

# Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan buitengebied



**Sint-Oedenrode**  
*gemeente*

Behoort bij besluit van de raad  
der gemeente Sint-Oedenrode  
d.d. .... nr. 10/2012  
15 MAART 2012

Mij bekend,  
De griffier,

# INHOUDSOPGAVE

|                                                                                                                              |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE AANPASSINGEN BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED .....                                           | 1  |
| INHOUDSOPGAVE.....                                                                                                           | 2  |
| INLEIDING EN LEESWIJZER .....                                                                                                | 7  |
| INLEIDING:.....                                                                                                              | 7  |
| <i>Zienswijzeprocedure bestemmingsplan, Plan Mer en Wgh Boskantseweg 79:</i> .....                                           | 7  |
| <i>Aanvulling:</i> .....                                                                                                     | 8  |
| <i>Separate zienswijzeprocedure Wgh Nijnselseweg 42a en Liempdseweg 24-31:</i> .....                                         | 8  |
| <i>Wat is in het ontwerpbestemmingsplan buitengebied, de Planmer, het ontwerpbesluit hogere grenswaarde opgenomen?</i> ..... | 10 |
| LEESWIJZER:.....                                                                                                             | 11 |
| <i>Algemene leeswijzer:</i> .....                                                                                            | 11 |
| <i>Leeswijzer separate bijlage verbeelding:</i> .....                                                                        | 12 |
| <i>Leeswijzer separate bijlage ruimtelijke onderbouwingen:</i> .....                                                         | 13 |
| HOOFDSTUK: ALGEMENE OVERWEGINGEN .....                                                                                       | 15 |
| KWALITEITSVERBETERING ALS UITGANGSPUNT BIJ RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN: .....                                                 | 15 |
| ALGEMENE OVERWEGINGEN AGRARISCH BEDRIJF: .....                                                                               | 18 |
| 1. <i>Aantal bedrijfswoningen:</i> .....                                                                                     | 18 |
| 2. <i>Afgesplitste bedrijfswoning:</i> .....                                                                                 | 18 |
| 3. <i>Omzetting naar woonbestemming binnen LOG:</i> .....                                                                    | 20 |
| 4. <i>Vormverandering agrarisch bouwvlak:</i> .....                                                                          | 22 |
| 5. <i>Omvang agrarisch bouwvlak (geldend / uitbreiding):</i> .....                                                           | 23 |
| 6. <i>Toegelaten bedrijfsgebouwen:</i> .....                                                                                 | 26 |
| 7. <i>Intensieve veehouderijen in extensiveringsgebieden ("slot op de muur"):</i> .....                                      | 27 |
| 8. <i>Glastuinbouw / Teeltondersteunende kassen:</i> .....                                                                   | 29 |
| 9. <i>Nevenfuncties, wijze van bestemmen:</i> .....                                                                          | 30 |
| 10. <i>Omschakeling functies in landbouwonwikkelingsgebied:</i> .....                                                        | 31 |
| 11. <i>Kleinschalige voorzieningen aansluitend aan het bouwvlak:</i> .....                                                   | 33 |
| 12. <i>Visie op bebouwingsconcentraties, nadere toelichting:</i> .....                                                       | 33 |
| 13. <i>Groepsaccomodaties:</i> .....                                                                                         | 34 |
| 14. <i>Buitenopslag:</i> .....                                                                                               | 35 |
| 15. <i>Horeca:</i> .....                                                                                                     | 36 |
| ALGEMENE OVERWEGINGEN NIET-AGRARISCHE BEDRIJVEN: .....                                                                       | 38 |
| 1. <i>Omvang bestemmingsvlak / bouwvlak / bedrijfsgebouwen:</i> .....                                                        | 38 |
| 2. <i>Toegelaten bedrijven, wijze van bestemmen:</i> .....                                                                   | 38 |
| 3. <i>Aantal toegestane bedrijven per bedrijfsbestemming:</i> .....                                                          | 39 |
| 4. <i>Substantiële uitbreidingen of uitbreidingen binnen de groenblauwe mantel via een partiële herziening,</i><br>39        |    |
| 5. <i>Visie op bebouwingsconcentraties,nadere toelichting:</i> .....                                                         | 40 |
| ALGEMENE OVERWEGINGEN WONEN: .....                                                                                           | 44 |
| 1. <i>Algemeen met betrekking tot Wonen</i> .....                                                                            | 44 |
| 2. <i>Paardenbakken/zwembaden/tennisbanen/ overige voorzieningen</i> .....                                                   | 44 |
| 4. <i>recreatieve nevenactiviteiten bij Wonen</i> .....                                                                      | 45 |
| 5. <i>mantelzorgwonen</i> .....                                                                                              | 46 |
| 6. <i>ruimte voorruimte woningen</i> .....                                                                                   | 46 |
| 7. <i>Beroep- of bedrijf aan huis</i> .....                                                                                  | 46 |
| 8. <i>Afwijkingsregel vergroten woning binnen bestemmingsvlak</i> .....                                                      | 47 |

|                                                                                                        |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 9. Horeca en ondersteunende horeca .....                                                               | 48         |
| ALGEMENE OVERWEGINGEN GEBIEDSBESTEMMING EN OVERIGE DETAILFUNCTIES:.....                                | 51         |
| 1. Plansystematiek zonering gebieden en gebiedsbestemmingen.....                                       | 51         |
| 2. Cultuurhistorische Waardenkaart.....                                                                | 52         |
| 3. Project Agrarisch Landschapsbeheer (PAL):.....                                                      | 52         |
| 4. Horeca en ondersteunende horeca .....                                                               | 53         |
| ALGEMENE OVERWEGINGEN AANLEGVERGUNNINGSTELSEL, TOV, ONDERZOEKVERPLICHTINGEN, OVERIGE OPMERKINGEN:..... | 55         |
| 1. Aanlegvergunningstelsel.....                                                                        | 55         |
| 2. Teeltondersteunende kassen (TOK) en teeltondersteunende voorzieningen (TOV):.....                   | 57         |
| 3. Project Agrarisch Landschapsbeheer (PAL):.....                                                      | 60         |
| 4. Archeologie .....                                                                                   | 61         |
| BIJLAGE ALGEMENE OVERWEGINGEN 1: Tabel aanlegvergunningen BP Buitengebied (na vaststelling) .....      | 65         |
| BIJLAGE ALGEMENE OVERWEGINGEN 2 Ingrepen - Effecten:.....                                              | 67         |
| BIJLAGE ALGEMENE OVERWEGINGEN 3 Notitie boomteelt:.....                                                | 77         |
| <b>HOOFDSTUK: TOETSINGSADVIES COMMISSIE VOOR DE M.E.R. ....</b>                                        | <b>85</b>  |
| <b>HOOFDSTUK: ZIENSWIJZEN OVERLEGINSTANTIES/ BELANGENORGANISATIES .....</b>                            | <b>87</b>  |
| 1. Provincie Noord-Brabant:.....                                                                       | 87         |
| 2. Waterschap de Dommel:.....                                                                          | 103        |
| 3. RRP:.....                                                                                           | 103        |
| 4. Gasunie:.....                                                                                       | 105        |
| 5. Tennet:.....                                                                                        | 107        |
| 6. ZLTO:.....                                                                                          | 107        |
| 7. BMF:.....                                                                                           | 112        |
| 8. Stichting Het Roois landschap:.....                                                                 | 117        |
| <b>HOOFDSTUK: INDIVIDUELE ZIENSWIJZEN .....</b>                                                        | <b>119</b> |
| Zienswijze nummer: 1.....                                                                              | 119        |
| Zienswijze nummer: 2.....                                                                              | 119        |
| Zienswijze nummer: 3.....                                                                              | 121        |
| Zienswijze nummer: 4.....                                                                              | 123        |
| Zienswijze nummer: 5.....                                                                              | 123        |
| Zienswijze nummer: 6.....                                                                              | 124        |
| Zienswijze nummer: 7.....                                                                              | 125        |
| Zienswijze nummer: 8.....                                                                              | 126        |
| Zienswijze nummer: 9.....                                                                              | 126        |
| Zienswijze nummer: 10.....                                                                             | 127        |
| Zienswijze nummer: 11.....                                                                             | 127        |
| Zienswijze nummer: 12.....                                                                             | 128        |
| Zienswijze nummer: 13.....                                                                             | 128        |
| Zienswijze nummer: 14.....                                                                             | 129        |
| Zienswijze nummer: 15.....                                                                             | 130        |
| Zienswijze nummer: 16.....                                                                             | 130        |
| Zienswijze nummer: 17.....                                                                             | 131        |
| Zienswijze nummer: 18.....                                                                             | 131        |
| Zienswijze nummer: 19.....                                                                             | 133        |
| Zienswijze nummer: 20.....                                                                             | 134        |
| Zienswijze nummer: 21.....                                                                             | 134        |
| Zienswijze nummer: 22.....                                                                             | 135        |
| Zienswijze nummer: 23.....                                                                             | 135        |
| Zienswijze nummer: 24.....                                                                             | 136        |
| Zienswijze nummer: 25.....                                                                             | 136        |
| Zienswijze nummer: 26.....                                                                             | 137        |

|                              |     |
|------------------------------|-----|
| Zienswijze nummer: 27.....   | 139 |
| Zienswijze nummer: 28.....   | 140 |
| Zienswijze nummer: 29.....   | 140 |
| Zienswijze nummer: 30.....   | 141 |
| Zienswijze nummer: 31.....   | 142 |
| Zienswijze nummer: 32.....   | 143 |
| Zienswijze nummer: 33.....   | 144 |
| Zienswijze nummer: 34.....   | 145 |
| Zienswijze nummer: 35.....   | 146 |
| Zienswijze nummer: 36.....   | 146 |
| Zienswijze nummer: 37.....   | 147 |
| Zienswijze nummer: 38.....   | 150 |
| Zienswijze nummer: 39.....   | 151 |
| Zienswijze nummer: 40.....   | 151 |
| Zienswijze nummer: 41.....   | 153 |
| Zienswijze nummer: 42.....   | 154 |
| Zienswijze nummer: 43.....   | 155 |
| Zienswijze nummer: 44.....   | 156 |
| Zienswijze nummer: 45.....   | 156 |
| Zienswijze nummer: 46.....   | 157 |
| Zienswijze nummer: 47.....   | 157 |
| Zienswijze nummer: 48.....   | 158 |
| Zienswijze nummer: 49.....   | 159 |
| Zienswijze nummer: 50.....   | 161 |
| Zienswijze nummer: 51.....   | 162 |
| Zienswijze nummer: 52.....   | 164 |
| Zienswijze nummer: 53.....   | 165 |
| Zienswijze nummer: 54.....   | 165 |
| Zienswijze nummer: 55.....   | 166 |
| Zienswijze nummer: 56.....   | 166 |
| Zienswijze nummer: 57.....   | 167 |
| Zienswijze nummer: 58.....   | 169 |
| Zienswijze nummer: 58 a..... | 170 |
| Zienswijze nummer: 59.....   | 170 |
| Zienswijze nummer: 60.....   | 171 |
| Zienswijze nummer: 61.....   | 172 |
| Zienswijze nummer: 62.....   | 173 |
| Zienswijze nummer: 63.....   | 174 |
| Zienswijze nummer: 64.....   | 174 |
| Zienswijze nummer: 65.....   | 175 |
| Zienswijze nummer: 66.....   | 175 |
| Zienswijze nummer: 67.....   | 176 |
| Zienswijze nummer: 68.....   | 177 |
| Zienswijze nummer: 69.....   | 178 |
| Zienswijze nummer: 70.....   | 178 |
| Zienswijze nummer: 71.....   | 179 |
| Zienswijze nummer: 72.....   | 179 |
| Zienswijze nummer: 73.....   | 180 |
| Zienswijze nummer: 74.....   | 181 |
| Zienswijze nummer: 75.....   | 181 |
| Zienswijze nummer: 76.....   | 182 |
| Zienswijze nummer: 77.....   | 182 |
| Zienswijze nummer: 78.....   | 183 |
| Zienswijze nummer: 79.....   | 184 |

|                             |     |
|-----------------------------|-----|
| Zienswijze nummer: 80.....  | 185 |
| Zienswijze nummer: 81.....  | 185 |
| Zienswijze nummer: 82.....  | 186 |
| Zienswijze nummer: 83.....  | 187 |
| Zienswijze nummer: 84.....  | 189 |
| Zienswijze nummer: 85.....  | 190 |
| Zienswijze nummer: 86.....  | 191 |
| Zienswijze nummer: 87.....  | 192 |
| Zienswijze nummer: 88.....  | 192 |
| Zienswijze nummer: 89.....  | 193 |
| Zienswijze nummer: 90.....  | 194 |
| Zienswijze nummer: 91.....  | 196 |
| Zienswijze nummer: 92.....  | 197 |
| Zienswijze nummer: 93.....  | 198 |
| Zienswijze nummer: 94.....  | 199 |
| Zienswijze nummer: 95.....  | 199 |
| Zienswijze nummer: 96.....  | 200 |
| Zienswijze nummer: 97.....  | 201 |
| Zienswijze nummer: 98.....  | 202 |
| Zienswijze nummer: 99.....  | 204 |
| Zienswijze nummer: 100..... | 205 |
| Zienswijze nummer: 101..... | 205 |
| Zienswijze nummer: 102..... | 207 |
| Zienswijze nummer: 103..... | 208 |
| Zienswijze nummer: 104..... | 208 |
| Zienswijze nummer: 105..... | 209 |
| Zienswijze nummer: 106..... | 210 |
| Zienswijze nummer: 107..... | 211 |
| Zienswijze nummer: 108..... | 211 |
| Zienswijze nummer: 109..... | 212 |
| Zienswijze nummer: 110..... | 213 |
| Zienswijze nummer: 111..... | 214 |
| Zienswijze nummer: 112..... | 214 |
| Zienswijze nummer: 113..... | 215 |
| Zienswijze nummer: 114..... | 216 |
| Zienswijze nummer: 115..... | 217 |
| Zienswijze nummer: 116..... | 219 |
| Zienswijze nummer: 117..... | 220 |
| Zienswijze nummer: 118..... | 221 |
| Zienswijze nummer: 119..... | 222 |
| Zienswijze nummer: 120..... | 222 |
| Zienswijze nummer: 121..... | 222 |
| Zienswijze nummer: 122..... | 223 |
| Zienswijze nummer: 123..... | 224 |
| Zienswijze nummer: 124..... | 225 |
| Zienswijze nummer: 125..... | 226 |
| Zienswijze nummer: 126..... | 227 |
| Zienswijze nummer: 127..... | 227 |
| Zienswijze nummer: 128..... | 228 |
| Zienswijze nummer: 129..... | 229 |
| Zienswijze nummer: 130..... | 229 |
| Zienswijze nummer: 131..... | 229 |
| Zienswijze nummer: 132..... | 230 |
| Zienswijze nummer: 133..... | 231 |

|                                                                   |            |
|-------------------------------------------------------------------|------------|
| <i>Zienswijze nummer: 134</i> .....                               | 231        |
| <i>Zienswijze nummer: 135</i> .....                               | 233        |
| <i>Zienswijze nummer: 136</i> .....                               | 234        |
| <i>Zienswijze nummer: 137</i> .....                               | 234        |
| <i>Zienswijze nummer: 138</i> .....                               | 235        |
| <i>Zienswijze nummer: 139</i> .....                               | 236        |
| <i>Zienswijze nummer: 140</i> .....                               | 236        |
| <i>Zienswijze nummer: 141</i> .....                               | 238        |
| <i>Zienswijze nummer: 142</i> .....                               | 239        |
| <i>Zienswijze nummer: 143</i> .....                               | 240        |
| <i>Zienswijze nummer: 144</i> .....                               | 241        |
| <i>Zienswijze nummer: 145</i> .....                               | 241        |
| <i>Zienswijze nummer: 146</i> .....                               | 242        |
| <i>Zienswijze nummer: 147</i> .....                               | 242        |
| <i>Zienswijze nummer: 148</i> .....                               | 243        |
| <i>Zienswijze nummer: 149</i> .....                               | 243        |
| <i>Zienswijze nummer: 150</i> .....                               | 244        |
| <i>Zienswijze nummer: 151</i> .....                               | 245        |
| <i>Zienswijze nummer: 152</i> .....                               | 246        |
| <i>Zienswijze nummer: 153</i> .....                               | 246        |
| <i>Zienswijze nummer: 154</i> .....                               | 247        |
| <b>HOOFDSTUK: AMBTSHALVE AANPASSINGEN</b> .....                   | <b>249</b> |
| 1. LEESWIJZER AMBTSHALVE AANPASSINGEN:.....                       | 249        |
| 2. AMBTSHALVE AANPASSINGEN REGELS:.....                           | 249        |
| 3. AMBTSHALVE AANPASSINGEN VERBEELDING .....                      | 300        |
| 1. <i>Toelichting separate bijlage verbeelding:</i> .....         | 300        |
| 2. <i>Ruimtelijke onderbouwingen:</i> .....                       | 301        |
| 3. <i>Aanpassingen gebiedsbestemmingen / -aanduidingen:</i> ..... | 301        |
| 4. AMBTSHALVE AANPASSINGEN TOELICHTING.....                       | 302        |
| BIJLAGE 1: TOETSINGSADVIES COMMISSIE MER.....                     | 303        |
| BIJLAGE 2: VERWERKING ZIENSWIJZE WGH NIJNSESEWEG 42A .....        | 311        |
| <b>SEPARATE BIJLAGE: VERBEELDING</b> .....                        | <b>320</b> |
| <b>SEPARATE BIJLAGE: RUIMTELIJKE ONDERBOUWINGEN</b> .....         | <b>321</b> |

# Inleiding en leeswijzer

## Inleiding:

### Zienswijzeprocedure bestemmingsplan, Plan Mer en Wgh Boskantseweg 79:

Vanaf maandag 25 juli 2011 heeft gedurende zes weken voor iedereen het ontwerp bestemmingsplan buitengebied, de Planmer bestemmingsplan buitengebied, het ontwerpbesluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder Boskantseweg 79 ter inzage gelegen.

Tijdens deze termijn was het voor iedereen mogelijk om een zienswijze (mondeling / schriftelijk) in te dienen bij de gemeenteraad ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan buitengebied en de Planmer bestemmingsplan buitengebied. Daarnaast was het voor belanghebbenden mogelijk om een zienswijze in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders ten aanzien van het ontwerpbesluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder Boskantseweg 79.

Omdat de termijn van terinzagelegging is aangevangen op maandag en daardoor eindigt op een zondag, geldt op grond van de Algemene Termijnenwet dat deze termijn wordt verlengd tot en met de eerstvolgende werkdag. Concreet betekent dit dat de periode voor het indienen van een zienswijze liep vanaf maandag 25 juli tot en met 5 september 2011.

Vanwege de vakantieperiode is de mogelijkheid geboden om binnen 2 weken na afloop van de terinzagetermijn de ingediende zienswijze nader aan te vullen. Belangrijke voorwaarden hierbij zijn:

- de zienswijze is tijdig (binnen de termijn van terinzagelegging) aangeboden bij de gemeenteraad (ontwerpbestemmingsplan en PlanMER) of bij het college van burgemeester en wethouders (hogere grenswaarde);
- in de zienswijze zijn al de hoofdpunten van het standpunt opgenomen.

Tevens zijn degenen die in hun zienswijze hebben aangegeven een mondelinge toelichting te willen geven op hun ingediende zienswijze, daartoe in de gelegenheid gesteld. In een zestal gevallen is hiervan gebruik gemaakt. De weergave van de mondelinge toelichtingen zijn gevoegd bij de weergave van de betreffende zienswijzen in deze nota.

Tijdens de periode van terinzagelegging zijn van **154** reclamanten **zienswijzen** ingekomen. Dit is minder dan de helft van het aantal inspraakreacties (315) dat eerder op het voorontwerpbestemmingsplan was ingediend. Ten aanzien van dit aantal gelden de volgende kanttekeningen:

- o Het aantal zienswijzen bevat enkele dubbeltellingen. Het gaat dan om zienswijzen die afzonderlijk moeten worden beantwoord, maar op hetzelfde adres betrekking hebben. Als voorbeeld hiervan wordt genoemd degene die zelf een zienswijze indient en tevens een opdracht heeft gegeven een zienswijze in te dienen.
- o Van bovengenoemd aantal zijn **23 zienswijzen op verzoek** van het college van burgemeester en wethouders ingediend. Deze zienswijzen dienen ter zekerstelling van de belangen van degene die een verzoek om uitbreiding van het agrarisch bouwvlak heeft ingediend en waarvan de ruimtelijke onderbouwing nog niet in het ontwerpbestemmingsplan buitengebied kon worden verwerkt.
- o In enkele gevallen is gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de zienswijze nader aan te vullen. De nadere aanvulling geldt niet als een extra zienswijze.
- o In bovengenoemd aantal zijn de zienswijzen van overleginstanties en belangenorganisaties en het advies van de MER commissie niet meegenomen.

- o Naar aanleiding van terinzagelegging van het ontwerpbesluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder Boskantseweg 79 zijn geen zienswijzen ontvangen. Het definitieve besluit hogere grenswaarde wet geluidhinder treft u aan als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan

Alle zienswijzen zijn afkomstig van belanghebbenden en (op twee uitzonderingen na) binnen de termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk. De twee niet tijdig ingediende zienswijzen zijn niet ontvankelijk.

Het betreft:

- zienswijze nummer 38 die in de nabijheid van de periode voor het indienen van een zienswijze is ingediend. De weergave van de zienswijze treft u aan in het hoofdstuk individuele zienswijzen.
- zienswijze ongenummerd inzake Veghelseweg 33 die vlak voor besluitvorming door de raad betreffende de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan buitengebied is ingediend (9 februari 2012). De beantwoording van deze zienswijze treft u aan in het onderstaande:

“De reactie waarin wordt verzocht activiteiten van boerengolf positief te bestemmen kan niet als nadere toelichting op een zienswijze worden gezien en wordt gelet hierop niet-ontvankelijk verklaard. Wellicht ten overvloede merken wij in dit verband op dat bedoelde activiteiten via de flexibiliteitsbepalingen van het bestemmingsplan (binnenplans) te vergunnen zijn.”.

*Aanvulling:*

- Op 7 februari 2012 hebben een aantal indieners van zienswijzen nog gebruik gemaakt van het spreekrecht tijdens de voorbereidingscommissie van de raad. In deze nota zijn de reacties en het voorstel voor beantwoording (zoals weergegeven in de brief van het college van 14 februari 2012 aan de raad) integraal verwerkt;
- Tot en met 29 februari 2012 zijn nog nadere toelichtingen op zienswijzen ontvangen. In deze nota zijn de nadere toelichtingen en het voorstel voor beantwoording (zoals weergegeven in de nota van nadere toelichtingen zienswijzen d.d. 6 maart 2012) integraal verwerkt.
- Tijdens de raadsvergadering van 15 maart 2012 zijn wijzigingen aangebracht door middel van amendementen. In deze nota zijn de betreffende aanpassingen integraal verwerkt.

### **Separate zienswijzeprocedure Wgh Nijnselseweg 42a en Liempdseweg 24-31:**

In een separate zienswijzeprocedure op grond van de Wet geluidhinder is ten behoeve van een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan buitengebied een procedure gevolgd voor het vaststellen van een hogere grenswaarde geluidhinder voor Nijnselseweg 42a en Liempdseweg 24-31. In het onderstaande treft u een korte toelichting aan op beide zaken:

#### **1. Nijnselseweg 42a:**

In de separate bijlage met ruimtelijke onderbouwingen wordt ingegaan op de planologische aanvaardbaarheid van een regulering van een bestaande / feitelijk gesplitste woning op het adres Nijnselseweg 42a. De definitieve regulering vindt plaats bij gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan buitengebied.

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat voor een definitieve regulering van de woningsplitsing in het bestemmingsplan buitengebied een procedure noodzakelijk is voor het vaststellen van een hogere grenswaarde geluidhinder.

Het ontwerpbesluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder en bijbehorende stukken zijn in het kader van de zienswijzeprocedure ter inzage gelegd. Gedurende de zienswijzefase van 19 oktober 2011 tot en met 30 november 2011 was het voor belanghebbenden mogelijk om een zienswijze in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders.

Binnen bovengenoemde termijn is één zienswijze ontvangen. De zienswijze is door het college van burgemeester en wethouders beoordeeld en voorzien van een standpunt. De beoordeling van de zienswijze is opgenomen in het definitieve besluit hogere grenswaarde wet geluidhinder die u aantreft als bijlage bij de deze nota en de toelichting van het bestemmingsplan.

2. Liempdseweg 24 – 31:

In de separate bijlage met ruimtelijke onderbouwingen wordt ingegaan op de planologische aanvaardbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse van Liempdseweg 24-31. Onderdeel van deze ruimtelijke ontwikkeling is de splitsing van een bestaande boerderij in twee burgerwoningen. De verwerking van de ruimtelijke ontwikkeling vindt plaats bij gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan buitengebied.

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat voor een positieve bestemming van de woningsplitsing in het bestemmingsplan buitengebied een procedure noodzakelijk is voor het vaststellen van een hogere grenswaarde geluidhinder.

Het ontwerpbesluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder en bijbehorende stukken zijn in het kader van de zienswijzeprocedure ter inzage gelegd. Gedurende de zienswijzefase van 27 oktober 2011 tot en met 7 december 2011 was het voor belanghebbenden mogelijk om een zienswijze in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders.

Binnen de termijn zijn géén zienswijzen ontvangen. Het definitieve besluit hogere grenswaarde wet geluidhinder treft u aan als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan

## **Wat is in het ontwerpbestemmingsplan buitengebied, de Planmer, het ontwerpbesluit hogere grenswaarde opgenomen?**

### **Ontwerpbestemmingsplan**

Het ontwerpbestemmingsplan buitengebied biedt een juridische regeling voor gebruik en bebouwing op perceelsniveau in het buitengebied (dat is het gehele grondgebied van Sint-Oedenrode met uitzondering van de kernen Sint-Oedenrode, Olland, Boskant en Nijnsel). Bebouwingsmogelijkheden zijn met name geconcentreerd in de bouwvlakken voor agrarische bedrijven, niet-agrarische bedrijven en woondoeleinden. Voor het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan zijn de uitgangspunten gehanteerd die door de gemeenteraad eerder zijn vastgelegd in de nota van uitgangspunten voor de integrale herziening van het bestemmingsplan. In deze nota van uitgangspunten is het nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid vervat. Tevens is rekening gehouden met nieuw beleid dat na vaststelling van de nota van uitgangspunten in werking is getreden, zoals de provinciale verordening ruimte. Tenslotte zijn in het ontwerpbestemmingsplan diverse aanpassingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan doorgevoerd als gevolg van de inspraakprocedure en vooroverleg.

### **PlanMER**

Voor het bestemmingsplan buitengebied is het opstellen van een PlanMER op grond van de Wet milieubeheer verplicht nu het plan het kader vormt voor toekomstige projectMER-(beoordelings)plichtige besluiten. Het gaat hierbij met name om de uitbreiding van (intensieve) veehouderijen. In de PlanMER wordt kaderstellend getoetst of de ontwikkelruimte die het bestemmingsplan voor deze veehouderijen biedt vanuit milieuoogpunt haalbaar is.

### **Ontwerpbesluit hogere grenswaarde**

Burgemeester en wethouders zijn voornemens om op grond van de Wet geluidhinder, voor een in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen nieuw te bouwen woning, een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de gevels vanwege wegverkeerslawaai vast te stellen. Het betreft een woningsplitsing op de locatie Boskantseweg 79.

## Leeswijzer:

In het onderstaande gaan wij in op de zienswijzen, ambtshalve aanpassingen, het advies van de commissie Mer en de separate bijlagen..

### Algemene leeswijzer:

#### 1. Zienswijzen:

1. Voordat de (individuele) zienswijzen worden beoordeeld, zijn eerst een aantal algemene overwegingen opgesteld over onderwerpen die bij meerdere zienswijzen terugkomen. Deze algemene overwegingen treft u aan als eerste inhoudelijk hoofdstuk van deze nota.
2. De zienswijzen van overleginstanties en belangorganisaties worden in een apart hoofdstuk samengevat en beantwoord.
3. De individuele zienswijzen worden in een apart hoofdstuk samengevat en beantwoord.
4. De individuele zienswijzen worden geanonimiseerd met een nummer in verband met de wettelijk verplichte anonimisering van reclamanten bij internetpublicatie (Wet bescherming persoonsgegevens).
5. Met een persoonlijk brief worden indieners van een zienswijze na besluitvorming geïnformeerd over de behandeling van hun zienswijze.
6. In de digitale versie van de zienswijzennota kan met behulp van het zienswijzenummer via de inhoudsopgave de weergave van de zienswijze rechtstreeks worden benaderd (door het zienswijzenummer aan te klikken).
7. Voor zover bij de samenvatting van zienswijzen onderdelen van de betreffende zienswijzen niet of niet geheel worden genoemd, betekent dit niet dat deze buiten beschouwing zijn gebleven. De zienswijzen worden als geheel beoordeeld.

#### 2. Ambtshalve aanpassingen:

- In het hoofdstuk ambtshalve aanpassingen wordt ingegaan op de noodzakelijke aanpassingen betreffende de regels, verbeelding en toelichting.

#### 3. Toetsingsadvies commissie Mer:

- Het advies van de commissie MER wordt in een apart hoofdstuk samengevat en beantwoord.

#### 4. Separate bijlagen:

- In deze nota wordt voor wat betreft aanpassingen met betrekking tot de verbeelding verwezen naar een separate bijlage met kaarten waarop wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn geduid. De aanleiding van de wijzigingen kunnen zienswijzen en ambtshalve aanpassingen zijn. Hierna is een specifieke leeswijzer opgenomen met uitleg over de opzet van de kaarten.
- In deze nota wordt als gevolg van verzoeken / zienswijzen ingestemd met een aantal ruimtelijke ontwikkelingen. Hiervoor zijn onderbouwingen opgesteld die de noodzaak en haalbaarheid van de ruimtelijke ontwikkeling aantonen. De ruimtelijke onderbouwingen zijn als separate bijlage bij deze nota opgenomen.

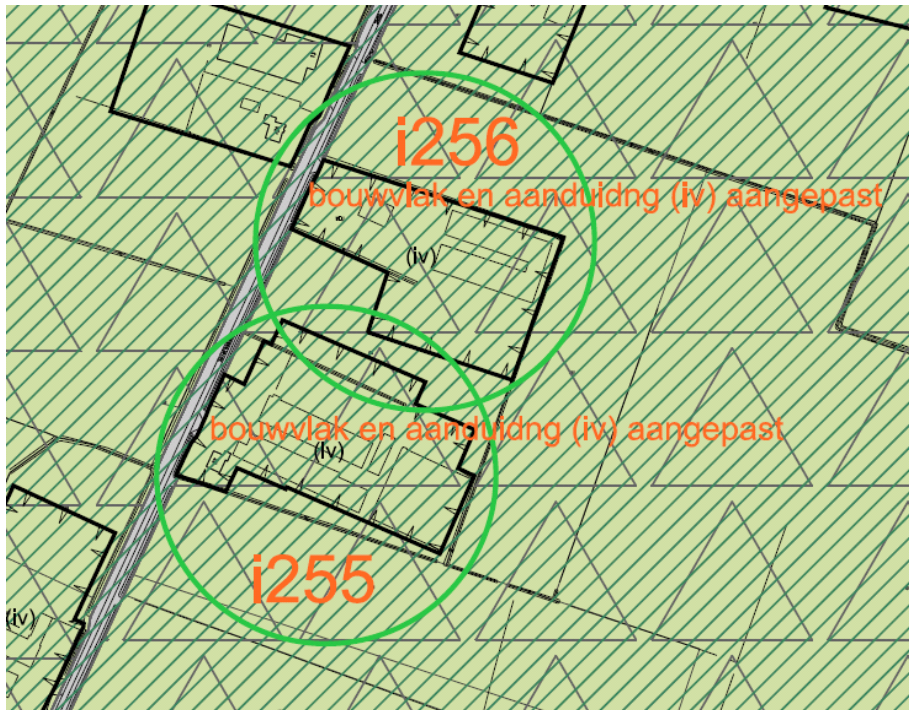
## Leeswijzer separate bijlage verbeelding:

In een separate bijlage bij deze nota zijn de aanpassingen op de verbeelding (zowel ambtshalve als naar aanleiding van zienswijzen) geduid.

De aanpassingen die géén betrekking hebben op concrete percelen (bijvoorbeeld de kleurstelling van het tracé van de A50 op de verbeelding) zijn verwerkt op het kaartbeeld zonder cirkel en volgen uit de beantwoording van zienswijzen of uit de beschrijving van ambtshalve aanpassingen.

De aanpassingen op perceelsniveau (waaronder de aanpassing van bouwvlakken) zijn aangegeven met een cirkel en een begeleidende tekst.

In de tekst behorende bij de cirkel is aangegeven op welke onderdelen van de verbeelding een aanpassing ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan buitengebied wordt doorgevoerd. Een voorbeeld hiervan treft u aan in onderstaande afbeelding.



Specifiek voor de ambtshalve aanpassingen geldt nog het volgende:

1. Als in de cirkel een combinatie van een "i" en een nummer voorkomt (zoals hierboven aangehaald) of géén letter-nummer combinatie voorkomt is er sprake van een ambtshalve aanpassing.
2. Als in de cirkel een "i" en een nummer voorkomt (zoals hierboven aangehaald) betreft het een situatie waarin het standpunt uit de inspraaknota niet is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan buitengebied. Met een ambtshalve aanpassing wordt het eerder ingenomen standpunt naar aanleiding van een inspraakreactie alsnog doorgevoerd. Het nummer verwijst naar het nummer van de inspraakreactie in de inspraaknota. De inspreker is hierover persoonlijk geïnformeerd.

Specifiek voor de wijzigingen die het gevolg zijn van zienswijzen geldt nog het volgende:

1. In de cirkel wordt met een "z" en een nummer aangegeven dat het gaat om de verwerking van een zienswijze. Het nummer verwijst naar het nummer van de zienswijze uit deze nota.

## Leeswijzer separate bijlage ruimtelijke onderbouwingen:

In deze nota wordt als gevolg van verzoeken / zienswijzen ingestemd met een aantal ruimtelijke ontwikkelingen. Hiervoor zijn onderbouwingen opgesteld die de noodzaak en haalbaarheid van de ruimtelijke ontwikkeling aantonen. De ruimtelijke onderbouwingen zijn als separate bijlage bij deze nota opgenomen. De concrete vertaling van de ruimtelijke onderbouwingen op de verbeelding van het bestemmingsplan treft u aan in de hiervoor aangehaalde separate bijlage verbeelding.

Hieronder treft u een overzicht aan van de ruimtelijke onderbouwingen die in de separate bijlage zijn opgenomen. Hierbij is (bij aanleiding / tijdstip verwerking ro in bp) aangegeven of de ruimtelijke onderbouwing (ro) ten behoeve van de ruimtelijke ontwikkeling is / wordt meegenomen:

1. in het ontwerpbestemmingsplan buitengebied (al eerder verwerkt);
2. bij gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan buitengebied als gevolg van een ambtshalve aanpassing;
3. bij gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan buitengebied als gevolg van een zienswijze.

| Perceel:              | Aanleiding / tijdstip verwerking ro in bp | Nummer op verbeelding | Kaartblad verbeelding |
|-----------------------|-------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Morgenstraatje 1      | 1                                         | Niet van toepassing   | 1                     |
| Roest 12              | 1                                         | Niet van toepassing   | 1                     |
| Schijndelse Heide 7   | 1                                         | Niet van toepassing   | 2                     |
| Weievenseweg 42       | 1                                         | Niet van toepassing   | 3                     |
| Damianenweg 5         | 2                                         | Z RO 04               | 2                     |
| Heisteeg 8            | 2                                         | Z RO 23               | 2                     |
| Jekschotseweg 38      | 2                                         | Z RO 10               | 6                     |
| Zijtaartseweg 16      | 2                                         | Z RO 22               | 3                     |
| Bikkelkampen 10       | 3                                         | Z RO 01               | 3                     |
| Bikkelkampen 17-19    | 3                                         | Z RO 02               | 3                     |
| Bikkelkampen 21       | 3                                         | Z RO 03               | 3                     |
| Damianenweg 14        | 3                                         | Z RO 05               | 2                     |
| De Leijerweg 9        | 3                                         | Z RO 06               | 2                     |
| Donderdonk 4          | 3                                         | Z RO 07               | 4                     |
| Donderdonksedijk 4    | 3                                         | Z RO 08               | 4                     |
| Donte 3               | 3                                         | Z RO 29               | 6                     |
| Horst 8               | 3                                         | Z RO 24               | 1                     |
| Houtsestraat 17       | 3                                         | Z RO 09               | 5                     |
| Liempdseweg 12        | 3                                         | Z RO 11               | 5                     |
| Liempdseweg 24-31     | 3                                         | Z RO 12               | 4                     |
| Nijnselseweg 42a      | 3                                         | Z RO 25               | 5                     |
| Ollandseweg 148       | 3                                         | Z RO 13               | 1                     |
| Prinsenhoefstraat 2-4 | 3                                         | Z RO 26               | 4                     |
| Rijtvenweg 2          | 3                                         | Z RO 14               | 7                     |
| Rijtvenweg 5          | 3                                         | Z RO 15               | 6                     |
| Schijndelse Heide 6   | 3                                         | Z RO 16               | 2                     |
| Schijndelseweg 43     | 3                                         | Z RO 17               | 2                     |
| Schootsedijk 10A      | 3                                         | Z RO 18               | 2                     |
| Schootsedijk 18       | 3                                         | Z RO 27               | 2                     |
| Schootsedijk 30       | 3                                         | Z RO 30               | 1                     |
| Schootsedijk 37       | 3                                         | Z RO 31               | 1                     |
| Sonse Heideweg 9      | 3                                         | Z RO 19               | 5                     |

|                     |        |         |   |
|---------------------|--------|---------|---|
| Spierkesweg 11      | 3      | Z RO 32 | 6 |
| Sterrebos 19-21     | 1 en 3 | Z RO 28 | 2 |
| Vresselse Akkers 3A | 3      | Z RO 20 | 6 |
| Vresselseweg 40     | 3      | Z RO 21 | 7 |

# Hoofdstuk: algemene overwegingen

Hieronder treft u de algemene overwegingen aan met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan buitengebied. Aan de hand van de algemene overwegingen zijn de zienswijzen op maat beantwoord.

Indien de algemene overwegingen aanleiding zijn voor één of meerdere ambtshalve aanpassingen bij gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan buitengebied, dan treft u deze aanpassingen voor de leesbaarheid alvast aan in dit hoofdstuk in een grijs kader met de kop "Ambtshalve aanpassingen bij gewijzigde vaststelling bestemmingsplan". Het gaat dan om aanpassingen van generieke aard die niet in het bijzonder betrekking hebben op individuele zaken.

Voor alle duidelijkheid moet worden opgemerkt dat deze ambtshalve aanpassingen de beleidsrelevante selectie vormen van alle ambtshalve aanpassingen die primair worden weergegeven in het laatste hoofdstuk "Ambtshalve aanpassingen".

## Kwaliteitsverbetering als uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen:

- **Verbetering landschappelijke kwaliteit**

De provincie heeft in de Structuurvisie ruimtelijke ordening en in artikel 2.2. van de Verordening ruimte het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap' opgenomen. Dit principe biedt ontwikkelingsruimte buiten het bestaande stedelijke gebied en de EHS, onder voorwaarde dat dit gepaard gaat met maatregelen die het landschap versterken.

De door de provincie opgestelde handreiking bevat informatie, mogelijke methoden en aanbevelingen voor toepassing van de beleidsregel uit de Verordening ruimte. Het is een hulpmiddel voor de toepassing van de rood-met-groen koppeling en geen verplichte regel of beleidskader. De gemeenten kunnen hun eigen methode kiezen om uitvoering te geven aan deze beleidsregel. Belangrijk is wel dat de gemeenten over een kwalitatief kader beschikken waarin de landschapsambities voor een gebied zijn opgenomen.

De provincie wil de handreiking benutten om in regionaal verband afspraken te maken over hoe gemeenten de rood-met-groen koppeling willen toepassen. Gemeenten kunnen in ruimtelijke plannen naar die afspraken verwijzen. Voor de provincie en de gemeenten heeft dit als voordeel dat er enige uniformiteit in de toepassing van de rood-met-groen koppeling ontstaat en tevens de verantwoording over de uitvoering duidelijk is.

Concreet betekent dit dat passende functies zich kunnen ontwikkelen als er ook landschapsversterkende maatregelen tegenover staan. Hierdoor wordt de basiskwaliteit van bodem, water, ecologie, cultuurhistorie en landschap versterkt en wordt verdere achteruitgang voorkomen. Bij ontwikkelingen die passen bij de aard, schaal en functie van het landelijk gebied, zoals agrarische en recreatieve ontwikkelingen en kleinschaligedienstverlening geeft de ruimtelijke onderbouwing van een besluit aan welke bijdrage wordt geleverd aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en hoe dit is geborgd.

- **Planologisch kader**

Gelet op de Verordening ruimte moeten gemeenten bij het nemen van een ruimtelijk besluit, zoals een bestemmingsplan dat ontwikkelingsmogelijkheden biedt in het buitengebied, aantonen dat er wordt voldaan aan het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap. De verantwoordelijkheid om de rood-met-groen koppeling op te nemen in het bestemmingsplan – of ander ruimtelijk besluit – ligt bij de gemeenten. De provincie beziet in het kader van het toezicht op de ruimtelijke besluiten van gemeenten of de vertaling van de rood-met-groen koppeling in het ruimtelijk besluit voldoet aan de eisen van de Verordening ruimte.

Bestemmingsplannen stellen vaak regels voor ontwikkelingen waarvan bij de vaststelling van het bestemmingsplan (nog) niet vaststaat of er ook feitelijk gebruik gemaakt wordt van de geboden ontwikkelingsmogelijkheden. Het is dus belangrijk om bij de vertaling rekening te houden met toekomstige gebeurtenissen.

Er bestaan verschillende mogelijkheden om de rood-met-groen koppeling in een bestemmingsplan te vertalen. Dit kan allereerst door criteria op te nemen waaraan voldaan moet worden bij de toepassing van flexibiliteitsbepalingen in een bestemmingsplan, zoals een wijzigingsbevoegdheid of een afwijking. Met deze systematiek wordt een apart afwegingsmoment gecreëerd voor een concrete ontwikkeling. Daarnaast bestaat er ook de mogelijkheid om gekoppeld aan de (rechtstreekse) bouwregels een voorwaardelijke verplichting op te nemen. Als hiervoor wordt gekozen is het nodig dat zo'n verplichting zijn grondslag vindt in gemeentelijk beleid en dat de voorwaardelijke verplichting zo concreet mogelijk is omschreven. De verplichting mag daarbij niet afhankelijk worden gesteld van een onzekere gebeurtenis. Bij het opnemen van een voorwaardelijke plicht in de planregels geldt dat de grondslag van het gemeentelijk (ruimtelijk kwaliteits)beleid in beginsel verankerd moet zijn in een structuurvisie. Daarbij geldt dat hoe concreter de landschapsmaatregelen in een structuurvisie zijn benoemd, hoe beter de voorwaardelijke verplichting kan worden vorm gegeven in het bestemmingsplan. Tot slot kan de gemeente er voor kiezen om voor ontwikkelingen een buitenplanse afwijkingsprocedure te voeren. Ook dan biedt een vastgestelde structuurvisie de basis om invulling aan rood-met-groen te geven.

***Ambtshalve aanpassingen bij gewijzigde vaststelling bestemmingsplan:***

*In het ontwerpbestemmingsplan is de onderstaande bepaling opgenomen in geval van binnenplanse wijziging. Dezelfde bepaling wordt opgenomen bij de afwijkingsregelingen voor overige ruimtelijke ontwikkelingen van betekenis (zie voor de exacte vermelding van betreffende artikelen de beantwoording van de zienswijze van de provincie):*

*Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in .... (artikelnummer) voor ..... (ontwikkeling), waarbij moet worden voldaan aan de volgende bepalingen:*

*a De ....bevoegdheid mag alleen worden toegepast mits dit gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.*

- **Nadere uitwerking in regionaal verband:**

In verband met het vorenstaande moet nog wel een nadere uitwerking plaatshebben. Gewenste toepassing van de rood met-groen koppeling en de in regionaal verband te maken afspraken over:

- a. De methode(n) die worden gehanteerd, waarbij in de handreiking de voorkeur is uitgesproken voor de forfaitaire bedragen en het bepalen van minimale ondergrenzen per type voorkomende ontwikkeling;
- b. Het bij passende ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijke gebied in beginsel uitgaan van kwaliteitsverbetering op de locatie van de ontwikkeling cq ingreep. En het bij de uitvoering zo mogelijk aansluiten bij de overeenkomsten over het stimuleringskader groenblauwe diensten (Stika), gebruikmakend van de wijze van toezicht op beheer en uitvoering, dat in dat verband al goed is geregeld;
- c. Regionale/lokale fondsvorming (m.n. voor grootschalige planmatige ruimtelijke ontwikkelingen);
- d. Aandacht voor borging in het gemeentelijk beleid (b.v. opnemen in de gemeentelijke structuurvisies), uitvoering en handhaving, het voeren van ruimtelijk kwaliteitsbeleid;

Rekening houdend met de diverse aspecten, is in de handreiking voorgesteld om als minimale basisinspanning de volgende percentages te hanteren:

- Uitbreiding bestemming: 20 % waardevermeerdering grond
- Uitbreiding bebouwing: 20 % waardevermeerdering object
- Hergebruik VAB wonen: 20 % waardevermeerdering object

- Niet-agrarische functies (nevenactiviteiten of hergebruik): 20 % van het verschil tussen een agrarische bedrijfsbestemming en de (gecorrigeerde) waarde van een bedrijfskavel
- Overige ontwikkelingen (hergebruik bestaande bebouwing zonder ruimtelijk effect, infrastructuur, windturbines): maatwerk

Bij lichte (functionele of versterkende) ruimtelijke ontwikkelingen kan kwaliteitsverbetering in aangepaste vorm plaatshebben in de vorm van maatwerk. Zoals aangegeven worden hiervoor in regionaal verband beleidsregels uitgewerkt.

- **Kostenverhaal.**

Met de Wro zijn de mogelijkheden voor kostenverhaal verruimd. De Wro onderscheidt daarbij het gebonden kostenverhaal (afdwingbaar) en het vrijwillige kostenverhaal.

- **Gebonden kostenverhaal** (artikel 6.2.1 Wro) is alleen mogelijk als er sprake is van:

- profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit, en
- het project is genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), en
- de kosten op de limitatieve kostenlijst staan, en
- de kosten gemaakt worden ten behoeve van het exploitatiegebied.

Binnen dit spoor lijkt het op voorhand niet mogelijk om een verplichte bijdrage te vragen aan landschapsontwikkeling omdat deze niet op de limitatieve kostenlijst staat opgenomen. Bovendien zal de landschapsontwikkeling vaak elders worden gerealiseerd waardoor die niet rechtstreeks is verbonden aan de uitvoering van het initiatief.

- **Vrijwillig kostenverhaal** is een mogelijkheid om op vrijwillige basis bij ontwikkelingen te contracteren (anterieure overeenkomst) over een financiële bijdrage aan 'ruimtelijkeontwikkelingen'. Het kan daarbij gaan om een breed scala van ontwikkelingen zoals natuur, landschap, cultuurhistorische elementen, recreatie en waterberging.

Bij het vrijwillig kostenverhaal bestaat er geen binding aan de projecten en kostensoorten zoals genoemd in het Bro. De ruimtelijke ontwikkeling waarvoor een bijdrage wordt gevraagd, hoeft niet binnen het plangebied te liggen en kan zelfs buiten de gemeentegrenzen worden ontwikkeld.

Randvoorwaarde voor het vragen van een bijdrage is dat de samenhang tussen de ontwikkelingen tot uiting komt in een structuurvisie; de koppeling tussen de rode ontwikkeling en de financiering en realisatie van de maatschappelijke functie moet in het ruimtelijk beleid zijn onderbouwd. Het is tevens wenselijk dat (globaal) inzicht wordt gegeven in de te maken kosten voor de gewenste ontwikkeling. In de uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie wordt de bijdrage aan de ruimtelijke ontwikkeling (bijvoorbeeld door storting in een gelabeld fonds) gekoppeld aan de uitvoering van de maatregelen zoals in de structuurvisie benoemd.

# Algemene overwegingen agrarisch bedrijf:

## 1. Aantal bedrijfswoningen:

- *Bestaande en vergunde aantal bedrijfswoningen uitgangspunt:*  
Op grond van de nota van uitgangspunten voor de herziening van het bestemmingsplan buitengebied worden bestaande vergunde bedrijfswoningen als zodanig bestemd. Dit geldt voor de eerste en in voorkomende gevallen de tweede agrarische bedrijfswoning.
- *Eerste bedrijfswoning:*  
Als een eerste bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf nog ontbreekt kan, na vaststelling van het bestemmingsplan, met een wijzigingsplan onder voorwaarden een eerste bedrijfswoning worden gerealiseerd. Een voorwaarde is onder andere een AAB toetsing over de noodzaak, overeenkomstig het geldende bestemmingsplan. Aan de voorwaarden zal bij gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan nog de voorwaarde worden toegevoegd dat géén gebruik is gemaakt van de mogelijkheid om een gekoppeld bouwvlak te ontkoppelen.
- *Tweede agrarische bedrijfswoning:*  
Realisatie van een nieuwe tweede agrarische bedrijfswoning is op grond van de nota van uitgangspunten niet toegestaan. Dit is vertaald in het ontwerpbestemmingsplan. Redenen hiervoor zijn dat:
  - o met de moderne technieken de noodzaak ontbreekt om, voor het houden van toezicht op het veebestand, een tweede agrarische bedrijfswoning op locatie te hebben;
  - o op basis van ervaring de tweede agrarische bedrijfswoningen op termijn als burgerbewoning worden gebruikt. De tweede agrarische bedrijfswoning levert dan in de toekomst een probleem op voor onder andere de agrarische bedrijfsvoering (geur). Hieraan moet worden toegevoegd dat de provinciale verordening ruimte de toevoeging van een tweede agrarische bedrijfswoning niet meer mogelijk maakt.

### **Ambtshalve aanpassingen bij gewijzigde vaststelling bestemmingsplan:**

1. Aan artikel 3.6.9 wordt een lid g toegevoegd met de volgende tekst: "Er is geen gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid als vermeld in 3.6.10".
2. Aan artikel 4.7.9 wordt een lid h toegevoegd met de volgende tekst: "Er is geen gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid als vermeld in 4.7.10".
3. Aan artikel 5.7.7 wordt een lid h toegevoegd met de volgende tekst: "Er is geen gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid als vermeld in 5.7.8".

## 2. Afsplitste bedrijfswoning:

- *Privaatrechtelijke afsplitsing in bestemmingsplan niet toegestaan:*  
De privaatrechtelijke afsplitsing van de agrarische bedrijfswoning met de bedrijfsgebouwen wordt op grond van de nota van uitgangspunten planologisch niet toegestaan. De ruimtelijke eenheid van een (voormalige) agrarische bedrijfswoning en de bedrijfsgebouwen wordt in het ontwerpbestemmingsplan in stand gehouden door beiden in één agrarisch bouwvlak op te nemen.
- *Redenen om privaatrechtelijke afsplitsing niet te bestendigen met een woonbestemming:*

Één van de redenen om een privaatrechtelijke afsplitsing van de agrarische bedrijfswoning met de bedrijfsgebouwen in het bestemmingsplan niet te bestendigen met de (gedeeltelijke) omzetting van de agrarische bestemming naar wonen is het volgende:

- o de detailbestemming wonen komt, in het kader van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, een hogere bescherming toe dan een agrarische bedrijfswoning binnen een agrarische bestemming;
- o in praktijk is het veelal, vanwege de afstand van de bedrijfswoning tot aan de bedrijfsgebouwen, niet mogelijk om dit aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het kader van een woonbestemming te bieden;
- o op dit moment wordt in de milieuwetgeving nog geen passende oplossing geboden voor situaties waarin feitelijk de bedrijfswoning en de bedrijfsgebouwen zijn afgesplitst.

Een en ander maakt dat in voorkomende gevallen de voormalige agrarische bedrijfswoning vooralsnog als agrarische bedrijfswoning wordt bestemd.

- *Persoonsgebonden overgangsrecht of handhaving:*

Afgezien van eventuele mogelijkheden inzake de "plattelandswoning" (zie onderstaand kopje "plattelandswoning"), geldt voor bestaande situaties van privaatrechtelijke afsplitsing het volgende. Afhankelijk van het tijdstip dat het planologisch strijdige gebruik is aangevangen, wordt het huidige gebruik gedoogd door middel van persoonsgebonden overgangsrecht. Is het strijdige gebruik gestart voordat de uitgangspunten van beleid kenbaar zijn (vanaf vaststelling nota van uitgangspunten door gemeenteraad op 27 november 2008) dan wordt gekozen voor een persoonsgebonden overgangsrecht. Is het strijdige gebruik gestart nadat de uitgangspunten van beleid kenbaar waren, dan wordt het gebruik onderwerp van handhaving. In de bijlage bij de planregels is een overzicht opgenomen van de situaties waarop het persoonsgebonden overgangsrecht van toepassing is.

- *Plattelandswoning:*

Inmiddels is de discussie inzake de "plattelandswoning" in volle gang. De voorgestelde oplossing is tweeledig: Het planologische regime is voor geurbelasting bepalend voor de milieubelasting en niet langer het feitelijke gebruik. Voor de overige milieuaspecten is het feitelijke gebruik wel bepalend.

Voormalige agrarische bedrijfswoningen kunnen na verlening van een afwijking als plattelandswoning worden gebruikt, met als gevolg dat ze tegen de milieubelasting van het bedrijf, waarvan zij voorheen deel uitmaakten, in een bepaalde mate beschermd zijn. Dit geldt niet voor het aspect geur. Het gemeentebestuur heeft de bevoegdheid om medewerking te verlenen aan deze afwijking, maar is daartoe niet verplicht. Bij de uitoefening van die bevoegdheid kan het gemeentebestuur de eigen ruimtelijke verantwoordelijkheden waarmaken: er is dus sprake van een beleidsmatige afwegingsruimte.

De besluitvorming voor het toestaan van het gebruik van een voormalige agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning heeft plaats in het ruimtelijke spoor, waarbij het gemeentebestuur de geëigende bestuurslaag is om op lokaal niveau de relevante belangen tegen elkaar af te wegen.

In het ontwerpbestemmingsplan is een afwijkingsregeling opgenomen die het mogelijk maakt om een agrarische bestemde bedrijfswoning te laten gebruiken door personen die geen functionele binding (meer) hebben met het binnen hetzelfde bouwvlak gelegen agrarische bedrijf (burgerbewoning).

De voorwaarden van deze regeling moeten bij vaststelling van het bestemmingsplan buitengebied worden gewijzigd. Aanleiding hiervoor zijn de uitspraken van de afdeling bestuursrechtspraak van Raad van State met betrekking tot Nederweert ( d.d.8 juli 2009, zaaknummer: 200806627/1/H1 en d.d. 19 oktober 2011, zaaknummer: 201000964/1/R3).

Als gevolg van deze uitspraken en de Wet geurhinder en veehouderij is het onder voorwaarden niet noodzakelijk om voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te toetsen op geurhinder. Dit betekent dat een onderscheid in de regels (gerelateerd aan de geurverordening) voor gebieden waar plattelandswoningen wel of niet worden toegestaan niet meer zinvol is. De uitsluiting van de

mogelijkheid om een voormalige bedrijfswoning als plattelandswoning te gebruiken in het landbouwontwikkelingsgebied Jekschot vervalt daarmee bij vaststelling van het bestemmingsplan buitengebied.

Voortaan kan een voormalige agrarische bedrijfswoning onder de volgende voorwaarden als plattelandswoning worden gebruikt. De voorwaarden worden opgenomen in de afwijkingsregels van het bestemmingsplan:

- De woning ligt binnen het agrarisch bouwvlak;
- De veehouderij binnen het agrarisch bouwvlak is in werking;
- De woning ondervindt geen onevenredige milieubelemmeringen op de aspecten geluid, trilling, fijnstof of verkeer;
- De activiteit belemmert geen andere activiteiten in de omgeving;
- Er ontstaat geen onevenredige hinder op het gebied van milieu, infrastructuur, landschap, ecologie, hydrologie en archeologie.

***Ambtshalve aanpassingen bij gewijzigde vaststelling bestemmingsplan:***

1. *Artikelen 3.5.3, 4.5.3, 5.5.3 worden aangepast in die zin dat voortaan de volgende voorwaarden gelden voor het toestaan van het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als plattelandswoning:*

- *De woning ligt binnen het agrarisch bouwvlak;*
- *De veehouderij binnen het agrarisch bouwvlak is in werking;*
- *De woning ondervindt geen onevenredige milieubelemmeringen op de aspecten geluid, trilling, fijnstof of verkeer;*
- *De activiteit belemmert geen andere activiteiten in de omgeving;*
- *Er ontstaat geen onevenredige hinder op het gebied van milieu, infrastructuur, landschap, ecologie, hydrologie en archeologie.*

### 3. Omzetting naar woonbestemming binnen LOG:

- *Uitgangspunt omzetting naar Wonen binnen LOG onder voorwaarden toelaten:*

In landbouwontwikkelingsgebieden (LOG) moet primair ruimte worden geboden aan de ontwikkeling van agrarische bedrijven. Om deze reden is in de Nota van Uitgangspunten door de raad de keuze gemaakt om mogelijk hiermee strijdige functies, zoals wonen, te weren. In het voorontwerpbestemmingsplan was in dit verband de omzetting van een agrarische bestemming naar een woonbestemming in de landbouwontwikkelingsgebieden uitgesloten. In praktijk blijkt echter dat het handhaven van een agrarisch bouwvlak in een landbouwontwikkelingsgebied niet in alle gevallen reëel is. Deze situatie kan zich voordoen als wordt voldaan aan de voorwaarden dat:

- een agrarisch bedrijf beëindigd is en;
- de stallen gesloopt zijn (indien aan de orde);
- de locatie niet geschikt is voor agrarisch hergebruik;
- omliggende agrarische bedrijven niet worden belemmerd door omzetting van de bestemming naar een (geurgevoelige) woonbestemming;
- sprake is van een woonconcentratie;
- sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat

- de wijziging gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van de bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.

Om deze reden (en vanwege het feit dat in de provinciale verordening ruimte hiervoor geen absoluut verbod meer geldt) is in het ontwerpbestemmingsplan buitengebied voorzien in een wijzigingsbevoegdheid voor het omzetten van een agrarische bestemming in een woonbestemming.

- *LOG Jekschot een uitzonderingspositie toekennen door omzetting naar Wonen niet toe te laten:*  
Bij vaststelling van het bestemmingsplan wordt nog een ambtshalve aanpassing doorgevoerd. Deze ambtshalve aanpassing heeft betrekking op het expliciet uitsluiten van omzetting naar wonen binnen LOG Jekschot. De reden hiervan is dat LOG Jekschot wordt aangemerkt als een LOG met een primaire landbouwfunctie. Van een mogelijke beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in deze zone kan geen sprake zijn. Om deze reden is onder andere in de geurverordening voor Log Jekschot een achtergrondbelasting van 32 Ou/m<sup>3</sup> vastgesteld. Dit gegeven en het feit dat in dit gebied een grotere milieuhinder kan plaatsvinden dan in andere gebieden (onder andere als gevolg van geluid van verkeersbewegingen en fijnstof) maakt dat het absoluut ongewenst is om bewoning door burgers toe te staan.

| <b>TOELICHTENDE TABEL:<br/>Omzetting agrarische bestemming naar woonbestemming binnen LOG Jekschot</b>                                                                                                                                                                                      |                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Beleidsdocument</b>                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Regel</b>                                                     | <b>Reden</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Nota van uitgangspunten herziening bestemmingsplan buitengebied                                                                                                                                                                                                                             | Omzetting is niet toegestaan                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Primair ruimte bieden aan agrarische sector, mogelijk hiermee strijdige functies weren.</li> <li>• Daarnaast een provinciaal verbod voor omzetting.</li> </ul>                                                                                                                                                               |
| Voorontwerpbestemmingsplan buitengebied                                                                                                                                                                                                                                                     | Omzetting is niet toegestaan                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Primair ruimte bieden aan agrarische sector, mogelijk hiermee strijdige functies weren.</li> <li>• Daarnaast een provinciaal verbod voor omzetting.</li> </ul>                                                                                                                                                               |
| Provinciale verordening ruimte (geldend ten tijde van ontwerpbestemmingsplan)                                                                                                                                                                                                               | Omzetting is niet meer per definitie verboden                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Niet in alle gevallen reëel om vast te houden aan verbod op grond van feitelijke situatie (woonconcentraties binnen LOG)</li> </ul>                                                                                                                                                                                          |
| Ontwerpbestemmingsplan buitengebied                                                                                                                                                                                                                                                         | Omzetting naar wonen mogelijk maken na afweging (wijzigingsplan) | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Niet in alle gevallen reëel om vast te houden aan verbod op grond van feitelijke situatie (woonconcentraties binnen LOG).</li> <li>• Per geval kan in kader van wijzigingsplan worden afgewogen of omzetting van de bestemming mogelijk is. (woon- en leefklimaat / belemmeringen omliggende veehouderijen etc.).</li> </ul> |
| Vaststelling bestemmingsplan                                                                                                                                                                                                                                                                | Omzetting naar wonen in LOG Jekschot expliciet uitsluiten        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Behoud primaire landbouwfunctie LOG Jekschot</li> <li>• Woon- en leefklimaat mogelijk onderhevig aan grotere mate van milieuhinder dan in andere gebieden (geurverordening).</li> </ul>                                                                                                                                      |
| <b>Ambtshalve aanpassingen bij gewijzigde vaststelling bestemmingsplan:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de wijzigingsbevoegdheid in artikelen 3.6.20, 4.7.20 en 5.7.17 voor de omzetting van een agrarische bestemming naar een woonbestemming binnen het LOG wordt</li> </ul> |                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

aangepast in die zin dat een omzetting naar de bestemming Wonen expliciet wordt uitgesloten in LOG Jekschot.

#### 4. Vormverandering agrarisch bouwvlak:

In reactie op het principevoorstel voor een agrarisch bouwvlak en/ of in de inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan zijn verzoeken tot vormverandering van het agrarisch bouwvlak gedaan. Belanghebbenden met een verzoek, waarvan de haalbaarheid op basis van een quickscan niet in twijfel wordt getrokken, zijn voorafgaand aan de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan buitengebied schriftelijk ingelicht over de manieren en bijbehorende voorwaarden waarop een vormverandering van het bouwvlak kan worden gerealiseerd.

Verwerking van een vormverandering van het agrarisch bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan heeft, mits haalbaar, plaatsgevonden als belanghebbenden gekozen hebben voor aanlevering van stukken overeenkomstig de hieronder beschreven manieren 1 en 2. Als belanghebbenden géén stukken hebben aangeleverd, wordt er vanuit gegaan dat gekozen is voor manier 3 waarbij de vormverandering van het bouwvlak wordt gerealiseerd met behulp van een wijzigingsplan na vaststelling van het bestemmingsplan buitengebied.

1. Vormverandering op grond van het geldende bestemmingsplanplan Buitengebied (manier 1):

Het geldende bestemmingsplan buitengebied 1997 is van toepassing tot het moment dat het ontwerp van het nieuwe bestemmingsplan ter visie wordt gelegd. Tot die tijd kan voor de vormverandering van het geldende bouwvlak een zogenaamde binnenplanse wijzigingsprocedure worden gevolgd. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de vormverandering van het bouwvlak. Een gerealiseerde vormverandering wordt als een 'vaststaand feit' overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Voor de vormverandering gelden de volgende voorwaarden:

- de totale oppervlakte van het bouwvlak niet mag worden vergroot;
- de vormverandering is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- als gevolg van de vormverandering mogen de bestaande natuur, cultuurhistorische- en/of landschapswaarden niet onevenredig worden aangetast.

2. Vormverandering bouwvlak op nemen in het ontwerpbestemmingsplan (manier 2):

De vormverandering van het bouwvlak, waarbij de totale oppervlakte van het bouwvlak niet mag worden vergroot, kan meegenomen worden in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.

Voor de vormverandering gelden de volgende voorwaarden:

- de totale oppervlakte van het bouwvlak mag niet worden vergroot;
- de vormverandering is noodzakelijk voor de ontwikkeling van een reëel bedrijf (een reëel bedrijf biedt inkomen voor een ½ arbeidskracht);
- de vormverandering moet landschappelijk worden ingepast. In een beplantingsplan wordt concreet uitgewerkt hoe de landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd. De landschappelijke inpassing mag buiten het bouwvlak worden gerealiseerd.

3. Vormverandering bouwvlak na de inwerkingtreding, tijdens de planperiode, van het bestemmingsplan (manier 3):

Nadat het nieuwe bestemmingsplan in werking is getreden, zijn burgemeester en wethouders bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de vormverandering van het bouwvlak, waarbij de totale oppervlakte van het bouwvlak niet mag worden vergroot. De voorwaarden van manier 2 zijn overeenkomstig van toepassing.

Verder is van belang om op te merken is dat de vormverandering van bouwvlakken voor intensieve veehouderijen binnen de extensiveringsgebieden, met behoud van het uitgangspunt van een 'slot op

de muur', mogelijk blijft. Zie hiervoor de algemene overwegingen bij "intensieve veehouderijen in extensiveringsgebieden ("slot op de muur").

## 5. Omvang agrarisch bouwvlak (geldend / uitbreiding):

- *Geldend agrarisch bouwvlak uitgangspunt:*  
Bij de toekenning van bouwvlakken in het ontwerpbestemmingsplan, is de begrenzing van de geldende bouwvlakken als grondslag genomen. Waar nodig zijn de bestaande bouwvlakken aangepast aan de actuele situatie (in een aantal gevallen moet nog een nadere verwerking plaatshebben). Die basis is in overeenstemming met de, in overleg met de klankbordgroep tot stand gekomen, Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan Buitengebied. Deze nota is door de gemeenteraad in november 2008 vastgesteld. In dezelfde nota is aangegeven dat bouwvlakuitbreidingenvia een wijzigingsbevoegdheid worden geregeld met inbegrip van eventuele noodzakelijke richtlijnen.
- *Gekoppeld bouwvlak:*  
Als uitgangspunt bij bepaling van agrarische bouwvlakken worden de geldende bouwvlakken genomen, zoals hierboven beschreven. Dit geldt ook voor gekoppelde bouwvlakken. Ontkoppeling van gekoppelde bouwvlakken wordt met deze integrale herziening niet rechtstreeks mogelijk gemaakt. Een gekoppeld bouwvlak wordt aangemerkt als één bouwvlak. Als ontkoppeling plaatsvindt ontstaat in feite een nieuw bouwvlak, waardoor nieuwvestiging mogelijk wordt gemaakt. Nieuwvestiging is in strijd met de regels van de provinciale Verordening Ruimte.

In afwijking van het bovenstaande is in het ontwerpbestemmingsplan buitengebied een wijzigingsregeling opgenomen die het mogelijk maakt om voor bestaande situaties (waar al twee agrarische bedrijven binnen het gekoppeld bouwvlak aanwezig zijn) maatwerk te bieden.

Op grond van artikel 3.6.10, 4.7.10 en 5.7.8 van het ontwerpbestemmingsplan buitengebied kunnen burgemeester en wethouders besluiten de bestemming te wijzigen door het verwijderen van de aanduiding 'relatie' op de verbeelding. Als voorwaarden hierbij gelden:

- o Er dient sprake te zijn van twee reëel agrarische bedrijven;
- o Middels een advies van de AAB dient aangetoond te zijn dat er sprake is van twee reëel agrarische bedrijven;
- o Het aantal bedrijfswoningen mag niet toenemen.

Bij gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan zal hieraan de volgende voorwaarde worden toegevoegd:

- o als door toepassing te geven aan deze wijzigingsbevoegdheid ten opzichte van het geldende bestemmingsplan een planologische regeling ontstaat die een intensieve veehouderij mogelijk maakt, is toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend mogelijk binnen een landbouwontwikkelingsgebied.

Dit vanuit de gedachte dat het reconstructieplan Meijerij uitsluitend plaats biedt voor nieuwvestiging van intensieve veehouderijen in landbouwontwikkelingsgebieden.

### ***Ambtshalve aanpassing bij gewijzigde vaststelling bestemmingsplan:***

Aan artikel 3.6.10, 4.7.10 en 5.7.8 wordt een lid d toegevoegd met de volgende redactie:

- als door toepassing te geven aan deze wijzigingsbevoegdheid ten opzichte van het geldende bestemmingsplan een planologische regeling ontstaat die een intensieve veehouderij mogelijk maakt, is toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend mogelijk binnen een landbouwontwikkelingsgebied.

- *Uitbreiding agrarisch bouwvlak:*

Als de noodzaak en haalbaarheid kan worden aangetoond is het voor belanghebbenden mogelijk om het agrarisch bouwvlak uit te breiden. Hiervoor hebben belanghebbenden kunnen kiezen uit twee manieren:

1. de uitbreiding wordt nu al opgenomen met de herziening van het bestemmingsplan buitengebied;
2. de uitbreiding wordt gerealiseerd op basis van een wijzigingsplan na vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan buitengebied.

In reactie op het principevoorstel voor een agrarisch bouwvlak en/ of in de inspraakreactie en/of in een zienswijze op het (voor-)ontwerpbestemmingsplan zijn verzoeken tot uitbreiding gedaan.

Belanghebbenden met een verzoek, waarvan de haalbaarheid op basis van een quickscan niet in twijfel wordt getrokken, zijn schriftelijk ingelicht over de manieren en bijbehorende voorwaarden waarop een uitbreiding van het bouwvlak kan worden gerealiseerd. Hieronder is een nadere toelichting opgenomen ten aanzien van beide manieren.

Toelichting op manier 1:

Op grond van de provinciale verordening ruimte bevat de toelichting van een bestemmingsplan, in geval van een bouwvlakuitbreiding, ten minste een onderbouwing van:

- o de ruimtelijk economische noodzaak;
- o zuinig ruimtegebruik;
- o het feit dat de bouwvlakuitbreiding in verhouding staat tot het initiatief en geen onnodige ruimte aan het bouwvlak wordt toegevoegd;
- o het feit dat de ontwikkeling zowel vanuit milieuoogpunt als uit ruimtelijk oogpunt verantwoord is.

Dit is de reden dat aan belanghebbenden, die een uitbreiding van een agrarisch bouwvlak verwerkt willen zien in het (ontwerp-)bestemmingsplan, gevraagd is een ruimtelijke onderbouwing 'op maat' aan te leveren. In deze onderbouwing 'op maat' wordt geldend beleid beknopt getoetst en wordt de haalbaarheid aangetoond met onderzoeken (voorzover noodzakelijk). Bij de ruimtelijke onderbouwing wordt tevens gevraagd om met een beplantingsplan aan te geven hoe de ontwikkeling landschappelijk wordt ingepast.

Als belanghebbenden de onderbouwing 'op maat' voor verwerking in het ontwerpbestemmingsplan niet hebben aangeleverd, wordt er vanuit gegaan dat gekozen is voor manier 2 waarbij de uitbreiding van het bouwvlak wordt gerealiseerd met behulp van een wijzigingsplan na vaststelling van het bestemmingsplan buitengebied.

Toelichting op manier 2:

Als belanghebbenden ervoor kiezen om gebruik te maken van een wijzigingsplan na vaststelling van het bestemmingsplan buitengebied, dan leveren belanghebbenden nu géén onderbouwing van de noodzaak en haalbaarheid van het verzoek aan. Het geldend bouwvlak wordt dan gehandhaafd. De bedoelde onderbouwing wordt dan gevraagd in het kader van de procedure voor het wijzigingsplan.

Bij vaststelling van het bestemmingsplan worden de regels, gelijk aan de regels bij andere ruimtelijke ontwikkelingen, aangepast in die zin dat het beginsel van kwaliteitsverbetering van toepassing wordt verklaard. Een en ander naar aanleiding van de zienswijze van gedeputeerde staten onder verwijzing naar de verordening ruimte. Voor meer informatie wordt verwezen naar de behandeling van de zienswijze van de provincie en de algemene overweging ten aanzien van kwaliteitsverbetering.

- *Maximale uitbreidingsruimte bouwvlak voor grondgebonden agrarische bedrijven verruimd:*

In de provinciale verordening ruimte wordt voor de intensieve veehouderijen een landschappelijke inpassing van 10 % ten opzichte van het totale bouwvlak verplicht gesteld. Deze landschappelijke inpassing komt ten laste van het netto bouwvlak. De gemeente ervaart landschappelijke inpassing als belangrijke vorm van kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Om deze reden wordt ook voor andere agrarische sectoren de landschappelijke inpassing van onder andere bedrijfsgebouwen verplicht

gesteld als voorwaarde bij uitbreiding. De gemeente is echter van mening dat de landschappelijke inpassing voor de grondgebonden agrarische bedrijven niet ten laste moet gaan van het netto bouwvlak.

Gelet hierop zijn in het voorontwerpbestemmingsplan de maxima voor bouwvlakken uit de nota van uitgangspunten voor grondgebonden bedrijven in de gebiedsbestemming Agrarisch opgehoogd met 10 % van 2 naar 2,2 ha. Voor grondgebonden bedrijven in de gebiedsbestemmingen Agrarisch met waarden – Landschapswaarden en Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden zijn de maxima in het voorontwerpbestemmingsplan opgehoogd met 10% van 1,5 naar 1,7 ha.

In het ontwerpbestemmingsplan buitengebied is in aanvulling op het vorenstaande de mogelijkheid opgenomen om het bestaande bouwvlak 15 % uit te breiden als het bestaande bouwvlak al 2.2 ha respectievelijk 1,7 ha of meer bedraagt. Per saldo is dan tenminste een maximale omvang van het agrarisch bouwvlak haalbaar van circa 2,5 ha in de gebiedsbestemming Agrarisch en circa 2 ha in de gebiedsbestemmingen Agrarisch met waarden – Landschapswaarden en Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden.

Ter voorkoming van interpretatieverschillen ten aanzien van deze bepaling wordt bij gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan buitengebied hieraan toegevoegd dat het moet gaan om bouwvlakken die ten tijde van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan buitengebied al de maximale omvang van 2,2 ha respectievelijk 1,7 ha hadden bereikt. Als gevolg van de zienswijze van de provincie worden bij vaststelling verder nog aanpassingen doorgevoerd door opname van een algemene voorwaarde van kwaliteitsverbetering die verbonden wordt aan de mogelijkheid om uit te breiden.

| <b>TOELICHTENDE TABEL:</b><br><b>Omvang bouwvlak agrarisch grondgebonden bedrijf</b> |                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Beleidsdocument</b>                                                               | <b>Regel</b>                                                                                                                                                                                                                      | <b>Reden</b>                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Nota van uitgangspunten herziening bestemmingsplan buitengebied                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 ha Agrarisch gebied;</li> <li>• 1,5 ha Agrarisch gebied met landschapswaarden of natuur- en landschapswaarden</li> </ul>                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeenteraad bepaalt maximaal wenselijk omvang bouwvlakken agrarisch grondgebonden bedrijven.</li> <li>• Geen provinciale regels ten aanzien van omvang bouwvlak grondgebonden agrarische bedrijven.</li> </ul>                            |
| Voorontwerpbestemmingsplan buitengebied                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2,2 ha Agrarisch gebied;</li> <li>• 1,7 ha Agrarisch gebied met landschapswaarden of natuur- en landschapswaarden.</li> <li>• 10% landschappelijke inpassing binnen bouwvlak.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Introductie landschappelijke inpassing als minimale norm voor kwaliteitsverbetering van het landschap;</li> <li>• Ophogen maximale omvang bouwvlak, waardoor landschappelijke inpassing niet ten laste gaat van netto bouwvlak.</li> </ul> |
| Ontwerpbestemmingsplan buitengebied                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Indien het bestaande bouwvlak reeds meer bedraagt dan 2,2 ha respectievelijk 1,7 ha kan het bestaande bouwvlak met 15% worden uitgebreid.</li> </ul>                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• In enkele gevallen heeft de omvang van het bestaande bouwvlak al het maximum van 2,2 ha respectievelijk 1,7 ha bereikt. Met deze bepaling wordt voorkomen dat deze grondgebonden bedrijven op slot zitten.</li> </ul>                      |
| Vaststelling bestemmingsplan buitengebied                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Regel om 15% uit te kunnen breiden aanvullen: als bestaand</li> </ul>                                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ter voorkoming van interpretatieverschillen ten aanzien van wat onder een bestaand bouwvlak</li> </ul>                                                                                                                                     |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>bouwvlak wordt aangemerkt het bouwvlak zoals dat geldt ten tijde van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Algemene regel kwaliteitsverbetering toevoegen: "De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezigheid of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied."</li> </ul> | <p>wordt verstaan wordt de regel om nog 15% te kunnen uitbreiden ten opzichte van het bestaande bouwvlak aangevuld.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Uit de zienswijze van de provincie vloeit voort dat een ruimtelijke ontwikkeling altijd gepaard moet gaan met een kwaliteitsverbetering. In het ontwerpbestemmingsplan was al een minimale norm voor kwaliteitsverbetering opgenomen in de zin van landschappelijke inpassing. Met toevoeging van deze bepaling wordt het mogelijk om voor de vereiste kwaliteitsverbetering maatwerk te bieden.</li> </ul> |
| <p><b>Ambtshalve aanpassingen bij gewijzigde vaststelling bestemmingsplan:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>De regel in artikel 3.6.3 lid b wordt integraal vervangen door: "In afwijking van het bepaalde onder a mag, indien het geldende bouwvlak ten tijde van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan buitengebied reeds meer bedraagt dan 2,2 ha, het bouwvlak worden vergroot met maximaal 15%".</li> <li>De regel "In afwijking van het bepaalde onder a mag, indien het geldende bouwvlak ten tijde van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan buitengebied reeds meer bedraagt dan 1,7 ha, het bouwvlak worden vergroot met maximaal 15% wordt ingevoegd als nieuw artikel 4.7.3 lid b".</li> <li>De regel in artikel 5.7.3 lid b wordt integraal vervangen door: "In afwijking van het bepaalde onder a mag, indien het geldende bouwvlak ten tijde van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan buitengebied reeds meer bedraagt dan 1,7 ha, het bouwvlak worden vergroot met maximaal 15%".</li> </ul> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

## 6. Toegelaten bedrijfsgebouwen:

- Toegelaten hoogte:*  
In het voorontwerpbestemmingsplan is de toegelaten goothoogte voor bedrijfsgebouwen 5 m en de bouwhoogte 11 m. Aangegeven is dat deze hoogte niet in alle gevallen toereikend is. Om daarmee tegemoet te komen aan het belang van de agrarische ondernemers, is de algemene goothoogte in het ontwerpbestemmingsplan verhoogd naar 5,50 m. Voorts is ten behoeve van de specifieke situaties in het ontwerpbestemmingsplan een afwijkingsmogelijkheid in de planregels opgenomen die de mogelijkheid biedt om te komen tot een goothoogte van 7,50 m. Aan de afwijkingsbevoegdheid zijn een aantal voorwaarden verbonden inzake onder meer de landschappelijke inpassing en situering van de zone met de hogere goothoogte.
- Alleen bouwen ten behoeve van reëel bedrijf of ontwikkeling van reëel bedrijf:*

Onder andere ter voorkoming van een onnodige verstening is in het ontwerpbestemmingsplan buitengebied een regeling opgenomen die het alleen mogelijk maakt om te bouwen voor een reëel agrarisch bedrijf (1/2 arbeidskracht) of een te ontwikkelen reëel agrarisch bedrijf.

## 7. Intensieve veehouderijen in extensiveringsgebieden ("slot op de muur"):

- *Voorkomende aanduidingen voor intensieve veehouderijen:*  
In zijn algemeenheid geldt dat een reguliere intensieve veehouderij (zonder 'slot op de muur' op grond van de provinciale verordening ruimte vanwege de ligging in extensiveringsgebied) in het voorontwerpbestemmingsplan uitsluitend is toegestaan als de aanduiding 'iv' is opgenomen op de verbeelding. Anders is slechts een grondgebonden agrarisch bedrijf mogelijk. De functieaanduiding 'iv' is nu in de bestemmingsomschrijving aangegeven als: 'tevens intensieve veehouderijen zijn toegestaan'.
- In het voorontwerpbestemmingsplan is ervoor gekozen om voor intensieve veehouderijen met een 'slot op de muur' vanwege de ligging in een extensiveringsgebied een specifieke functieaanduiding op de verbeelding op te nemen en deze aanduiding te koppelen aan een verbale regeling. Het gaat om de functie aanduidingen sa-ivb of saw-ivb (nu in de bestemmingsomschrijving aangegeven als: specifieke vorm van agrarisch (met waarden) – intensieve veehouderij begrensd tevens intensieve veehouderijen zonder bouw mogelijkheden voor dierplaatsen zijn toegestaan).
- *Aanpassing systeem van 'dubbele aanduidingen' in ontwerpbestemmingsplan:*  
In het voorontwerpbestemmingsplan hebben intensieve veehouderijen met een 'slot op de muur' twee aanduidingen (zowel de 'iv' als de 'sa-ivb' of 'saw-ivb'). Dit werkt onnodig verwarrend. Voor een intensieve veehouderij met een 'slot op de muur' is in het ontwerpbestemmingsplan daarom alleen nog een specifieke functieaanduiding (de 'sa-ivb' of 'saw-ivb') worden opgenomen met sluitende verbale regeling.
- *Herbouw van stallen zonder uitbreiding van dierplaatsen alsnog mogelijk maken:*  
In het voorontwerpbestemmingsplan is op grond van de bestemmingsomschrijving van intensieve veehouderijen met een 'slot op de muur' de herbouw van stallen zonder uitbreiding van dierplaatsen uitgesloten. Dit gaat onbedoeld verder dan de regels op grond van de provinciale verordening ruimte. In het ontwerpbestemmingsplan is dit hersteld en is de herbouw zonder uitbreiding van dierplaatsen alsnog mogelijk gemaakt. De bestemmingsomschrijving ten aanzien van de specifieke functieaanduiding 'sa-ivb' of 'saw-ivb' is in het ontwerpbestemmingsplan als volgt weergegeven: "specifieke vorm van agrarisch (met waarden) – intensieve veehouderij begrensd, intensieve veehouderijen zonder mogelijkheden voor uitbreiding van gebouwen voor dierplaatsen zijn toegestaan)."
- *Vormverandering in extensiveringsgebied blijft mogelijk:*  
In afwijking met de provinciale verordening ruimte blijft in dit bestemmingsplan buitengebied de vormverandering van een bouwvlak voor een intensieve veehouderij binnen een extensiveringsgebied mogelijk. Aanleiding hiervoor is de uitspraak van de Raad van State d.d. 15 april 2011 (zaaknummer 200902874/1/r3) inzake het bestemmingsplan buitengebied Heeze- Leende. De Raad van State oordeelde in deze zaak dat ten onrechte een reactieve aanwijzing had plaatsgevonden ten aanzien van wijzigingsbevoegdheden in het plan voor vormverandering van intensieve veehouderijen binnen extensiveringsgebieden. Voor een efficiëntere indeling van het bouwvlak van een intensieve veehouderij moet het mogelijk blijven om tot vormverandering over te kunnen gaan. Het totale oppervlakte van het bouwvlak neemt bij vormverandering niet toe en de bouwregels op grond van het 'slot op de muur' principe blijven gelden.

**TOELICHTENDE TABEL:****Intensieve veehouderij in extensiveringsgebieden ("slot op de muur"):**

| Beleidsdocument                                                                          | Regel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Reden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Reconstructieplan Meijerij 2005                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zonering van landelijk gebied (onder andere i.v.m. varkenspest 1997) in landbouwontwikkelingsgebieden, verwevingsgebieden, extensiveringsgebieden;</li> <li>• Groei van intensieve veehouderijen mogelijk maken in geschikte gebieden (verweving en landbouwontwikkelingsgebieden);</li> <li>• Groeimogelijkheden in daarvoor niet geschikte gebieden (extensiveringsgebieden) begrenzen door géén bouwvlakuitbreiding mogelijk te maken;</li> <li>• Respecteren geldend bouwvlak (bij bestemmingsplannen na 1992).</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Groei van intensieve veehouderijen mogelijk maken in geschikte gebieden (verweving en landbouwontwikkelingsgebieden );</li> <li>• Afwaartse beweging van intensieve veehouderij uit gebieden nabij natuur / bebouwde kom (extensiveringsgebieden) naar geschiktere locaties (verweving en landbouwontwikkelingsgebieden );</li> </ul> |
| Nota van uitgangspunten herziening bestemmingsplan buitengebied                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toepassen bovengenoemde uitgangspunten reconstructieplan.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Overeenkomstig redenen als vermeld bij reconstructieplan.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Provinciale verordening ruimte (geldend bij terinzagelegging voorontwerpbestemmingsplan) | <ul style="list-style-type: none"> <li>• In aanvulling op de uitgangspunten uit het reconstructieplan, wordt nu ook de uitbreiding van stallen voor het houden van dieren uitgesloten;</li> <li>• Veehouders kunnen éénmalig binnen de bebouwingsmogelijkheden op grond van het geldend bouwvlak tot uitbreiding van veestallen komen, mits vóór 1 oktober 2010 een ontvankelijke bouwvraag was ingediend.</li> </ul>                                                                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Afwaartse beweging van intensieve veehouderij uit gebieden nabij natuur / bebouwde kom (extensiveringsgebieden) naar geschiktere locaties (verweving / landbouwontwikkelingsgebieden)</li> <li>• Een verdere / zwaardere belasting van de gevoelige gebieden natuur / bebouwde kom voorkomen.</li> </ul>                              |
| Voorontwerpbestemmingsplan buitengebied                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geldend bouwvlak wordt gerespecteerd;</li> <li>• Voor intensieve veehouderijen in de extensiveringsgebieden wordt de bouw van stallen voor het houden van dieren uitgesloten.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Overeenkomstig redenen als vermeld bij reconstructieplan met aanvulling door provinciale verordening ruimte.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                               |
| Ontwerpbestemmingsplan buitengebied                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geldend bouwvlak wordt gerespecteerd;</li> <li>• Voor intensieve veehouderijen in de extensiveringsgebieden wordt de uitbreiding van gebouwen voor het houden van dieren uitgesloten (herbouw blijft hiermee mogelijk);</li> <li>• Dubbele aanduidingen voor intensieve veehouderijen met een 'slot op de muur' komen niet meer voor ter voorkoming van verwarring. Er wordt uitsluitend nog met een specifieke functieaanduiding gewerkt.</li> </ul>                                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Overeenkomstig redenen als vermeld bij reconstructieplan met aanvulling door provinciale verordening ruimte;</li> <li>• Herbouw niet uitsluiten, omdat dit géén ruimtelijk belang dient en een verbod daartoe in de verordening ontbreekt;</li> <li>• Voorkomen verwarring door géén dubbele aanduidingen te gebruiken.</li> </ul>    |
| Vaststelling bestemmingsplan buitengebied                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen verdere aanpassingen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen verdere aanpassingen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

## 8. Glastuinbouw / Teeltondersteunende kassen:

- *Geldend bouwvlak en functieaanduiding voor glastuinbouw uitgangspunt:*  
Het geldend bouwvlak (voor stenen bebouwing) en de geldende medebestemming voor glasopstanden met de functieaanduiding voor glastuinbouw zijn overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan buitengebied. De medebestemming voor glasopstanden uit het geldende bestemmingsplan is hierbij volgens de laatste ro-standaarden in het ontwerpbestemmingsplan vertaald naar een gebied met een functieaanduiding voor glastuinbouw.
- *Bestaande vergunde teeltondersteunende kassen:*  
Voor teeltondersteunende kassen geldt dat bestaande vergunde kassen binnen het agrarisch bouwvlak zijn gesitueerd. Het geldend agrarisch bouwvlak is overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Agrarische bedrijven met teeltondersteunende kassen krijgen géén aanduiding glastuinbouw. Nieuwvestiging van solitaire glastuinbouwbedrijven is uitgesloten. Zie hiervoor ook de algemene overweging onder nieuwvestiging van glastuinbouwbedrijven.
- *Uitbreiding van bouwvlak / functieaanduiding voor glastuinbouw / teeltondersteunende kassen:*

### Glastuinbouw:

Voor de uitbreiding van glastuinbouwbedrijven geldt de algemene overweging onder punt 5 onder het kopje “uitbreiding agrarisch bouwvlak”, met dien verstande dat een uitbreiding van het oppervlakte netto glas wordt gesitueerd binnen een functieaanduiding glastuinbouw.

In het voorontwerpbestemmingsplan buitengebied ontbrak nog een wijzigingsbevoegdheid voor uitbreiding van glastuinbouwbedrijven.

Deze wijzigingsbevoegdheid is in het ontwerpbestemmingsplan alsnog verwerkt. Hierbij geldt onder andere de voorwaarde dat maximaal 3 ha netto glas is toegestaan en een landschappelijke inpassing plaatsvindt.

Bij vaststelling van het bestemmingsplan wordt een ambtshalve aanpassing doorgevoerd. De ambtshalve aanpassing heeft betrekking op een uitsluiting van de mogelijkheid om binnen de gebiedsbestemmingen Agrarisch met waarden – Landschapswaarden (AW-L) en Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden (AW-NL) de functieaanduiding glastuinbouw uit te breiden binnen een gebied met tevens de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterbergingsgebied’. Dit vanwege de reden dat realisatie van kapitaalintensieve functies binnen het waterbergingsgebied moeten worden gemeden en in dit gebied samenvalt met de waarde beekdal en/of andere waarden.

### Teeltondersteunende kassen:

Voor de uitbreiding van teeltondersteunende kassen geldt de algemene overweging onder punt 5 onder het kopje “uitbreiding agrarisch bouwvlak” uitsluitend indien daarvoor een uitbreiding van het agrarisch bouwvlak noodzakelijk is.

Indien de uitbreiding van teeltondersteunende kassen binnen het geldende bouwvlak kan plaatsvinden wordt verwezen naar de ontheffingsmogelijkheden die zijn opgenomen in het (voor-)ontwerpbestemmingsplan buitengebied. In de agrarische gebiedsbestemming (A) en de agrarische gebiedsbestemming met landschapswaarden (A-L) kunnen teeltondersteunende kassen onder voorwaarden worden uitgebreid / toegestaan tot 5000 m<sup>2</sup> binnen het bouwvlak. In de agrarische gebiedsbestemming met landschaps- en natuurwaarden (A-NL) kunnen teeltondersteunende kassen onder voorwaarden worden uitgebreid / toegestaan tot 1000 m<sup>2</sup> binnen het agrarisch bouwvlak.

- *Nieuwvestiging solitaire glastuinbouwbedrijven uitgesloten:*

Op grond van de verordening ruimte is nieuwvestiging van solitaire glastuinbouw uitgesloten (gemeente Sint-Oedenrode heeft geen vestigingsgebied of doorgroeigebied voor glastuinbouw). Uitsluitend in die gevallen waarin aantoonbaar vaststaat dat in het geldende bestemmingsplan een glastuinbouwbedrijf niet als zodanig is bestemd, terwijl dit wel zou moeten, kan alsnog een functieaanduiding voor een glastuinbouw op de verbeelding worden toegevoegd. In die gevallen is dit nader gemotiveerd in deze nota.

***Ambtshalve aanpassingen bij gewijzigde vaststelling bestemmingsplan:***

- *Bij vaststelling van het bestemmingsplan wordt een ambtshalve aanpassing doorgevoerd. De ambtshalve aanpassing heeft betrekking op een uitsluiting van de mogelijkheid om binnen de gebiedsbestemmingen Agrarisch met waarden – Landschapswaarden (AW-L) de functieaanduiding glastuinbouw uit te breiden als binnen een gebied tevens de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergingsgebied' van toepassing is.*

## **9. Nevenfuncties, wijze van bestemmen:**

- *Bestaande vergunde neventakken:*  
Voor bestaande (met afwijking) vergunde neventakken bij agrarische bedrijven blijven de rechten gelden, zoals omschreven in de betreffende verleende vrijstelling/ vergunning.
- *Nieuwe nevenfuncties via ontheffing:*  
Voor het toestaan van nieuwe nevenfuncties wordt verwezen naar de afwijkmogelijkheden die zijn opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Na vaststelling van het bestemmingsplan kan een verzoek om ontheffing van het bestemmingsplan worden ingediend.
- *Pensionstalling als neventak bij productiegebonden paardenhouderijen en de overige agrarische takken:*  
Specifiek voor het mogelijk maken van de pensionstalling als neventak bij een productiegerichte paardenhouderij en de overige agrarische takken, wordt nog het volgende opgemerkt.  
De productiegebonden paardenhouderij (fokkerij/ africhting) wordt als agrarisch bedrijf bestemd. Een paardenhouderij (houden van paarden voor derden) wordt aangemerkt als een vorm van niet-agrarische bedrijvigheid. In de agrarische bestemming wordt een agrarisch verwant bedrijf als neventak na afwijking van de regels toegestaan ( of als zelfstandig agrarisch verwant bedrijf in het kader van omschakeling na het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid). De pensionstalling ontbrak in het voorontwerpbestemmingsplan in de begripsbepalingen nog als voorbeeld van een agrarisch verwant bedrijf en is in het ontwerpbestemmingsplan toegevoegd.
- *Maatwerk voor bepaalde nevenfuncties in bestemmingsplan:*  
In die gevallen waarin een bestaande neventak nog niet vergund is en waarvoor tevens géén ontheffing mogelijk is op basis van de wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan wordt in het kader van de integrale herziening een nadere afweging gemaakt. Indien géén onoverkomelijk bezwaren bestaan tegen een positieve bestemming van een bestaande neventak, wordt een maatwerkoplossing geboden. In dat geval wordt de bestaande nevenfunctie met een specifieke functieaanduiding op de verbeelding opgenomen en verwerkt in de regels bij de betreffende agrarische bestemmingen. Het opnemen van een specifieke functieaanduiding wordt verantwoord in het retrospectief overzicht dat als bijlage bij het bestemmingsplan wordt opgenomen. Een voorbeeld hiervan is een bestaand midgetgolf-terrein bij een agrarisch bedrijf aan de Vresselse Akkers en binnen een bebouwingsconcentratie.

## 10. Omschakeling functies in landbouwontwikkelingsgebied:

In landbouwontwikkelingsgebieden (LOG) moet primair ruimte worden geboden aan de ontwikkeling van agrarische bedrijven. Om deze reden is in de Nota van Uitgangspunten door de raad de keuze gemaakt om mogelijk hiermee strijdige functies te weren. Het gaat dan bijvoorbeeld om extra woonfuncties, recreatiefuncties en zorgfuncties. Wel kan in het LOG zonder problemen statische opslag worden toegestaan. In het voorontwerpbestemmingsplan is statische opslag, overeenkomstig de Nota van Uitgangspunten, dan ook als mogelijke functie binnen het LOG opgenomen.

Vanwege doelstellingen van het landbouwontwikkelingsgebied is omschakeling naar niet-agrarische bedrijven, met uitzondering van agrarisch verwante bedrijven, niet toegestaan. Na aanpassing van de begripsbepalingen van een agrarisch verwant bedrijf, betekent dit dat een pensionstalling voor paarden in het kader van omschakeling wel mogelijk is binnen de landbouwontwikkelingsgebieden. Hetzelfde geldt voor een agrarisch technisch hulpbedrijf.

In algemene overweging 3 is al aangegeven dat het handhaven van de agrarische bestemming binnen een LOG niet in alle gevallen meer reëel is. Gelet hierop ( en het feit dat de provinciale verordening ruimte hiervoor geen absoluut verbod meer bevat) wordt gekozen voor het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid om onder voorwaarden de omzetting van een agrarische bestemming in een woonbestemming mogelijk te maken. Bij vaststelling van het bestemmingsplan buitengebied wordt op dit punt nog een wijziging doorgevoerd door in LOG Jekschot de mogelijkheid van omzetting naar wonen uit te sluiten. Verwezen wordt naar de algemene overweging onder punt 3.

| <b>TOELICHTENDE TABEL:<br/>Omschakeling functies binnen LOG</b>               |                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Beleidsdocument</b>                                                        | <b>Regel</b>                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Reden</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Nota van uitgangspunten herziening bestemmingsplan buitengebied               | Omzetting bestemming is niet toegestaan, m.u.v.bestemming voor statische opslag en agrarisch verwant of agrarisch technisch hulpbedrijf.                                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Primair ruimte bieden aan agrarische sector, mogelijk hiermee strijdige functies weren.</li><li>• Daarnaast een provinciaal verbod voor omzetting naar wonen.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                    |
| Voorontwerpbestemmingsplan buitengebied                                       | Omzetting is niet toegestaan, m.u.v.bestemming voor statische opslag en agrarisch verwant of agrarisch technisch hulpbedrijf.                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"><li>• Primair ruimte bieden aan agrarische sector, mogelijk hiermee strijdige functies weren.</li><li>• Daarnaast een provinciaal verbod voor omzetting naar wonen.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                    |
| Provinciale verordening ruimte (geldend ten tijde van ontwerpbestemmingsplan) | Omzetting naar wonen is niet meer per definitie verboden.                                                                                                                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"><li>• Niet in alle gevallen reëel om vast te houden aan verbod op grond van feitelijke situatie (woonclusters binnen LOG)</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Ontwerpbestemmingsplan buitengebied                                           | <ul style="list-style-type: none"><li>• Omzetting naar wonen mogelijk maken na afweging ( wijzigingsplan);</li><li>• Pensionstalling als agrarisch verwant bedrijf beschouwen en daarmee binnen landbouwontwikkelingsgebied ook mogelijk maken;</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Niet in alle gevallen reëel om vast te houden aan verbod op grond van feitelijke situatie (woonclusters binnen LOG);</li><li>• Per geval kan in kader van wijzigingsplan worden afgewogen of omzetting van de bestemming naar wonen mogelijk is. (woon- en leefklimaat / belemmeringen omliggende veehouderijen etc.);</li><li>• Pensionstalling wordt als een agrarisch verwant bedrijf gezien.</li></ul> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                               | Deze functie is gematigd gebruiksintensief (in vergelijk tot de manege) en past daarmee ook binnen het landbouwontwikkelingsgebied..                                                                                             |
| Bestemmingsplan buitengebied                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Omzetting naar wonen in LOG Jekschot expliciet uitsluiten</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Behoud primaire landbouwfunctie LOG Jekschot</li> <li>• Woon- en leefklimaat mogelijk onderhevig aan grotere mate van milieuhinder dan in andere gebieden (geurverordening).</li> </ul> |
| <b>Aanpassingen in bestemmingsplan:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de wijzigingsbevoegdheid in artikelen 3.6.20, 4.7.20 en 5.7.17 voor de omzetting van een agrarische bestemming naar een woonbestemming binnen het LOG wordt aangepast in die zin dat een omzetting naar de bestemming Wonen expliciet wordt uitgesloten in LOG Jekschot.</li> </ul> |                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                  |

## 11. Kleinschalige voorzieningen aansluitend aan het bouwvlak:

Het voorontwerpbestemmingsplan bevatte een regeling voor kleinschalige voorzieningen aansluitend aan het bouwvlak. Op grond van de redactie van deze regel in het voorontwerpbestemmingsplan is het met een afwijking van de regels mogelijk om een paardenbak of een sleufsilos te realiseren aansluitend aan het bouwvlak.

Uit enkele inspraakreacties bleek dat de behoefte bestaat aan een afwijkingsregeling die meerdere soorten van kleinschalige voorzieningen mogelijk maakt aansluitend aan het bouwvlak. Gelet hierop is in het ontwerpbestemmingsplan een afwijkingsregeling opgenomen voor de aanleg van mestzakken, kuilvoerplaten, hooibergen (geen bouwwerken zijnde), waterbassins en algenbassins.

Zie ook de algemene overweging 2 ten aanzien van de detailbestemming wonen voor kleinschalige voorzieningen als een minicamping en een tennisbaan.

Hierbij geldt de algemene voorwaarde dat de maximale **gezamenlijke** omvang van de voorzieningen buiten het bouwvlak niet meer dan 1000 m<sup>2</sup> mogen bedragen. De hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen maximaal 2 m bedragen.

Aan de afwijking zijn voorts voorwaarden verbonden met betrekking tot de noodzaak, behoud van natuur- en landschapswaarden alsmede milieutechnische voorwaarden. Op het bouwvlak moet aantoonbaar geen ruimte voor deze voorzieningen meer zijn.

Daarnaast kunnen per soort voorziening specifieke voorwaarden gelden. Zo mag de omvang van een paardenbak maximaal 800 m<sup>2</sup> bedragen en wordt de verlichting van een paardenbak aan regels verbonden. Bij de regels voor verlichting is er aandacht voor de relatie met beschermde diersoorten in de omgeving die als gevolg van de verlichting verstoord kunnen worden. Dit kan leiden tot overtreding van de flora en faunawet (onder andere vaste vliegroutes van vleermuizen). Ook is er aandacht voor de natuur in het buitengebied in relatie tot donkerte en rust.

Bij vaststelling worden ten aanzien van de kleinschalige voorzieningen nog enkele technische aanpassingen in de regels doorgevoerd. Een voorbeeld hiervan zijn regels ter voorkoming van een cumulatieve van voorzieningen met een totale oppervlakte van meer dan 1000 m<sup>2</sup> en de opname van de voorwaarde dat het bouwvlak geen ruimte meer biedt om de voorzieningen te realiseren.

### ***Aanpassingen in bestemmingsplan:***

- *technische aanpassingen in de regels zoals vermeld in het hoofdstuk ambtshalve aanpassingen.*

## 12. Visie op bebouwingsconcentraties, nadere toelichting:

De provincie heeft in de Nota Buitengebied in Ontwikkeling aangegeven dat gemeenten extra beleidsruimte kunnen creëren in bebouwingsconcentraties voor vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen of ruimte voor ruimte woningen. Hierbij spelen de volgende uitgangspunten een rol:

- De bebouwingsconcentraties moeten nader worden begrensd en getypeerd wat betreft hun ligging ten opzichte van de kern(en);
- De bebouwingsconcentraties moeten nader worden beschreven en geanalyseerd wat betreft de landschappelijke en stedenbouwkundige karakteristiek;
- In de gebiedsvisie voor de bebouwingsconcentraties moet kwaliteitsverbetering voorop staan. Denk hierbij aan forse ontsteking, forse natuurontwikkeling, milieuwinst (intrekking

milieurechten/fosfaatrechten en de vergunning ingevolge de Wet Milieubeheer) en inpassing vanuit het oogpunt van landschap, cultuurhistorie, beeldkwaliteit en welstand;

- Wat betreft de verruiming van beleid moet gedacht worden aan extra mogelijkheden voor functiewijziging en extra (kleinschalige) mogelijkheden in het kader van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (in dit geval 600 m<sup>2</sup> in plaats van 400 m<sup>2</sup>) of ruimte voor ruimte. Sloop van overtollige gebouwen, intrekking van milieurechten en landschappelijke inpassing zijn hierbij leidraad;
- De aangeduide (zoek)locaties zijn bepaald op basis van landschappelijke en stedenbouwkundige overwegingen. Concrete verzoeken zullen te zijner tijd moeten voldoen aan de reguliere eisen vanuit ruimtelijke ordening, landschap (onder andere landschapsontwikkelingsplan), cultuurhistorie (cultuurhistorische waardenkaart), bouwen, beeldkwaliteit/welstand, eventuele belemmeringen (leidingen), milieu (geluid, geur, etc.) en natuur (flora, fauna, etc.), alsmede eventuele planschade.

Met het raadsbesluit tot vaststelling op 27 november 2008 van de “Gebiedsvisie voor Bebouwingsconcentraties Sint-Oedenrode” wordt een dubbelslag beoogd. Enerzijds wil de gemeente mogelijkheden bieden voor nieuwe economische activiteiten in het buitengebied door het bieden van verruimde hergebruiksmogelijkheden voor bestaande bebouwing. Er wordt ruimte geboden aan niet-agrarische bestemmingen in het buitengebied. Anderzijds wil de gemeente een positieve impuls geven aan de kwaliteit van het buitengebied door de initiatiefnemers van de nieuwe niet-agrarische activiteiten te laten investeren in het landschap. Hier is dus het motto ‘voor wat hoort wat’ van toepassing. De hierboven beschreven dubbelslag komt overeen met de uitgangspunten van de provinciale beleidsnotitie ‘buitengebied in ontwikkeling’ (2004).

De inhoud is afgestemd op het beleid van de provincie Noord-Brabant. Daarmee voldoet het beleidskader aan de randvoorwaarden die zijn geformuleerd in de provinciale nota Buitengebied in Ontwikkeling, vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 26 juni 2004.

In een groot aantal bebouwingsconcentraties worden in de toekomst ook niet aan het buitengebied gebonden functies toegestaan (werken/wonen). Het gaat om gebieden met bebouwingsconcentraties waarin de stedelijke invloedsfeer nu reeds merkbaar is door de aanwezigheid van meerdere niet-agrarische functies en stedelijke vormen van bedrijvigheid.

Het doel van de notitie is een ontwikkelingskader te bieden voor ruimtelijke initiatieven voor onder meer vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (VABs), verbrede landbouw, nevenactiviteiten en individuele Ruimte-voor-Ruimtelocaties in bebouwingsconcentraties.

Met de Gebiedsvisie worden concrete handvatten gegeven voor het ontwikkelen van plannen met een meerwaarde voor ruimtelijke kwaliteit en de juridische vastlegging ervan. Dit kan via de flexibiliteitsbepalingen (binnenplanse vrijstelling/wijziging) in het bestemmingsplan Buitengebied of met behulp van een partiële planherziening.

In verband met het feit dat de gebiedsvisie na een uitvoerig inspraaktraject tot stand is gekomen, leiden zienswijzen die betrekking hebben op aspecten die verband houden met de Gebiedsvisie (begrenzing, beleid etc.) niet tot aanvulling/aanpassing van het plan.

### **13. Groepsaccomodaties:**

Ten behoeve van ontwikkeling van het recreatieve potentieel van de gemeente Sint-Oedenrode is in het ontwerpbestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van een groepsaccommodatie. Hieraan zijn vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening voorwaarden verbonden. In lijn met het beleid ten aanzien van bed en breakfast worden groepsaccomodaties niet mogelijk gemaakt binnen de landbouwontwikkelingsgebieden.

#### 14. Buitenopslag:

Het gebruiken of laten gebruiken van gronden voor buitenopslag wordt aangemerkt als een strijdig gebruik en is derhalve verboden.

In de regels zal bij de agrarische gebiedsbestemmingen (A), (AW-L), (AW-NL) en de bestemming Bedrijf de volgende afwijkingsbevoegdheid worden opgenomen:

“Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de regels voor het toestaan van (permanente) buitenopslag, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a Het toepassen van de afwijking mag geen onevenredige beperking opleveren van de bestaande bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven tot gevolg hebben.
- b Er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen.
- c Ten minste 10% van de oppervlakte wordt aangewend voor een goede landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan.
- d De hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.”.

Doel van de regeling is om te komen tot het reguleren van de buitenopslag ten aanzien van onder meer de onderwerpen: bedrijfsgerelateerde opslag, hoogte, zichtbaarheid vanaf de weg, opslag gevaarlijke stoffen en landschappelijke inpassing van de opslag. Zodra het plan in werking is getreden, kan een eventuele afwijkingsprocedure worden gestart.

Ten aanzien van het bovenstaande wordt de kanttekening gemaakt, voorzover de gronden waarop permanente opslag is voorzien zijn gelegen binnen een dubbelbestemming leiding, dat ter plaatse van leidingen binnen de dubbelbestemming leiding op grond van de regels aanvullende eisen gelden in het kader van het belang van waarborging van de veiligheid en continuïteit van de leiding.

Rechtstreeks toegestaan:

- a. In het ontwerp van het bestemmingsplan is al opgenomen dat showmodellen en tuinhuisjes, in afwijking van de regel dat gebouwen en overkappingen binnen het bouwvlak moeten worden gerealiseerd, voor de bedrijven aan de bobbenagelseweg 10a (sb-2), Liempdseweg 6 (sb-19), Liempdseweg 3 (sb-20), Ollandseweg 159 (sb-25) binnen het gehele bestemmingsvlak mogen worden gerealiseerd. Deze regel blijft van toepassing.
- b. Aan het begrip normaal agrarisch gebruik wordt toegevoegd: de opslag van agrarische producten en gewassen voor de periode gelegen tussen de oogst en de afvoer ten behoeve van verwerking c.q. opslag met dien verstande dat die periode niet meer mag bedragen dan 2 weken.

***Ambtshalve aanpassingen bij gewijzigde vaststelling bestemmingsplan:***

- *In de regels zal een afwijkingsbevoegdheid worden opgenomen voor het toestaan van buitenopslag bij de agrarische gebiedsbestemmingen (A), (AW-L), (AW-NL) en de bestemming Bedrijf, overeenkomstig bovenstaande redactie.*
- *Aan het begrip normaal agrarisch gebruik wordt toegevoegd: de opslag van agrarische producten en gewassen voor de periode gelegen tussen de oogst en de afvoer ten behoeve van verwerking c.q. opslag met dien verstande dat die periode niet meer mag bedragen dan 2 weken.*

## 15. Horeca:

De brancheverenigingen Koninklijke Horeca Nederland, de Zuidelijke Land- en TuinbouwOrganisatie, RECRON en VeKaBo binnen TOP Brabant hun visie op horeca in het buitengebied. Het Bureau Eerlijke Mededinging (BEM) is hierbij betrokken geweest.

Belangrijk uitgangspunt voor het bedrijfsleven is 'gelijke monniken, gelijke kappen', kortom een gelijk concurrerend speelveld. Ofwel er dient één set van eisen te zijn die van toepassing is voor iedereen die zich met horeca bezig houdt. In het onderstaande wordt ingegaan op belangrijke elementen uit bovenaangehaalde visie op horeca in het buitengebied:

“

Begripsbepalingen.

Horeca als activiteit: Het totaal van activiteiten dat is gericht op het verstrekken van logies en/of ter plaatse nuttigen van etenswaren en dranken. Aan de orde is derhalve: het verkopen van spijsen en dranken voor consumptie ter plaatse in een daarvoor ingerichte ruimte en/of terras.

Horeca als bestemming: Bedrijven die horeca als functie hebben en als zodanig bestemd zijn in het bestemmingsplan. Deze bedrijven zijn gericht op het aantrekken van bezoekers van buiten en dus extern gericht. Deze horeca kan zowel groot als klein zijn in omvang. Veelal gaat het om op zichzelf staande horecabedrijven ook wel reguliere horeca genoemd. Maar ook het aanbieden van kleinschalige extern gerichte horeca als een nevenactiviteit (boerderijterras, theetuin e.d.) is een vorm van horeca.

Recreatie als bestemming: Breed scala van vormen van dag- en verblijfsrecreatie. Op veel locaties is horeca aanwezig, die een onlosmakelijk onderdeel vormt met de aanwezige recreatie. De horeca-activiteiten zijn gericht op zowel de interne (eigen) bezoekers/gasten als ook steeds meer op externe doelgroepen. Dit impliceert dat bij bestemming 'recreatie' altijd zelfstandige horeca is toegestaan.

Nevenfunctie: Een functie ondergeschikt aan de in het bestemmingsplan aangeduide hoofdfunctie. Als hoofdfunctie gaat het dan vaak om een agrarische bestemming. Bij een agrarische hoofdfunctie is sprake van verbreding.

Ondersteunende horeca: Horeca die wordt aangeboden als ondersteuning van een nevenfunctie bij een andere dan als Horeca of Recreatie bestemde hoofdfunctie, waarbij er een directe relatie is tussen de nevenfunctie en de hoofdfunctie (bijv. consumpties bij een rondleiding op een bedrijf, bij boerengolf, bij een workshop, of bij proeven van producten van het agrarisch bedrijf). Kortom het gaat om interne gerichte horeca.

- **Horeca**

Schenken van alcoholische dranken: toegestaan mits voldaan aan alle wet- en regelgeving (waaronder Drank- en Horecawet);

Doelgroepen: per definitie extern gericht (externe doelgroepen)

Maximale omvang horeca: maatwerk vastgelegd op locatieadres in

bestemmingsplan

Planologische aanduiding in plan: “H” definitie horeca in begrippenlijst

- **Recreatie**

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Schenken van alcoholische dranken: | toegestaan mits voldaan aan alle wet- en regelgeving (waaronder Drank- en Horecawet);                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Doelgroepen:                       | interne gasten/bezoekers (eigen recreanten)<br>externe doelgroepen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Maximale omvang horeca:            | maatwerk vastgelegd op locatieadres in bestemmingsplan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Planologische aanduiding in plan:  | "R" definitie van recreatie in begrippenlijst                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>• Ondersteunende horeca</b>     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Schenken van alcoholische dranken: | toegestaan mits voldaan aan alle wet- en regelgeving (waaronder Drank- en Horecawet);                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Doelgroepen:                       | interne gasten/bezoekers in kader van nevenfunctie<br>openingstijd 7.00 uur tot max. 20.00 uur.<br>tijdens openingsuren nevenactiviteit niet openbaar toegankelijk voor derden. Dus geen externe doelgroepen (dan is er sprake van reguliere horeca, hoe kleinschalig ook)<br>Geen verhuur of het ter beschikking stellen aan derden voor feesten en partijen.<br>De toegang tot de horeca-activiteiten uitsluitend via het erf / of toegang van de nevenactiviteit (er is dus geen aparte openbaar toegankelijke ingang). |
| Maximale omvang horeca:            | niet meer dan 30% van het totale overdekte en omsloten bruto vloeroppervlak van de hoofdactiviteit met een maximum van 100 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Bedrijfsbeëindiging hoofdfunctie:  | nieuwe afweging bestemming maken                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Planologische aanduiding in plan:  | "A" (of anders) alsmede definitie ondersteunende horeca."                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

De ruimtelijke relevante onderdelen van bovenstaande visie zijn op een passende wijze vertaald in het bestemmingsplan buitengebied. Een en ander leidt tot in relatie tot de bestemmingen A, AW-L en AW-NL tot de volgende aanpassingen:

***Aanpassingen bij gewijzigde vaststelling bestemmingsplan:***

- 1. bij de toegelaten oppervlakte voor ondersteunende horeca, aansluiten bij het begrip "horecalokaliteit" om daarmee een link te leggen met het bepaalde in de Drank- en Horecawet en het begrip "horecalokaliteit" opnemen in de begripsbepalingen;*
- 2. ondersteunende horeca met toepassing van een afwijkingsregel mogelijk maken binnen de gebiedsbestemmingen A, AW-L, AW-NL met een oppervlakte voor de horecalokaliteit van niet meer dan 30% van het totale overdekte en omsloten bruto vloeroppervlak van de hoofdactiviteit met een maximum van 100 m<sup>2</sup>;*
- 3. opnemen van een afwijkingsregel voor de realisering van een terras bij onder punt 2 aangehaalde ondersteunende horeca met een maximale oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>;*

## Algemene overwegingen niet-agrarische bedrijven:

### 1. Omvang bestemmingsvlak / bouwvlak / bedrijfsgebouwen:

- *Geldend oppervlakte bestemmingsvlak / bouwvlak / bedrijfsgebouwen uitgangspunt:*  
Bij de toekenning van bestemmingsvlakken, bouwvlakken en toegestaan oppervlakte bedrijfsgebouwen zijn in het ontwerpbestemmingsplan buitengebied, het geldende bestemmingsplan en verleende vrijstellingen als grondslag genomen. Waar nodig zijn de bestaande bouwvlakken aangepast aan de actuele situatie (in een aantal gevallen moet nog een nadere verwerking plaatshebben).
- *Uitbreiding oppervlakte bedrijfsbebouwing:*  
In het (voor-)ontwerpbestemmingsplan is een afwijkingsregeling opgenomen voor uitbreiding van de toegestane oppervlakte aan bedrijfsgebouwen binnen het bestemmingsvlak. Voor agrarisch verwante bedrijven geldt een uitbreidingsmogelijkheid van 25%. Alle overige niet-agrarische bedrijven hebben via ontheffing onder voorwaarden de mogelijkheid om de bedrijfsgebouwen met 15% uit te breiden. Een en ander overeenkomstig de door de raad vastgestelde Nota van uitgangspunten. Van de ontheffingsmogelijkheid kan gebruik worden gemaakt na vaststelling van het bestemmingsplan buitengebied.

Bij vaststelling van het bestemmingsplan worden de regels, gelijk aan de regels bij andere ruimtelijke ontwikkelingen, aangepast in die zin dat het beginsel van kwaliteitsverbetering van toepassing wordt verklaard. Een en ander naar aanleiding van de zienswijze van gedeputeerde staten onder verwijzing naar de verordening ruimte. Voor meer informatie wordt verwezen naar de behandeling van de zienswijze van de provincie en de algemene overweging “kwaliteitsverbetering als uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen”.

- *Vormverandering bouwvlak binnen bestemmingsvlak:*  
Ten behoeve van een efficiëntere indeling van het bebouwd en onbebouwd gedeelte van een bedrijfsbestemming kan het wenselijk zijn om tot vormverandering te komen van het bouwvlak dat binnen het bestemmingsvlak bedrijf is opgenomen.  
Het voorontwerpbestemmingsplan bevatte hiervoor geen wijzigingsbevoegdheid, terwijl een dergelijke vormverandering vanuit ruimtelijk oogpunt niet bezwaarlijk hoeft te zijn. Immers de niet aan het buitengebied gebonden functie neemt geen verder beslag op het buitengebied. De vormverandering van het bouwvlak vindt plaats binnen de contouren van het bestemmingsvlak. Vanaf het ontwerpbestemmingsplan is een regeling opgenomen. Als voorwaarde voor vormverandering gelden dat het oppervlakte gelijk blijft en de vormverandering géén beperking oplevert voor omliggende bedrijvigheid of gevoelige objecten (zoals woningen).

### 2. Toegelaten bedrijven, wijze van bestemmen:

#### *Regeling bestemming bedrijf:*

In het bestemmingsplan buitengebied zijn binnen de bedrijfsbestemming rechtstreeks toegestaan de bedrijven die voorkomen in de ‘Tabel bedrijven’. Dit zijn veelal bedrijven in de milieucategorieën 2 en 3 en in een enkel geval een hogere categorie.

Binnen de bedrijfsbestemming is een regeling opgenomen om andere soorten bedrijven of bedrijfsactiviteiten toe te staan in de milieucategorieën 1 en 2 (of 3 die qua milieubelasting gelijk staat aan aan categorie 2).

### 3. Aantal toegestane bedrijven per bedrijfsbestemming:

Per bedrijfsbestemming is één bedrijf toegestaan overeenkomstig de definitie van bedrijf in de begripsbepalingen en de regels van de bestemming 'bedrijf'. Wel is het mogelijk om meerdere bedrijfsactiviteiten uit te oefenen in één bedrijf, zoals: een loonwerkbedrijf met activiteiten in de wegenbouw. Voorkomen moet worden dat er nieuwe zelfstandige bedrijven (bedrijvenhotels) ontstaan in het buitengebied.

Voorwaarde hierbij is dat de toegestane bedrijfsactiviteiten in de 'Tabel bedrijven' zijn omschreven of dat een ontheffing voor deze activiteiten is verleend op grond van artikel 6.5.1.

Hierbij wordt aangesloten bij de indeling in milieucategorieën van de Staat van bedrijven. Indien de bedrijfsactiviteiten vallen binnen meerdere milieucategorieën, worden de relevante milieucategorieën genoemd.

### 4. Substantiële uitbreidingen of uitbreidingen binnen de groenblauwe mantel via een partiële herziening.

- *Uitbreidingen in het buitengebied benaderd vanuit het provinciaal beleid:*  
De provincie streeft ernaar dat bestaande bedrijven in kernen in landelijk gebied die zodanig groeien dat zij vanwege hun aard, schaal of functie daar niet langer passen, worden verplaatst naar een stedelijk concentratiegebied, of naar een daartoe aangewezen regionaal bedrijventerrein. Waar mogelijk zal de provincie deze ontwikkeling stimuleren dan welongewenste ontwikkelingen zo veel mogelijk tegengaan. Dit neemt niet weg dat de provinciegemeenten met kernen in landelijk gebied een zekere mate van vrijheid geeft om bestaande, grote bedrijven te laten groeien. Het voorzien in de ruimtebehoefte van grote bedrijven heeft echter tot gevolg dat er in de kernen in landelijk gebied minder ruimte overblijft voor kleine en middelgrote bedrijven. Tevens kan door uitbreidingen van bestaande bedrijven de aanvaardbare verhouding tussen de schaal van het bedrijf en die van zijn omgeving verstoord worden. Hierdoor kan een planologisch ongewenste situatie ontstaan. De provincie vindt daarom in het algemeen dat bedrijven met een kavel van meer dan 5000 m<sup>2</sup> vanwege hun schaal niet passen in de kernen in het landelijk gebied. Maatwerk is echter mogelijk.

Bij een voorgenomen uitbreiding of vestiging van een bedrijf dat groter is of wordt dan 5000 m<sup>2</sup> kavelgrootte is:

- een specifieke afweging noodzakelijk;
- Van de ondernemer wordt verwacht dat hij de ruimtelijke aspecten van zijn bedrijfsbelangen motiveert en een keuze maakt ten aanzien van de huisvesting van zijn bedrijf op langere termijn;
- Daarbij dient hij ook aan te geven dat financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden van intensief of meervoudig ruimtegebruik van het in gebruik zijnde perceel ontbreken;
- De gemeente brengt de ruimtelijke (uitbreidings)mogelijkheden in haar afweging in beeld.
- Tevens is een afstemming met buurgemeenten noodzakelijk waaruit dient te blijken dat aldaar geen ruimte voor verplaatsing of vestiging is.
- Tenslotte dient de gemeente ook verplaatsingsmogelijkheden naar een daartoe aangewezen regionaal bedrijventerrein te onderzoeken.

In de Verordening Ruimte wordt enige ruimte geboden.

1. De vestiging van niet-agrarische bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 en met een omvang groter dan 5000 m<sup>2</sup> of niet-agrarische bedrijven in de milieucategorie 3 of hoger is uitgesloten.
2. Wel kunnen dergelijke bedrijven een redelijke uitbreidingsmogelijkheid krijgen indien dit in de plantoelichting wordt verantwoord. Wat in een concrete situatie redelijke uitbreiding is betreft maatwerk. Hierbij wordt inzicht gevraagd in de ruimtelijk-economische noodzaak van de uitbreiding en de (on)mogelijkheid tot verplaatsing naar een bedrijventerrein of elders binnen bestaand stedelijk gebied.

Daarnaast is er een verantwoording vereist, hetzij in verband met de bijdrage aan de versterking van de groenblauwe mantel, hetzij in verband met de bijdrage aan de gemengde plattelandseconomie.

#### Versterking groenblauwe mantel

Indien de beoogde ontwikkeling plaatsvindt in de groenblauwe mantel (zoals begrensd in de provinciale verordening ruimte), dient de ontwikkeling gepaard te gaan met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken. Een partiële herziening van het bestemmingsplan is vereist en in de toelichting bij het bestemmingsplan moet een en ander worden verantwoord.

#### ***Aanpassingen bij gewijzigde vaststelling bestemmingsplan:***

Aan wijzigingsbepalingen voor ruimtelijke ontwikkelingen wordt een voorwaarde verbonden voor kwaliteitsverbetering. Een en ander overeenkomstig de beantwoording van de zienswijze van de provincie.

- *Uitbreidingen benaderd vanuit de Ruimteplanner*  
Bij substantiële uitbreidingen is ook de Ruimteplanner relevant. In de Ruimteplanner is opgenomen dat uitbreiding van solitair gevestigde bedrijven in het buitengebied vraagt om maatwerk. Uitgangspunt is daarbij dat de gemeente samen met het bedrijf beziet of in die specifieke situatie de noodzakelijke ruimtelijke investering voldoende toekomstperspectief biedt, zowel voor het bedrijf als voor de omgeving van het bedrijf.

Bij de beoordeling van de initiatieven worden de volgende criteria gehanteerd:

1. aard van het initiatief moet passen bij de functionele karakteristiek van de omgeving;
2. aard van het initiatief moet aansluiten bij de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving;
3. mag niet leiden tot verkeers-/parkeeroverlast;
4. mag niet leiden tot extra belemmeringen voor bestaande agrarische bedrijven;
5. mag niet leiden tot overlast op de omgeving;
6. op locatie-inrichtingsniveau zal duurzaamheid herkenbaar centraal moeten staan.

Bij onvoldoende toekomstperspectief wordt bekeken op welke zijde het bedrijf elders kan worden gefaciliteerd, waarbij de herontwikkelingsmogelijkheden van de huidige locatie integraal worden meegenomen.

#### **5. Visie op bebouwingsconcentraties, nadere toelichting:**

De provincie heeft in de Nota Buitengebied in Ontwikkeling aangegeven dat gemeenten extra beleidsruimte kunnen creëren in bebouwingsconcentraties voor vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen of ruimte voor woningen. Hierbij spelen de volgende uitgangspunten een rol:

- De bebouwingsconcentraties moeten nader worden begrensd en getypeerd wat betreft hun ligging ten opzichte van de kern(en);

- De bebouwingsconcentraties moeten nader worden beschreven en geanalyseerd wat betreft de landschappelijke en stedenbouwkundige karakteristiek;
- In de gebiedsvisie voor de bebouwingsconcentraties moet kwaliteitsverbetering voorop staan. Denk hierbij aan forse ontstening, forse natuurontwikkeling, milieuwinst (intrekking milieurechten/fosfaatrechten en de vergunning ingevolge de Wet Milieubeheer) en inpassing vanuit het oogpunt van landschap, cultuurhistorie, beeldkwaliteit en welstand;
- Wat betreft de verruiming van beleid moet gedacht worden aan extra mogelijkheden voor functiewijziging en extra (kleinschalige) mogelijkheden in het kader van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (in dit geval 600 m<sup>2</sup> in plaats van 400 m<sup>2</sup>) of ruimte voor ruimte. Sloop van overtollige gebouwen, intrekking van milieurechten en landschappelijke inpassing zijn hierbij leidraad;
- De aangeduide (zoek)locaties zijn bepaald op basis van landschappelijke en stedenbouwkundige overwegingen. Concrete verzoeken zullen te zijner tijd moeten voldoen aan de reguliere eisen vanuit ruimtelijke ordening, landschap (onder andere landschapsonwikkelingsplan), cultuurhistorie (cultuurhistorische waardenkaart), bouwen, beeldkwaliteit/welstand, eventuele belemmeringen (leidingen), milieu (geluid, geur, etc.) en natuur (flora, fauna, etc.), alsmede eventuele planschade.

Met het raadsbesluit tot vaststelling op 27 november 2008 van de "Gebiedsvisie voor Bebouwingsconcentraties Sint-Oedenrode" wordt een dubbelslag beoogd. Enerzijds wil de gemeente mogelijkheden bieden voor nieuwe economische activiteiten in het buitengebied door het bieden van verruimde hergebruiksmogelijkheden voor bestaande bebouwing. Er wordt ruimte geboden aan niet-agrarische bestemmingen in het buitengebied. Anderzijds wil de gemeente een positieve impuls geven aan de kwaliteit van het buitengebied door de initiatiefnemers van de nieuwe niet-agrarische activiteiten te laten investeren in het landschap. Hier is dus het motto 'voor wat hoort wat' van toepassing. De hierboven beschreven dubbelslag komt overeen met de uitgangspunten van de provinciale beleidsnotitie 'buitengebied in ontwikkeling' (2004).

De inhoud is afgestemd op het beleid van de provincie Noord-Brabant. Daarmee voldoet het beleidskader aan de randvoorwaarden die zijn geformuleerd in de provinciale nota Buitengebied in Ontwikkeling, vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 26 juni 2004.

In een groot aantal bebouwingsconcentraties worden in de toekomst ook niet aan het buitengebied gebonden functies toegestaan (werken/wonen). Het gaat om gebieden met bebouwingsconcentraties waarin de stedelijke invloedsfeer nu reeds merkbaar is door de aanwezigheid van meerdere niet-agrarische functies en stedelijke vormen van bedrijvigheid.

Het doel van de notitie is een ontwikkelingskader te bieden voor ruimtelijke initiatieven voor onder meer vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (VABs), verbrede landbouw, nevenactiviteiten en individuele Ruimte-voor-Ruimtelocaties in bebouwingsconcentraties.

Met de Gebiedsvisie worden concrete handvatten gegeven voor het ontwikkelen van plannen met een meerwaarde voor ruimtelijke kwaliteit en de juridische vastlegging ervan. Dit kan via de flexibiliteitsbepalingen (binnenplanse vrijstelling/wijziging) in het bestemmingsplan Buitengebied of met behulp van een partiële planherziening.

In verband met het feit dat de gebiedsvisie na een uitvoerig inspraaktraject tot stand is gekomen, leiden inspraakreacties die betrekking hebben op aspecten die verband houden met de Gebiedsvisie (begrenzing, beleid etc.) niet tot aanvulling/aanpassing van het plan.

## 6. Buitenopslag:

Het gebruiken of laten gebruiken van gronden voor buitenopslag wordt aangemerkt als een strijdig gebruik en is derhalve verboden.

In de regels zal bij de agrarische gebiedsbestemmingen (A), (AW-L), (AW-NL) en de bestemming Bedrijf de volgende afwijkingsbevoegdheid worden opgenomen:

“Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de regels voor het toestaan van (permanente) buitenopslag, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a Het toepassen van de afwijking mag geen onevenredige beperking opleveren van de bestaande bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven tot gevolg hebben.
- b Er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen.
- c Ten minste 10% van de oppervlakte wordt aangewend voor een goede landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan.
- d De hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.”.

Doel van de regeling is om te komen tot het reguleren van de buitenopslag ten aanzien van onder meer de onderwerpen: bedrijfsgerelateerde opslag, hoogte, zichtbaarheid vanaf de weg, opslag gevaarlijke stoffen en landschappelijke inpassing van de opslag. Zodra het plan in werking is getreden, kan een eventuele afwijkingsprocedure worden gestart.

Ten aanzien van het bovenstaande wordt de kanttekening gemaakt, voorzover de gronden waarop permanente opslag is voorzien zijn gelegen binnen een dubbelbestemming leiding, dat ter plaatse van leidingen binnen de dubbelbestemming leiding op grond van de regels aanvullende eisen gelden in het kader van het belang van waarborging van de veiligheid en continuïteit van de leiding.

Rechtstreeks toegestaan:

- a. In het ontwerp van het bestemmingsplan is al opgenomen dat showmodellen en tuinhuisjes, in afwijking van de regel dat gebouwen en overkappingen binnen het bouwvlak moeten worden gerealiseerd, voor de bedrijven aan de bobbenagelseweg 10a (sb-2), liempdseweg 6 (sb-19), liempdseweg 3 (sb-20), Ollandseweg 159 (sb-25) binnen het gehele bestemmingsvlak mogen worden gerealiseerd. Deze regel blijft van toepassing.
- b. Aan het begrip normaal agrarisch gebruik wordt toegevoegd: de opslag van agrarische producten en gewassen voor de periode gelegen tussen de oogst en de afvoer ten behoeve van verwerking c.q. opslag met dien verstande dat die periode niet meer mag bedragen dan 2 weken..

***Ambtshalve aanpassingen bij gewijzigde vaststelling bestemmingsplan:***

- *In de regels zal een afwijkingsbevoegdheid worden opgenomen voor het toestaan van buitenopslag overeenkomstig bovenstaande redactie.*

**7. Plattelandswoning bij niet-agrarische bedrijven:**

Als voldaan wordt aan de voorwaarden (o.a. bedrijfsbeëindiging), kan via een binnenplanse wijziging een omzetting van de bedrijfswoning naar woondoeleinden plaatshebben.

Analoog aan de regeling voor de plattelandswoning wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van een plattelandswoning (met een op niet-agrarische bedrijvigheid toegesneden redactie) ook van toepassing verklaard op de niet-agrarische bedrijfsbestemmingen in het buitengebied.

***Ambtshalve aanpassingen bij gewijzigde vaststelling bestemmingsplan:  
toevoegen artikel 6.5.5.***

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in ... voor het gebruik van een voormalige bedrijfswoning bij een niet-agrarisch bedrijf als plattelandswoning waarbij voldaan moet worden aan de volgende voorwaarden:

- a. de woning ligt binnen het bestemmingsvlak;
- b. het niet-agrarisch bedrijf binnen het bestemmingsvlak "bedrijf" is in werking;
- c. de woning ondervindt geen onevenredige milieubelemmeringen op de aspecten geluid, trilling, fijnstof of verkeer;
- d. de activiteit belemmert geen andere activiteiten in de omgeving;
- e. er ontstaat geen onevenredige hinder op het gebied van milieu, infrastructuur, landschap, ecologie, hydrologie en archeologie.

## Algemene overwegingen wonen:

### 1. Algemeen met betrekking tot Wonen

Wonen is als functie niet aan het buitengebied gebonden en moet dan ook zo beperkt mogelijk blijven. Het beleid is er dus op gericht om het ruimtebeslag van deze functie beperkt te houden en bestemmingsvlakken zo beperkt mogelijk te houden, met het oog op het voorkomen van extra versterking, vertuining van het landschap, aantasting van natuurlijke en landschappelijke waarden en extra belemmeringen van nabijgelegen buitengebied gebonden functies. Binnen het bestemmingsvlak voor Wonen moeten in principe dan ook alle voorzieningen worden geconcentreerd.

### 2. Paardenbakken/zwembaden/tennisbanen/ overige voorzieningen

Een enkele reclamant vraagt om het aanleggen van voorzieningen zoals een paardenbak, stap- en/of trainingsmolen, langeercirkel, schuilgelegenheid, mestvaalt, zwembad of tennisbaan binnen de bestemming Wonen of een nabijgelegen agrarische bestemming toe te staan. Verder worden opmerkingen gemaakt over de oppervlakte van deze voorzieningen, de afstand tot woningen van derden en de hoogte bij bouwwerken.

Voor stap- en/of trainingsmolens, langeercirkels wordt opgemerkt dat deze voorzieningen met name benodigd zijn voor agrarische bedrijven. Bij agrarische bedrijven kan een dergelijke voorziening binnen het agrarisch bouwvlak worden gerealiseerd. Vanuit het oogpunt dat een planologische noodzaak ontbreekt om dit met ontheffing buiten het bestemmingsvlak Wonen toe te staan, maakt dat hiervoor geen algemene ontheffingsmogelijkheid wordt opgenomen.

In het ontwerpbestemmingsplan is wel een algemene afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor hieronder genoemde voorzieningen (met uitzondering van zwembaden, deze zijn wel toegestaan binnen het bouwvlak Wonen) aangrenzend aan het bestemmingsvlak of bouwvlak van de functie waarbij deze voorziening wordt gerealiseerd.

Voor alle genoemde voorzieningen geldt dat bij vaststelling van het bestemmingsplan in de algemene afwijkingsbevoegdheid specifiek zal moeten worden uitgesloten dat deze voorzieningen worden gerealiseerd in de gevoelige gebiedsbestemmingen bos en natuur. Daarnaast zal een cumulatie van voorzieningen boven de 1000 m<sup>2</sup> op grond van de regels moeten worden voorkomen. Overeenkomstig de redactie uit het hoofdstuk ambtshalve aanpassingen worden de algemene afwijkingsregels hiervoor aangevuld.

#### o Paardenbakken:

Ook bij woningen kunnen paardenbakken worden gerealiseerd. Deze kunnen normaal gesproken, vanwege plaatsgebrek, niet (volledig) binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' worden gerealiseerd. In 1<sup>e</sup> instantie moeten de voorzieningen op of binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. Met ontheffing, geregeld in artikel 32 van het ontwerpbestemmingsplan kan worden afgeweken van de regels van het bestemmingsplan en kunnen de voorzieningen worden opgericht direct grenzend aan het bestemmingsvlak. Met betrekking tot de maatvoering van paardenbakken, merken wij op dat een maatvoering van maximaal 800 m<sup>2</sup> in principe voldoende is. Deze maatvoering is gebruikelijk en leidt niet tot een te groot ruimtebeslag op de omgeving. Met betrekking tot de hoogte van bouwwerken bij een paardenbak merken wij op dat een hoogte van 2 meter voor bouwwerken geen gebouwen zijnde normaal gesproken voldoende is als omheining van de paardenbak. Een algemene verhoging tot 3 meter is dan ook niet noodzakelijk en is, vanwege de negatieve uitstraling op het landschap, ruimtelijk ongewenst.

- o Zwembaden:  
Een zwembad wordt beschouwd als een bouwwerk geen gebouw zijnde en kan op basis van de planregels binnen het bestemmingsvlak Wonen worden gerealiseerd. Een zwembad is een zodanig intensieve functie dat deze altijd binnen het bestemmingsvlak moet worden gerealiseerd en dus wordt een afwijking om deze buiten het bestemmingsvlak te plaatsen niet wordt opgenomen.
- o Tennisbanen:  
Ook een tennisbaan is een intensieve functie. Gelet op het ruimtebeslag hiervan, kan de realisering hiervan echter normaal gesproken niet binnen het bestemmingsvlak voor wonen plaatsvinden. Om een tennisbaan bij wonen toch mogelijk te maken, zal een afwijkingsregeling worden opgenomen. Als voorwaarden zullen onder ander worden opgenomen dat maximaal één tennisbaan aansluitend aan het bestemmingsvlak voor wonen kan worden gesitueerd en landschappelijk moet worden ingepast. Lichtmasten worden voorzien van een regeling.
- o Overige kleinschalige voorzieningen:  
In het ontwerpbestemmingsplan is ook een afwijkingsregeling opgenomen voor de aanleg van mestzakken, kuilvoerplaten, sleufsilo's, hooibergen (gebouwen), waterbassins en algenbassins. Deze afwijkingen zijn met name gerelateerd aan de agrarische bedrijfsvoering. Ter informatie en voor de volledigheid wordt de ontheffingsregeling hier aangehaald. Als algemene voorwaarde voor deze ontheffingen geldt dat er op het bestaande bouwvlak aantoonbaar echt geen ruimte is voor deze voorzieningen.

***Aanpassingen bij gewijzigde vaststelling bestemmingsplan:***

- in de algemene afwijkingsbevoegdheid wordt uitgesloten dat de kleinschalige voorzieningen worden gerealiseerd in de gevoelige gebiedsbestemmingen bos, natuur en groen.
- Daarnaast zal een cumulatie van voorzieningen boven de 1000 m<sup>2</sup> op grond van de regels moeten worden voorkomen. Overeenkomstig de redactie uit het hoofdstuk ambtshalve aanpassingen worden de algemene afwijkingsregels hiervoor aangevuld.

### **3. bijgebouwen bij wonen**

Enkele reclamanten hebben gevraagd hoe de bijgebouwen worden aangegeven in relatie tot het hoofdgebouw (de woning). In het ontwerp komt het op een aantal plaatsen voor dat er bijgebouwen bij een woning buiten het bestemmingsvlak Wonen liggen.

Hierboven is onder algemene overweging 1 reeds vermeld dat één van de uitgangspunten van dit bestemmingsplan het voorkomen van een te groot ruimtebeslag van de functie Wonen is. Ook in het huidige bestemmingsplan Buitengebied 1997 zijn de bestemmingsvlakken van Wonen beperkt gehouden. Uitgangspunt is een maatvoering van ongeveer 40 vanaf de achtergevel en een breedte van 10 meter naar links en rechts van de zijgevels. Als in de onmiddellijke nabijheid van dit standaardbestemmingvlak nog (legale) bebouwing aanwezig is, dan wordt ook deze in principe binnen het bestemmingsvlak gelegd. Deze situaties worden van geval tot geval beoordeeld; hierbij is sprake van maatwerk. Verder weg gelegen bebouwing die ook in het huidige bestemmingsplan al buiten de woonbestemming valt, wordt niet binnen het bestemmingsvlak getrokken, omdat hierdoor de bestemmingsvlakken voor Wonen vanuit het oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik te groot worden.

### **4. recreatieve nevenactiviteiten bij Wonen**

Beleidsmatig vinden wij het gewenst om niet alleen agrarische bedrijven de mogelijkheid te geven om kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten te ontplooiën, maar ook burgerwoningen deze mogelijkheid te bieden. In artikel 20.5.1. is hiervoor een regeling opgenomen. Deze afwijkingsregeling heeft echter juridisch gezien alleen betrekking op het perceelsgedeelte met de bestemming Wonen. Omdat voor

kleinschalig kamperen het bestemmingsvlak van Wonen normaal gesproken te klein is, is in het ontwerpbestemmingsplan een algemene afwijkingsregeling voor kleinschalig kamperen opgenomen. Hiermee is het mogelijk bestemmingsoverschrijdend (Wonen/ Agrarisch) op en/ of aangrenzend aan het bestemmingsvlak / bouwvlak kleinschalig kamperen toe te staan.

## **5. mantelzorgwonen**

Een enkele reclamant vraagt zich af hoe de systematiek voor een mantelzorgwoning nu zal worden toegepast door de gemeente. Mantelzorg wordt in het bestemmingsplan gedefinieerd als: het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband. Mantelzorg wordt toegelaten in een afhankelijke woonruimte. Dit is een onderdeel van het hoofdgebouw of bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is. Er moet dus altijd sprake zijn van een planologische eenheid van een bestaande woning met een mantelzorgwoning. Binnen de algemene gebruiksregels wordt mantelzorg toegestaan tot 80 m<sup>2</sup> binnen 20 meter van het hoofdgebouw. De eerste eis komt voort uit het voorkomen van een te grote mantelzorgwoning en de tweede eis is ter voorkoming van afsplitsing van dit soort woonvoorzieningen. Er is geen reden om de in het ontwerp opgenomen regeling te wijzigen.

## **6. ruimte voorruimte woningen**

### beleid

In november 2008 is de beleidsvisie voor bebouwingsconcentraties vastgesteld. Hierin is aangegeven welke locaties/zones in beginsel in aanmerking komen voor het toevoegen van extra woningen (ruimte voor ruimte woningen) in het buitengebied. De criteria voor toevoeging van woningbouw zijn met name van landschappelijke en stedenbouwkundige aard.

Een voorwaarde voor de oprichting van een woning is dat een ontwikkelingsrecht moet worden verworven van de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. In situaties waar sprake is van een binnen een bebouwingsconcentratie gelegen agrarisch bedrijf, kan door het saneren op locatie – dit houdt in sloop van 1000 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing en doorhalen 3500 kg fosfaat - een ontwikkelingsrecht worden verkregen mits geen sprake is van planologische belemmeringen.

Aangetoond moet worden dat de daadwerkelijke oprichting van woningen op deze locaties in overeenstemming is met de algemene planologische/milieukundige voorwaarden. Dit moet dan blijken uit een op te stellen bestemmingsplan. In de toelichting van het plan worden per ontwikkellocatie de milieu- en overige onderzoeksaspecten in beeld gebracht.

Zoals aangegeven is de beleidsvisie voor bebouwingsconcentraties in november 2008 vastgesteld. Daarbij zijn een analyse alsmede een visie voor de diverse bebouwingsconcentratie vastgelegd. Uitbreiding van het aantal zoeklocaties is niet reëel.

### Concrete beoordeling verzoeken

Een aantal reclamanten verzoekt om ruimtevoorruimte woningen mogelijk te maken in het bestemmingsplan. Met betrekking tot dergelijke verzoeken merken wij op dat dit bestemmingsplan geen wijzigingsregeling is opgenomen voor de bouw van dergelijke woningen. Dergelijke projecten vragen om een zodanig specifieke beoordeling dat hiervoor praktisch geen objectieve wijzigingsregels kunnen worden opgesteld. Verzoeken tot realisatie van deze woningen zullen dan ook buiten deze integrale herziening om worden beoordeeld. Het voorgaande geldt overigens ook voor (nieuwe) landgoederen. Ook hiervoor biedt, vanwege het zeer specifieke karakter hiervan, het bestemmingsplan geen mogelijkheden.

## **7. Beroep- of bedrijf aan huis**

Het ontwerpbestemmingsplan buitengebied kent een regeling voor aan huis verbonden beroepen of bedrijven. Deze functie is als ondergeschikte activiteit bij de woning toegestaan. Deze regeling geldt voor de woonbestemming, maar ook binnen de agrarische bestemming en de bedrijfsbestemming. Dit betekent dat ook bij een bedrijfswoning een dergelijke ondergeschikte activiteit kan plaatsvinden. In het voorontwerpbestemmingsplan zijn aan huis verbonden beroepen of bedrijven onder de navolgende voorwaarden rechtstreeks toegestaan:

- a De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke oppervlakte van de bebouwing van de woning en/of bijgebouwen tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>.
- b De activiteit mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
- c Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- d Detailhandel is niet toegestaan.
- e Het wonen dient als hoofdfunctie intact te blijven.

Naar aanleiding van de inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan was gebleken dat de regeling meer flexibiliteit behoeft. Van belang blijft hierbij dat het ondergeschikte karakter van de activiteit ten opzichte van de woonfunctie wordt behouden. In dit kader zijn in het ontwerpbestemmingsplan aanpassingen doorgevoerd. Ondergeschikte detailhandel, verbonden aan de activiteit, wordt voortaan rechtstreeks toegestaan. In de begripsbepalingen is voor ondergeschikte detailhandel een definitie opgenomen. Daarnaast is een afwijkingsregeling opgenomen om voor de activiteit een groter oppervlakte dan 50 m<sup>2</sup> toe te staan, mits het percentage van 30 % niet wordt overschreden.

## **8. Afwijkingsregel vergroten woning binnen bestemmingsvlak**

In het ontwerpbestemmingsplan buitengebied is overeenkomstig de nota van uitgangspunten van beleid een rechtstreeks toegestane inhoudsmaat van 750 m<sup>3</sup> voor burgerwoningen opgenomen.

Uit een zeer recente uitspraak van de Raad van State (14 maart 2012, zaaknummer 201004181/1/R3) betreffende het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Alphen-Chaam blijkt dat de Raad van State het met de raad van Alphen-Chaam eens is dat het mogelijk moet zijn om een rechtstreekse inhoudsmaat van 750m<sup>3</sup> voor burgerwoningen op te nemen, zonder dat daarvoor een tegenprestatie is vereist.

De Raad van State overweegt hierbij dat:

- de inhoudsmaat van 600m<sup>3</sup> weliswaar is genoemd in de provinciale paraplunota voorafgaand aan de provinciale Verordening Ruimte, maar dat deze maximale inhoudsmaat in de Verordening Ruimte niet is genoemd;
- niet is gebleken dat door opname van een maximale inhoudsmaat van 750 m<sup>3</sup> voor burgerwoningen in een bestemmingsplan buitengebied niet wordt voldaan aan het zorgplichtbeginsel als bedoeld in artikel 2.1 Verordening Ruimte.

Als gevolg van bovengenoemde uitspraak blijft deze maatvoering uit het ontwerpbestemmingsplan gehandhaafd en wordt het onderdeel van de zienswijze van gedeputeerde staten om genoemde maatvoering zonder tegenprestatie te maximaliseren op 600 m<sup>3</sup> ongegrond verklaard.

Een vergroting bovenop de generiek geaccepteerde inhoudsmaat van 750 m<sup>3</sup> wordt in dit bestemmingsplan gezien als een ruimtelijke ontwikkeling waarop het beginsel van kwaliteitsverbetering van toepassing is.

Vanuit dat oogpunt wordt een ontheffingsregeling opgenomen voor het toestaan van een grotere inhoudsmaat van de woning tot maximaal 900 m<sup>3</sup>, waarbij de voorwaarde van kwaliteitsverbetering van toepassing wordt verklaard (gelijk met de mogelijkheid om binnen het bestemmingsvlak af te wijken van de grenzen van het bouwvlak voor de realisatie van de uitbreiding van de woning).

Aan de afwijkingsbevoegdheid worden in ieder geval de navolgende voorwaarden verbonden:

- De uitbreiding van woning mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;
- De uitbreiding van de woning dient aanvaardbaar te zijn uit het oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
- De uitbreiding van de woning gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied

***Aanpassingen bij gewijzigde vaststelling bestemmingsplan:***

De kop van artikel 20.3.1 wordt gewijzigd in "Vergroten woning binnen bestemmingsvlak".

Artikel 20.3.1 wordt in die zin gewijzigd dat het mogelijk wordt om met een afwijking de inhoud van een burgerwoning te vergroten tot 900 m<sup>3</sup> en binnen het bestemmingsvlak wonen de woning uit te breiden buiten het bouwvlak. Hierbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. de ontwikkeling gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van de bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.;
2. de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig aantast;
3. er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen.
4. de afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.
5. de ontwikkeling is vanuit stedenbouwkundig opzicht aanvaardbaar.

## **9. Horeca en ondersteunende horeca.**

De brancheverenigingen Koninklijke Horeca Nederland, de Zuidelijke Land- en Tuinbouworganisatie, RECRON en VeKaBo binnen TOP Brabant hun visie op horeca in het buitengebied. Het Bureau Eerlijke Mededinging (BEM) is hierbij betrokken geweest. Belangrijk uitgangspunt voor het bedrijfsleven is 'gelijke monniken, gelijke kappen', kortom een gelijk concurrerend speelveld. Ofwel er dient één set van eisen te zijn die van toepassing is voor iedereen die zich met horeca bezig houdt. In het onderstaande wordt ingegaan op belangrijke elementen uit bovenaangehaalde visie op horeca in het buitengebied:

“

Begripsbepalingen.

Horeca als activiteit: Het totaal van activiteiten dat is gericht op het verstrekken van logies en/of ter plaatse nuttigen van etenswaren en dranken. Aan de orde is derhalve: het verkopen van spijzen en dranken voor consumptie ter plaatse in een daarvoor ingerichte ruimte en/of terras.

Horeca als bestemming: Bedrijven die horeca als functie hebben en als zodanig bestemd zijn in het bestemmingsplan. Deze bedrijven zijn gericht op het aantrekken van bezoekers van buiten en dus extern gericht. Deze horeca kan zowel groot als klein zijn in omvang. Veelal gaat het om op zichzelf staande

horecabedrijven ook wel reguliere horeca genoemd. Maar ook het aanbieden van kleinschalige extern gerichte horeca als een nevenactiviteit (boerderijterras, theetuin e.d.) is een vorm van horeca.

Recreatie als bestemming:

Breed scala van vormen van dag- en verblijfsrecreatie. Op veel locaties is horeca aanwezig, die een onlosmakelijk onderdeel vormt met de aanwezige recreatie. De horeca-activiteiten zijn gericht op zowel de interne (eigen) bezoekers/gasten als ook steeds meer op externe doelgroepen. Dit impliceert dat bij bestemming 'recreatie' altijd zelfstandige horeca is toegestaan.

Nevenfunctie:

Een functie ondergeschikt aan de in het bestemmingsplan aangeduide hoofdactiviteit. Als hoofdfunctie gaat het dan vaak om een agrarische bestemming. Bij een agrarische hoofdfunctie is sprake van verbreding.

Ondersteunende horeca:

Horeca die wordt aangeboden als ondersteuning van een nevenfunctie bij een andere dan als Horeca of Recreatie bestemde hoofdfunctie, waarbij er een directe relatie is tussen de nevenfunctie en de hoofdfunctie (bijv. consumpties bij een rondleiding op een bedrijf, bij boerengolf, bij een workshop, of bij proeven van producten van het agrarisch bedrijf). Kortom het gaat om interne gerichte horeca.

- **Horeca**

|                                    |                                                                                       |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Schenken van alcoholische dranken: | toegestaan mits voldaan aan alle wet- en regelgeving (waaronder Drank- en Horecawet); |
| Doelgroepen:                       | per definitie extern gericht (externe doelgroepen)                                    |
| Maximale omvang horeca:            | maatwerk vastgelegd op locatieadres in                                                |

bestemmingsplan

|                                   |                                        |
|-----------------------------------|----------------------------------------|
| Planologische aanduiding in plan: | "H" definitie horeca in begrippenlijst |
|-----------------------------------|----------------------------------------|

- **Recreatie**

|                                    |                                                                                       |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Schenken van alcoholische dranken: | toegestaan mits voldaan aan alle wet- en regelgeving (waaronder Drank- en Horecawet); |
| Doelgroepen:                       | interne gasten/bezoekers (eigen recreanten)<br>externe doelgroepen                    |
| Maximale omvang horeca:            | maatwerk vastgelegd op locatieadres in                                                |

bestemmingsplan

|                                   |                                               |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------|
| Planologische aanduiding in plan: | "R" definitie van recreatie in begrippenlijst |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------|

- **Ondersteunende horeca**

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Schenken van alcoholische dranken: | toegestaan mits voldaan aan alle wet- en regelgeving (waaronder Drank- en Horecawet);                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Doelgroepen:                       | interne gasten/bezoekers in kader van nevenfunctie<br>openingstijd 7.00 uur tot max. 20.00 uur.<br>tijdens openingsuren nevenactiviteit niet openbaar toegankelijk voor derden. Dus geen externe doelgroepen (dan is er sprake van reguliere horeca, hoe kleinschalig ook)<br>Geen verhuur of het ter beschikking stellen aan derden voor feesten en partijen.<br>De toegang tot de horeca-activiteiten uitsluitend via het erf / of toegang van de nevenactiviteit (er is dus geen aparte openbaar toegankelijke ingang). |

|                                   |                                                                                                                                           |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Maximale omvang horeca:           | niet meer dan 30% van het totale overdekte en omsloten bruto vloeroppervlak van de hoofdactiviteit met een maximum van 100 m <sup>2</sup> |
| Bedrijfsbeëindiging hoofdfunctie: | nieuwe afweging bestemming maken                                                                                                          |
| Planologische aanduiding in plan: | "A" (of anders) alsmede definitie ondersteunende horeca."                                                                                 |

De ruimtelijke relevante onderdelen van bovenstaande visie zijn op een passende wijze vertaald in het bestemmingsplan buitengebied. Een en ander leidt in relatie tot de bestemming wonen tot de volgende aanpassingen:

***Aanpassingen bij gewijzigde vaststelling bestemmingsplan:***

*Lid 20.5.2 met de volgende tekst toevoegen:*

*"Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 20.1 ten behoeve van een koffie- / theetuin, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:*

- o Het koffie- / theehuizen wordt gerealiseerd binnen een bestemmingsvlak 'Wonen' ter plaatse van het bouwvlak of de aanduiding 'bijgebouwen';*
- o De oppervlakte aan horecalokaliteit van het koffie- en theetuin mag maximaal 40 m<sup>2</sup> bedragen met een (boeren)terras van 100 m<sup>2</sup>;*
- o De afstand tot woningen van derden mag niet minder bedragen dan 50 m;*
- o Het gebruik mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;*
- o Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;*
- o Er wordt op eigen terrein voorzien in voldoende parkeergelegenheid;*
- o Het koffie- / theehuis wordt voorzien van een goede landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan.*

## Algemene overwegingen gebiedsbestemming en overige detailfuncties:

### 1. Plansystematiek zonering gebieden en gebiedsbestemmingen

Voor wat betreft de toekenning van gebiedsbestemmingen in het buitengebied gaat dit plan onder meer uit van rijks- en provinciale beleidsmatige gegevens. Deze gegevens bestaan onder andere uit de informatie uit de nota Belvedere, de Provinciale Structuurvisie, het Reconstructieplan en de (provinciale) begrenzing van de EHS. Vervolgens is gekeken naar het actuele grondgebruik en naar actuele natuur- en/of landschapswaarden. Daarnaast is gekeken naar gemeentelijke informatie / plannen (landschapsonwikkelingsplan, erfgoedverordening) en de bestemmingsregeling in het huidige bestemmingsplan Buitengebied om de bestemmingsbepaling te completeren. Met name het erfgoedplan biedt een beleidsmatige basis voor een aantal aanduidingen. Afhankelijk van de specifieke waarden in het gebied en de bron waaruit deze afkomstig zijn, is er een bestemming toegekend.

In de nota van uitgangspunten voor bestemmingsplan Buitengebied is een aanzet voor gebiedsbestemmingen op kaart opgenomen voor dit bestemmingsplan Buitengebied, waarop de concrete toedeling van bestemmingen is gebaseerd.

De provinciale zonering in de structuurvisie en de provinciale verordening is een belangrijke onderlegger geweest voor de toekenning van gebiedsbestemmingen. In het voorontwerp is het 'oude' provinciale beleid nog beschreven. Hierin was het onderscheid tussen AHS en GHS het meest relevant voor de toekenning van gebiedsbestemmingen. In het ontwerp van dit bestemmingsplan zal het beleid en de zonering uit de nieuwe provinciale structuurvisie worden beschreven. In deze structuurvisie is met name het onderscheid tussen het groen-blauwe gebied inclusief groen-blauwe mantel) en het landelijk gebied (die in Sint-Oedenrode alleen bestaat uit gemengd landelijk gebied) relevant voor de toekenning van bestemmingen. Uiteindelijk leidt de hiervoor beschreven analyse tot een gebiedsbestemming al dan niet in combinatie met een waarde aanduiding. Voorbeelden van zo'n gebiedsbestemming zijn: agrarisch gebied, agrarisch gebied met waarden - landschapswaarden, agrarisch gebied met waarden - landschaps- en natuurwaarden. De gronden met de bestemming Agrarisch zijn de meest zuivere agrarische productiegronden. Binnen deze gebieden zijn wel natuur- en landschapswaarden aanwezig, maar deze hebben een algemeen karakter. In de gebieden met landschappelijke waarden zijn wel specifieke landschapswaarden aanwezig, terwijl in gebieden met natuur- en landschapswaarden naast de agrarische functie ook gekenmerkt wordt door (potentiële en actuele) natuur- en landschapswaarden.

Met name het Dommeldal, maar ook een aantal andere gebieden in het buitengebied, worden op zowel rijks-, provinciaal als gemeentelijk niveau zeer waardevol en beschermingswaardig geacht. Dit gebied kent dan ook een veelheid aan aanduidingen die waarden van het gebied moeten beschermen. Voorbeelden van waarde aanduiding op gronden zijn: cultuurhistorisch waardevol, leefgebied dassen, leefgebied struweelvogels, leefgebied kwetsbare soorten. Ook in het huidige bestemmingsplan Buitengebied is overigens al een veelheid aan differentiatievlakken opgenomen met betrekking tot natuurwaarden, landschappelijke en cultuurhistorische waarden en abiotische waarden, waarop het aanlegvergunningstelsel is gebaseerd.

Een aantal zoneringen volgt rechtstreeks uit het provinciaal beleid en moeten derhalve één-op-één worden overgenomen. Het betreft dan bijvoorbeeld;

- de reconstructiezoneringen extensiveringsgebied, verwevingsgebied en landbouwonwikkelingsgebied, die uit het reconstructieplan en de provinciale verordening volgen;
- de archeologiewaarden, die volgen uit de provinciale cultuurhistorische waardenkaart en het gemeentelijk erfgoedplan;
- aardkundig waardevol gebied, dat is vastgelegd in de provinciale verordening ruimte;
- waterbergingsgebied en attentiegebied EHS, dat is vastgelegd in de provinciale verordening;

- De zoneringen struweelvogels, weidevogels en kwetsbare soorten volgt uit de RLG atlas, het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten met betrekking tot het vigerende bestemmingsplan Buitengebied en de aanzet tot gebiedsbestemmingen uit de nota van uitgangspunten. Zie in dit verband ook de algemene overwegingen ten aanzien van het aanlegvergunningstelsel.
- De zonering 'leefgebied dassen' is ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan nieuw en gebaseerd op de provinciaal onderzoek naar het voorkomen van dassen. In de nota van uitgangspunten is op de kaart 'aanzet tot gebiedsbestemmingen' deze zonering reeds opgenomen. Zie in dit verband ook de algemene overwegingen ten aanzien van het aanlegvergunningstelsel.

## 2. Cultuurhistorische Waardenkaart.

Op basis van de Cultuurhistorische waardenkaart 2006 is een lokale uitwerking van de cultuurhistorisch erfgoed opgesteld. In verband hiermee is het volgende van belang. De provinciale cultuurhistorische waardenkaart is grofmazig. De verfijning is door gemeente Sint-Oedenrode uitgevoerd en terug te vinden op de gemeentelijke Erfgoedkaart. Met de opstelling van de erfgoedkaart is ingezoomd op de specifieke situatie in Sint-Oedenrode. Het is reëel de gemeentelijke verfijning op de desbetreffende provinciale kaart te vertalen. Als reactie op het ontwerp van de Verordening Ruimte, fase 2, is hier uitdrukkelijk om gevraagd. In het bestemmingsplan zijn, in relatie tot het erfgoedbeleid, de cultuurhistorisch waardevolle gebieden op de verbeelding als zodanig aangeduid. Daarbij is nog een onderscheid gemaakt tussen cultuurhistorisch waardevol gebied en cultuurhistorisch waardevolle akkers. Deze voornamelijk in het beekdal van de Dommel gelegen akkers kennen nog aanvullende bescherming.

## 3. Project Agrarisch Landschapsbeheer (PAL):

In het verleden is door een aantal ondernemers en particulieren een overeenkomst aangegaan in het kader van de PAL. In sommige gevallen is daarbij sprake van een "permanente" omzetting naar natuur. Hiervoor is dan een vergoeding verstrekt voor de afwaardering van die gronden die overigens wel in eigendom blijven van de desbetreffende ondernemer/particulier.

In geval van permanente omzetting is de bestemming "Natuur" opgenomen. In de andere gevallen maakt de zone waarop de (tijdelijke) PAL betrekking heeft, deel uit van de (agrarische) gebiedsbestemming met waarde. In die gevallen is het aanlegvergunningstelsel van toepassing. Het reguliere onderhoud is niet aanlegvergunningplichtig.

Niet aanlegvergunningplichtige werkzaamheden (die tot het normaal gebruik en/of onderhoud behoren) zijn onder andere:

- a. maaien, beweiden en bemesten van grasland;
- b. verbeteren van het grasland door het scheuren van de grasmat buiten het broedseizoen van weidevogels en het direct opnieuw inzaaien;
- c. ploegen en cultiveren van bouwland niet dieper dan de bouwvoor;
- d. verbouwen van akkerbouwgewassen, zoals maïs in wisselteelt;
- e. maaien en schonen van sloot en slootkant;
- f. vervangen van en onderhoud aan drainage;
- g. voorbeelden van normaal landschapsonderhoud:
  - periodiek uitdunnen en snoeien van houtwal of singel;
  - knotten van bomen;
  - opvullen van open plekken in houtwal of singel.
- h. Voorbeelden van normaal bosbeheer:
  - uitdunnen;
  - verwijderen van dode bomen.

#### 4. Horeca en ondersteunende horeca.

De brancheverenigingen Koninklijke Horeca Nederland, de Zuidelijke Land- en TuinbouwOrganisatie, RECRON en VeKaBo binnen TOP Brabant hun visie op horeca in het buitengebied. Het Bureau Eerlijke Mededinging (BEM) is hierbij betrokken geweest. Belangrijk uitgangspunt voor het bedrijfsleven is 'gelijke monniken, gelijke kappen', kortom een gelijk concurrerend speelveld. Ofwel er dient één set van eisen te zijn die van toepassing is voor iedereen die zich met horeca bezig houdt. In het onderstaande wordt ingegaan op belangrijke elementen uit bovenaangehaalde visie op horeca in het buitengebied:

“

Begripsbepalingen.

Horeca als activiteit: Het totaal van activiteiten dat is gericht op het verstrekken van logies en/of ter plaatse nuttigen van etenswaren en dranken. Aan de orde is derhalve: het verkopen van spijsen en dranken voor consumptie ter plaatse in een daarvoor ingerichte ruimte en/of terras.

Horeca als bestemming:

Bedrijven die horeca als functie hebben en als zodanig bestemd zijn in het bestemmingsplan. Deze bedrijven zijn gericht op het aantrekken van bezoekers van buiten en dus extern gericht. Deze horeca kan zowel groot als klein zijn in omvang. Veelal gaat het om op zichzelf staande horecabedrijven ook wel reguliere horeca genoemd. Maar ook het aanbieden van kleinschalige extern gerichte horeca als een nevenactiviteit (boerderijterras, theetuin e.d.) is een vorm van horeca.

Recreatie als bestemming:

Breed scala van vormen van dag- en verblijfsrecreatie. Op veel locaties is horeca aanwezig, die een onlosmakelijk onderdeel vormt met de aanwezige recreatie. De horeca-activiteiten zijn gericht op zowel de interne (eigen) bezoekers/gasten als ook steeds meer op externe doelgroepen. Dit impliceert dat bij bestemming 'recreatie' altijd zelfstandige horeca is toegestaan.

Nevenfunctie:

Een functie ondergeschikt aan de in het bestemmingsplan aangeduide hoofdfunctie. Als hoofdfunctie gaat het dan vaak om een agrarische bestemming. Bij een agrarische hoofdfunctie is sprake van verbreding.

Ondersteunende horeca:

Horeca die wordt aangeboden als ondersteuning van een nevenfunctie bij een andere dan als Horeca of Recreatie bestemde hoofdfunctie, waarbij er een directe relatie is tussen de nevenfunctie en de hoofdfunctie (bijv. consumpties bij een rondleiding op een bedrijf, bij boerengolf, bij een workshop, of bij proeven van producten van het agrarisch bedrijf). Kortom het gaat om interne gerichte horeca.

- **Horeca**

Schenken van alcoholische dranken: toegestaan mits voldaan aan alle wet- en regelgeving (waaronder Drank- en Horecawet);

Doelgroepen: per definitie extern gericht (externe doelgroepen)

Maximale omvang horeca: maatwerk vastgelegd op locatieadres in

bestemmingsplan

Planologische aanduiding in plan: “H” definitie horeca in begrippenlijst

- **Recreatie**

|                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Schenken van alcoholische dranken:                                                                                                                                                                                                              | toegestaan mits voldaan aan alle wet- en regelgeving (waaronder Drank- en Horecawet);                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Doelgroepen:                                                                                                                                                                                                                                    | interne gasten/bezoekers (eigen recreanten)<br>externe doelgroepen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Maximale omvang horeca:                                                                                                                                                                                                                         | maatwerk vastgelegd op locatieadres in bestemmingsplan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Planologische aanduiding in plan:                                                                                                                                                                                                               | "R" definitie van recreatie in begrippenlijst                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>• Ondersteunende horeca</b>                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Schenken van alcoholische dranken:                                                                                                                                                                                                              | toegestaan mits voldaan aan alle wet- en regelgeving (waaronder Drank- en Horecawet);                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Doelgroepen:                                                                                                                                                                                                                                    | interne gasten/bezoekers in kader van nevenfunctie<br>openingstijd 7.00 uur tot max. 20.00 uur.<br>tijdens openingsuren nevenactiviteit niet openbaar toegankelijk voor derden. Dus geen externe doelgroepen (dan is er sprake van reguliere horeca, hoe kleinschalig ook)<br>Geen verhuur of het ter beschikking stellen aan derden voor feesten en partijen.<br>De toegang tot de horeca-activiteiten uitsluitend via het erf / of toegang van de nevenactiviteit (er is dus geen aparte openbaar toegankelijke ingang). |
| Maximale omvang horeca:                                                                                                                                                                                                                         | niet meer dan 30% van het totale overdekte en omsloten bruto vloeroppervlak van de hoofdactiviteit met een maximum van 100 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Bedrijfsbeëindiging hoofdfunctie:                                                                                                                                                                                                               | nieuwe afweging bestemming maken                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Planologische aanduiding in plan:                                                                                                                                                                                                               | "A" (of anders) alsmede definitie ondersteunende horeca."                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| De ruimtelijke relevante onderdelen van bovenstaande visie zijn op een passende wijze vertaald in het bestemmingsplan buitengebied. Een en ander leidt tot de volgende aanpassingen binnen de bestemmingen recreatie, sport en maatschappelijk. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

***Aanpassingen bij gewijzigde vaststelling bestemmingsplan:***

1. *bij de toegelaten oppervlakte voor ondersteunende horeca, aansluiten bij het begrip "horecalocaliteit" om daarmee een link te leggen met het bepaalde in de Drank- en Horecawet;*
2. *ondersteunende horeca met toepassing van een afwijkingsregel mogelijk maken binnen de bestemmingen sport, maatschappelijk en rechtstreeks binnen de bestemming recreatie (solitaire recreatiewoningen worden hiervan uitgesloten) met een oppervlakte voor de horecalocaliteit van niet meer dan 30% van het totale overdekte en omsloten bruto vloeroppervlak van de hoofdactiviteit met een maximum van 100 m<sup>2</sup>;*
3. *opnemen van een afwijkingsregel voor de realisering van een terras bij onder punt 3 aangehaalde ondersteunende horeca met een maximale oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>;*

# Algemene overwegingen aanlegvergunningstelsel, TOV, Onderzoeksverplichtingen, Overige opmerkingen:

## 1. Aanlegvergunningstelsel

### ***Aanlegvergunningstelsel nader toegelicht:***

Het aanlegvergunningstelsel is bedoeld om de bestaande natuur- en landschapswaarden te beschermen. Deze waarden blijken uit een specifieke aanduiding van de gronden en komen tot uiting in de bestemmingsomschrijving van de gronden. Naast de hoofdbestemming (zoals bijvoorbeeld Agrarisch of Natuur) zijn immers de gronden tevens bestemd voor de instandhouding van de beschreven natuur- en landschapswaarden. In de regels is vastgelegd dat agrarische bouwvlakken uitgezonderd zijn van de aanlegvergunningplicht. Op deze manier is voorkomen dat voor werkzaamheden op het erf een aanlegvergunning gevraagd moet worden.

### Aanlegvergunningstelsel in bijlage 1:

In **bijlage 1** is een tabel opgenomen van het aanlegvergunningstelsel zoals dat beoogd is in het vast te stellen bestemmingsplan Buitengebied. Dit aanlegvergunningstelsel is ten opzichte van het aanlegvergunningstelsel zoals dat in het (voor-)ontwerp van dit bestemmingsplan was opgenomen, gewijzigd.

### Ingrepen-effecten-rapportage in bijlage 2:

In het voorontwerp van dit bestemmingsplan was niet duidelijk en concreet omschreven wat het (negatief) effect zou kunnen zijn van de genoemde aanlegvergunningplichtige werkzaamheden op de waarden van de gronden. Om een verzoek om aanlegvergunning te kunnen toetsen, is een dergelijk overzicht van de concretisering van de te verwachten negatieve gevolgen wel noodzakelijk. In **bijlage 2**, behorende bij deze nota, is een overzicht gegeven van de mogelijke effecten van werken en werkzaamheden op gebiedswaarden en gebiedskwaliteiten. Deze 'ingrepen-effecten'-rapportage maakt (vanaf het ontwerpbestemmingsplan) onderdeel uit van de toelichting van het bestemmingsplan.

### Optimalisaties aanlegvergunningstelsel bij gewijzigde vaststelling:

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan worden bij gewijzigde vaststelling nog optimalisaties doorgevoerd

1. in de ingrepen-/effecten-tabel van het aanlegvergunningstelsel en in de gebiedsbestemmingen voorzover dat betrekking heeft op het leefgebied dassen en Struweelvogels:
  - a. In het ontwerpbestemmingsplan zijn de leefgebieden voor Dassen en Struweelvogels opgenomen binnen de gebiedsbestemming AW-L. Dit vanuit het feit dat voor de bescherming van deze soorten met name het landschappelijk raamwerk van belang is. Na terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is gebleken dat de gebiedsbestemming nabij de Vresselse bossen hiervoor nog moet worden aangepast van AW-NL naar AW-L.

In de ingrepen- / effectentabel van het aanlegvergunningstelsel zal verder ingegaan worden op de ingrepen in struweelvogelgebieden en dassengebieden. Het stelsel voor struweelvogelgebieden en dassengebieden is vergelijkbaar. Beiden zijn gebaat bij de instandhouding van een (vochtig) kleinschalig landschap met structuurrijke randen (bosjes, singels, greppels en ruigere stroken). Bij dassen zijn ook bodem ingrepen en (permanent)

scheuren van grasland omgevingsvergunning-plichtig. Dit komt doordat dassen meer dan struweelvogels afhankelijk zijn van het behoud van relatief voedselrijke graslanden met een gaaf bodemprofiel waar de das op regenwormen, kevers en insectenlarven jaagt (foerageergebied). Struweelvogels hebben meer belang bij het behoud van structuurrijke randen in het landschap. Dassen ook, omdat ze langs deze randen door een gebied trekken, o.a. van hun woongebied (dassenburchten) naar hun foerageergebieden. Uit de tabel ingreep-effect kan worden opgemaakt wat de toetsingscriteria zijn voor wat betreft de aanlegvergunningvereisten in struweelvogelgebieden. Een ingreep in de waterhuishouding kan gevolgen hebben voor de hydrologische gradiënten. Gelet op de zwaardere betekenis van behoud van afwisseling van struwelen/boschages, akkers en graslanden alsmede het behoud van microreliëf, kleinschaligheid en rustige zandwegen, wordt de aanleg van drainage in struweelvogelgebieden buiten het aanlegvergunningstelsel gebracht.

2. in het aanlegvergunningstelsel als gevolg van een zienswijze van de provincie:

- a. verwijderen of rooien van bos binnen agrarische gebiedsbestemmingen: in aanlegvergunningstelsel zal worden aangegeven dat dit niet van toepassing is. (dit speelt concreet alleen binnen de bosbestemmingen).
- b. verwijderen van perceelsindelingen in aardkundig waardevol gebied is nu rechtstreeks toegestaan, terwijl deze gebieden juist op dit punt bescherming behoeven. Het aanlegvergunningstelsel wordt in die zin aangepast dat voor deze activiteiten een omgevingsvergunning voor aanleg noodzakelijk is.

*Aanlegvergunningstelsel is niet een nieuw fenomeen:*

Aanvullend op de bovenstaande overweging inzake het aanlegvergunningstelsel, wordt nog het volgende opgemerkt. In het bestemmingsplan Buitengebied 1997 is een uitgebreid aanlegvergunningstelsel opgenomen voor diverse werkzaamheden die een mogelijk ongewenst effect op de omgevingswaarden kunnen hebben. Voor de aanvaardbaarheid van die werkzaamheden, heeft een afzonderlijke afweging plaats.

Omdat in het genoemde plan geen adequaat beschermingsregime was opgenomen, heeft de gemeenteraad sinds 2002 jaarlijks een voorbereidingsbesluit vastgesteld met daaraan gekoppeld een aanlegvergunningstelsel. Dit als aanvulling op het al in het bestemmingsplan buitengebied 1997 opgenomen aanlegvergunningstelsel.

*Convenant 'Duurzame Boomteelt':*

Daarnaast is het volgende van belang. Zoals aangegeven in de algemene overweging Boomteelt worden ten behoeve van de uitvoering van het projectonderdeel Duurzaam bomen kweken samen met de omgeving werkafspraken vastgelegd in een afsprakenkader. In Sint Oedenrode wordt hiervoor een convenant 'Duurzame Boomteelt' opgesteld. Doel ervan is samenwerking tussen de Rooise boomteeltondernemers en onder meer Roois Landschap, gericht op een duurzame boomteelt zoals omschreven in de beleidsmatige uitgangspunten alsmede de doelstellingen van het uitvoeringsprogramma duurzame boomteelt in 'Het Groene Woud'. De uitwerking van dit convenant kan dienen als voorbeeld voor andere gemeenten.

Als onderdeel van het convenant wordt een uitwerking opgesteld van criteria voor toelating van boomteelt en daarbij behorende voorzieningen/werkzaamheden (al dan niet onder voorwaarden), in relatie tot omgevingswaarden.

*Rooise aanlegvergunning (praktische toepasbaarheid):*

Voor een snelle behandeling en afronding van aanvragen voor een omgevingsvergunning (aanlegvergunning) wordt een nadere uitwerking opgesteld. Dit gaat samen met de hierboven vermelde uitwerking voor opstelling van criteria voor toelating van boomteelt en daarbij behorende voorzieningen/werkzaamheden.

Laanboomteelt / notitie boomteelt (bijlage 3):

Een aantal zienswijzen is gericht op de regulering in het bestemmingsplan van de laanboomteelt. Onder laanboomteelt wordt verstaan: teelt van houtgewas dat in de regel hoger is dan 1,5 m (hoogopgaand). Alvorens inhoudelijk in te gaan op de zienswijzen, is het van belang de ontwikkelingen van de boomteelt (in al zijn verschijningsvormen) binnen het kleinschalig cultuurlandschap van Het Groene Woud te schetsen. Hiervoor wordt verwezen naar de notitie boomteelt die als bijlage 3 bij deze algemene overwegingen is opgenomen.

***Aanpassingen bij gewijzigde vaststelling bestemmingsplan:***

- 1. het aanlegvergunningstelsel, zoals weergegeven in bijlage 1, wordt in het bestemmingsplan opgenomen (de bijlage bij de regels integraal en een relevante selectie in de regels van de bestemming AW-L en AW-NL);*
- 2. de aanleg van drainage in struweelvogelgebieden wordt buiten het aanlegvergunningstelsel gebracht;*
- 3. In de ingrepen-effecten tabel wordt nader ingegaan op Dassen. De ingrepen-effecten tabel, als opgenomen in bijlage 2 van deze nota, wordt opgenomen in de bijlage van de regels;*
- 4. het leefgebied Dassen en struweelvogels nabij de Vresselse bossen wordt ondergebracht in de gebiedsbestemming AW-L;*
- 5. De notitie boomteelt die als bijlage 3 bij deze algemene overwegingen is opgenomen vervangt de huidige notitie boomteelt als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan.*

**2. Teeltondersteunende kassen (TOK) en teeltondersteunende voorzieningen (TOV):**

• Doorvertaling beleid Nota van uitgangspunten naar bestemmingsplan:

Voor teeltondersteunende kassen en teeltondersteunende voorzieningen is in de Nota van uitgangspunten door de gemeenteraad bepaald in hoeverre deze voorzieningen gelet op de landschaps- en natuurwaarden toelaatbaar zijn.

Enkele uitgangspunten van beleid:

- o tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen voor de duur van 8 maanden zijn toegestaan. In waardevol beekdal en cultuurhistorisch waardevolle akkers geldt voor tijdelijke lage teeltondersteunende voorzieningen een speciale 2 maanden regeling, waarover meer in het onderstaande.
- o Vanuit landschappelijk oogpunt geldt een onderscheid tussen hoge en lage teeltondersteunende voorzieningen (hoge voorzieningen concentreren op of nabij bouwvlak);
- o Teeltondersteunende kassen worden op het bouwvlak toegestaan;
- o Permanente teeltondersteunende voorzieningen worden op het bouwvlak of aansluitend binnen een differentiatievak (onbebouwd bouwvlak) toegestaan;
- o Teeltondersteunende voorzieningen die als bouwwerken of kassen zijn aan te merken worden ondergebracht in de bouwregels. Teeltondersteunende voorzieningen die geen bouwwerken of kassen betreffen kennen een regeling in de gebruiksregels.

Het in de nota van uitgangspunten vervatte beleid is doorvertaald in het voorontwerpbestemmingsplan buitengebied. Dit is echter niet correct gebeurd. In het ontwerpbestemmingsplan zijn de ommissies deels hersteld.

Voorbeeld herstel ommissie in ontwerpbestemmingsplan :

Een voorbeeld van een ommissie die hersteld wordt is dat in het ontwerpbestemmingsplan 3 ha aan tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen worden toegestaan in plaats van 1,5 ha (voorontwerpbestemmingsplan) in de gebiedsbestemmingen Agrarisch en Agrarisch met landschapswaarden ( zonder aanduiding waardevol beekdal en cultuurhistorisch waardevolle akker). In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan zijn eveneens ambtshalve aanpassingen noodzakelijk gebleken om het in de nota van uitgangspunten voorgestane beleid een goede juridische doorvertaling te geven. Het gaat hier om technische aanpassingen. Voor de aanpassingen wordt verwezen naar het hoofdstuk ambtshalve aanpassingen.

Doorvoeren bijstelling beleid in ontwerpbestemmingsplan als gevolg van klankbordgroep:

Daarnaast is een bijstelling van het beleid naar aanleiding van klankbordgroeppreacties op een eerder concept van het voorontwerpbestemmingsplan buitengebied niet correct doorvertaald. Zie hiervoor onderstaand kopje "bijstelling beleid tijdelijke lage teeltondersteunende voorzieningen in waardevol beekdal en cultuurhistorisch waardevolle akkers". De ommissies zijn in het ontwerpbestemmingsplan hersteld. Voor de volledigheid zijn onder het kopje "bijstelling beleid permanente teeltondersteunende voorzieningen" weergegeven welke beleidsaanpassingen naar aanleiding van eerdere klankbordgroeppreacties op het concept van het voorontwerpbestemmingsplan hebben plaatsgevonden.

- Bijstelling beleid tijdelijke lage teeltondersteunende voorzieningen in waardevol beekdal en cultuurhistorisch waardevolle akkers (verruiming in ontwerpbestemmingsplan):

De regeling van tijdelijke lage teeltondersteunende Voorzieningen die géén bouwwerken betreffen (folies) te rigide is voor wat betreft de gebiedsbestemming AW-L en AW-NL als het gaat om de gebiedsaanduiding waardevol beekdal en cultuurhistorisch waardevolle akkers.

Als het gaat om een bovenaangehaalde gebiedsbestemming met betreffende gebiedsaanduiding, die niet is gelegen in een gebied met kwetsbare soorten of weidevogels, kunnen (in plaats van een volledige uitsluiting) voor de duur van 2 maanden buiten het bouwvlak tot 1,5 ha tijdelijke lage teeltondersteunende voorzieningen (niet zijnde bouwwerken) worden toegestaan. Dit maakt het mogelijk om voor korte duur folies te gebruiken voor de teelt van grondgebonden groenten waarvoor folies noodzakelijk zijn ter bescherming van nachtvorst e.d. De gebruiksregels van de bestemmingen AW-L en AW-NL worden dienovereenkomstig aangepast. Naar aanleiding van de commissiebehandeling d.d. 7 februari 2012 is in relatie tot een doelmatige agrarische bedrijfsvoering de termijn van 2 maanden gewijzigd in die zin dat de maximale termijn 3 maanden bedraagt.

- Bijstelling beleid permanente teeltondersteunende voorzieningen (verruiming in ontwerpbestemmingsplan):

Bij permanente teeltondersteunende voorzieningen gaat het om hoge teeltondersteunenden voorzieningen (bijvoorbeeld permanente tunnel- of boogkassen met een hoogte van meer dan 1,5 meter die een directe relatie hebben met het grondgebruik) maar ook om containervelden van beton of anti-worteldoek. Het betreffen voorzieningen die een negatief effect hebben op de beleving van het landschap en permanent aanwezig zijn. Dit betekent dat gekozen is voor concentratie van deze voorzieningen uitsluitend op het bouwblok of in combinatie met een differentiatievlak (onbebouwd bouwblok). Afhankelijk van de agrarische gebiedsbestemming c.q. gebiedswaarden werd in de nota van uitgangspunten 1 ha of ¼ ha toegestaan. In het ontwerpbestemmingsplan buitengebied is ervoor gekozen om in voorkomende agrarische bestemmingen een gelijke maatvoering, te weten 1 ha toe te staan. Een ¼ ha is een onwerkbaar en te stringente maatvoering gebleken. De voorwaarde dat deze voorzieningen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gerealiseerd blijven gehandhaafd voor de gebieden met de gebiedsaanduidingen "waardevol beekdal", "cultuurhistorische akker", "weidevogels" en "kwetsbare soorten". Afgezien van het vorenstaande ten aanzien van nieuwe situaties, bestaat er uiteraard ruimte voor maatwerk voor bestaande situaties. Naar aanleiding van de

commissiebehandeling d.d. 7 februari 2012 dit in relatie tot een doelmatige agrarische bedrijfsvoering wordt voorgesteld de maatvoering voor differentiatievlakken voor permanente tov op te hogen naar 3 ha in agrarisch gebied, 1,5 ha in agrarisch gebied met landschapswaarden en 1 ha in agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarden.

- Nadere toelichting uitbreiding van teeltondersteunende kassen:

Voor de uitbreiding van teeltondersteunende kassen geldt de algemene overweging met betrekking tot de detailbestemming agrarisch bedrijf onder punt 5 bij het kopje "uitbreiding agrarisch bouwvlak" als hiervoor een uitbreiding van het agrarisch bouwvlak noodzakelijk is.

Indien de uitbreiding van teeltondersteunende kassen binnen het geldende bouwvlak kan plaatsvinden wordt verwezen naar de ontheffingsmogelijkheden die zijn opgenomen in het (voor-)ontwerpbestemmingsplan buitengebied. In de agrarische gebiedsbestemming (A) en de agrarische gebiedsbestemming met landschapswaarden (A-L) kunnen teeltondersteunende kassen onder voorwaarden worden uitgebreid / toegestaan tot 5000 m2 binnen het bouwvlak. In de agrarische gebiedsbestemming met landschaps- en natuurwaarden (A-NL) kunnen teeltondersteunende kassen onder voorwaarden worden uitgebreid / toegestaan tot 1000 m2 binnen het agrarisch bouwvlak.

- Wijzigingen bij gewijzigde vaststelling bestemmingsplan:

In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan zijn eveneens ambtshalve aanpassingen noodzakelijk gebleken om het in de nota van uitgangspunten voorgestane beleid een goede juridische doorvertaling te geven. Het gaat hier om technische aanpassingen die veelal betrekking hebben op het in een gebruiksverbod uitsluiten van grotere oppervlakten / tijdsperioden van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen die geen bouwwerken betreffen (bijvoorbeeld folies). De oppervlakten / tijdsperioden die in het betreffende gebruiksverbod niet zijn uitgesloten zijn rechtstreeks toegestaan. Voor de aanpassingen wordt verwezen naar het hoofdstuk ambtshalve aanpassingen.

***Aanpassingen bij gewijzigde vaststelling bestemmingsplan:***

1. *Technische aanpassingen voor een goede juridische doorvertaling van beoogd beleid, waarvoor wordt verwezen naar het hoofdstuk ambtshalve aanpassingen met betrekking tot de regels;*
2. *In de toelichting onderstaande schema met betrekking tot de beoogde regeling TOK en TOV opnemen.*
3. *De termijn voor het gebruiken van tijdelijke lage teeltondersteunende voorzieningen die géén bouwwerken betreffen (folies) voor wat betreft de gebiedsbestemming AW-L en AW-NL als het gaat om de gebiedsaanduiding waardevol beekdal en cultuurhistorisch waardevolle akkers, te wijzigen van 2 maanden naar een maximale termijn 3 maanden.*
4. *de maatvoering voor differentiatievlakken voor permanente tov op te hogen naar 3 ha in agrarisch gebied, 1,5 ha in agrarisch gebied met landschapswaarden en 1 ha in agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarden.*

### Beoogde regeling TOK en TOV in bestemmingsplan:

In het bestemmingsplan (na herstel van omissies) is onderstaande regeling beoogd voor teeltondersteunende kassen en voorzieningen. Het schema wordt opgenomen :

### Regeling TOK en TOV:

| Bestemming    | TOK                      | TOV - permanent                                  | TOV - tijdelijk hoog                                        | TOV - tijdelijk laag           | TOV - overig                                         |
|---------------|--------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------------|
| Algemeen      | Op bouwvlak              | Op bouwvlak of aansluitend in differentiatievlak | Op bouwvlak of in de directe nabijheid buiten bouwvlak      | Op bouwvlak of buiten bouwvlak | Op bouwvlak of in differentiatievlak buiten bouwvlak |
| Toets waarden |                          | N + L / W                                        | N + L                                                       | N + L / W                      | N + L / W                                            |
|               |                          |                                                  |                                                             |                                |                                                      |
| Agrarisch     | Tot 5.000 m <sup>2</sup> | Tot 30.000 m <sup>2</sup>                        | Tot 30.000 m <sup>2</sup> aanvang binnen 500 m van bouwvlak | Tot 30.000 m <sup>2</sup>      | Ja ****                                              |
| AW-L overig   | Tot 5.000 m <sup>2</sup> | Tot 15.000 m <sup>2</sup>                        | Tot 30.000 m <sup>2</sup> aanvang binnen 250 m van bouwvlak | Tot 30.000 m <sup>2</sup>      | Ja ****                                              |
| AW-L wb, ca   | Tot 5.000 m <sup>2</sup> | Tot 15.000 m <sup>2</sup> *                      | Nee                                                         | Tot 15.000 m <sup>2</sup> **   | Nee                                                  |
| AW-NL kw, w   | Tot 1.000 m <sup>2</sup> | Tot 10.000 m <sup>2</sup> *                      | Nee                                                         | Nee                            | Nee                                                  |
| AW-NL overig  | Tot 1.000 m <sup>2</sup> | Tot 10.000 m <sup>2</sup> *                      | Tot 15.000 aansluitend aan bouwvlak                         | Tot 15.000 m <sup>2</sup> ***  | Ja ****                                              |
| Bos           | Nee                      | Nee                                              | Nee                                                         | Nee                            | Nee                                                  |
| Natuur        | Nee                      | Nee                                              | Nee                                                         | Nee                            | Nee                                                  |

TOK = Teeltondersteunende kassen

TOV = Teeltondersteunende voorzieningen

Tijdelijk = maximale tijdsperiode van 8 maanden

\* = alleen op het bestaande bouwvlak, dus niet via een extra differentiatievlak

\*\* = TOV tijdelijk – laag is in waardevol beekdal (wb) en cultuurhistorisch waardevolle akker (ca), voorzover kwetsbare soorten (kw) en weidevogels (w) niet voorkomen, maximaal 3 maanden toegestaan tot 15.000 m<sup>2</sup>.

\*\*\* = als binnen de bestemming AW-NL de aanduiding waardevol beekdal (wb) of cultuurhistorisch waardevolle akker (ca) voorkomt geldt de regeling als bedoeld bij : \*\*.

\*\*\*\* = boomteelthekken mogen buiten bouwvlak of differentiatievlak worden gerealiseerd.

Nee = niet toegestaan

N+L = Natuur en/of landschap

W = Water

AW-L = Agrarisch met waarden – landschapswaarden: wb = waardevol beekdal, ca = cultuurhistorisch waardevolle akker

AW-NL = Agrarisch met waarden – natuur- en landschapswaarden: kw = kwetsbare soorten, w = weidevogelgebieden

### 3. Project Agrarisch Landschapsbeheer (PAL):

In het verleden is door een aantal ondernemers en particulieren een overeenkomst aangegaan in het kader van de PAL. In sommige gevallen is daarbij sprake van een “permanente” omzetting naar natuur. Hiervoor is dan een vergoeding verstrekt voor de afwaardering van die gronden die overigens wel in eigendom blijven van de desbetreffende ondernemer/particulier.

In geval van permanente omzetting is de bestemming “Groen” opgenomen. In de andere gevallen maakt de zone waarop de (tijdelijke) PAL betrekking heeft, deel uit van de (agrarische) gebiedsbestemming met waarde. In die gevallen is het aanlegvergunningstelsel van toepassing. Het reguliere onderhoud is niet aanlegvergunningplichtig.

Niet aanlegvergunningplichtige werkzaamheden (die tot het normaal gebruik en/of onderhoud behoren) zijn onder andere:

- maaien, beweiden en bemesten van grasland;
- verbeteren van het grasland door het scheuren van de grasmat buiten het broedseizoen van weidevogels en het direct opnieuw inzaaien;
- ploegen en cultiveren van bouwland niet dieper dan de bouwvoor;
- verbouwen van akkerbouwgewassen, zoals maïs in wisselteelt;
- maaien en schonen van sloot en slootkant;
- vervangen van en onderhoud aan drainage;
- voorbeelden van normaal landschapsonderhoud:
  - periodiek uitdunnen en snoeien van houtwal of singel;
  - knotten van bomen;
  - opvullen van open plekken in houtwal of singel.
- Voorbeelden van normaal bosbeheer:
  - uitdunnen;
  - verwijderen van dode bomen.

#### 4. Archeologie

##### **Evaluatie erfgoedbeleid:**

Op grond van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMz) vervullen gemeenten een sleutelrol bij de zorg voor bekende en te verwachten archeologische waarden. Op basis van deze wet is het archeologiebeleid gedecentraliseerd. Dit brengt voor de gemeente de verplichting met zich mee om haar archeologiebeleid helder en eenduidig vast te leggen. De gemeente Sint-Oedenrode heeft in april 2007 haar archeologiebeleid in een nota vastgelegd die op 1 november 2007 door de gemeenteraad is vastgesteld. Inmiddels is binnen de gemeente ervaring opgedaan met de in 2007 geformuleerde beleidsregels en is het beleid geëvalueerd. Op basis hiervan worden enkele beleidsaanpassingen voorgesteld die in de notitie 'Archeologiebeleid gemeente Sint-Oedenrode - november 2011' zijn verwerkt.

In dit verband is van belang te vermelden dat in het kader van de integrale herziening bestemmingsplan Buitengebied door de raadsfracties van het CDA en de VVD in januari 2011 een initiatiefvoorstel is ingediend voor een versoepeling van het archeologiebeleid. Tegelijkertijd liep in opdracht van het college van burgemeester en wethouders een evaluatieonderzoek naar de uitkomsten van archeologische onderzoeken, en in relatie hiermee de vraag of aanleiding bestaat om het huidige archeologiebeleid, voor met name het buitengebied, te versoepelen. De uitkomsten van het evaluatieonderzoek zijn in januari jl. met de gemeenteraad gedeeld. Hierbij is een voorzet gegeven voor ruimere vrijstellingsgrenzen voor het laten verrichten van archeologisch onderzoek. In april 2011 heeft de gemeenteraad de definitieve uitgangspunten bepaald - waaronder die voor de archeologiebeperkingen - voor het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode'.

##### **Aanpassing erfgoedbeleid en aansluitend vertaling in bestemmingsplan buitengebied:**

Het ontwerp van de voorgestelde beleidsaanpassingen in het erfgoedbeleid zijn ter inzage gelegd in het kader van een inspraakprocedure. In onderstaand schema treft u de definitieve voorgestelde beleidsaanpassingen aan. De beleidsaanpassingen worden eerst in het erfgoedbeleid doorgevoerd en aansluitend vertaald in het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan buitengebied. Het gaat om de volgende aanpassingen:

| Soort terrein volgens erfgoedbeleid                                    | Dubbelbestemming in ontwerpbestemmingsplan buitengebied                                                                                                                     | Bestaande vrijstellingsgrenzen erfgoedbeleid<br>Onderzoek noodzakelijk bij een verstoring: | Aangepaste vrijstellingsgrenzen erfgoedbeleid<br>Onderzoek noodzakelijk bij een verstoring: | Noodzakelijke aanpassingen bij vaststelling bestemmingsplan tbv doorvertaling (gewijzigd) archeologiebeleid<br>(in het ontwerpbestemmingsplan zijn al enkele aanpassingen doorgevoerd. Indien van belang worden deze nogmaals vermeld. Onderstaande aanpassingen vormen enerzijds een aanvulling om de aangepaste vrijstellingsgrenzen te vertalen en anderzijds technische aanpassingen)                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 AMK-terreinen                                                        | <b>Waarde – Archeologie 3</b><br>(AMK terreinen zijn daarin beschreven als “bekende archeologische waarden”)                                                                | dieper dan 30 cm onder maaiveld <u>en</u> groter dan 50m <sup>2</sup>                      | dieper dan 50 cm onder maaiveld <u>en</u> groter dan 50m <sup>2</sup>                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Geen aanpassing dieptemaat voor AMK terreinen:</b><br/>De aangepaste dieptemaat in het erfgoedbeleid komt al overeen met dieptemaat ontwerpbestemmingsplan.</li> <li>• <b>Aanpassing waterpoelen:</b><br/>Waterpoelen kunnen niet als uitzondering in artikel 24.4.1 rechtstreeks worden toegestaan. De oppervlakte en dieptemaat gaan de vrijstellingsgrens te boven.</li> </ul>                                                             |
| 2 Terreinen waar slotjes, kastelen, kerken of kloosters hebben bestaan | <b>Waarde – Archeologie 4</b>                                                                                                                                               | dieper dan 30 cm –maaiveld <u>en</u> groter dan 30m <sup>2</sup>                           | onveranderd                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Aanpassing dieptemaat:</b><br/>In het ontwerpbestemmingsplan is per abuis een dieptemaat van 50 cm opgenomen, terwijl dit 30 cm moet zijn in verband met de aanwezige waarden. De dieptemaat wordt hersteld naar 30 cm.</li> <li>• <b>Aanpassing waterpoelen:</b><br/>Waterpoelen kunnen niet als uitzondering in artikel 25.4.1 rechtstreeks worden toegestaan. De oppervlakte en dieptemaat gaan de vrijstellingsgrens te boven.</li> </ul> |
| 3 Oude dorpskerken van Sint-Oedenrode en Eerschot                      | <b>Niet van toepassing</b><br>(betreft geen onderdeel plangebied bestemmingsplan buitengebied)                                                                              | dieper dan 30 cm –maaiveld <u>en</u> groter dan 50m <sup>2</sup>                           | onveranderd                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Niet van toepassing</b><br/>(betreft geen onderdeel plangebied bestemmingsplan buitengebied)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 4 Terreinen van voormalige molens en hoeves                            | <b>Waarde – Archeologie 3</b><br>(Terreinen van voormalige hoeves en molens zijn daarin beschreven als “bekende archeologische waarden van de voormalige hoeves en molens”) | dieper dan 30 cm –maaiveld <u>en</u> groter dan 50m <sup>2</sup>                           | onveranderd                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Aanpassing dieptemaat voor voormalige hoeves en molens:</b><br/>In het ontwerpbestemmingsplan is per abuis een dieptemaat van 50 cm opgenomen, terwijl dit 30 cm moet zijn in verband met de aanwezige waarden van voormalige hoeves en molens. De dieptemaat wordt hersteld naar 30 cm. Op de verbeelding wordt een gebiedsaanduiding voor</li> </ul>                                                                                        |

|                                                       |                              |                                                                                           |                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                       |                              |                                                                                           |                                                                                                                                                                                                 | <p>voormalige hoeves en molens toegevoegd. In de regels van de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3 wordt ter plaatse van deze gebiedsaanduiding, in afwijking van de maatvoering voor AMK-terreinen, een dieptemaat van 30 cm opgenomen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Aanpassing waterpoelen:</b><br/>Waterpoelen kunnen niet als uitzondering in artikel 24.4.1 rechtstreeks worden toegestaan. De oppervlakte en dieptemaat gaan de vrijstellingsgrens te boven.</li> </ul>                                                                                                                                                                                              |
| 5 Terreinen met een hoge archeologische verwachting   | <b>Waarde –Archeologie 1</b> | dieper dan 30 cm, respectievelijk 50 cm – maaiveld <u>en</u> groter dan 100m <sup>2</sup> | dieper dan 50 cm – maaiveld <u>en</u> groter dan 200m <sup>2</sup> dan wel het oppervlak overeenkomstig het bouwvlak van de detailbestemming opgenomen in 'Bestemmingsplan buitengebied' (2011) | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Geen aanpassing oppervlaktemaat:</b><br/>De aangepaste oppervlaktemaat in het erfgoedbeleid komt al overeen met de oppervlaktemaat in het ontwerpbestemmingsplan.</li> <li>• <b>Aanpassing / aanvulling waterpoelen:</b><br/>Waterpoelen als bedoeld in artikel 22.4.1 zijn rechtstreeks toegestaan. Hierbij ontbreekt enkel nog de vermelding van de toegestane oppervlaktemaat van 200 m<sup>2</sup>. Het betreffende artikel wordt aangevuld.</li> <li>• <b>Aanpassing Verbeelding:</b><br/>Op de verbeelding ontbreekt een onderscheid in de middelhoge en hoge verwachtingswaarden (waarde – Archeologie 1 en 2). Dit wordt hersteld.</li> </ul> |
| 6 Terreinen met middelhoge archeologische verwachting | <b>Waarde –Archeologie 2</b> | dieper dan 30 cm, respectievelijk 50 cm – maaiveld <u>en</u> groter dan 100m <sup>2</sup> | dieper dan 50 cm – maaiveld <u>en</u> groter dan 500m <sup>2</sup> dan wel het oppervlak overeenkomstig het bouwvlak van de detailbestemming opgenomen in 'Bestemmingsplan buitengebied' (2011) | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Geen aanpassing oppervlaktemaat:</b><br/>De aangepaste oppervlaktemaat in het erfgoedbeleid komt al overeen met de oppervlaktemaat in het ontwerpbestemmingsplan.</li> <li>• <b>Aanpassing / aanvulling waterpoelen:</b><br/>Waterpoelen als bedoeld in artikel 23.4.1 zijn rechtstreeks toegestaan. Hierbij ontbreekt enkel nog de vermelding van de toegestane oppervlaktemaat van 200 m<sup>2</sup>. Het betreffende artikel wordt aangevuld.</li> <li>• <b>Aanpassing Verbeelding:</b><br/>Op de verbeelding ontbreekt een onderscheid in de middelhoge en hoge verwachtingswaarden (waarde – Archeologie 1 en 2). Dit wordt hersteld.</li> </ul> |

|                                                        |                                                                                                                                                     |                                                                      |                                                     |                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7<br>Terreinen met een lage archeologische verwachting | <b>Niet van toepassing</b><br>(in het ontwerpbestemmingsplan is al rekening gehouden met de bijstelling van beleid dat geen onderzoek verplicht is) | dieper dan 50 cm –maaiveld <u>en</u> groter dan 10.000m <sup>2</sup> | geen onderzoek, behalve bij MER-plichtige projecten | <b>Niet van toepassing</b><br>(in het ontwerpbestemmingsplan is al rekening gehouden met de bijstelling van beleid dat geen onderzoek verplicht is) |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

In aanvulling op de aanpassingen in bovenstaand schema zal voor alle dubbelbestemmingen generiek een uitzonderingsregel worden opgenomen voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek indien door onafhankelijke documenten kan worden aangetoond dat de te bouwen bouwwerken en/of de uit te voeren werken en werkzaamheden niet leiden tot een, vanuit archeologisch oogpunt gezien, vergroot verstoringsgebied (in diepte en / of oppervlakte).

Verder moet worden opgemerkt dat werkzaamheden die tot het normale onderhoud en/of gebruik worden gerekend niet-aanlegvergunningplichtig zijn. Tot die laatste categorie behoren onder andere meestal zaken die regulier grondgebruik betreffen. Grondbewerking van meer dan 50 cm onder maaiveld wordt niet als normaal agrarisch gebruik aangemerkt.

Niet aanlegvergunningplichtige werkzaamheden (die tot het normaal gebruik en/of onderhoud behoren) zijn onder andere:

1. maaien, beweiden en bemesten van grasland;
2. verbeteren van het grasland door het scheuren van de grasmat buiten het broedseizoen van weidevogels en het direct opnieuw inzaaien;
3. ploegen en cultiveren van bouwland niet dieper dan de bouwvoor;
4. verbouwen van akkerbouwgewassen, zoals maïs in wisselteelt;
5. maaien en schonen van sloot en slootkant;
6. vervangen van en onderhoud aan drainage;
7. voorbeelden van normaal landschapsonderhoud:
  - periodiek uitdunnen en snoeien van houtwal of singel;
  - knotten van bomen;
  - opvullen van open plekken in houtwal of singel.
8. Voorbeelden van normaal bosbeheer:
  - uitdunnen;
  - verwijderen van dode bomen.

Voor wat betreft de kosten van in voorkomende gevallen verplichte onderzoeken wordt nog het volgende opgemerkt. Hiervoor geldt het uitgangspunt de verstoorder betaald.

***Aanpassingen bij gewijzigde vaststelling bestemmingsplan:***

In aanvulling op de aanpassingen in bovenstaand schema zal voor alle dubbelbestemmingen generiek een uitzonderingsregel worden opgenomen voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek indien door onafhankelijke documenten kan worden aangetoond dat de te bouwen bouwwerken en/of de uit te voeren werken en werkzaamheden niet leiden tot een, vanuit archeologisch oogpunt gezien, vergroot verstoringsgebied (in diepte en / of oppervlakte).

**BIJLAGE ALGEMENE OVERWEGINGEN 1: Tabel aanlegvergunningen BP Buitengebied *(na vaststelling)***

| <b>Werken/werkzaamheden</b><br>(zie overzicht werken en werkzaamheden) | 1                  | 2 | 3 - 4 | 6 | 7                     | 8 | 9  | 10 | 11 | 12            | 13 | 14-15 |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------|---|-------|---|-----------------------|---|----|----|----|---------------|----|-------|
| Bestemmingen / aanduidingen                                            | Reliëf/Bodem/Water |   |       |   | Beplanting/Grondgebr. |   |    |    |    | Infra / TOV * |    |       |
| <b>(A)</b>                                                             |                    |   |       |   |                       |   |    |    |    |               |    |       |
| n.v.t.                                                                 |                    |   |       |   |                       |   |    |    |    |               |    |       |
| n.v.t.                                                                 |                    |   |       |   |                       |   |    |    |    |               |    |       |
| <b>(AW-L)</b>                                                          |                    |   |       |   |                       |   |    |    |    |               |    |       |
| Aardkundig waardevol gebied                                            | A                  | A | A - A |   |                       |   |    |    |    | A             |    |       |
| Cultuurhistorisch waardevolle akker                                    | A                  | A |       |   | NVT                   | A | A  | A  |    | A             | A  |       |
| Cultuurhistorisch waardevol gebied                                     | A                  | A | - A   |   | NVT                   | A |    | A  |    | A             | A  |       |
| Dassen                                                                 | A                  | A | A - A |   | NVT                   | A |    |    | A  | A             | A  |       |
| Struweelvogels                                                         |                    |   |       |   | NVT                   | A |    |    |    | A             | A  |       |
| Waardevol Beekdal                                                      | A                  |   | A - A |   | NVT                   | A | NT | A  | A  | A             |    | NT    |
| <b>(AW-NL) (zie waarden bij AW-L en verder)</b>                        |                    |   |       |   |                       |   |    |    |    |               |    |       |
| Weidevogels                                                            | A                  | A | A - A |   |                       |   | NT | A  | A  | A             | A  | NT    |
| Kwetsbare soorten                                                      | A                  | A | A - A |   | NVT                   | A | A  | A  | A  | A             | A  | NT    |
| <b>(BO), (G) en (N)</b>                                                |                    |   |       |   |                       |   |    |    |    |               |    |       |
| Bos                                                                    | A                  | A | NT-A  |   | A                     | A |    |    |    | A             | A  | NT    |
| Groen (incl. landschapselement)                                        |                    |   |       |   | A                     | A |    |    |    |               |    | NT    |
| Natuur                                                                 | A                  | A | NT-A  |   | A                     | A |    |    | A  | A             | A  | NT    |
| <b>Archeologie (dubbelbestemming)</b>                                  |                    |   |       |   |                       |   |    |    |    |               |    |       |
| Waarde Archeologie 1                                                   | A                  | A | - A   |   |                       |   |    |    |    |               |    |       |
| Waarde Archeologie 2                                                   | A                  | A | - A   |   |                       |   |    |    |    |               |    |       |
| Waarde Archeologie 3                                                   | A                  | A | - A   |   |                       |   |    |    |    |               |    |       |
| Waarde Archeologie 4                                                   | A                  | A | - A   |   |                       |   |    |    |    |               |    |       |
| <b>Waterstaat (dubbelbestemming)</b>                                   |                    |   |       |   |                       |   |    |    |    |               |    |       |
| Waterstaat Attentiegebied EHS                                          | A                  | A | A - A |   |                       |   |    |    |    |               | A  |       |
| Waterstaat Waterbergingsgebied                                         |                    |   | A - A | A |                       |   |    |    |    |               | A  |       |

**Verklaring codes in schema:**

A = Aanlegvergunning vereist i.v.m. doeleinden bestemming

NT = Niet toegestaan i.v.m. doeleinden bestemming

NVT = Niet van toepassing binnen deze bestemming

\* NB: Ingrep 5 zit bij ingrep 3, TOV loopt via ontheffing en dus NIET via aanlegvergunning

N.B:

Bovenaangehaald aanlegvergunningstelsel is niet van toepassing indien de keur van het waterschap reeds voorziet in een regeling die is gericht op hetzelfde doel.

**Ingrepen:** De gebruikte codes voor werken/werkzaamheden zijn als volgt omschreven:

**Reliëf/bodem/water**

1. Het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 100 m<sup>2</sup> per perceel of met meer dan 0,50 m wordt gewijzigd (zoals het verlagen, ophogen of egaliseren van de bodem) of waarbij de maaiveldniveaus van steilranden worden gewijzigd, met uitzondering van waterpoelen tot een oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> en een diepte tot 1,5 m of indien een ontgrondingsvergunning vereist is.
2. Het omzetten van grond (zoals het diepploegen of diepwoelen van de bodem) of het uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0,50 m onder maaiveld (zoals het leggen van leidingen, uitvoeren van heiwerken of indringen van voorwerpen in de bodem), met uitzondering van de vervanging van aanwezige ondergrondse leidingen;
3. Het verlagen (wijzigen) van de (grond)waterstand door aanleg van drainage (ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage) of door bemaling en/of bronnering;
4. Het verlagen (wijzigen) van de (grond)waterstand door het aanleggen (graven), dempen of wijzigen (verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen) van (oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit) van oppervlaktewateren (waterlopen, sloten en greppels en andere wateren zoals poelen en vennen);
5. Het wijzigen van de waterstand anders dan door het graven van sloten of het toepassen van drainage (b.v. (onder)bemaling of wateronttrekking) anders dan via legale grondwateronttrekking (vervallen, zit al in 3.);
6. Het wijzigen van de bergingscapaciteit via het ophogen van gronden en het aanleggen van dammen, dijken of kaden.

### **Beplanting/grondgebruik**

7. Het verwijderen of rooien (vellen) van bos en/of andere grote houtopstanden
8. Het verwijderen of rooien (vellen) van natuur- en landschapselementen en ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie (zoals bosjes en houtsingels e.a. beplantingen)
9. Het aanleggen of aanplanten van hoger dan 1,5 m opgaand houtgewas met agrarische productiefunctie (zoals fruitteelt, boomteelt of agrarische houtteelt);
10. Het aanleggen of aanplanten van bos-, natuur- en landschapselementen of ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie (zoals perceelsrandbeplanting);
11. Het permanent (voor meer dan 2 jaar aaneengesloten) omzetten (scheuren) van grasland naar een andere bodemcultuur (zoals bouwland voor akkerbouw of tuinbouw);

### **Infrastructuur/teeltondersteunende voorzieningen**

12. Het verwijderen van perceelsindelingen, zoals tot uiting komend in greppels, sloten, waterlopen of steilranden, en het verwijderen van paden en onverharde wegen;
13. Het aanleggen en/of verharren van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere (niet omkeerbare) oppervlakteverhardingen, geen containervelden zijnde en indien meer dan 100 m<sup>2</sup> per perceel (kavel);
14. Het aanleggen van hoge (> 1,5 m), tijdelijke of permanente teeltondersteunende voorzieningen (zoals tunnels of regenkapten) wordt niet via een aanlegvergunning geregeld, maar via een afwijking van de bouwregels/gebruiksregels, respectievelijk wijzigingsregels
15. Het aanleggen van lage (< 1,5 m), tijdelijke of permanente teeltondersteunende voorzieningen (zoals folies, acryldoek) wordt niet via een aanlegvergunning geregeld, maar via een afwijking van de bouwregels/gebruiksregels, respectievelijk wijzigingsregels

## BIJLAGE ALGEMENE OVERWEGINGEN 2 Ingrepen - Effecten:

### Werken en werkzaamheden en hun effect op gebiedswaarden en gebiedskwaliteiten.

**Ad 1.** Het **afgraven, ophogen, vergraven en egaliseren van grond** verandert het bodemprofiel en de waterhuishouding in de bodem. Ook vult het reliëf doorgaans af. Afgraven verkleint de afstand tussen maaiveld en grondwater. Ophogen vergroot de afstand tussen maaiveld en grondwater. Mogelijke gevolgen voor LNC waarden zijn vernatting of verdroging, verschraling, verlies aan waarden in de bodem, verlies aan ecologische gradiënten, verlies aan microreliëf en aardkundige vormen en verlies van vegetatiewaarden. Zo zijn dassen afhankelijk van vochtige, relatief voedselrijke graslanden met een gave bodemstructuur vanwege aanwezigheid van regenwormen, kevers en insectenlarven.

Deze ingrepen zijn aanlegvergunningplichtig voor aardkunde, cultuurhistorie, dassen, beekdal, weidevogels, kwetsbare soorten, bos, natuur, archeologie en attentiegebied EHS.

#### Ad 1 - 1a Afgraven (verlagen) - Mogelijkewerken/werkzaamheden

|               |                                                                                                                                                                                               |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Definitie:    | Het verwijderen van de bovenste bodemlaag/bodemlagen.                                                                                                                                         |
| Doel ingreep: | Verschraling: verwijderen van bemeste/verzuurde gronden.<br>Tegengaan verdroging in verdrogingsgevoelige gebieden.<br>Grondstoffenwinning (humus, zand, klei, leem).<br>Aanleggen van poelen. |
| Ingreep zelf: | Verandering bodemprofiel<br>Verkleining afstand maaiveld-grondwater (ontwateringsdiepte)                                                                                                      |

Mogelijke **gevolgen/effecten** voor landschaps- en/of natuurwaarden:

- Verandering hydrologische situatie: vernatting / vermindering verdroging
- Verschraling
- Verlies aan microreliëf (gradiënten) en evt. aardkundige vormen (stroomgeulen, steilranden/terreintreden)
- Verlies aan waarden in de bodem (archeologie, bodem)
- Verlies aan ecologische gradiënten (slootkanten, poelen, laagtes, microreliëf)
- Verlies aan levensgemeenschappen en vegetatiewaarden (planten) met bijbehorende fauna

#### Ad 1 – 1b Ophogen (verhogen) - Mogelijke werken/werkzaamheden

|               |                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Definitie:    | Het opbrengen van grond van elders op de bestaande toplaag.                                                                                                                                                                                     |
| Doel ingreep: | Mogelijk maken van bouwactiviteiten door aanvoer van zand van elders.<br>Opheffen van maaiveld-daling ten gevolge van inklinking.<br>Verschraling door aanvoer van zand van elders.<br>Bezanden van veengronden en gronden voor de bollenteelt. |
| Ingreep zelf: | Verandering bodemprofiel.<br>Vergroting afstand maaiveld-grondwater (ontwateringsdiepte)                                                                                                                                                        |

Mogelijke **gevolgen/effecten** voor landschaps- en/of natuurwaarden:

- Verandering hydrologische situatie: verdroging (vaak in combinatie met verzuring)
- Verschraling
- Verlies aan microreliëf (gradiënten) en evt. aardkundige vormen (stroomgeulen, steilranden/terreintreden)
- Drastische wijziging van de bodem (groeiplaatscondities, leefomgeving bodemdieren/bodemleven)
- Verlies aan levensgemeenschappen en vegetatiewaarden (planten) met bijbehorende fauna

#### Ad 1 – 1c Vergraven (verlagen+opvullen) - Mogelijkewerken/werkzaamheden

Definitie: Het verwijderen van een of meerdere bodemlagen en het daarna weer opbrengen van grond, bestaand uit de oorspronkelijke toplaag en/of grond van elders.

Doel ingreep: Het graven en opvullen van drainagesystemen en andere sleuven en kuilen.

Ingreep zelf: Verandering bodemprofiel.  
Verandering waterhuishouding in de bodem.

Mogelijke **gevolgen/effecten** voor landschaps- en/of natuurwaarden:

- Verandering hydrologische situatie: wijziging bodemprofiel
- Verschraling
- Verlies aan microreliëf (gradiënten) en evt. aardkundige vormen (stroomgeulen, steilranden/terreintreden)
- Verlies aan waarden in de bodem (archeologie, bodem)
- Drastische wijziging van de bodem (groeiplaatscondities, leefomgeving bodemdieren)
- Verlies aan levensgemeenschappen en vegetatiewaarden (planten) met bijbehorende fauna

#### **Ad 1 – 1d Egaliseren (effenen) - Mogelijkewerken/werkzaamheden**

Definitie: Het verwijderen van het microreliëf in de toplaag (feitelijk een combinatie van ophogen en afgraven)

Doel ingreep: Wateroverlast en droogtegevoeligheid binnen agrarisch perceel tegengaan  
Verbetering van de bewerkbaarheid voor agrarisch gebruik  
Opheffen niveauverschillen die het effect zijn van inklinking

Ingreep zelf: Verandering van het microreliëf (afvlakken van dit reliëf)  
Verandering waterhuishouding in de bodem.

Mogelijke **gevolgen/effecten** voor landschaps- en/of natuurwaarden:

- Verandering hydrologische situatie: wijziging bodemprofiel
- Verlies aan microreliëf (gradiënten) en evt. aardkundige vormen
- Verlies aan ecologische gradiënten (greppels, laagtes, microreliëf)
- Verlies aan waarden in de bodem (archeologie, bodem)
- Verlies aan levensgemeenschappen en vegetatiewaarden (planten) met bijbehorende fauna

**Ad 2. Het diepploegen, diepwoelen van grond en heien in grond** zorgt voor homogenisatie, resp. doorbreking/doorboring van de bodem. Het vernietigt het bodemprofiel en verandert de waterhuishouding in de bodem. Als ondoorlatende bodemlagen worden doorbroken kan verstoring en vervuiling van de (grond)waterhuishouding plaats vinden. Mogelijke gevolgen voor LNC waarden zijn vernietiging en verstoring van het bodemprofiel, verandering van de hydrologie, verlies aan waarden in de bodem, verlies aan ecologische gradiënten, verlies aan microreliëf en aardkundige vormen en verlies van vegetatiewaarden. Zo zijn dassen afhankelijk van vochtige, relatief voedselrijke graslanden met een gave bodemstructuur vanwege aanwezigheid van regenwormen, kevers en insectenlarven.

Deze ingrepen zijn aanlegvergunningplichtig voor aardkunde, cultuurhistorie, dassen, weidevogels, kwetsbare soorten, bos, natuur, archeologie en attentiegebied EHS.

#### **Ad 2 – 2a Diepploegen en diepwoelen- Mogelijke werken/werkzaamheden**

Definitie: Het vermengen, keren van (alle) lagen in het bodemprofiel, eventueel tot in de diepere ondergrond. (Eenmalige ingreep met blijvend effect) dieper dan 0,50 m.

Doel ingreep: Verbetering bodemprofiel voor agrarisch gebruik  
Vergroten bewortelingsdiepte  
Vergroten berijdbaarheid  
Verschraling  
Mengen van kleigrond met onderliggend zand

Ingreep zelf: Homogenisatie van de bodem

Vernietiging bodemprofiel  
Verandering waterhuishouding bodem

Mogelijke **gevolgen/effecten** voor landschaps- en/of natuurwaarden:

- Verandering hydrologische situatie: wijziging bodemprofiel
- Verschraling
- Verlies aan microreliëf (gradiënten) en evt. aardkundige vormen (stroomgeulen, steilranden/terreintreden)
- Verlies aan waarden in de bodem (archeologie, bodem)
- Drastische wijziging van de bodem (groeiplaatscondities, leefomgeving bodemdieren/bodemleven)
- Wijziging ondoorlatende bodemlagen en daarmee verstoring van de (grond)waterhuishouding
- Verlies aan levensgemeenschappen en vegetatiewaarden (planten) met bijbehorende fauna

**Ad 2 – 2b Heien en indrijven voorwerpen in de bodem- Mogelijkewerken/werkzaamheden**

Definitie: Diep in de grond indrijven van heipalen of andere voorwerpen, leggen van leidingen  
Doel ingreep: Draggers voor bouwwerken aanbrengen, damwanden plaatsen, graven van sleuven voor het leggen van leidingen  
Ingreep zelf: Bouwen op slappe bodem is mogelijk, afschermen van delen van de bodem, Ondergrondse leidingen kunnen beschadigd worden  
Graven van sleuven al dan niet in combinatie met rooien van houtgewas

Mogelijke **gevolgen/effecten** voor landschaps- en/of natuurwaarden:

- Wijziging (doorbreken) ondoorlatende bodemlagen en daarmee verstoring van de (grond)waterhuishouding
- Verlies aan waarden in de bodem (archeologie, bodem)
- Drastische wijziging van de bodem (groeiplaatscondities, leefomgeving bodemdieren)

**Ad 3. Het aanleggen van drainage en het aanbrengen van onderbemaling** versterkt de ontwatering, verlaagt de grondwaterstand op het perceel en in de directe omgeving en vergroot de verdroging. Deze verdroging kan vervolgens voor inklinking en verzuring zorgen. Mogelijke gevolgen voor LNC waarden zijn verdroging (en verzuring), verlies aan waarden in de bodem, verlies aan natte levensgemeenschappen en inklinking van venige bodems.

Deze ingrepen zijn aanlegvergunningplichtig voor aardkunde, dassen, beekdal, weidevogels, kwetsbare soorten, bos, natuur, attentiegebied EHS en waterbergingsgebied.

**Ad 3 – 3a aanleggen drainage- Mogelijkewerken/werkzaamheden**

Definitie: Het aanbrengen van drainagebuizen in de grond, in het algemeen op een diepte van 70-110 cm - mv.  
Doel ingreep: Versterken van de ontwatering van een of meerdere percelen  
Ingreep zelf: Lokale verlaging grondwaterstand -> perceel wordt droger

Mogelijke **gevolgen/effecten** voor landschaps- en/of natuurwaarden:

- Verandering hydrologische situatie: verdroging (vaak in combinatie met verzuring)
- Verlies aan microreliëf (gradiënten) en evt. aardkundige vormen (stroomgeulen, steilranden/terreintreden)
- Verlies aan waarden in de bodem (archeologie, bodem)
- Wijziging ondoorlatende bodemlagen en daarmee verstoring van de (grond)waterhuishouding
- Verlies aan (natte) levensgemeenschappen en vegetatiewaarden (planten) met bijbehorende fauna

**Ad 3 – 3b aanbrengen onderbemaling- Mogelijkewerken/werkzaamheden**

Definitie: def: Bemalen van een of meerdere percelen, waardoor de grondwaterspiegel er lager staat dan in het omringende gebied.  
Doel ingreep: Vergroten afstand tussen maaiveld en grondwaterspiegel, droger maken perceel.  
Ingreep zelf: Lokale verlaging grondwaterstand -> perceel wordt droger.

Aantrekken van grondwater uit de omgeving -> deze omgeving wordt droger.

Mogelijke **gevolgen/effecten** voor landschaps- en/of natuurwaarden:

- Verandering hydrologische situatie: verdroging (vaak in combinatie met verzuring)
- Inklinking van venige bodems (onomkeerbare klink)
- Verlies aan (natte) levensgemeenschappen en vegetatiewaarden (planten) met bijbehorende fauna

**Ad 4.** Het **aanleggen van dammen en stuwen** zorgt voor een vermindering (afname) van de dynamiek in de waterloop. Bij natuurlijke waterlopen zorgt dit tevens voor een afname in variatie in oever en waterloop en een vermindering van de stroomsnelheid. Mogelijke gevolgen voor LNC waarden zijn verlies aan levensgemeenschappen van stromend water, verlies van de variatie in biotopen/ecotopen in de waterloop en op de oever, het verdwijnen van het natuurlijk karakter van de waterloop, als mede vernatting en vermindering van de verdroging.

Het **aanleggen, verbreden of verbeteren van sloten en greppels** zorgt voor het wegtrekken van kwelstromen en voor verdroging, verandering van het landschap (percelering, waterhuishouding), verlies aan ecologische gradiënten en verlies aan natte levensgemeenschappen.

Het **dempen van sloten, greppels en kleine geïsoleerde wateren** (lees poelen en vennen) zorgt voor een verlies aan natte levensgemeenschappen, nivellering van het landschap, het verdwijnen van slootoevers, het verlies van voortplantingswateren voor amfibieën en vernatting van de (directe) omgeving.

Deze ingrepen zijn aanlegvergunningplichtig voor aardkunde, cultuurhistorie (cwg), dassen, beekdal, weidevogels, kwetsbare soorten, bos, natuur en archeologie, attentiegebied EHS en waterbergingsgebied.

#### **Ad 4 – 4a aanleggen van dammen- Mogelijkewerken/werkzaamheden**

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Definitie:    | Aanbrengen van een permanent, stuwend obstakel over de gehele breedte van een watergang. Hoogte zodanig dat waterloop ten dele of volledig geblokkeerd wordt.                                                                                                    |
| Doel ingreep: | Vasthouden water in een gebied (door verkleinen debiet)<br>Verminderen stroomsnelheid                                                                                                                                                                            |
| Ingreep zelf: | Afsluiten waterloop, Afwatering gebied in andere richting dwingen<br>Afname dynamiek in de waterloop<br>Alleen bij natuurlijke waterloop: afname variatie in oever en waterloop<br>Afname stroomsnelheid<br>Isolatie waterloop t.o.v. het stelsel van waterlopen |

Mogelijke **gevolgen/effecten** voor landschaps- en/of natuurwaarden:

- Verandering hydrologische situatie: vernatting / vermindering verdroging
- Verlies natuurlijke karakter van waterloop (landschappelijk aspect)
- Verlies aan variatie in biotopen in de waterloop/oever en daarmee verlies aan biodiversiteit
- Verlies aan levensgemeenschappen van stromend water en vegetatiewaarden (planten) met bijbehorende fauna

#### **Ad 4 – 4b aanleggen van stuwen- Mogelijkewerken/werkzaamheden**

|               |                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Definitie:    | Aanbrengen van een stuwend obstakel waarvan de werking tijdelijk geheel of gedeeltelijk opgeheven kan worden.                                                                                                                 |
| Doel ingreep: | Vasthouden water in een gebied (door verkleinen debiet)<br>Verminderen stroomsnelheid                                                                                                                                         |
| Ingreep zelf: | Afname dynamiek in de waterloop<br>Alleen bij natuurlijke waterloop: afname variatie in oever en waterloop<br>Afname stroomsnelheid / Sterke wisseling stroomsnelheid<br>Isolatie waterloop t.o.v. het stelsel van waterlopen |

Mogelijke **gevolgen/effecten** voor landschaps- en/of natuurwaarden:

- Verandering hydrologische situatie: vernatting / vermindering verdroging
- Verlies natuurlijke karakter van waterloop (landschappelijk aspect)
- Verlies aan variatie in biotopen in de waterloop/oever en daarmee verlies aan biodiversiteit
- Verlies aan levensgemeenschappen van stromend water en vegetatiewaarden (planten) met bijbehorende fauna
- Wegspoelen levensgemeenschappen bij openen stuw

#### **Ad 4 – 4c aanleggen sloten en greppels- Mogelijkewerken/werkzaamheden**

Definitie: Aanleggen van sloten of greppels, verbreden en/of uitdiepen van bestaande sloten en greppels.

Doel ingreep: Verbeteren ontwatering agrarische gronden.

Ingreep zelf: Verkleining afstand maaiveld-grondwaterspiegel (ontwateringsdiepte)  
 Vergroten oppervlakkige afstroming neerslagwater  
 Droger worden omgeving  
 Verlies aan levensgemeenschappen van slootkanten door steiler talud

Mogelijke **gevolgen/effecten** voor landschaps- en/of natuurwaarden:

- Verandering hydrologische situatie: toename extremen in waterafvoer.
- Verandering hydrologische situatie: verdroging (vaak in combinatie met verzuring)
- Aantrekken en afvangen kwelstromen in nieuwe/diepere sloten en greppels
- Verandering landschap (ontsluiting, waterhuishouding, percelering, landschapsinrichting), zowel landschappelijk als cultuurhistorisch
- Verlies aan ecologische gradiënten (slootkanten, poelen, laagtes, microreliëf)
- Verlies aan variatie in (natte) biotopen en daarmee verlies aan biodiversiteit
- Verlies aan levensgemeenschappen en vegetatiewaarden (planten) met bijbehorende fauna

#### **Ad 4 – 4c dempen sloten en poelen/vennen- Mogelijkewerken/werkzaamheden**

Definitie: Dichten van sloten of greppels met van elders aangevoerde grond, dichten van kleine wateren (poelen, vennen, wielen, afgesneden meanders) met van elders aangevoerde grond

Doel ingreep: Verkleinen waterafvoer van agrarische gronden  
 Wijzigen perceelsindeling, alsmede  
 Egaliseren agrarisch perceel  
 Vergroting oppervlak agrarisch bruikbare grond  
 Efficiëntere bewerking agrarische grond mogelijk maken

Ingreep zelf: Natter worden van omliggende gebied  
 Afname totale slootlengte, alsmede  
 Verlies aan kleine wateren  
 Egalisatie landschap  
 Toename kwel in directe omgeving

Mogelijke **gevolgen/effecten** voor landschaps- en/of natuurwaarden:

- Verandering hydrologische situatie: vernatting omgeving
- Verandering landschap (ontsluiting, waterhuishouding, percelering, landschapsinrichting), zowel landschappelijk als cultuurhistorisch
- Verdwijnen van ecologische verbindingen (zones/stapstenen) in het landschap
- Verlies aan ecologische gradiënten (slootkanten, poelen, laagtes, microreliëf)
- Verlies aan variatie in (natte) biotopen (o.a. voortplantingsbiotopen amfibieën) en daarmee verlies aan biodiversiteit
- Verlies aan levensgemeenschappen en vegetatiewaarden (planten sloten en poelen/vennen) met bijbehorende fauna

**Ad 5.** Deze is ondergebracht bij 3.

**Ad 6.** Het **wijzigen van de bergingscapaciteit van de bergingscapaciteit via het ophogen van gronden en het aanleggen van dammen, dijken of kaden** vermindert de bergingscapaciteit van een gebied. Mogelijke gevolgen voor LNC waarden zijn verlies aan ecologische gradiënten, verlies aan microreliëf en aardkundige vormen (maar deze zijn reeds beschermd via 1) en verlies van de natuurlijke bergingscapaciteit van een gebied.

Deze ingrepen zijn aanlegvergunningplichtig voor waterstaat – waterbergingsgebied.

#### **Ad 6 – 6a Ophogen (verhogen)- Mogelijkewerken/werkzaamheden**

Definitie: Het opbrengen van grond van elders op de bestaande toplaag.  
Doel ingreep: Mogelijk maken van bouwactiviteiten door aanvoer van zand van elders.  
Opheffen van maaiveld dalen ten gevolge van inklinking.  
Verschraling door aanvoer van zand van elders.  
Bezanden van veengronden en gronden voor de bollenteelt.  
Ingreep zelf: Verandering bodemprofiel.  
Vergroting afstand maaiveld-grondwater (ontwateringsdiepte)

Mogelijke **gevolgen/effekten** voor landschaps- en/of natuurwaarden:

- Verandering hydrologische situatie: verdroging (vaak in combinatie met verzuring)
- Verschraling
- Verlies aan microreliëf (gradiënten) en evt. aardkundige vormen (stroomgeulen, steilranden/terreintreden)
- Drastische wijziging van de bodem (groeiplaatscondities, leefomgeving bodemdieren/bodemleven)
- Verlies aan levensgemeenschappen en vegetatiewaarden (planten) met bijbehorende fauna

#### **Ad 6 – 6b aanleggen van dammen en kaden- Mogelijkewerken/werkzaamheden**

Definitie: Aanbrengen van permanente, kerende obstakels in een gebied. Hoogte zodanig dat waterloop ten dele of volledig gekeerd wordt.  
Doel ingreep: Buiten houden / Tegen houden van water in een (deel)gebied (door het verkleinen van de bergingscapaciteit)  
Verminderen van de bergingscapaciteit  
Afsluiten gebieden voor evt. wateroverlast  
Ingreep zelf: Afname waterberging in een gebied  
Afname wateroverlast in een gebied

Mogelijke **gevolgen/effekten** voor landschaps- en/of natuurwaarden:

- Verandering hydrologische situatie: vermindering berging/wateroverlast
- Verlies natuurlijke overstromingskarakter van een gebied (landschappelijk aspect)
- Verlies aan variatie in biotopen in een beekdal en daarmee verlies aan biodiversiteit
- Verandering landschap (ontsluiting, waterhuishouding, percelering, landschapsinrichting), zowel landschappelijk als cultuurhistorisch

**Ad 7. en 8.** Het **rooien van houtgewas via het verwijderen van bos, bosjes, bomen en struiken** zorgt voor een verlies aan landschapselementen (landschappelijke en cultuurhistorische waarden) en een verlies van biotopen voor levensgemeenschappen van struwelen, houtwallen en bosranden. Verder kan er een verlies aan oriëntatiepunten en – lijnen, alsmede een verlies aan slaapplekken/schuilplekken en nestgelegenheid optreden.

Deze ingrepen zijn aanlegvergunningplichtig voor aardkunde, cultuurhistorie, dassen, beekdal, struweelvogels, kwetsbare soorten, bos, groen en natuur.

**Ad 7/8 rooien van bos, bosjes en houtsingels- Mogelijkewerken/werkzaamheden**

|               |                                                                                                                                       |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Definitie:    | Het verwijderen van bomen en/of struiken (solitairen of in de vorm van bos, bosjes, houtsingels, houtwallen)                          |
| Doel ingreep: | Verwijderen van ziek plantmateriaal<br>Onderhoud – uitdunning van bossen/bosjes<br>Hinder voor agrarische bedrijfsvoering verminderen |
| Ingreep zelf: | Grotere openheid landschap<br>Verlies aan beschutting, schaduw                                                                        |

Mogelijke **gevolgen/effekten** voor landschaps- en/of natuurwaarden:

- Verandering landschap (ontsluiting, waterhuishouding, percelering, landschapsinrichting), zowel landschappelijk als cultuurhistorisch
- Verlies aan ecologische gradiënten (bosranden, struwelen, microreliëf)
- Verlies aan variatie in biotopen en daarmee verlies aan biodiversiteit
- Verlies aan levensgemeenschappen van bos, bosranden en struwelen en vegetatiewaarden (planten) met bijbehorende fauna
- Verlies aan oriëntatiepunten en -lijnen voor veel diersoorten (o.a. vlinders, vleermuizen, marterachtigen)
- Verlies aan slaap/schuilplaatsen, nestgelegenheid, dekking tegen weersomstandigheden
- Grotere openheid, betekent soms afname leefgebied dassen en struweelvogels, soms toename leefgebied weidevogels

**Ad 9. Het aanleggen of aanplanten van hoger dan 1,5 m opgaand of dieper dan 0,50 m wortelend houtgewas met agrarische productiefunctie** (zoals fruitteelt, boomteelt of agrarische houtteelt) zorgt voor een verlies aan landschapswaarden in open gebieden zoals weidevogelgebieden en gebieden met cultuurhistorische waarden zoals cultuurhistorisch waardevolle akkers met akkerland en waardevolle beekdalen met graslanden, elzensingels en broekbosjes. Vanwege de intensieve teelt zorgen ze ook voor een verlies aan natuurwaarden in gebieden met kwetsbare soorten (amfibieën, dagvlinders, bijzondere vegetaties).

Deze ingrepen zijn aanlegvergunningplichting voor cultuurhistorie (cwa), beekdal, weidevogels en kwetsbare soorten.

**Ad 9 – aanplanten agrarisch houtgewas via boom-/houtteelt - Mogelijkewerken/werkzaamheden**

|               |                                                                                                                                                            |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Definitie:    | Verwijderen bestaand gewas/bestaande vegetatie en aanplanten van gewassen of jonge bomen, die permanent een bepaalde hoogte (vaak meer dan 1,50 m) hebben. |
| Doel ingreep: | Gebruik grond voor het opkweken van sierteelten of bomen (o.a. sierbomen, bosplantsoen en park- en laanbomen)                                              |
| Ingreep zelf: | Grasland/Vegetatie verdwijnt, perceel krijgt functie van sierteelt of boomkwekerij                                                                         |

Mogelijke **gevolgen/effekten** voor landschaps- en/of natuurwaarden:

- Verandering hydrologische situatie: verdroging a.g.v. extra verdamping (vaak in combinatie met verzuring)
- Verlies aan waarden in de bodem door diepe beworteling (archeologie, bodem)
- Verandering landschap (ontsluiting, waterhuishouding, percelering, landschapsinrichting), zowel landschappelijk als cultuurhistorisch
- Verandering landschapsbeeld (openheid gaat verloren)
- Verkleining areaal weidevogelgebied
- Verlies aan variatie in biotopen en daarmee verlies aan biodiversiteit
- Verlies aan levensgemeenschappen van open gebieden (waardevolle beekdalen, weidevogels) en vegetatiewaarden ((schraal)graslanden, planten) met bijbehorende fauna
- Verloren gaan van biotoop voor soorten / Fourageerplaats, die (deels) afhankelijk zijn van graslanden en/of akkerbouwgronden (o.a. das)

**Ad 10. Het aanplanten van houtgewas via het planten van bomen en struiken** zorgt voor een toename aan biotopen voor levensgemeenschappen van struwelen, houtwallen en bosranden. Verder kan er een toename aan oriëntatiepunten en – lijnen, alsmede een toename aan slaapplekken/schuilplekken en nestgelegenheid optreden. Landschappelijk kan de openheid verminderen. Hierdoor kan nivellering van (open) landschappen optreden, als mede een teloorgang van weidevogel- en ganzengebieden.

Deze ingrepen zijn aanlegvergunningplichting voor cultuurhistorie en beekdal.

#### **Ad 10 Aanplanten houtgewas- Mogelijkewerken/werkzaamheden**

|               |                                                                                                                                              |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Definitie:    | Het planten van bomen en/of struiken                                                                                                         |
| Doel ingreep: | Vergroten natuurwaarden, landschappelijke kwaliteit<br>Houtproductie, levering geriefhout<br>Bescherming tegen wind, vastlegging stuifzand   |
| Ingreep zelf: | Verminderen openheid landschap / Vergroten beslotenheid landschap<br>Toename houtgewas/landschapselementen<br>Meer beschutting, meer schaduw |

Mogelijke **gevolgen/effekten** voor landschaps- en/of natuurwaarden:

- Verandering landschap (ontsluiting, waterhuishouding, percelering, landschapsinrichting), zowel landschappelijk als cultuurhistorisch, ander landschapsbeeld
- Toename aan ecologische gradiënten (struweel, zoom, houtsingels, microreliëf)
- Toename aan variatie in biotopen en daarmee winst aan biodiversiteit
- Toename aan levensgemeenschappen van bos, struweel en houtsingel en bijbehorende vegetatiewaarden (planten) met bijbehorende fauna
- Nieuwe oriëntatiepunten en -lijnen voor veel diersoorten, beschutting voor planten en dieren
- Minder openheid, kan verlies betekenen voor leefgebied weidevogels en ganzen

**Ad 11. Het permanent (voor meer dan 2 jaar aaneengesloten) omzetten (scheuren) van grasland naar een andere bodemcultuur** (bouwland, boomkwekerij, tuinland) zorgt voor een wijziging van het (open) landschapsbeeld, een verlies aan graslandvegetaties en bijbehorende flora en fauna. Verder gaat er foerageergebied voor enkele diersoorten als de das verloren, omdat deze dieren afhankelijk zijn van vochtige, relatief voedselrijke graslanden. Tenslotte zal het areaal weidevogelgebied verkleind worden. NB: gewone vruchtwisseling blijft mogelijk.

Deze ingrepen zijn aanlegvergunningplichting voor dassen, weidevogels, kwetsbare soorten en natuur.

#### **Ad 11 – Scheuren van grasland- Mogelijkewerken/werkzaamheden**

|               |                                                                           |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Definitie:    | Verwijderen gras en aanplanten of inzaaien van andere gewassen            |
| Doel ingreep: | Gebruik grond voor de teelt van gewassen voor voedselproductie of ruwvoer |
| Ingreep zelf: | Grasland/Graslandvegetatie verdwijnt, perceel krijgt andere functie       |

Mogelijke **gevolgen/effekten** voor landschaps- en/of natuurwaarden:

- Verandering landschap (ontsluiting, waterhuishouding, percelering, landschapsinrichting), zowel landschappelijk als cultuurhistorisch
- Verlies aan ecologische gradiënten (slootkanten, poelen, laagtes, microreliëf)
- Verlies aan variatie in biotopen en daarmee verlies aan biodiversiteit
- Verlies aan levensgemeenschappen en vegetatiewaarden ((schraal)graslanden, graslandplanten) met bijbehorende fauna
- Verloren gaan van biotoop voor soorten / Fourageerplaats, die (deels) afhankelijk zijn van graslanden (o.a. dassen, weidevogels)
- Verkleining areaal weidevogelgebied

**Ad 12. Het verwijderen van perceelsindelingen**, zoals tot uiting komend in greppels, sloten, waterlopen of steilranden, en het verwijderen van paden en onverharde wegen zorgt voor een nivellering van het landschap en een vermindering van allerlei gradiënten in het landschap. Ook zal er een verlies aan microreliëf en aardkundige vormen en verlies van vegetatiewaarden plaats vinden.

Deze ingrepen zijn aanlegvergunningplichtig voor cultuurhistorie, dassen, struweelvogels, weidevogels, kwetsbare soorten, bos en natuur.

#### **Ad 12 – verwijderen van perceelsindelingen- Mogelijkewerken/werkzaamheden**

|               |                                                                                                                          |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Definitie:    | Verwijderen bestaande perceelsgrenzen en/of aanbrengen nieuwe perceelsgrenzen (sloten, afrasteringen, hagen, houtwallen) |
| Doel ingreep: | Efficiënter gebruik van agrarische grond mogelijk maken, veldsituatie aanpassen aan eigendomssituatie                    |
| Ingreep zelf: | Verdwijnen van perceelsgrenzen<br>Nieuwe perceelsgrenzen                                                                 |

Mogelijke **gevolgen/effecten** voor landschaps- en/of natuurwaarden:

- Verandering landschap (ontsluiting, waterhuishouding, percelering, landschapsinrichting), zowel landschappelijk als cultuurhistorisch
- Het verkavelingspatroon verandert
- Het patroon van watergangen verandert
- Het landschapsbeeld verandert schaalvergroting/schaalverkleining
- verdwijnen/toevoegen verbindingswegen (perceelsranden) en oriëntatielijnen voor sommigediersoorten
- Verlies aan ecologische gradiënten (slootkanten, poelen, laagtes, microreliëf)
- Verlies aan variatie in biotopen en daarmee verlies aan biodiversiteit
- Verlies aan levensgemeenschappen bos bosrand en struweel en vegetatiewaarden (planten) met bijbehorende fauna

**Ad 13. Het aanbrengen van verhardingen** verandert het bodemprofiel en de waterhuishouding in de bodem door verstening en vermindering van de infiltratiecapaciteit. Verhardingen zijn barrières voor veel soorten kleine dieren. Ook zal er een verlies aan microreliëf en aardkundige vormen en verlies van vegetatiewaarden plaats vinden.

Deze ingrepen zijn aanlegvergunningplichtig voor cultuurhistorie, dassen, struweelvogels, weidevogels, kwetsbare soorten, bos en natuur, alsmede attentiegebied EHS en waterbergingsgebied.

#### **Ad 13 – het aanbrengen van verhardingen- Mogelijkewerken/werkzaamheden**

|               |                                                                                                                                                                       |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Definitie:    | Het bestraten of asfalteren van de bodem                                                                                                                              |
| Doel ingreep: | Aanleggen ontsluitingspad in weilanden of akkers<br>Tegengaan vervuiling bodem en grondwater (bv. door aanleg mestplaat, bietenplaat, ondergrond voor containerteelt) |
| Ingreep zelf: | Afsluiting bodem<br>Oppervlakkige afvoer neerslag (met evt. verontreiniging) naar randen verharding                                                                   |

Mogelijke **gevolgen/effecten** voor landschaps- en/of natuurwaarden:

- Verandering hydrologische situatie: verdroging (vaak in combinatie met verzuring)
- Vermindering infiltratie kan groeiplaats vegetatie in de directe omgevingbeïnvloeden
- Verlies aan microreliëf (gradiënten) en evt. aardkundige vormen (stroomgeulen, steilranden/terreintreden)
- Verlies aan waarden in de bodem (archeologie, bodem), bodem wordt ontoegankelijk
- Drastische wijziging van de bodem (groeiplaatscondities, leefomgeving bodemdieren/bodemleven)

- Verandering landschap (ontsluiting, waterhuishouding, percelering, landschapsinrichting), zowel landschappelijk als cultuurhistorisch, verdere verstening van het buitengebied
- Verlies aan ecologische gradiënten (microreliëf)
- Verlies aan variatie in (bodem)biotopen en daarmee verlies aan biodiversiteit
- Verharding is barrière voor kleine diersoorten (o.a. muizen, amfibieën, insecten)
- Verlies aan levensgemeenschappen en vegetatiewaarden (planten) met bijbehorende fauna

## **BIJLAGE ALGEMENE OVERWEGINGEN 3 Notitie boomteelt:**

Betreft: Notitie Boomteelt  
Datum: 15 maart 2012

### **Inleiding**

Deze notitie omvat de gemeentelijke visie op de boomteelt in de gemeente in het kader van het bestemmingsplan buitengebied. De eerder opgestelde ZLTO visie Boomkwekerij in Sint-Oedenrode is bij de opstelling van deze notitie betrokken. In deze notitie zal met name gekeken worden naar de gewenste ontwikkelingsmogelijkheden in relatie tot aanwezige natuur- en landschapswaarden.

Inmiddels zijn verschillende gemeenten binnen Het Groene Woud aan de slag om te komen tot een duurzame boomteelt. Greenport Midden Brabant (GMB) heeft zich onder meer ten doel gesteld de boomteelt in Midden Brabant te ontwikkelen als HET duurzaam boomteeltcentrum van Nederland. GMB is actief in gesprek om samen met maatschappelijke organisaties na te denken over een duurzame boomkwekerij van de toekomst. Voorkomen moet worden dat de groei van de boomteelt het zo typische kleinschalige landschap van Het Groene Woud aantast. Geconstateerd is dat het van belang is te bezien hoe een moderne, duurzame boomteelt kan worden ingepast in een kleinschalig landschap en, onder meer voor Sint-Oedenrode van belang, het beekdallandschap.

### **Doel en Status**

De boomtelers hebben eind 2008 een eigen visie gepresenteerd op de boomkwekerij in Sint-Oedenrode. De gemeente wil in het verlengde hiervan een set beleidsrichtlijnen formuleren, welke doorvertaald kunnen worden in het ontwerp bestemmingsplan buitengebied. Het gaat hierbij enerzijds om de bescherming van waardevolle gebieden (bijvoorbeeld weidevogelgebied, open akkers en waardevolle beekdalen) en anderzijds om de ontwikkelingsmogelijkheden van boomteelt. Wat kun je bijvoorbeeld toelaten in het Dommeldal of waar wil je juist geen boomteelt. Een integrale visie kan benut worden voor een verfijning van de zonering, de toekenning en uitbreiding van bouwblokken, de ruimte voor Teeltondersteunende kassen (TOK) en teeltondersteunende voorzieningen (TOV), het aanlegvergunningstelsel in relatie tot de maximale bewerkingsdiepte, het archeologiebeleid (en wellicht de huisvesting van seizoensarbeiders). Gelet op het doel en de status dekt een notitie (verdere uitwerking planthema boomteelt) de lading beter dan een visie (uitwerking integrale visie).

### **Ontwikkeling boomteelt**

De boomteelt levert een breed scala aan boomkwekerijproducten. Het is een van de pilaren onder Nederlandse tuinbouw. De boomteelt kenmerkt zich door een efficiënte productie, een breed assortiment, een hoge kwaliteit en een snelle levering. De boomkwekerij benut een areaal van ca. 17.500 ha. Dit areaal bestaat voor het grootste gedeelte uit volle grond, echter in toenemende mate wordt er ook geteeld op pot- en containervelden en onder glas. De ca. 2.800 boomkwekerijbedrijven realiseren gezamenlijk een toegevoegde waarde van ca. 600 miljoen euro. Daarbij ligt de arbeidsproductiviteit in Nederland hoger dan in de ons omringende landen. Ongeveer 60% van het product wordt geëxporteerd, ca. 40% wordt afgezet op de Nederlandse markt.

Tot de boomkwekerijproducten behoren planten, struiken, heesters en bomen voor tuin en landschap. Het sortiment bestaat uit 7 verschillende productgroepen. In onderstaande grafiek zijn deze productgroepen te vinden en de ontwikkeling van het areaal. De boomteelt sector heeft zich de afgelopen 10 jaar verder ontwikkeld.

### **Ontwikkeling productgroepen boomteelt (Bron: Visie voor de Boomteelt, 2010)**

Het areaal van de boomteelt- en vasteplanten is niet gelijkmatig over Nederland verdeeld. Ruim 43% van het areaal bevindt zich in Noord Brabant. Daarnaast komt er veel productie voor in de provincies Limburg (14,5%),

Gelderland (14,7%) en Zuid-Holland (9,4%). De ontwikkeling van de boom- en plantenteelt in deze gebieden heeft deels te maken met de gunstige productieomstandigheden (grondsoort, water en klimaat), maar ook met de aanwezigheid van handels- en afzetkanalen. De laatste decennia is de ontwikkeling van het areaal mede bepaald door de beschikbaarheid van fysieke ruimte en op basis van logistieke factoren.

### **Beleid boomteelt (provincie)**

De boomteelt kan zich verder ontwikkelen bij Haaren en Sint-Oedenrode. In het Dommeldal liggen percelen voor de boomteelt. Deze teelten zijn niet zo geschikt in dit natte gebied. Daarom wordt een ruilplan (vrijwillige kavelruil) opgestart om de boomteelt uit de lage delen van het Dommeldal te verplaatsen en de verkaveling voor melkveebedrijven in de nattere delen te verbeteren (bron: reconstructieplan Meierij).

De provincie wil ruimte bieden voor de verdere ontwikkeling en schaalvergroting van de grondgebonden land- en tuinbouw. De landbouw in Noord-Brabant is een innovatieve sector die in staat is om goed in te spelen op de veranderende economische en maatschappelijke context. Er zijn in Noord-Brabant vormen van landbouw die worden gekenmerkt door innovatie en specialisatie met schaalvergroting. Dat doet zich in Noord-Brabant vooral voor bij glastuinbouw, intensieve veehouderij, rundveehouderij, akkerbouw, vollegrondstuinbouw en boomteelt. Het bieden van ontwikkelingsruimte aan deze sectoren is belangrijk voor de economische positie van Noord-Brabant en de economische kennisclusters (bron: provinciale structuurvisie). In Brabant is de boomteeltsector sterk vertegenwoordigd en neemt een steeds belangrijkere positie in binnen Nederland. Boomteelt concentreert zich vooral rondom Zundert, in de regio Haaren en in het Land van Cuijk. Vanwege deze belangrijke economische positie is het gewenst ruimte te bieden aan de verdere ontwikkeling van deze sector op de daarvoor geschikte locaties. De ontwikkelingsmogelijkheden voor boomteelt zijn afhankelijk van het type teelt en de landschapskwaliteiten, zoals beschreven in de gebiedspaspoorten. In een aantal boomteeltgebieden biedt de provincie verruimde mogelijkheden voor het oprichten van ondersteunende kassen. Randvoorwaarde daarbij is dat deze gebieden buiten de cultuurhistorisch waardevolle gebieden liggen. De ontwikkeling van boomteelt is niet gewenst in de open zee- en rivierkleigebieden (bron: provinciale structuurvisie).

In de Verordening Ruimte heeft de provincie enkel beleid geformuleerd ten behoeve van het boomteeltgebied Zundert. De provincie heeft in Sint-Oedenrode geen separate boomteeltgebieden aangewezen. Toch is het wenselijk om het beleid voor de boomteelt verder uit te werken.

### **Uitwerking beleid boomteelt (gemeente)**

Voor de verdere ontwikkeling van de boomteelt in relatie tot aanwezige waarden/kwaliteiten zijn de volgende zes planthema's relevant.

- a. Bouwblokken: grondgebonden landbouwbedrijven kunnen in agrarische gebieden uitbreiden tot maximaal 2,2 ha (incl. 10% landschappelijke inpassing) en in agrarische gebieden met waarden tot maximaal 1,7 ha (incl. 10% landschappelijke inpassing). Voor boomteelt bedrijven biedt dit voldoende ontwikkelingsmogelijkheden. Wel zal de goothoogte worden verhoogd. Aanvullend beleid wordt hier niet nodig geacht.
- b. Teeltondersteunende kassen (TOK) en teeltondersteunende voorzieningen (TOV): de mogelijkheden voor TOK en TOV worden verruimd via voorliggend bestemmingsplan buitengebied. In Agrarisch Gebied (A) en Agrarisch Gebied met Waarden – Landschapswaarden (AW-L, zonder wb of ca) zijn TOK tot 5.000 m<sup>2</sup> mogelijk, permanente TOV aansluitend aan het eigen bouwvlak tot 10.000 m<sup>2</sup> mogelijk en tijdelijke TOV tot 30.000 m<sup>2</sup> mogelijk. Voor boomteeltbedrijven biedt dit voldoende ontwikkelingsmogelijkheden. Aanvullend beleid wordt hier niet nodig geacht.
- c. Tijdelijke huisvesting seizoensarbeiders: bij landbouwbedrijven (incl. boomteeltbedrijven) worden mogelijkheden geboden tot het huisvesten van seizoensarbeiders via een ontheffing op de bouwregels en/of de gebruiksregels. Voor boomteelt bedrijven biedt dit voldoende ontwikkelingsmogelijkheden. Aanvullend beleid wordt hier niet nodig geacht.

d. Zonering buitengebied: In de zonering van het buitengebied zou een verdere verfijning aangebracht kunnen worden. Hierbij zou je het regime voor waardevolle beekdalen, gebieden met kwetsbare soorten, (open) weidevogelgebieden en cultuurhistorisch waardevolle (open) akkers iets kunnen verzwaren en het regime voor leefgebieden van dassen en struweelvogels en cultuurhistorisch waardevolle gebieden kunnen verlichten.

e. Verbod/Aanlegvergunningenstelsel: de verdere ontwikkeling van de boomteelt staat op gespannen voet met de natuur- en landschapswaarden in waardevolle beekdalen, gebieden met kwetsbare soorten, (open) weidevogelgebieden en cultuurhistorisch waardevolle (open) akkers. Voor deze gebieden kan gekozen worden voor een verbod dan wel een aanlegvergunning/omgevingsvergunning. Hier staat tegenover dat in leefgebieden van dassen en struweelvogels ervoor gekozen kan worden dat geen aanlegvergunning (meer) nodig is voor boomteelt. Het aanlegvergunningstelsel zal verder worden aangepast door uit te gaan van hoogopgaande gewassen i.p.v. diepwortelende gewassen.

#### *Aanlegvergunning.*

Het aanlegvergunningstelsel is bedoeld om de bestaande natuur- en landschapswaarden te beschermen. Deze waarden blijken uit een specifieke aanduiding van de gronden en komen tot uiting in de bestemmingsomschrijving van de gronden. Naast de hoofdbestemming (zoals bijvoorbeeld Agrarisch of Natuur) zijn immers de gronden tevens bestemd voor de instandhouding van de beschreven natuur- en landschapswaarden. In de regels is vastgelegd dat agrarische bouwvlakken uitgezonderd zijn van de aanlegvergunningplicht.

#### *Praktische toepassing aanlegvergunningstelsel.*

Voor een snelle behandeling en afronding van aanvragen voor een omgevingsvergunning (aanlegvergunning) wordt een nadere uitwerking opgesteld. Dit gaat samen met de opstelling van een overzicht met daarin de waarden, de vergunningplichtige werkzaamheden en maatregelen die van toepassing zijn bij de afgifte van een omgevingsvergunning. Op deze wijze kan de ondernemer op eenvoudige wijze de haalbaarheid van de vergunningverlening onderzoeken.

NB: De aanlegvergunning is per 1 oktober 2010 opgegaan in de omgevingsvergunning. In plaats van de aanlegvergunning moet de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden worden aangevraagd. De gemeente verstrekt deze vergunning. Het aanlegvergunningstelsel is opgenomen in het bestemmingsplan en geldt voor een bepaald gebied dat landschappelijk of cultuurhistorisch gevoelig is. De bedoeling is het aangewezen gebied te beschermen tegen ongewenste ontwikkelingen. In het bestemmingsplan staat wanneer een vergunning nodig is en wat daarvoor de toetsingscriteria zijn. Per situatie heeft een afweging plaats of de vergunning, al dan niet onder nadere voorschriften, kan worden verleend. Omdat steeds deze afweging moet worden gemaakt, is het vervangen van een aanvraag voor een aanlegvergunning/omgevingsvergunning door een melding niet mogelijk.

f. Archeologie: wat betreft archeologie is een verantwoorde, uitvoerbare regeling op zijn plek. Voor de boomteelt zijn hierbij twee aspecten van belang: de ontheffingsgrens voor onderzoek en de bewerkingsdiepte. De gemeente wil de ontheffingsgrens verruimen van naar 200 m<sup>2</sup> in gebieden met een hoge verwachtingswaarde naar 500 m<sup>2</sup> in gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde. Verder zal de diepte gewijzigd worden in 0,50 meter, waarbij normaal gebruik/onderhoud uitgezonderd zal worden.

De onder a, b, c en f. genoemde onderwerpen zijn nader uitgewerkt in het kader van het (ontwerp van het) bestemmingsplan Buitengebied. De onderwerpen als genoemd onder d. en e. vragen om een verfijning.

#### **Nadere uitwerking.**

Aandachtspunten voor de nadere uitwerking van het ruimtelijk beleid voor de boomteelt houden verband met waarden op het gebied van landschap (behoud openheid, bescherming beekdalen), natuur (weidevogels en kwetsbare soorten) en cultuurhistorie (cultuurhistorisch waardevolle, open – bolle - akkers).

#### **Landschapswaarde.**

Het begrip landschapswaarde omvat de aardkundige waarde, de archeologische waarde, de cultuurhistorische waarde en de ruimtelijk-visuele waarde. Met 'ruimtelijk visueel' wordt bedoeld in hoeverre men de karakteristiek van het landschap kan beleven en in het landschap (relatieve) openheid kan ervaren en verre uitzichten/fraaie doorzichten kan waarnemen. Denk hierbij aan de loop van de beek in een beekdal en de bolling van de akker richting het centrum van de akker.

#### **Landschapswaarden/ruimtelijk-visuele waarden:**

De aan het gebied toegekende waarden, die samenhangen met het landschapsbeeld en de beleving van dat beeld, en die worden bepaald door de openheid van het landschap (verre uitzichten), de relatieve openheid van het landschap (fraaie doorzichten), de authenticiteit van het landschap en de (eigen) identiteit van het landschap.

#### *Voorbeelduitwerking:*

In het Dommeldal ligt het beekdallandschap van de Dommel. Kenmerkend voor dit landschap is de richting van de beek van ZO naar NW. Dit landschap kent veel openheid door de relatief open dalen, met als gevolg vergezichten. Wegen lopen parallel aan de beken en de bebouwing staat niet in het beekdal, maar aan de iets hoger gelegen randen (die vroeger niet overstromden). Het beekdal zelf kent een onregelmatige blokverkaveling met hier en daar houtsingels, knotwilgenrijen, boomgroepen en steilranden. Tussen de bebouwing en erfbeplanting aan de randen bestaat een vrij groot contrast. Hierdoor ontstonden er doorzichten tussen de bebouwing aan de randen in de richting van het (relatief) open beekdal. Al deze onderdelen bepalen de ruimtelijk-visuele karakteristiek van het Dommeldal.

#### **Voorkoming aantasting specifieke natuurwaarden.**

Aantasting van leef- en foerageergebieden van specifieke soorten moet worden voorkomen. Daarbij kan onder meer gedacht worden aan de weidevogels die voor hun leef- en fourageergebied afhankelijk zijn van graslanden en akkers.

Daarnaast kunnen bepaalde teeltwijzen een impact hebben op de hydrologische waarden door irrigatie, drainage, belemmeren van inzijging en bestrijdingsmiddelendrift. Dit kan leiden tot aantasting van de waterkwaliteit en daarmee de natuurwaarden.

#### **Nota Belvédère**

De Nota Belvédère bevat het rijksbeleid voor de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting. De nota wil bewerkstelligen dat aanwezige cultuurhistorische waarden actief worden meegenomen in de ruimtelijke planvorming. Het Dommeldal is in de Nota Belvédère aangeduid als Belvédèregebied.

#### **Strategische visie Het Groene Woud.**

In 2008 hebben partijen uit de streek in gezamenlijkheid een ontwikkelingsstrategie voor Het Groene Woud ontwikkeld. Partijen kiezen daarin nadrukkelijk voor een ontwikkelingsgerichte benadering waarin duurzaamheid, marktgerichtheid en het versterken van de identiteit centraal staan. Daarbij spelen de kernkwaliteiten van het gebied een belangrijke rol: Eén van de kernkwaliteiten is "Goede leesbaarheid van het landschap". Daarmee wordt bedoeld dat de geschiedenis van het ontstaan in het landschap te zien is en dat het landschap dicht zit bij het landschap wat daar van nature voor zou komen, gezien de bodemsoort etc.

#### **Boomteelt inhoudelijk**

Zoals aangegeven is de boomteelt een intensieve teelt die van groot economisch belang is in Sint-Oedenrode. De teelt en dan met name de laanboomteelt kan gevolgen hebben voor omgevingswaarden. Gemeente Sint-Oedenrode is van oordeel dat (laan)boomteelt vanwege de veelheid aan belangen in het buitengebied, niet in alle situaties (rechtstreeks) kan worden toegelaten. In een aantal gevallen zijn de waarden van de gebieden bepalend voor het toelaten van boomteelt.

Als mogelijke effecten van boomteelt op de omgeving, kunnen worden genoemd:

1. Aantasting van de beleefbaarheid van (cultuurhistorisch) waardevol landschap vanwege het verdwijnen van landschapselementen, onherkenbaarheid van bijvoorbeeld een beekdal en de aantasting van open en/of bolle akkers.

2. Vermindering van de biodiversiteit doordat leefgebieden van soorten worden aangetast of ongeschikt raken;
3. Aantasting van leef- en foerageergebied voor planten en dieren, met name voor kwetsbare soorten;

### **Afweging diverse belangen**

In het bestemmingsplan dient een evenwichtige afweging van belangen plaats te hebben. Het buitengebied van Sint-Oedenrode kent een verwevenheid van landbouw, natuur, wonen, watersystemen en recreatie. In het gemeentelijke beleid ten aanzien van het buitengebied wordt ingespeeld op deze verwevenheid en wordt getracht deze te behouden en uit te bouwen. Het buitengebied van Sint-Oedenrode wordt in samenhang gezien. Daarbij wordt enerzijds gestreefd naar verbetering en verbreding van de agrarische gebruiksmogelijkheden en anderzijds naar versterking van natuurwaarden en cultuurhistorische waarden. In deze notitie alsmede de toelichting van het plan is hierop uitgebreid ingegaan.

#### *Beperking c.q. afweging boomteelt:*

- |    |                          |                                                          |
|----|--------------------------|----------------------------------------------------------|
| 1. | Kwetsbare soorten        | boomteelt aanlegvergunningplichtig (toets natuurwaarden) |
| 2. | Weidevogels              | boomteelt niet toegestaan (verlies aan biotoop)          |
| 3. | Waardevol beekdal (laag) | boomteelt niet toegestaan                                |

*Voor de zones ten weerszijden van de Dommel is de laanboomteelt gekoppeld aan een aanlegvergunning. Dit geldt voor de waarden/dubbelbestemming:*

- 4 Cultuurhistorisch Waardevolle akkers.

#### *Boomteelt toegelaten:*

- |    |                                    |                      |
|----|------------------------------------|----------------------|
| 1. | Aardkundig waardevol               | boomteelt toegestaan |
| 2. | Cultuurhistorisch Waardevol Gebied | boomteelt toegestaan |
| 3. | Struweelvogels                     | boomteelt toegestaan |
| 4. | Dassen                             | boomteelt toegestaan |

Op deze wijze wil de gemeente de ontwikkelingsmogelijkheden voor de boomteelt matchen met een adequaat behoud van gebiedseigen waarden/kwaliteiten (weidevogelgebied, kwetsbare soorten, waardevolle beekdalen, waardevolle akkers).

### **Beekdal.**

Onder waardevol beekdal wordt verstaan: een lager gelegen gebied waardoor een beek stroomt met een bepaalde landschappelijke waarde.

De waardevolle kenmerken van dit beekdal zijn de steilranden, meanders, restanten van meanders, beemdenstructuur en bijbehorende kavelgrensbeplanting. De aangrenzende gronden hebben de aanduiding Cultuurhistorisch Waardevolle Akker of Waterbergingsgebied. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat in het beekdal sprake is van een meervoudige aanwezigheid van waarden die alle om een zekere bescherming vragen. In de provinciale Verordening Ruimte is het beekdal aangeduid als cultuurhistorisch vlak en aardkundig waardevol gebied. Voorts is de aanduiding Nationaal Landschap Het Groene Woud opgenomen. Een adequate bescherming van de als zodanig aangeduide gebieden is vereist op grond van de genoemde verordening (7.2, 7.4 en 7.7).

### **Cultuurhistorisch waardevolle akkers.**

De kenmerken van de cultuurhistorische waardevolle akkers zijn de (bol)vorm, de ligging, zandwegenstructuur en de kavelstructuur met bijbehorende kavelgrensbeplanting. Deze akkers behoren tot de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Het Groene Woud. Het hoogteverschil binnen een perceel komt voort uit een bepaalde manier van akkerbewerking. Ingrenen zijn toegestaan indien het akkercomplex behouden of versterkt wordt. Ingrenen die (de beleving van) het akkercomplex aantasten (onder andere door het verstoren van open zichtlijnen), dienen vermeden te worden (egaliseren, verwijderen van kavelgrensbeplanting, teelttechnieken waarbij bodemvolume wordt afgevoerd, beplanten met hoog opgaand gewas etc.). Boomteelt is derhalve afweegbaar op de cultuurhistorisch waardevolle akkers.

### **Waterstaat-attentiegebied EHS.**

De natuurparels inclusief de beschermingszone zijn in het bestemmingsplan bestemd als Waterstaat-attentiegebied EHS. Qua begrenzing en regeling is aangesloten bij het beleid, zoals verwoord in Structuurvisie en Verordening van de provincie Noord-Brabant. Het attentiegebied EHS en de natte natuurparel zoals deze vroeger waren opgenomen in de reconstructieplannen, komen qua begrenzing en ook inhoudelijk overeen.

**Natte natuurparels zijn natuurgebieden die bijzonder gevoelig zijn voor de waterkwantiteit en de waterkwaliteit.** Deze gebieden worden sterk beïnvloed door de inrichting en het beheer van de omgeving.

De doelstellingen voor deze kwetsbare natuurgebieden zijn enkel te realiseren door in de omgeving ruimtelijke keuzes te maken. Om deze reden is rondom deze natuurparels een beschermingszone van 500 meter opgenomen om te voorkomen dat de huidige hydrologische situatie verder verslechtert. Er mogen in de natte natuurparels of de beschermingszone geen activiteiten plaatsvinden die een verslechtering van de situatie in de natte natuurparel tot gevolg hebben. Aan deze gebieden is een apart aanlegvergunningenregime gekoppeld.

Voorts wordt verwezen naar de Algemene overwegingen gebiedsbestemming en overige detailfuncties/Plansystematiek zonering gebieden en gebiedsbestemmingen.

### **Kwetsbare soorten.**

Onder kwetsbare soorten wordt verstaan: flora en fauna die zeer gevoelig is voor verstoring door menselijke activiteiten. Het gaat hierbij met name om amfibieën, reptielen en dagvlinders alsmede bijzondere vegetaties.

In die gebieden waar sprake is van een leefgebied van kwetsbare soorten, is een omgevingsvergunning het instrument om af te kunnen wegen of (uitbreiding) van boomteelt toelaatbaar is en zo ja onder welke voorwaarden.

In verband met overige gebiedswaarden bestaat de mogelijkheid dat voor bepaalde werkzaamheden die verband houden met de boomteelt (bijvoorbeeld aanleg drainage, egaliseren) een aanlegvergunning moet worden aangevraagd. In dat kader zal de aanvaardbaarheid van de ingreep worden afgewogen in relatie tot de aanwezige waarden.

### **Commissie MER**

Door de commissie MER is ten aanzien van het onderwerp Boomteelt het volgende opgenomen:

#### **Boomteelt**

"In het MER worden voornamelijk de gevolgen van veehouderijen beschreven. Naast veehouderij is de boomteelt een belangrijke agrarische bedrijfssector in de gemeente Sint-Oedenrode. In een groot deel van het plangebied krijgt de boomteelt de mogelijkheid om uit te breiden. In het MER zijn de gevolgen op het landschap en de natuur van de uitbreidingsmogelijkheden voor de boomteelt niet beschreven. De notitie boomteelt van de gemeente geeft echter wel duidelijke beperkingen voor de uitbreiding van boomteelt, die vertaald zijn in het ontwerpbestemmingsplan. In de waardevolle beekdalen en akkers en gebieden met weidevogels wordt uitbreiding van boomteelt (opgaand houtgewas hoger dan 1,5 meter) niet toegestaan. In gebieden met kwetsbare soorten geldt dat eerst getoetst moet worden of de gevolgen van de boomteelt niet zodanig zijn dat leef- en foerageergebieden van kwetsbare soorten worden geschaad. Daarmee is het voor de Commissie duidelijk dat ondanks deze omissie in het MER, de milieugevolgen van de uitbreiding van de boomteelt zijn betrokken bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan." Voor de goede orde moet worden opgemerkt dat bij gewijzigde vaststelling boomteelt (opgaand houtgewas hoger dan 1,5 meter) in gebieden met cultuurhistorisch waardevolle akkers in overleg met de boomtelers en Roois Landschap met een omgevingsvergunning afweegbaar is gemaakt.

### **Uitvoeringsprogramma Duurzame Boomteelt.**

Het Groene Woud is een waardevol landschap. De boomteelt is een economische factor van betekenis in Het Groene Woud, Brabant en Zuid Nederland. Op dit moment wordt de boomteelt als bedreigend gezien voor het landschap. De Streekraad van 'Het Groene Woud' heeft aangegeven een verdere ontwikkeling van een duurzame boomteelt voor te staan. Deze ontwikkeling moet een plek krijgen binnen de omgevingskwaliteiten van 'Het Groene Woud'. Om deze ambities in relatie tot een verdere ontwikkeling van een duurzame boomteelt verder vorm te geven, heeft zij gevraagd een uitvoeringsprogramma duurzame boomteelt op te stellen. In verband hiermede is een projectplan opgezet in het kader van het programma Landschap van Allure Het Groene Woud.

Na uitvoering van dit programma wordt de boomteelt gezien als belangrijke economische drager die, onder voorwaarden, past in het landschap van Het Groene Woud.

Onderstaand programma, met de hier in opgenomen vijf projectonderdelen, zorgt er voor dat in een waardevol landschap sprake kan zijn van een duurzame boomteelt.

Minimaal 90% van de boomkwekers in Het Groene Woud zorgt er voor dat zij expliciet rekening willen houden met de omgeving waarin ze werken. Sprake zal zijn van een omgevingsimpuls ten aanzien van natuur, landschap, water, milieu in de orde van grootte van zo'n 10 miljoen euro's.

Via vrijwillige kavelruil wordt voorzien in de behoefte aan grond voor de sector en grondruil ten behoeve van landschap/natuur.

Projecten op het vlak van logistiek, innovatie, kennis en scholing, PR en Imago, dragen bij aan de continuïteit van de bedrijven en zorgen voor een economische impuls van de sector.

In 2014, na uitvoering van o.a dit programma, zal sprake zijn van een boomteelt waarvan mensen zeggen dat die past in Het Groene Woud.

Het programma draagt substantieel bij aan de opgave ten aanzien van natuur, landschap en economie zoals die beschreven staat in de ontwikkelingsvisie Het Groene Woud 2012-2025.

Partners in het Programma Duurzame Boomteelt zijn: Greenport Midden-Brabant, ZLTO, Vereniging Planty, Central Point (Liempdseweg 31, Sint-Oedenrode).

Als partner wordt gezien een partij die ook in financiële zin bijdragen levert aan de uitvoering van het programma. Het integrale programma wordt gedragen door alle partijen van de Streekraad Het Groene Woud". Het gaat hierbij o.a om: Groene Woud-gemeenten, Waterschap, BMF

Er wordt naar samenwerking gezocht met in ieder geval de volgende partijen:

- Partijen Streekraad; in het bijzonder: St. Oedenrode, Haaren, Boxtel, Oirschot, Waterschap, BMF.
- Lokale natuur en milieuorganisaties/heemkundekringen.
- Natuurbeherende instanties
- Duinboeren
- HAS/ Helicon
- Vereniging Duurzame Kerkers Nederland
- Stichting ARK
- Logistieke wereld
- Treeport Zundert
- Kamer van Koophandel
- Greenport Holland
- Productschap
- BKKC
- Regio VVV
- Partijen, particulieren aangesloten bij traject: 'Denk Het Groene Woud den Bomen

Onderstaand wordt ingegaan op één van de projecten "Duurzaam bomen kweken samen met de omgeving".

Aanleiding voor project.

Binnen Het Groene Woud is een discussie gaande over de vraag hoe de verdere ontwikkeling van de boomteelt kan plaatsvinden binnen een waardevol kleinschalig landschap.

Dit project moet er voor zorgen dat de boomkwekerijbedrijven in Het Groene Woud op een duurzame manier worden ingepast in hun omgeving.

Ten behoeve van de uitvoering van het projectonderdeel “Duurzaam bomen kweken samen met de omgeving” worden werkafspraken vastgelegd in een afsprakenkader.

In Sint Oedenrode wordt hiervoor een convenant ‘Duurzame Boomteelt’ opgesteld.

Doel ervan is samenwerking tussen de Rooise boomteeltondernemers en onder meer Roois Landschap, gericht op een duurzame boomteelt zoals omschreven in de beleidsmatige uitgangspunten alsmede de doelstellingen van het uitvoeringsprogramma duurzame boomteelt in ‘Het Groene Woud’;

De uitwerking van dit convenant kan dienen als voorbeeld voor andere gemeenten.

Vervolgend op het convenant wordt een uitwerking opgesteld bestaande uit een overzicht met daarin de waarden, de vergunningplichtige werkzaamheden en maatregelen die van toepassing zijn bij de afgifte van een omgevingsvergunning. Op deze wijze kan de ondernemer op eenvoudige wijze de haalbaarheid van de vergunningverlening onderzoeken.

## Hoofdstuk: toetsingsadvies commissie voor de m.e.r.

Aan de commissie voor de milieueffectrapportage is op 25 juli 2011 gevraagd een toetsingsadvies uit te brengen over het milieueffectrapport (Plan-MER) "bestemmingsplan buitengebied Sint-Oedenrode".

Op 5 september 2011 heeft de commissie het toetsingsadvies uitgebracht. Alvorens tot een advies te komen heeft de commissie een locatiebezoek afgelegd om zich goed op de hoogte te stellen van de situatie.

Het toetsingsadvies is als bijlage 1 integraal opgenomen bij deze nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen. Voor de volledige tekst van het advies wordt verwezen naar deze bijlage.

In het onderstaande worden enkele zaken uit het advies belicht met daarop, voor zover noodzakelijk, een standpuntbepaling door de gemeenteraad.

### **1. Commissie voor de m.e.r. geeft een positief oordeel over de Plan-MER: de Plan-MER met aanvullende informatie over geur en boomteelt bevat de essentiële informatie voor besluitvorming**

"De commissie voor de m.e.r. is van mening dat de essentiële informatie voor besluitvorming in het MER in samenhang met aanvullende informatie voor het ontwerpbestemmingsplan aanwezig is. Met het bestemmingsplan kiest de gemeente voor uitbreidingsmogelijkheden van veehouderijen. Het plan-MER brengt de mogelijke gevolgen hiervan voldoende in beeld. Het plan-MER gaat met name in op de te verwachten effecten van de emissies van veehouderijen in het buitengebied op de Natura 2000-gebieden in de ruimere omgeving en het Beschermde Natuurmonument Dommelbeemden binnen de gemeente

zelf. Wanneer saldering van stikstofdepositie plaatsvindt, zoals voorgeschreven in de Verordening stikstof en Natura 2000 van de provincie Noord-Brabant, zal uitbreiding van veestallen geen toename van stikstofdepositie veroorzaken op Natura 2000-gebieden en de Dommelbeemden. Het MER richt zich met name op de gevolgen van stikstof van veehouderijen. De milieugevolgen van de uitbreidingsmogelijkheden van de voor het gebied belangrijke boomteelt blijven buiten beschouwing. Ook de gevolgen van geur worden minimaal behandeld in het MER. De notitie boomteelt beschrijft de gevolgen van de boomteelt en de gebiedsvisie en de verordening op grond van de Wet geurhinder en veehouderij van de gemeente beschrijft de te verwachten geurhinder. Deze documenten geven samen met het MER voldoende milieuinformatie voor de besluitvorming."

#### Standpuntbepaling gemeenteraad:

Het is prettig om te vernemen dat de commissie positief is over de Plan-MER in combinatie met de aanvullende informatie (over geur en de boomteelt) en dat de documenten in onderlinge samenhang gelezen voldoende milieuinformatie bevatten voor besluitvorming. Een aanpassing van de Plan-MER is hierdoor niet noodzakelijk en daarmee niet aan de orde.

### **2. Ammoniakemissie en -depositie: scenario's 2 en 3 in de MER wekken verwarring**

De commissie heeft nog een opmerking gemaakt van tekstuele aard: "De scenario's 2 en 3 in het MER, waarbij de bouwvlakken volledig worden ingevuld met veehouderijen zonder dat gebruik wordt gemaakt van de Verordening stikstof van de provincie Noord-Brabant, wekken verwarring. Deze theoretische scenario's, waarmee wel een toename op Natura 2000-gebieden te verwachten is, zijn geen reële scenario's omdat deze niet realiseerbaar zijn. De gemeente heeft toegelicht tijdens het locatiebezoek dat deze scenario's specifiek zijn toegevoegd om te laten zien dat ze niet realiseerbaar zijn. Deze toelichting ontbreekt echter in het MER."

#### Standpuntbepaling gemeenteraad:

Met deze opmerking van de commissie m.e.r. in het toetsingsadvies bestaat voldoende duidelijkheid over de reden waarom de scenario's zijn opgenomen in de Plan-MER. Het is derhalve niet noodzakelijk de Plan-MER op dit punt aan te passen.

# Hoofdstuk: zienswijzen overleginstanties/ belangenorganisaties

## 1. Provincie Noord-Brabant:

### **Samenvatting zienswijze:**

#### **1. Provinciaal beleidskader en provinciale belangen:**

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant (GS) brengen een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan buitengebied van de gemeente Sint-Oedenrode. Aangegeven wordt dat in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening het provinciaal ruimtelijk beleid is vervat en dat in de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 (VR) de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen zijn opgenomen. In de VR zijn regels opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciaal ruimtelijke belangen.

De zienswijze heeft betrekking op de volgende thema's: bevordering van ruimtelijke kwaliteit, Ecologische hoofdstructuur, Cultuurhistorie, Groenblauwe mantel, Agrarisch gebied, Intensieve veehouderij, Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen: thema wonen, overige onderwerpen, retrospectieve toets.

#### **2. Bevordering van ruimtelijke kwaliteit:**

Bevordering van ruimtelijke kwaliteit vormt een belangrijk hoofduitgangspunt van de VR. Hieronder wordt verstaan:

1. Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 2.1 VR)
2. Kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 2.2 VR)

##### Ad 1: Betekenis zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit bij ruimtelijke ontwikkelingen volgens GS:

De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit houdt volgens GS onder meer in dat bij een ruimtelijke ontwikkeling is verzekerd dat gebruik wordt gemaakt van een bestaand bestemmingsvlak of bouwblok waarbinnen het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken en voorzieningen is toegestaan; al dan niet na vormverandering of uitbreiding van dit bestemmingsvlak/bouwblok en zonodig voorzien van een specifieke functie-aanduiding en onder toepassing van kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 2.2 VR).

##### Ad 2: Betekenis kwaliteitsverbetering van het landschap volgens GS:

GS leggen de kwaliteitsverbetering van het landschap als volgt uit. De kwaliteitsverbetering van het landschap betekent onder meer dat elke ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bijdraagt aan de zorg en het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Hierbij dient te worden verantwoord dat financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van dat gebied.

#### **A. Regels voor bebouwing en voorzieningen buiten bouwvlakken of bestemmingsvlakken in strijd met zorgplicht ruimtelijke kwaliteit:**

De regels van het ontwerpbestemmingsplan maken permanente teeltondersteunende voorzieningen, schuilgelegenheden, kuilvoerplaten, mestzakken, paardenbakken, tennisbanen en hooibergen buiten bouwvlakken of bestemmingsvlakken mogelijk en zijn daarmee in strijd met de

zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. In dit verband worden de onderdelen van de regeling in het ontwerpbestemmingsplan die zijn opgenomen in de artikelen 3.3.3, 3.3.5, 3.5.4, 4.3.3, 4.3.5, 4.7.4, 5.3.3, 5.3.5 en 32 lid b, c en d in strijd geacht met artikel 2.1 van de VR.

D. Voorwaarde kwaliteitsverbetering van het landschap ontbreekt in enkele artikelen:

In een aantal wijzigingsbevoegdheden is de voorwaarde van kwaliteitsverbetering opgenomen. In de navolgende bepalingen ontbreekt deze voorwaarde. Deze artikelen zijn in strijd met de verordening ruimte. De betreffende voorwaarde moet alsnog worden opgenomen. Het gaat om de artikelen:

**Binnen de gebiedsbestemming Agrarisch (A)**

- 3.3.5 (kuilvoerplaten en mestzakken),
- 3.3.11 (vervangende nieuwbouw ten behoeve van nevenfuncties),
- 3.5.2 (toestaan nevenfuncties),
- 3.6.2 (vergroting agrarisch bouwvlak intensieve veehouderij),
- 3.6.3 (vergroting bouwvlak overige agrarische bedrijven),
- 3.6.4 (uitbreiden of aanbrengen aanduiding ten behoeve van permanente teeltondersteunende voorzieningen),
- 3.6.5 (uitbreiden bouwvlak ten behoeve van waterbassins),
- 3.6.7 (verwijderen VAB aanduiding bij agrarisch bouwvlak),
- 3.6.9 (wijzigen ten behoeve van eerste agrarische bedrijfswoning),

**Binnen de gebiedsbestemming Agrarisch met waarden, landschapswaarden (AW-L)**

- 4.3.5 (kuilvoerplaten en mestzakken),
- 4.3.11 (vervangende nieuwbouw ten behoeve van nevenfuncties),
- 4.5.2 (toestaan nevenfuncties),
- 4.7.2 (vergroting agrarisch bouwvlak intensieve veehouderij),
- 4.7.3 (vergroting agrarisch bouwvlak overige agrarische bedrijven),
- 4.7.4 (uitbreiden of aanbrengen aanduiding ten behoeve van permanente teeltondersteunende voorzieningen),
- 4.7.5 (uitbreiden bouwvlak ten behoeve van waterbassins),
- 4.7.7 (verwijderen VAB aanduiding bij agrarisch bouwvlak),
- 4.7.9 (wijzigen ten behoeve van eerste agrarische bedrijfswoning),

**Binnen de gebiedsbestemming Agrarisch met waarden, natuur- en landschapswaarden (AW-NL)**

- 5.3.5 (kuilvoerplaten en mestzakken),
- 5.3.10 (vervangende nieuwbouw ten behoeve van nevenfuncties),
- 5.5.2 (toestaan nevenfuncties),
- 5.7.2 (vergroting agrarisch bouwvlak intensieve veehouderij),
- 5.7.3 (vergroting agrarisch bouwvlak overige agrarische bedrijven),
- 5.7.4 (uitbreiden bouwvlak ten behoeve van waterbassins),
- 5.7.6 (verwijderen VAB aanduiding bij agrarisch bouwvlak),
- 5.7.7 (wijzigen ten behoeve van eerste agrarische bedrijfswoning),
- 5.7.14 (wijzigen naar recreatie ten behoeve van dagrecreatieve voorzieningen)

**Binnen diverse bestemmingen**

- 6.3.2 (uitbreiding oppervlakte bedrijfsgebouwen binnen bouwvlak bedrijf),
- 10.3.2 (Uitbreiding oppervlakte bedrijfsgebouwen binnen bouwvlak horeca),
- 11.3.2 (Uitbreiding oppervlakte bedrijfsgebouwen binnen bouwvlak maatschappelijk),
- 13.3.2 (Uitbreiding oppervlakte bedrijfsgebouwen binnen bouwvlak recreatie),
- 14.3.2 (Uitbreiding oppervlakte bedrijfsgebouwen binnen bouwvlak sport),

14.3.3 (Uitbreiding rijhal manege binnen bouwvlak bestemming sport),  
20.6.2 (wijzigen woonbestemming naar agrarisch grongebonden),  
32 lid b en c (afwijking voor paardenbak en tennisbaan grenzend aan bouwvlak / bestemmingsvlak van bijbehorende functie).

E. Generieke inhoudsmaat burgerwoningen vergroot zonder voorwaarden landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering landschap in strijd met verordening:

De inhoudsmaat van burgerwoningen is vergroot van 500 m<sup>3</sup> naar 750 m<sup>3</sup> zonder voorwaarden van landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering landschap. Dit is in strijd met artikel 2.2. Verordening Ruimte.

3. **Ecologische hoofdstructuur:**

Over het algemeen is de begrenzing en de bescherming van de Ecologische Hoofdstructuur op een juiste wijze vertaald in het bestemmingsplan. Op navolgende onderdelen is er strijdigheid met de verordening ruimte:

A. WRO-zone voor omzetting naar natuur ontbreekt op enkele percelen:

Enkele percelen tussen de Ollandseweg en de Dommel die onderdeel van de EHS vormen en nu een agrarische bestemming kennen, kunnen op termijn als natuurgrond aan de EHS worden toegevoegd. Voor deze gronden ontbreekt de wijzigingsbevoegdheid (WRO-zone) om de bestemming om te zetten van agrarisch naar natuur;

B. Alle agrarische gronden binnen EHS bestemmen als AW-NL:

Verzocht wordt om alle agrarische gronden die onderdeel zijn van de EHS en nog moeten worden omgezet naar natuur vooralsnog te bestemmen als "Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden (AW-NL)". Dit is nu nog niet overal het geval. Onder meer gebieden langs de gemeentegrens met Boxtel zijn bestemd als "AW-L".

C. Ongewenste ontwikkelingen binnen EHS tegengaan door opnemen voorwaarden:

Binnen de gebiedsbestemmingen Agrarisch (A), Agrarisch met waarden – Landschapswaarden (AW-L) en Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden (AW-NL) ontbreken afdoende voorwaarden om ongewenste ontwikkelingen binnen de EHS tegen te gaan. Deze voorwaarden moeten worden opgenomen bij de ontheffings- c.q. wijzigingsbepalingen ten aanzien van kuilvoerplaten en mestzakken, vormverandering, vergroting bouwvlak voor intensieve veehouderijen, vergroting bouwvlakken overige agrarische bedrijven, realisatie waterbassins, realisatie landschapscamping. Het betreft de artikelen 3.3.5, 3.6.1, 3.6.2, 3.6.3, 3.6.5, 3.6.18, 4.3.5, 4.7.1, 4.7.2, 4.7.3, 4.7.5, 4.7.18, 5.3.5, 5.7.1, 5.7.2, 5.7.3, 5.7.4 en 5.7.15.

D. Bestemming Water voor natuurgebieden binnen EHS omzetten naar bestemming Natuur:

De bestemming water biedt planologisch onvoldoende bescherming aan de EHS. Gelet hierop wordt voor natuurgebieden binnen de EHS verzocht om de bestemming om te zetten naar Natuur.

4. **Cultuurhistorie:**

In het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie uit 2006 en een eigen gemeentelijke erfgoedkaart. De cultuurhistorische vlakken, welke deel uitmaken van de verordening ruimte, zijn gedeeltelijk doorvertaald. Enkel voor een aantal bolle

akkers en in percelen langs het Dommeldal voorziet de regeling in beschermende maatregelen. Voor een deel is het cultuurhistorische vlak Dommeldal tussen Sint-Oedenrode en Boxtel opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Voor de overige cultuurhistorische vlakken ontbreekt een specifieke regeling. Verzocht wordt de strijdigheid met de verordening ruimte op te heffen door cultuurhistorische vlakken uit de Verordening Ruimte integraal over te nemen en te voorzien van een beschermende regeling.

5. **Groenblauwe mantel:**

In de verordening ruimte is de “Groenblauwe mantel” begrensd en worden regels gegeven ter bescherming en ontwikkeling hiervan (artikel 6.3 Verordening Ruimte). Verzocht wordt om:

A. **Groenblauwe mantel opnemen in de bestemming AW-L of AW-NL:**

In het bestemmingsplan zijn enkele gronden binnen de groenblauwe mantel opgenomen met de bestemming Agrarisch. Verzocht wordt deze gronden op te nemen binnen de gebiedsbestemmingen Agrarisch met waarden – Landschapswaarden (AW-L) of Agrarisch met met waarden – Natuur- en Landschapswaarden (AW-NL).

B. **Specifieke regels uit VR voor agrarische en niet agrarische ontwikkelingen verwerken in bestemmingsplan:**

- Aanduiding groenblauwe mantel opnemen op verbeelding:  
Om de bepalingen uit de verordening ruimte ten aanzien van de groenblauwe mantel te vertalen verdient het aanbeveling om de aanduiding groenblauwe mantel op te nemen op de verbeelding.

- Vab-vestiging binnen groenblauwe mantel alleen onder voorwaarden mogelijk:

Een “vab-vestiging”\* binnen de groenblauwe mantel is uitsluitend mogelijk onder de specifieke voorwaarden dat:

- het bestemmingsvlak maximaal 5000 m2 bedraagt,
- het bedrijf niet behoort tot een milieucategorie 3 of hoger en
- een positieve bijdrage wordt geleverd aan de bescherming en ontwikkeling van onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.

De artikelen 4.7.11, 4.7.12, 4.7.13, 4.7.14, 4.7.15, 4.7.19, 5.7.9, 5.7.10, 5.7.11, 5.7.12, 5.7.13, 5.7.16, 20.6.5, 20.6.6, 20.6.7, 20.6.8, 20.6.9 en 20.6.13 voorzien niet in een dergelijke voorwaarde.

\*

Onder “vab-vestiging” wordt genoemd: omschakeling van een agrarische bestemming (op een VAB locatie) naar een bestemming voor een bedrijf t.b.v. opslag, agrarisch-technisch hulpbedrijf, agrarisch verwant bedrijf, gebruiksgerichte paardenhouderij met ondergeschikte horeca, (overig) niet-agrarisch bedrijf, maatschappelijke voorziening, een horecabedrijf (waaronder groepsaccomodaties).

- Voorwaarden bijdrage ecologie en landschap ontbreekt in enkele artikelen:

In enkele artikelen voor overige ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel ontbreekt de voorwaarde dat een positieve bijdrage wordt geleverd aan de bescherming en ontwikkeling van onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken. Het gaat om de artikelen: 4.7.3, 4.7.4, 4.7.7, 4.7.16, 4.7.17, 4.7.18, 5.7.3, 5.7.6, 5.7.14, 5.7.15 en 6.3.2.

- Teeltondersteunende kassen inclusief tunnel- of boogkassen hoger dan 1,5 m

In de groenblauwe mantel is de bouw van teeltondersteunende kassen, waaronder mede begrepen permanente tunnel- of boogkassen hoger dan 1,5 meter niet toegestaan. Artikel 4.3.8. en 5.3.7 zijn in dit verband strijdig met de verordening ruimte.

- Hervestiging en omschakeling naar overig niet- grondgebonden agrarische bedrijven niet mogelijk in groenblauwe mantel:

De omschakeling en hervestiging naar overig niet-grondgebonden agrarische bedrijven is niet uitgesloten in de artikelen 4.7.7, 5.7.6 en 6.6.2.

## 6. **Agrarisch gebied**

### A. Begripsbepaling teeltondersteunende kassen wijkt af van verordening ruimte:

In de verordening ruimte zijn in het agrarisch gebied onder voorwaarden binnen een bouwvlak teeltondersteunende kassen toegestaan met een maximum oppervlak van 5000 m<sup>2</sup>. In de verordening ruimte wordt hieronder mede verstaan: permanente tunnel- of boogkassen hoger dan 1,5 meter. Verzocht wordt om artikel 1.113 van de begripsbepalingen van het bestemmingsplan hierop aan te passen.

### B. Vab- vestiging slechts mogelijk onder voorwaarden:

In hoofdstuk 11 van de verordening ruimte is aangegeven dat een vab-vestiging in het agrarisch gebied slechts mogelijk is als:

- o het bestemmingsvlak maximaal 5000 m<sup>2</sup> groot wordt en
- o het bedrijf niet behoort tot milieucategorie 3 of hoger.

De artikelen 3.6.11, 3.6.13, 3.6.14, 4.7.11, 4.7.13, 4.7.14, 20.6.5, 20.6.7, 20.6.8 van het ontwerpbestemmingsplan buitengebied voorzien niet in een dergelijke voorwaarde.

## 7. **Intensieve veehouderij**

### A. Landschappelijke inpassing bij uitbreiding uitsluitend binnen bouwvlak:

In artikel 3.6.2, 4.7.2 en 5.7.2 van het ontwerpbestemmingsplan buitengebied is aangegeven dat bij uitbreiding van het bouwvlak de landschappelijk inpassing van 10% ook direct aansluitend aan het bouwvlak mag plaatsvinden. Dit is in strijd met de verordening ruimte.

## 8. **Niet agrarische ruimtelijke ontwikkelingen: thema wonen**

### A. Bij sloop bijgebouwen voorwaarde opnemen dat alle bijgebouwen worden gesloopt:

Aan de bepalingen in de artikelen 20.2.2 lid i en 20.2.3 lid g wordt verzocht toe te voegen de bepaling dat alle overtollige bijgebouwen moeten worden gesloopt.

## 9. **Aanlegvergunningstelsel**

### A. Het aanlegvergunningstelsel levert in enkele gevallen onvoldoende bescherming voor de natuur- en/of landschapswaarden in de bestemmingen AW-L en AW-NL:

Het zonder omgevingsvergunning toestaan van de volgende werken en werkzaamheden biedt onvoldoende bescherming aan de natuur- en of landschapswaarden in de bestemmingen AW-L en AW-NL:

- o Het wijzigen van de bergingscapaciteit via het ophogen van gronden en het aanleggen van dammen, dijken of kaden in gebieden met de waarde-aanduidingen Aardkundig waardevol gebied (Awg) en Waardevol beekdal (Wb);
- o Het verwijderen of rooien (vellen) van bos en/of andere grote houtopstanden in gebieden met de aanduidingen Cultuurhistorisch waardevol gebied (Chwg), Leefgebied Dassen (Lgd), Waardevol beekdal (Wb) en Leefgebied struweelvogels (Lgs);
- o Het aanleggen van hoog opgaand houtgewas met agrarische productiefunctie in gebied Cultuurhistorisch waardevol gebied (CHwg);
- o Het permanent omzetten van grasland in gebied Waardevol beekdal (Wb);
- o Het verwijderen van perceelsindelingen in gebied (Awg);
- o Het aanleggen van oppervlakteverhardingen (onder andere wegen, parkeerterreinen) in Waardevol beekdal (Wb).

#### 10. **Retrospectieve toets:**

- A. Retrospectieve toets biedt onvoldoende inzicht in de planologische aanvaardbaarheid van positieve bestemmingen voor zaken die niet in een eerdere WRO-procedure met provinciale goedkeuring zijn vastgesteld, maar wel in het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen:

Van de gemeente wordt verwacht dat de planologische aanvaardbaarheid in relatie tot de verordening ruimte in beeld wordt gebracht van zaken die niet in een eerdere WRO-procedure met provinciale goedkeuring zijn vastgesteld, maar wel in het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen. Bij een steekproef vielen de volgende zaken op, waarvan de planologische aanvaardbaarheid onduidelijk is:

- o Veel agrarische bouwvlakken zijn groter dan de geldende bouwblokken;
- o De woonbestemming met de aanduiding VAB aan de Vresselseweg 44 is beduidend groter dan het vigerende bestemmingsvlak voor de daar gelegen burgerwoning;
- o Het bestemmingsvlak (sb-24) aan de Ollandseweg 134 is aanmerkelijk groter dan het geldende bestemmingsvlak;
- o De geldende agrarische bestemming aan de Schootsedijk 44 is gesplitst in een woonbestemming en in een bedrijfsbestemming (sb-44) waarop wederom een bedrijfswoning is toegestaan;
- o Het door u aangegeven 5-tal locaties waar een bestemming is opgenomen overeenkomstig het bestaande gebruik, dat kennelijk afwijkt van de geldende bestemmingsregeling. In concreto gaat het om de volgende onderwerpen / adressen:
  - Gildeterrein nabij Ollandseweg 123;
  - Ruitersportterrein Lieshoutseweg;
  - Volkstuincomplex Cathalijnepad 1;
  - Transportbedrijf Eversestraat 7a;
  - Handel in tuinornamenten (Eversestraat 9/9a).

#### **Beoordeling zienswijze:**

##### **1. Provinciaal belang**

Ten aanzien van de rijkwijdte van het provinciaal belang wordt het volgende opgemerkt. Bij uitspraak van 19 oktober 2011 (inzake bestemmingsplan buitengebied Baarle-Nassau, zaaknummer: 200907617/1/R3) refereert de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State voor wat betreft de reikwijdte van provinciaal belang aan haar uitspraak van 16 februari 2011 (zaaknummer 201005138/1/R3). Hierin geeft de afdeling bestuursrechtspraak aan dat voor het antwoord op de vraag of een bepaald belang een provinciaal belang is, bepalend of het belang zich leent voor behartiging op provinciaal niveau vanwege de daaraan klevende bovengemeentelijke aspecten.

Wij onderkennen zeer wel dat het ruimtelijk beleid ten opzichte van het buitengebied geen zaak is van alleen de gemeente en dat er sprake is van bovengemeentelijke belangen die kunnen worden aangemerkt als provinciaal belang. Maar de vraag is tot hoe ver dit provinciaal belang strekt in relatie tot het gemeentelijk belang en de gemeentelijke bevoegdheden.

Op pagina 2 tot en met 4 van de Memorie van Antwoord I bij de Wet ruimtelijke ordening wordt een beschouwing gegeven over nationaal en provinciaal belang en worden enkele mogelijke provinciale belangen genoemd: regionale bedrijfsterreinen, grote woningbouwlocaties, infrastructuur, natuur- en landschappen of regionale milieuvoorzieningen. Verderop in de Memorie van Antwoord I (pagina 16) wordt in aansluiting hierop gesteld dat vooral ruimtelijke vraagstukken die de gemeentegrenzen overschrijden als provinciaal belang worden aangemerkt. Met betrekking tot structuurvisies wordt op pagina 12 van de Memorie van Toelichting I onder andere gesteld dat een structuurvisie aan de uitvoerende organen de nodige ruimte moet laten.

Wij constateren dat de aanwijzing in belangrijke mate betrekking heeft op uitvoeringsaspecten, waarbij het uitvoerend orgaan, de gemeente, als meestgeschikte overheidsorgaan (Memorie van Toelichting 1, pagina 11) niet de nodige ruimte is gelaten. Hierover meer bij de reactie op de betekenis van de zorgplicht van ruimtelijke kwaliteit.

## 2. **Bevordering ruimtelijke kwaliteit**

- **Betekenis zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit**  
Gedeputeerde Staten geven in hun zienswijze aan dat de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit inhoudt dat bij een ruimtelijke ontwikkeling voor gebouwen, bijbehorende bouwwerken en voorzieningen gebruik moet worden gemaakt van een bouwvlak, zonodig voorzien van een specifieke functie-aanduiding en onder toepassing van kwaliteitsverbetering van het landschap.

In paragraaf 2.2 van de toelichting bij de Verordening staat onder meer dat voor het opnemen van een zorgplicht in de Verordening is gekozen om gemeenten de vrijheid te geven om zelf te bepalen op welke wijze zij het belang van ruimtelijke kwaliteit behartigen. De bepaling laat gemeenten dus gedragsalternatieven.

In het verlengde van bovenstaande toelichting bij de Verordening ruimte op het beginsel van zorgplicht, oordeelt de afdeling bestuursrechtspraak in haar uitspraak van 19 oktober 2011 (inzake bestemmingsplan buitengebied Baarle-Nassau, zaaknummer: 200907617/1/R3) dat onder voorwaarden ook ruimtelijke ontwikkelingen buiten bouwvlakken mogelijk zijn. Hierbij vormden schuilgelegenheden onderwerp van geschil. Belangrijke voorwaarden hierbij zijn dat in de planregels beperkingen en voorwaarden zijn opgenomen die recht doen aan het beginsel van zorgplicht als bedoeld in artikel 2.1 van de Verordening ruimte. Verder acht de afdeling bestuursrechtspraak het van belang en dat de ruimtelijke ontwikkelingen worden gekoppeld aan een afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan, zodat nog een afweging kan plaatsvinden.

Naar aanleiding van het bovenstaande kunnen wij ons niet verenigen met enkele punten uit de zienswijze die betrekking hebben op opmerkingen ten aanzien van het beginsel van zorgplicht als bedoeld in artikel 2.1 Verordening ruimte. Hierover meer bij de concrete beantwoording van de punten als genoemd in de zienswijze.

- **Kwaliteitsverbetering van het landschap:**  
Met betrekking tot het aspect kwaliteitsverbetering van het landschap en de invulling die daaraan zal worden gegeven, verwijzen wij naar het hoofdstuk algemene overwegingen onder het kopje "kwaliteitsverbetering als uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen".

- Regels voor bebouwing en voorzieningen buiten bouwvlakken of bestemmingsvlakken in strijd met zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit:

Gedeputeerde Staten geven aan dat de regels van het ontwerpbestemmingsplan buitengebied permanente teeltondersteunende voorzieningen, schuilgelegenheden, kuilvoerplaten, mestzakken, paardenbakken, tennisbanen en hooibergen buiten bouwvlakken of bestemmingsvlakken mogelijk maken en daarmee in strijd zijn met de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

Toelichting systematiek planregels:

In dit verband merken wij op dat op grond van de planregels:

- o met een afwijking van het bestemmingsplan, onder voorwaarden, buiten het bouwvlak schuilgelegenheden, kuilvoerplaten, mestzakken, paardenbakken, tennisbanen en hooibergen zijn toegestaan.
- o Na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, onder voorwaarden, permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan binnen de gebiedsbestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' (zonder de aanduidingen 'waardevol beekdal' en 'cultuurhistorisch waardevolle akker') buiten het bouwvlak en binnen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – teeltondersteunende voorzieningen' of de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – teeltondersteunende voorzieningen'.

Planregels niet in strijd met zorgplichtbeginsel Verordening ruimte:

Onder verwijzing naar de uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van 19 oktober 2011 (inzake bestemmingsplan buitengebied Baarle-Nassau, zaaknummer: 200907617/1/R3) achten wij de aangehaalde bepalingen niet in strijd met het zorgplichtbeginsel als bedoeld in artikel 2.1 Verordening ruimte. De planregels bevatten beperkingen en voorwaarden en staan genoemde voorzieningen niet rechtstreeks toe, maar pas na afweging. Een en ander maakt dat voldaan wordt aan het zorgplichtbeginsel als bedoeld in artikel 2.1 Verordening ruimte. De zienswijze van gedeputeerde staten geeft op dit punt geen aanleiding tot aanpassing.

Ambtshalve aanpassingen:

Ter informatie merken wij, in aanvulling op het bovenstaande, op dat de planregels bij vaststelling ten behoeve van bovenstaande voorzieningen nog zullen worden aangevuld of gewijzigd om een meer sluitende doorvertaling van ingezet beleid te bewerkstelligen. Als voorbeeld wordt genoemd de opname van de voorwaarde van kwaliteitsverbetering van het landschap. Zo moeten schuilgelegenheden voortaan landschappelijk moeten worden ingepast. Voor meer informatie wordt verwezen naar het hoofdstuk algemene overwegingen onder het kopje "kwaliteitsverbetering als uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen" en het hoofdstuk ambtshalve aanpassingen.

- Voorwaarde kwaliteitsverbetering van het landschap ontbreekt in enkele artikelen:

In een aantal wijzigingsbevoegdheden ontbreekt de voorwaarde van kwaliteitsverbetering van het landschap. Verzocht wordt deze voorwaarde in de, onder 2 bij letter D van de samenvatting van de zienswijze, genoemde artikelen alsnog op te nemen.

Deze zienswijze wordt overgenomen:

Bij gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan buitengebied zal dit punt van de zienswijze worden overgenomen, met uitzondering van de bepalingen 3.5.2, 4.5.2 en 5.5.2 (nevenfuncties). Voor wat betreft nevenfuncties wordt ervanuit gegaan dat deze ontwikkelingen ruimtelijk gezien neutraal plaatsvinden, waardoor een kwaliteitsverbetering achterwege kan blijven. Als voorbeeld wordt genoemd het gebruik van een leegstaande stal ten behoeve van statische opslag.

Met betrekking tot het aspect kwaliteitsverbetering van het landschap en de invulling die daaraan zal worden gegeven, verwijzen wij naar het hoofdstuk algemene overwegingen onder het kopje "kwaliteitsverbetering als uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen".

- Generieke inhoudsmaat burgerwoningen vergroot zonder voorwaarden landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering landschap in strijd met verordening:

Uit een zeer recente uitspraak van de Raad van State (14 maart 2012, zaaknummer 201004181/1/R3) betreffende het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Alphen-Chaam blijkt dat de Raad van State het met de raad van Alphen-Chaam eens is dat het mogelijk moet zijn om een rechtstreekse inhoudsmaat van 750m<sup>3</sup> voor burgerwoningen op te nemen, zonder dat daarvoor een tegenprestatie is vereist.

De Raad van State overweegt hierbij dat:

- de inhoudsmaat van 600m<sup>3</sup> weliswaar is genoemd in de provinciale paraplunota voorafgaand aan de provinciale Verordening Ruimte, maar dat deze maximale inhoudsmaat in de Verordening Ruimte niet is genoemd;
- niet is gebleken dat door opname van een maximale inhoudsmaat van 750 m<sup>3</sup> voor burgerwoningen in een bestemmingsplan buitengebied niet wordt voldaan aan het zorgplichtbeginsel als bedoeld in artikel 2.1 Verordening Ruimte.

Als gevolg van bovengenoemde uitspraak blijft deze maatvoering uit het ontwerpbestemmingsplan gehandhaafd en wordt het onderdeel van de zienswijze van gedeputeerde staten om genoemde maatvoering zonder tegenprestatie te maximaliseren op 600 m<sup>3</sup> ongegrond verklaard.

Een vergroting bovenop de generiek geaccepteerde inhoudsmaat van 750 m<sup>3</sup> wordt in dit bestemmingsplan gezien als een ruimtelijke ontwikkeling waarop het beginsel van kwaliteitsverbetering van toepassing is. In het bestemmingsplan wordt een afwijkingsregel opgenomen om met kwaliteitsverbetering een burgerwoning met een inhoudsmaat van 900 m<sup>3</sup> mogelijk te maken.

### 3. Ecologische hoofdstructuur:

Over het algemeen is de begrenzing en bescherming van de EHS op een juiste wijze vertaald, met uitzondering van navolgende onderdelen.

#### A. WRO-zone voor omzetting naar natuur ontbreekt op enkele percelen:

Ten aanzien van dit punt merken wij op dat de ontwikkeling van de EHS wordt geregeld via algemene wijziging als bedoeld in 33.1 van de planregels. Als sprake is van een gebied dat behoort tot de EHS is verbaal geregeld dat de gronden kunnen worden omgezet naar natuur, bos of water. De bescherming van de EHS wordt in beginsel geregeld via actuele natuur- en landschapswaarden in de diverse gebiedsbestemmingen. De Wro Zone zal desondanks worden gechecked op de begrenzing en in voorkomende gevallen worden herbegrensd. De planregels zullen worden aangevuld met compensatieregels bij wijzigingsbevoegdheden waar deze nog ontbreken. De compensatieregels worden dan gelinked aan de aanduiding WRO-zone. De regels van de bestemming 'Water' zullen worden aangevuld ten behoeve van een specifieke bescherming van de EHS.

#### B. Alle agrarische gronden binnen EHS bestemmen als AW-NL:

Deze zienswijze wordt overgenomen voorzover het gaat om gronden met natuurwaarden. Indien natuurwaarden niet aanwezig zijn of slechts potentieel aanwezig zijn na maatregelen in het kader van de geleidelijke omzetting van de gronden naar natuur, wordt vooralsnog de gebiedsbestemming 'Agrarisch met waarden- Landschapswaarden' aangehouden.

- C. Ongewenste ontwikkelingen binnen EHS tegengaan door opnemen voorwaarden:  
Deze zienswijze wordt voor de genoemde bepalingen overgenomen door waar nodig compensatieregels en uitsluitingsregels in verband met de EHS hierop van toepassing te verklaren. In afwijking van het vorenstaande worden de compensatieregels niet van toepassing verklaart op de vormverandering van bouwvlakken, omdat het netto bouwvlak in de EHS niet wijzigt. Wel zal voor vormverandering binnen de EHS de voorwaarde van landschappelijk inpassing aansluitend aan het bouwvlak blijven gelden alsmede de voorwaarde worden opgenomen dat de vormverandering afwaarts van de EHS plaatsvindt.
- D. Bestemming water voor natuurgebieden in EHS omzetten naar bestemming Natuur:  
Uiteraard vormt de bescherming van de EHS een provinciaal belang. Dit geldt wat ons betreft niet voor de methodiek van regelen. Desondanks constateren wij, gelijk met gedeputeerde staten, dat de bescherming van de EHS binnen de bestemming water nog beter kan. De regels van de bestemming 'Water' zullen worden aangevuld ten behoeve van een specifieke bescherming van de EHS.

#### **4. Cultuurhistorie**

Op basis van de Chw-kaart 2006 is een lokale uitwerking van de cultuurhistorisch erfgoed opgesteld. In verband hiermee is het volgende van belang. De provinciale cultuurhistorische waardenkaart is grofmazig. De verfijning is door gemeente Sint-Oedenrode uitgevoerd en terug te vinden op de gemeentelijke Erfgoedkaart. Met de opstelling van de erfgoedkaart is ingezoomd op de specifieke situatie in Sint-Oedenrode. Het is reëel de gemeentelijke verfijning op de desbetreffende provinciale kaart te vertalen. Als reactie op het ontwerp van de Verordening Ruimte, fase 2, is hier uitdrukkelijk om gevraagd.

In het bestemmingsplan zijn, in relatie tot het erfgoedbeleid, de cultuurhistorisch waardevolle gebieden op de verbeelding als zodanig aangeduid. Daarbij is nog een onderscheid gemaakt tussen cultuurhistorisch waardevol gebied en cultuurhistorisch waardevolle akkers. Deze voornamelijk in het beekdal van de Dommel gelegen akkers kennen nog aanvullende bescherming.

Vanuit deze grof naar fijn benadering, wordt de zienswijze op dit punt niet overgenomen.

Uiteraard wordt de zienswijze wel overgenomen, voorzover het gaat om een actualisatie van de toelichting op het onderdeel van vermelding van de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010.

#### **5. Groenblauwe mantel**

- A. Groenblauwe mantel opnemen in de bestemming AW-L of AW-NL:  
De groenblauwe mantel betreft een structuurvisieachtige aanduiding zonder dat daaraan concrete gebiedswaarden zijn gekoppeld. Bij de bepaling van de gebiedsbestemmingen is uitgegaan van concrete gebiedswaarden, zoals vermeld in de RLG-atlas. Deze systematiek zullen wij blijven volgen. Wij kiezen ervoor de Groenblauwe mantel wel te vertalen, maar dit primair op een andere wijze in het bestemmingsplan te regelen. De zienswijze wordt op dit punt niet overgenomen.
- B. Specifieke regels uit de Verordening Ruimte voor agrarische en niet agrarische ontwikkelingen verwerken in bestemmingsplan:
- Aanduiding groenblauwe mantel opnemen op verbeelding:  
De zienswijze wordt op dit punt overgenomen. Om een goede doorvertaling van het beleid van de Groenblauwe mantel te kunnen bewerkstelligen wordt een gebiedsaanduiding voor

de Groenblauwe mantel op de verbeelding opgenomen. De legenda wordt aangevuld en in de regels zal op hiernavermelde wijze worden aangepast.

- Vab-vestiging binnen groenblauwe mantel alleen onder voorwaarden mogelijk:  
De zienswijze wordt overgenomen door op de gevraagde wijze de regels aan te passen bij vaststelling, met dien verstande dat:
  - deze wijziging van de planregels alleen van toepassing wordt verklaard op de ontwikkelingen waarvoor de verordening ruimte de betreffende regels verplicht stelt. Concreet betekent dit dat de redactie van de planregels op de gevraagde wijze zal worden aangepast voor wat betreft de artikelen 4.7.11, 4.7.12, 4.7.13, 5.7.11, 5.7.12, 5.7.13, 20.6.5, 20.6.6, 20.6.7.
  - milieucategorie 3 bedrijven wel mogelijk zijn mits deze qua aard en omvang gelijk zijn aan een milieucategorie 2 (zie bijv. de redactie van de bedrijfsbestemming tbv neventakken bij niet-agrarische bedrijven)
  - in het ontwerpbestemmingsplan de keuze blijft gelden dat maneges (= gebruiksgesichte paardenhouderij met ondersteunende horeca) alleen zijn toegestaan binnen de bebouwingsconcentraties. Een en ander conform de nota van uitgangspunten. De planregels moeten in die zin nog worden aangepast dat bij wijziging naar een manege een sportbestemming wordt toegekend in plaats van een bedrijfsbestemming. De bedrijfsbestemming is van toepassing bij omschakeling naar een pensionstalling dat wordt beschouwd als een agrarisch aanverwant bedrijf. De exacte aanpassing van de planregels voor maneges is vermeld bij het hoofdstuk ambtshalve aanpassingen.
- Voorwaarde bijdrage ecologie en landschap ontbreekt in enkele artikelen:  
De zienswijze wordt overgenomen, met dien verstande dat de voorwaarde voor een bijdrage aan ecologie en landschap niet wordt overgenomen als al een bepaling ten aanzien van kwaliteitsverbetering is opgenomen. Hierin is een verbetering van ecologische en landschappelijke aspecten namelijk al opgenomen. Op deze wijze wordt een dubbeling in de voorwaarden voorkomen. Voor de invulling van de kwaliteitsverbetering wordt verwezen naar het hoofdstuk Algemene overwegingen. Uiteraard zal bij de uitwerking van de kwaliteitsverbetering binnen de Groenblauwemantel in belangrijke mate de bijdrage aan ecologie en landschap centraal staan.

Indachtig het bovenstaande wordt bij de volgende bepalingen de voorwaarde bijdrage ecologie en landschap niet vertaald en wordt voorzover dit nog niet is gebeurd de voorwaarde van kwaliteitsverbetering toegevoegd:

- vergroting bouwvlak overige agrarische bedrijven: hieraan wordt de bepaling van kwaliteitsverbetering toegevoegd.
- 4.7.4 aanbrengen of vergroten aanduiding permanente teeltondersteunende voorzieningen. Hieraan wordt de bepaling van kwaliteitsverbetering toegevoegd.
- 4.7.7 verwijderen aanduiding VAB ten behoeve van hergebruik agrarisch bouwvlak voor grondgebonden agrarisch bouwvlak. Hierop wordt de voorwaarde van kwaliteitsverbetering van toepassing verklaard;
- 4.7.16 wijzigen Agrarisch naar Natuur ten behoeve van natuurkampeerterrein (hier wordt al op grond van de regels een forse investering verlangd in aanleg natuur en er is in lid j al een bepaling over kwaliteitsverbetering als bedoeld in artikel 2.2. Verordening ruimte opgenomen);
- 4.7.17 wijzigen naar recreatie ten behoeve van dagrecreatieve voorzieningen: hier is al in lid m een bepaling over kwaliteitsverbetering als bedoeld in artikel 2.2. Verordening ruimte opgenomen);
- 4.7.18 wijzigen naar landschapscamping: hier is al in lid k een bepaling over kwaliteitsverbetering als bedoeld in artikel 2.2. Verordening ruimte opgenomen);

- 5.7.3 vergroting bouwvlak overige agrarische bedrijven: hieraan wordt de bepaling van kwaliteitsverbetering toegevoegd.
  - 5.7.6 verwijderen aanduiding VAB ten behoeve van hergebruik agrarisch bouwvlak voor grondgebonden agrarisch bouwvlak. Hierop wordt de voorwaarde van kwaliteitsverbetering van toepassing verklaard.
  - 5.7.14 wijzigen naar recreatie ten behoeve van dagrecreatieve voorzieningen: hier moet nog een bepaling over kwaliteitsverbetering als bedoeld in artikel 2.2. Verordening ruimte worden toegevoegd.
  - 5.7.15 wijzigen naar landschapscamping: hier moet nog een bepaling over kwaliteitsverbetering als bedoeld in artikel 2.2. Verordening ruimte worden toegevoegd.
- Teeltondersteunende kassen inclusief tunnel- of boogkassen hoger dan 1,5 m  
Permanente tunnel of boogkassen hoger dan 1,5 m worden sinds de vaststelling van de nota van uitgangspunten voor de herziening van het bestemmingsplan buitengebied als permanente teeltondersteunende voorzieningen gezien. Deze permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn vanwege hun bouwkundige kenmerken niet als teeltondersteunende kassen aan te merken. De permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn niet rechtstreeks, maar pas na afweging toegestaan. Aan permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn in de planregels duidelijke beperkingen en voorwaarden verbonden. Indachtig de uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van 19 oktober 2011 (inzake bestemmingsplan buitengebied Baarle-Nassau, zaaknummer: 200907617/1/R3) zijn wij van mening dat de aangehaalde bepalingen in lijn zijn met het zorgplichtbeginsel en provinciale belangen niet worden geschaad.
  - Hervestiging en omschakeling naar overig niet-grondgebonden agrarische bedrijven niet mogelijk in groenblauwe mantel:  
Vanaf de vaststelling van de nota van uitgangspunten voor de herziening van het bestemmingsplan buitengebied is de mogelijkheid van omschakeling naar overig niet-grondgebonden agrarische bedrijven generiek geboden. Niet valt in te zien waarom een overig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf, zoals bijvoorbeeld een champignonkwekerij of een witlofkwekerij, afbreuk doet aan de eventueel voorkomende gebiedswaarden binnen de groenblauwe mantel. Het gaat hier om bedrijven zonder een duidelijke milieuhygiënische hinder als bedoeld bij de intensieve veehouderij. Aan de omschakeling zijn duidelijke voorwaarden en beperkingen verbonden. Wij zijn dan ook van mening dat de aangehaalde bepalingen in lijn zijn met de zorgplichtbepaling uit de verordening ruimte.

## 6. Agrarisch gebied

### A. Begripsbepaling teeltondersteunende kassen wijkt af van verordening ruimte:

Permanente tunnel of boogkassen hoger dan 1,5 m worden sinds de vaststelling van de nota van uitgangspunten voor de herziening van het bestemmingsplan buitengebied als permanente teeltondersteunende voorzieningen gezien. Deze permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn vanwege hun bouwkundige kenmerken niet als teeltondersteunende kassen aan te merken. De permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn niet rechtstreeks, maar pas na afweging toegestaan. Aan permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn in de planregels duidelijke beperkingen en voorwaarden verbonden. Indachtig de uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van 19 oktober 2011 (inzake bestemmingsplan buitengebied Baarle-Nassau, zaaknummer: 200907617/1/R3) zijn wij van mening dat de aangehaalde bepalingen in lijn zijn met het zorgplichtbeginsel en provinciale belangen niet worden geschaad. De begripsbepalingen worden naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast.

### B. VAB-vestiging slechts mogelijk onder voorwaarden:

De zienswijze wordt overgenomen, met dien verstande dat:

- milieucategorie 3 bedrijven wel mogelijk zijn mits deze qua aard en omvang gelijk zijn aan een milieucategorie 2 (zie bijv. de redactie van de bedrijfsbestemming tbv neventakken bij niet-agrarische bedrijven).

7. **Intensieve veehouderij**

A. **Landschappelijke inpassing bij uitbreiding uitsluitend binnen bouwvlak:**

De zienswijze wordt overgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan buitengebied is bedoeld uitsluitend voor vormverandering direct aansluitend aan het bouwvlak landschappelijke inpassing te eisen. Per abuis is deze bepaling ook bij wijzigingsbepalingen voor uitbreiding van bouwvlakken opgenomen. Bij gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan buitengebied wordt dit hersteld.

8. **Niet agrarische ruimtelijke ontwikkelingen: thema wonen**

A. **Bij sloop bijgebouwen voorwaarde opnemen dat alle bijgebouwen worden gesloopt:**

Het gaat hier om een vrijwillige sloop-bonus constructie. De bepaling zal worden aangepast in die zin dat als sloop aan de orde is dat dan na toepassing van de sloop-bonusconstructie maximaal 200 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen mag resteren.

9. **Aanlegvergunningstelsel**

A. **Het aanlegvergunningstelsel levert in enkele gevallen onvoldoende bescherming voor de natuur- en/of landschapswaarden in de bestemmingen AW-L en AW-NL**

De zienswijze leidt deels tot aanpassing. Alleen als de planregels moeten worden aangevuld ten behoeve van een noodzakelijke aanvulling in het beschermingsregime is de zienswijze overgenomen. In onderstaande geven wij aan hoe wij met de zienswijze omgaan:

- waterberging: geen aanlegvergunning nodig, via dubbelbestemming bescherming geborgd;
- verwijderen of rooien van bos: in aanlegvergunningstelsel zal worden aangegeven dat dit niet van toepassing is. (dit speelt concreet alleen binnen de bosbestemmingen).
- hoogopgaand houtgewas: gekozen is voor een benadering om in Cultuurhistorisch waardevol gebied op dit punt geen beperking op te leggen.
- permanent omzetten van grasland mogelijk, tenzij waardevol beekdal dan geldt een omgevingsvergunning voor aanleg;
- verwijderen van perceelsindelingen in aardkundig waardevol gebied is nu rechtstreeks toegestaan, terwijl deze gebieden juist op dit punt bescherming behoeven. Het aanlegvergunningstelsel wordt in die zin aangepast dat voor deze activiteiten een omgevingsvergunning voor aanleg noodzakelijk is.
- aanleggen van oppervlakteverhardingen (wegen etc.) doet geen afbreuk aan beekdal, blijft dus mogelijk zonder omgevingsvergunning.

10. **Retrospectieve toets:**

A. Retrospectieve toets biedt onvoldoende inzicht in de planologische aanvaardbaarheid van positieve bestemmingen voor zaken die niet in een eerdere WRO-procedure met provinciale goedkeuring zijn vastgesteld, maar wel in het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen

- Planologische aanvaardbaarheid locaties uit retrospectieve toets toelichten:  
Met de opmerking dat de planologische aanvaardbaarheid moet worden toegelicht kan worden ingestemd. De afdeling bestuursrechtsspraak heeft eerder overwogen (overweging 2.11.7 van de uitspraak van 15 april 2011 in zaak nr. 200902874/1/R3) dat het feit dat sprake zou zijn van een bestaande situatie waartegen niet handhavend is opgetreden en ten aanzien waarvan niet het voornemen bestaat om handhavend op te treden niet betekent dat dit bestaande gebruik

in een nieuw bestemmingsplan zonder meer als zodanig dient te worden bestemd. Concreet betekent dit dat de 5 tal locaties als genoemd in de retrospectieve toets in het kader van de planologische aanvaardbaarheid zullen worden getoetst aan de verordening ruimte. Indien bij toekenning van een positieve bestemming meer wordt mogelijk gemaakt dan bestaand gebruik en/of bebouwing, wordt het beginsel van kwaliteitsverbetering van toepassing verklaard. Concreet betekent dit dat de regels voor het toestaan van bebouwing aan het ruitersportterrein aan de Lieshoutseweg worden aangepast. Voor de ondersteunende bebouwing van maximaal 50 m2 wordt de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 14.3.2 aangevuld, zodat hiervoor de voorwaarde van kwaliteitsverbetering van het landschap gaat gelden. Gelijktijdig wordt in de tabel sport bij toegestaan opp. m2 een "0" opgenomen.

- Veel agrarische bouwvlakken zijn groter dan de geldende bouwvlakken:  
Bij de bepaling van de vorm en omvang van de bouwvlakken zijn de geldende bouwvlakken (met in begrip van later doorgevoerde vormveranderingen) als uitgangspunt genomen. Uiteraard is rekening gehouden met uitbreiding van bouwvlakken, waarvoor in het verleden een procedure is doorlopen als bedoeld in artikel 19.1 en 19.2 van de oude WRO. De agrarische bouwvlakken zijn dus niet groter.
- Vresselseweg 44:  
Dit betreft een VAB van voor het geldende bp buitengebied 1997. In het bp buitengebied 1997 zijn de stallen onder het overgangsrecht gebracht. Dit heeft niet geleid tot sanering. Gelet op een en ander en de ligging in een bebouwingsconcentratie is er gekozen voor het opnemen van bebouwing in een bestemmingsvlak wonen met aanduiding VAB teneinde een goede herinvulling (al dan niet door middel van sloop) te kunnen laten plaatsvinden.
- Ollandseweg 134:  
Voor de locatie Ollandseweg 134 en 136 is bij raadsbesluit van 26 september 2002 een bestemmingsplan vastgesteld. Dit is doorvertaald in deze integrale herziening.
- Schootsedijk 44:  
Dit betreft een agrarisch bouwvlak met 2 bedrijfswoningen. Het perceel is geplitst in een woonbestemming en een niet-agrarische bestemming. Hierover zijn tussen de eigenaar en de gemeente afspraken gemaakt die voortkomen uit de wens om belemmeringen weg te nemen voor potentiële woningbouw in de kern van Olland in de directe nabijheid van dit perceel.

#### **Conclusie:**

De zienswijze wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

#### **VERBEELDING / TOELICHTING / REGELS:**

- Met betrekking tot het aspect kwaliteitsverbetering van het landschap en de invulling die daaraan zal worden gegeven, verwijzen wij naar het hoofdstuk algemene overwegingen onder het kopje "kwaliteitsverbetering als uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen".
- In de navolgende artikelen betreffende wijzigingsbevoegdheden wordt de voorwaarde van kwaliteitsverbetering (een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van de bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied) opgenomen.:

#### **Binnen de gebiedsbestemming Agrarisch (A)**

3.3.5 (kuilvoerplaten en mestzakken),

3.3.11 (vervangende nieuwbouw ten behoeve van nevenfuncties),

3.6.2 (vergroting agrarisch bouwvlak intensieve veehouderij),

3.6.3 (vergroting bouwvlak overige agrarische bedrijven),

3.6.4 (uitbreiden of aanbrengen aanduiding ten behoeve van permanente teeltondersteunende voorzieningen),

3.6.5 (uitbreiden bouwvlak ten behoeve van waterbassins),

- 3.6.7 (verwijderen VAB aanduiding bij agrarisch bouwvlak),
- 3.6.9 (wijzigen ten behoeve van eerste agrarische bedrijfswoning),

#### **Binnen de gebiedsbestemming Agrarisch met waarden, landschapswaarden (AW-L)**

- 4.3.5 (kuilvoerplaten en mestzakken),
- 4.3.11 (vervangende nieuwbouw ten behoeve van nevenfuncties),
- 4.7.2 (vergroting agrarisch bouwvlak intensieve veehouderij),
- 4.7.3 (vergroting agrarisch bouwvlak overige agrarische bedrijven),
- 4.7.4 (uitbreiden of aanbrengen aanduiding ten behoeve van permanente teeltondersteunende voorzieningen),
- 4.7.5 (uitbreiden bouwvlak ten behoeve van waterbassins),
- 4.7.7 (verwijderen VAB aanduiding bij agrarisch bouwvlak),
- 4.7.9 (wijzigen ten behoeve van eerste agrarische bedrijfswoning),

#### **Binnen de gebiedsbestemming Agrarisch met waarden, natuur- en landschapswaarden (AW-NL)**

- 5.3.5 (kuilvoerplaten en mestzakken),
- 5.3.10 (vervangende nieuwbouw ten behoeve van nevenfuncties),
- 5.7.2 (vergroting agrarisch bouwvlak intensieve veehouderij),
- 5.7.3 (vergroting agrarisch bouwvlak overige agrarische bedrijven),
- 5.7.4 (uitbreiden bouwvlak ten behoeve van waterbassins),
- 5.7.6 (verwijderen VAB aanduiding bij agrarisch bouwvlak),
- 5.7.7 (wijzigen ten behoeve van eerste agrarische bedrijfswoning),
- 5.7.14 (wijzigen naar recreatie ten behoeve van dagrecreatieve voorzieningen)

#### **Binnen diverse bestemmingen**

- 6.3.2 (uitbreiding oppervlakte bedrijfsgebouwen binnen bouwvlak bedrijf),
- 10.3.2 (Uitbreiding oppervlakte bedrijfsgebouwen binnen bouwvlak horeca),
- 11.3.2 (Uitbreiding oppervlakte bedrijfsgebouwen binnen bouwvlak maatschappelijk),
- 13.3.2 (Uitbreiding oppervlakte bedrijfsgebouwen binnen bouwvlak recreatie),
- 14.3.2 (Uitbreiding oppervlakte bedrijfsgebouwen binnen bouwvlak sport),
- 14.3.3 (Uitbreiding rijhal manege binnen bouwvlak bestemming sport),
- 20.6.2 (wijzigen woonbestemming naar agrarisch grongebonden),
- 32 lid b en c (afwijking voor paardenbak en tennisbaan grenzend aan bouwvlak / bestemmingsvlak van bijbehorende functie).
- Artikel 20.3.1 wordt in die zin gewijzigd dat het mogelijk wordt om met een afwijking de inhoud van een burgerwoning te vergroten tot 900 m<sup>3</sup> en binnen het bestemmingsvlak wonen de woning uit te breiden buiten het bouwvlak. Hierbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
  - o de ontwikkeling gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van de bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;
  - o de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig aantast;
  - o er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen.
  - o de afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.
  - o de ontwikkeling is vanuit stedenbouwkundig opzicht aanvaardbaar.
- De Wro Zone betreffende de EHS zal worden gechecked op de begrenzing en in voorkomende gevallen worden herbegrensd.
- De planregels zullen waar nodig worden aangevuld met compensatieregels en uitsluitingsregels in verband met de EHS bij wijzigingsbevoegdheden waar deze nog ontbreken. De compensatieregels worden dan gelinked aan de de aanduiding WRO-zone. De compensatieregels worden niet van toepassing verklaard op de vormverandering van bouwvlakken, omdat het netto bouwvlak in de

- EHS niet wijzigt. Wel zal voor vormverandering binnen de EHS de voorwaarde van landschappelijk inpassing aansluitend aan het bouwvlak blijven gelden alsmede de voorwaarde worden opgenomen dat de vormverandering afwaarts van de EHS plaatsvindt.
- De regels van de bestemming 'Water' zullen worden aangevuld ten behoeve van een specifieke bescherming van de EHS.
  - Gronden met natuurwaarden binnen de EHS worden ondergebracht binnen de bestemming AW-NL voorzover dit nog niet is gebeurd.
  - De toelichting wordt geactualiseerd op het onderdeel van vermelding van de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010.
  - De Groenblauwe mantel wordt als gebiedsaanduiding op de verbeelding opgenomen. De legenda wordt hiervoor aangevuld.
  - In verband met de Groenblauwe mantel zullen de artikelen 4.7.11, 4.7.12, 4.7.13, 5.7.11, 5.7.12, 5.7.13, 20.6.5, 20.6.6, 20.6.7 worden aangepast. Een "vab-vestiging" binnen de groenblauwe mantel is uitsluitend mogelijk onder de specifieke voorwaarden dat:
    - het bestemmingsvlak maximaal 5000 m2 bedraagt,
    - het bedrijf behoort tot een milieucategorie 1, 2 of 3 mits deze qua aard en omvang gelijk is aan een milieucategorie 2 en
    - een positieve bijdrage wordt geleverd aan de bescherming en ontwikkeling van onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.
  - De regels als bedoeld in de artikelen 3.6.11, 3.6.13, 3.6.14, 4.7.11, 4.7.13, 4.7.14, 20.6.5, 20.6.7, 20.6.8 zullen worden aangevuld met de volgende voorwaarden om deze te laten voldoen aan hoofdstuk 11 van de verordening ruimte :
    - o het bestemmingsvlak wordt maximaal 5000 m2 groot en
    - o het bedrijf behoort tot een milieucategorie 1, 2 of 3 mits deze qua aard en omvang gelijk is aan een milieucategorie 2.
  - De regels zullen op hiernavermelde wijze worden aangepast om deze te laten voldoen aan artikel 2.2 Verordening ruimte:
    - o bij de voorwaarden voor vergroting van een bouwvlak voor overige agrarische bedrijven wordt de bepaling van kwaliteitsverbetering toegevoegd.
    - o 4.7.4 aanbrengen of vergroten aanduiding permanente teeltondersteunende voorzieningen. Hieraan wordt de bepaling van kwaliteitsverbetering toegevoegd.
    - o 4.7.7 verwijderen aanduiding VAB ten behoeve van hergebruik agrarisch bouwvlak voor grondgebonden agrarisch bouwvlak. Hierop wordt de voorwaarde van kwaliteitsverbetering van toepassing verklaard;
    - o 5.7.3 vergroting bouwvlak overige agrarische bedrijven: hieraan wordt de bepaling van kwaliteitsverbetering toegevoegd.
    - o 5.7.6 verwijderen aanduiding VAB ten behoeve van hergebruik agrarisch bouwvlak voor grondgebonden agrarisch bouwvlak. Hierop wordt de voorwaarde van kwaliteitsverbetering van toepassing verklaard.
    - o 5.7.14 wijzigen naar recreatie ten behoeve van dagrecreatieve voorzieningen: hier moet nog een bepaling over kwaliteitsverbetering als bedoeld in artikel 2.2. Verordening ruimte worden toegevoegd.
    - o 5.7.15 wijzigen naar landschapscamping: hier moet nog een bepaling over kwaliteitsverbetering als bedoeld in artikel 2.2. Verordening ruimte worden toegevoegd.
  - De artikelen 3.6.2, 4.7.2 en 5.7.2 worden in die zin aangepast dat de landschappelijke inpassing uitsluitend binnen het bouwvlak moet plaatsvinden.
  - Artikel 20 betreffende de bestemming wonen wordt aangepast in die zin dat bij sloop van bijgebouwen de voorwaarde wordt opgenomen dat alle bijgebouwen worden gesloopt. Het gaat hier om een vrijwillige sloop-bonus constructie. Na toepassing van de sloop-bonusconstructie mag maximaal 200 m2 aan bijgebouwen resteren.
  - Het aanlegvergunningstelsel wordt aangepast door het verwijderen van perceelsindelingen in aardkundig waardevol gebied aan te merken als activiteit waarvoor een omgevingsvergunning voor aanleg noodzakelijk is.

- Het retrospectief overzicht wordt uitgebreider gemotiveerd, mede in relatie tot de verordening ruimte.
- De regels voor het toestaan van bebouwing aan het ruitersportterrein aan de Lieshoutseweg worden aangepast. Voor de ondersteunende bebouwing van maximaal 50 m2 wordt de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 14.3.2 aangevuld, zodat hiervoor de voorwaarde van kwaliteitsverbetering van het landschap gaat gelden. Gelijktijdig wordt in de tabel sport bij toegestaan opp. m2 een "0" opgenomen.

## 2. Waterschap de Dommel:

### **Samenvatting zienswijze:**

1. Op de verbeelding ontbreken een aantal leggerwatergangen;
2. De rioolpersleidingen zijn op de verbeelding niet overal weergegeven;
3. De gemalen bij Boskant en Nijnsel zijn niet als bedrijf bestemd.

### **Beoordeling zienswijze:**

1. Dit punt van de zienswijze wordt niet overgenomen. De hoofdwaterleggergangen uit het waterbeheerplan van het Waterschap de Dommel zijn op de verbeelding overgenomen. Een en ander vanuit de filosofie dat als het Waterschap bepaalde primaire leggerwatergangen voor bescherming van belang acht, deze watergangen tenminste in het waterbeheerplan moeten zijn vermeld. De kleine leggerwatergangen maken onderdeel uit van de gebiedsbestemmingen en kennen met name hun bescherming via de Keur. Dit vanuit de gedachte dat belangen die de Keur al vertegenwoordigt in beginsel niet een dubbele regeling behoeven door opnieuw hun een vertaling te krijgen in het bestemmingsplan. Een uitzondering hierop kan wat ons betreft een aanlegvergunningstelsel vormen dat in het kader van het bestemmingsplan een ander belang dient dan een Keur-belang.
2. De rioolpersleidingen worden gecheckt op de verbeelding aan de hand van de bestanden van het waterschap en indien noodzakelijk volgt een aanpassing van de verbeelding.
3. Dit punt van de zienswijze wordt overgenomen. De rioolgemalen komen als voorziening voor binnen de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening'. Terecht is opgemerkt dat de rioolgemalen bij Boskant en Nijnsel de bestemmingsinhoud 'Bedrijf – Nutsvoorziening' moeten krijgen.

### **Conclusie:**

De zienswijze wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

### **VERBEELDING / REGELS**

- Aan de rioolgemalen bij Boskant en Nijnsel wordt op de verbeelding de bestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening' toegekend.
- De rioolpersleidingen worden gecheckt op de verbeelding aan de hand van de bestanden van het waterschap en indien noodzakelijk volgt een aanpassing van de verbeelding.

## 3. RRP:

### **Samenvatting zienswijze:**

1. Op pag. 89 van de toelichting in par. 4.3.3, noemt u de binnen het plangebied betrokken hoofdtransportleidingen zonder de leidingen van RRP te noemen. Derhalve verzoeken wij u het hier onderstreepte deel van de tekst toe te voegen: "Denk hierbij aan een hoge druk ruwe olietransportleidingJ een hoge druk olieproducten transportleidingeen waterleiding, een aardgas... enz .."
2. Op pag. 96 van de toelichting spreekt u over 2 olieleidingen. Hier verzoeken we u de olietransportleidingen van RRP inclusief de risicocontour als volgt te beschrijven

- Olieproductenleiding 24" - 62 bar - zakelijk rechtstrook van 10m (2 x 5 m) - 10.6 Risicocontour 25,4 m (x 2)
  - Ruwe olie leiding 36" - 43 bar - zakelijk rechtstrook van 10m (2 x 5 m) - 10.6 Risicocontour 32,6 m (x 2)
3. Aangezien RRP geen toekomstige ontwikkelingen heeft zoals beschreven in "- RRP leiding (Rotterdam-Rijn pijpleiding, toekomstig ontwikkeling): belemmerende strook van ten minste 8 m". kan deze genoemde regel volledig vervallen.
  4. In de regels van het ontwerp bestemmingsplan heeft u, in tegenstelling tot het voorontwerp, de leiding artikelen m.b.t. : - Gas, - Hoogspanningsverbinding, - Olie en - Riool samengevoegd. Aangezien de aanleg, instandhouding en of bescherming van de genoemde toepassingen zo hun eigen beperkingen kent, verzoeken wij u deze artikelen weer afzonderlijk te benoemen. (ter illustratie zullen wij als leidingbeheerder geen toestemming kunnen verlenen voor bouwwerken welke niet voor het beheer of bescherming van onze leidingen dienen. Hierin maken we geen verschil tussen particulieren of beheerders van kabel of leidingen - Artikel 21.2.b);
  5. Verder geeft Artikel 21.4.1 op pag. 115 ontbreken de indruk dat werkzaamheden tot de genoemde maximum diepte van 0,50 meter wel zijn toegestaan. We verzoeken u hierbij deze tekst te wijzigen in : "Het is verboden op of in de aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:"
  6. Ook verzoeken we u op hetzelfde Artikel 21.4.1. de volgende "verboden" bij de opsomming toe te voegen :
    - a. het aanbrengen, verwijderen of herstellen van drainage;
    - b. het aanleggen, verdiepen, vergraven, verruimen, verbreden of dempen van sloten, watergangen, vijvers en overige waterpartijen;
    - c. het opslaan van grond en/of goederen.
  7. We verzoeken u een Artikel op te nemen waarin u beschrijft dat op de gronden binnen de Externe Veiligheidscontouren geen nieuwe kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan;
  8. Als laatste verzoeken we u de voor RRP van toepassing zijnde Externe Veiligheidscontouren (zie opmerking 2) op te nemen op de verbeeldingskaarten.

#### **Beoordeling zienswijze:**

1. De zienswijze wordt op dit punt overgenomen.
2. De zienswijze wordt op dit punt overgenomen.
3. De zienswijze wordt op dit punt overgenomen.
4. Dit punt van de zienswijze wordt niet overgenomen. Wij stellen vast dat de dubbelbestemming Leiding een afdoende regeling bevat voor alle typen van op de verbeelding voorkomende leidingen. Hierbij wordt in aanmerking genomen dat de omgevingsvergunningplichtige werken, werkzaamheden worden uitgebreid en permanente opslag aan een gebruiksverbod en een afwijkingsbevoegdheid worden gekoppeld als gevolg van uw zienswijze onder punt 6 en de zienswijze van de Gasunie. Het uitsluiten van de mogelijkheid om een omgevingsvergunning te verlenen voor afwijking van de bouwregels specifiek voor de RRP wordt als te rigide beschouwd zonder dat in alle gevallen de belangen van de leidingbeheerder RRP worden geschaad. Door het treffen van voorzieningen die een veilige ligging en continuïteit van de leiding waarborgen kan een afwijking van de bouwregels plaatshebben zonder dat de belangen van de leidingbeheerder worden geschaad.
5. De zienswijze wordt op dit punt gedeeltelijk overgenomen. Als gevolg van deze zienswijze en de zienswijze van de Gasunie wordt de inleidende zinsnede bij artikel 21.4.1 als volgt integraal vervangen: "Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren onder maaiveld:"
6. De zienswijze wordt op dit punt gedeeltelijk overgenomen. Overeenkomstig de zienswijze van de Gasunie wordt niet het 'opslaan van grond en/ of goederen', maar het 'permanent opslaan van goederen' onderwerp wordt gemaakt van een omgevingsvergunning.
7. De zienswijze wordt op dit punt niet overgenomen, omdat wij hebben vastgesteld dat wij hierin al hebben voorzien door middel van de bepaling als bedoeld in artikel 31.3.
8. De zienswijze wordt op dit punt niet overgenomen, omdat wij constateren dat de veiligheidscontouren al op de verbeelding zijn opgenomen.

**Conclusie:**

De zienswijze wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

**TOELICHTING:**

- Op pagina 89 van de toelichting in par. 4.3.3 wordt de volgende tekst toegevoegd: " Denk hierbij aan een hoge druk ruwe olietransportleiding een hoge druk olieproducten transportleidingeen waterleiding, een aardgas (...) ".
- Op pagina 96 van de toelichting zullen de 2 olieleidingen. de olietransportleidingen van RRP inclusief de risicocontour als volgt worden beschreven:
  - o Olieproductenleiding 24" - 62 bar - zakelijk rechtstrook van 10m (2 x 5 m) - 10.6 Risicocontour 25,4 m (x 2)
  - o Ruwe olie leiding 36" - 43 bar - zakelijk rechtstrook van 10m (2 x 5 m) - 10.6 Risicocontour 32,6 m (x 2)
- Op pagina 96 van de toelichting vervalt de regel "- RRP leiding (Rotterdam- Rijn pijpleiding, toekomstig ontwikkeling): belemmerende strook van ten minste 8 m".

**REGELS:**

- De inleidende zinsnede bij artikel 21.4.1 wordt als volgt integraal vervangen: "Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren onder maaiveld."
- Artikel 21.4.1 wordt aangevuld door het 'permanent opslaan van goederen' onderwerp te maken van een omgevingsvergunning.

**4. Gasunie:****Samenvatting zienswijze:**

1. Binnen de bestemming "Leidingen" liggen diverse afsluiterschema's. Afsluiterschema's zijn plaatsen waar knooppunten van leidingen zijn gelegen. Ter plaatse van de knooppunten kunnen leidingen door middel van een installatie dynamisch aan elkaar worden verbonden of van elkaar worden gescheiden. Ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de afsluiterschema's, dient de belemmeringenstrook ofwel de dubbelbestemming leiding ter hoogte van het afsluiterschema te worden uitgebreid voor de 40 bar leidingen met 4 meter ter weerszijde van het schema en voor de 66,2 bar leidingen met 5 meter ter weerszijde van het schema. Doel hiervan is te voorkomen dat er te dicht gebouwd wordt op allerlei ondergrondse omloopleidingen van het afsluiterschema. De gasunie heeft aan de gemeente Sint-Oedenrode een digitaal bestand aangeleverd waarop de afsluiterschema's "met een envelop" zijn verbeeld.
2. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (of Bevb) is bepaald dat een bestemmingsplan de ligging van de gasleiding en de daarbij behorende belemmeringenstrook weergeeft. Een adequaat artikel maakt hier onderdeel van uit. Wij verzoeken u daarom om het artikel "Leidingen" zodanig aan te passen dat de leidingen met aanduiding "Leiding- Gas" bij het geheel of gedeeltelijk samenvallen met andere leidingen en (dubbel) bestemmingen voorrang krijgt.
3. In artikel 21 "Leidingen" van de regels van het bestemmingsplan is bepaald, dat de op de verbeelding als zodanig aangewezen gronden primair bestemd zijn voor een ondergrondse gastransportleiding. Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bepaalde werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren. Naar onze mening zijn de nu opgenomen werken of werkzaamheden onvoldoende om een veilig en bedrijfszeker gastransport te kunnen waarborgen en gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leidingen te beperken. Zie in dit verband het bepaalde in artikel 14, tweede lid, sub b van het Bevb.

Wij verzoeken u daarom artikel 21.4 zodanig aan te passen dat de onderstaande werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden, uitgevoerd binnen een zone van 4 resp. 5 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding (belemmeringenstrook), behoudens een omgevingsvergunning voor de activiteit 'aanleg' ook zijn verboden:

- het aanbrengen/rooien van hoogopgaand en/of diepwortelende beplantingen en bomen;
  - het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
  - het permanent opslaan van goederen;
  - het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.
4. In artikel 21.4 wordt tevens het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden in de nabijheid van de leidingen slechts omgevingsvergunningplichtig gesteld indien deze plaatsvinden op een grotere diepte dan 0,5 meter. Deze regeling is echter onvoldoende ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leidingen, omdat:
- a. De diepteligging van de leidingen niet overal gelijk is en de wijze van uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden van invloed kan zijn op de veilige ligging van de leidingen;
  - b. Door het college van burgemeester en wethouders vergunning is verleend voor het leggen van de betreffende leidingen op een bepaalde diepte. Dit voorschrift kan tot gevolg hebben, dat Gasunie door handelingen van derden niet meer aan de aan haar gestelde vergunningeisen kan voldoen.
  - c. Ten aanzien van het afgraven en ophogen een adequate regeling ontbreekt als het gaat om het cumulatie-effect. Met als gevolg: onvoldoende dekking of juiste een te zware belasting van de leiding.
  - d. Ons bedrijf hierdoor niet meer de mogelijkheid heeft, in gevallen dat andere werken of werkzaamheden in de nabijheid van leidingen worden uitgevoerd, informatie te verschaffen omtrent de juiste (diepte)ligging van de leidingen.
  - e. De kans bestaat dat door het niet omgevingsvergunningplichtig stellen van deze categorie werken en/of werkzaamheden ten onrechte de indruk kan worden gewekt dat een KLIC-melding niet (meer) noodzakelijk is.

#### **Beoordeling zienswijze:**

1. Dit onderdeel van de zienswijze wordt overgenomen. Voor het uitbreiden van de belemmeringenstrook ofwel de dubbelbestemming leiding ter plaatse van afsluiterschema's zal gebruik worden gemaakt van het aangeleverde digitale tekenbestand waarin met een "envelop" de afsluiterschema's zijn weergegeven.
2. Dit punt van de zienswijze wordt niet overgenomen. Een dergelijke voorrangsbepaling kent het bestemmingsplan niet, omdat in dergelijke gevallen altijd een belangenafweging zal moeten plaatsvinden. Overigens is het veiligheidsbelang wel als een zwaarwegend belang in het kader van deze belangenafweging aan te merken.
3. De zienswijze op dit punt wordt overgenomen. De eventuele veiligheidsbelangen worden onderkend. Genoemde werken en/of gebruik wordt afhankelijk gesteld van een omgevingsvergunning, waardoor een advies bij de leidingbeheerder kan worden ingewonnen over de toelaatbaarheid. Voor de genoemde werken en werkzaamheden wordt artikel 21.4.1 aangevuld. Voor het permanent opslaan van goederen wordt een specifiek gebruiksverbod opgenomen in combinatie met een afwijkmogelijkheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning.
4. De zienswijze wordt op dit punt overgenomen. De inleidende zinsnede bij artikel 21.4.1 wordt integraal vervangen door "Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren onder maaiveld:"

#### **Conclusie:**

De zienswijze wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

VERBEELDING:

1. Voor het uitbreiden van de belemmeringenstrook ofwel de dubbelbestemming leiding ter plaatse van afsluiterschema's zal gebruik worden gemaakt van het aangeleverde digitale tekenbestand waarin met een "envelop" de afsluiterschema's zijn weergegeven.

**REGELS:**

2. De volgende zaken worden afhankelijk gesteld van een omgevingsvergunning, waardoor een advies bij de leidingbeheerder kan worden ingewonnen over de toelaatbaarheid:
  - o het aanbrengen/rooien van hoogopgaand en/of diepwortelende beplantingen en bomen;
  - o het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
  - o het permanent opslaan van goederen;
  - o het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.
3. De inleidende zinsnede bij artikel 21.4.1 wordt integraal vervangen door "Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren onder maaiveld:"

**5. Tennet:**

**Samenvatting zienswijze:**

1. Binnen het plangebied is de 150 kV- hoogspanningsverbinding Eerde – Eindhoven Oost gelegen. Wij hebben geconstateerd dat er rekening is gehouden met de genoemde verbinding en derhalve hebben wij dan ook geen verdere op- of aanmerkingen.

**Beoordeling zienswijze:**

1. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

**Conclusie:**

Geen aanpassingen aan het bestemmingsplan.

**6. ZLTO:**

**Samenvatting zienswijze:**

Het bestemmingsplan sluit in algemene zin aan bij de ontwikkelingsbehoefte van ondernemers met uitzondering voor de boomteeltsector. De gevolgde procedure voor boomteelt is onduidelijk.

1. De eis voor landschappelijke inpassing moet in verhouding staan tot de uitbreiding van het bouwblok. Verzocht wordt om de eis voor landschappelijke inpassing bij vormverandering en beperkte bouwblokuitbreidingen bij te stellen.
2. Verzocht wordt de uitbreidingsmogelijkheden voor IV bedrijven in overeenstemming te brengen met het beleid zoals verwoord in de Verordening Ruimte.
3. Verzocht wordt om tijdelijke opslag van gewassen / agrarische producten waarvoor vanuit wet- en regelgeving geen verharde ondergrond verplicht is, toe te staan buiten het bouwvlak (bijvoorbeeld tijdelijke opslag van gras).
4. Verzocht wordt de voorgeschreven afstand van **hoge** tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen tot het bouwblok van respectievelijk 500 meter en 250 meter in de zone agrarisch en agrarisch met waarden – landschapswaarden te laten vervallen. Conform de provinciale nota is er geen koppeling met het bouwblok.
5. Verzocht wordt de termijn voor **lage** tijdelijke voorzieningen in de zone agrarisch met waarden – landschapswaarden ter plaatse van de 'aanduiding waardevol beekdal' en 'cultuurhistorisch waardevolle akker' te verruimen van 2 maanden naar 6 maanden.
6. Verzocht wordt de oppervlaktemaat voor permanente teeltondersteunende voorzieningen binnen het aanduidingsvlak (differentiatievlak) te verruimen naar 3 ha.

7. Het beleid voor teeltondersteunende voorzieningen zoals opgenomen in de toelichting stemt niet overeenkomt met de regels.
8. De eis dat ten minste 10% van het bouwblok wordt aangewend voor landschappelijke inpassing voor de tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders, staat niet in verhouding tot de tijdelijke aard van de voorziening en het feit dat de woonunits na gebruik verwijderd moeten worden.
9. Niet helder of het bij de afwijkingsregeling voor huisvesting in bestaande bedrijfsgebouwen, gaat om een tijdelijke of permanente regeling. Gezien de benodigde investering is het niet wenselijk om dit via een afwijking van tijdelijke aard te regelen.
10. Verzocht wordt om voor productiegebonden detailhandel de mogelijkheid om 100m<sup>2</sup> te realiseren, toe te passen in het gehele agrarisch gebied.
11. De notitie boomteelt is niet acceptabel. Het beleid is zeer stringent en geeft geen invulling aan de ontwikkelingsbehoefte van boomkwekers. Onderdelen ontbreken, zoals een verwijzing naar de bacterievuur bufferzone.
12. Bezwaar wordt gemaakt tegen het verbod op het aanplanten van hoger dan 1,5 m. opgaand houtgewas in waardevol beekdal en cultuurhistorisch waardevolle akkers en de bepalingen in artikel 4 en 5 die hier betrekking op hebben. Geadviseerd wordt het verbod op boomteelt te beperken tot de begrenzing van het beekdal zoals begrensd in het vigerend bestemmingsplan en het verbod te laten vervallen op de cultuurhistorisch waardevolle akkers.
13. Een onderbouwing, waaronder een specificering van de te beschermen soorten, en de criteria voor vergunningverlening wordt gemist. Bezwaar wordt gemaakt tegen het, zonder nadere onderbouwing in alle gebieden met de aanduiding "kwetsbare soorten", aanlegvergunningplichtig maken van boomteelt. Verzocht wordt de omgevingsvergunningplicht voor boomteelt in gebieden met kwetsbare soorten te laten vervallen.
14. Verzocht wordt de bepaling dat boomteelt niet is toegestaan in het waterbergingsgebied, te laten vervallen. Onderbouwing wordt gemist. Boomteelt is niet onomkeerbaar en waterbergend vermogen van de grond blijft aanwezig.
15. De beschrijvingen van ingrepen en effecten in de bijlage is niet objectief onderbouwd. Verzocht wordt om een gedegen objectieve onderbouwing. Criteria waaraan een vergunningaanvraag wordt getoetst, worden gemist. Verzocht wordt om een gedegen objectieve onderbouwing van de ingrepen en bijbehorende effecten en heldere criteria op te stellen of en onder welke omstandigheden werkzaamheden leiden tot verstoring.
16. Verzocht wordt de aanlegvergunningplicht voor drainage in zowel struweelvogelgebied, leefgebied kwetsbare soorten, aardkundig waardevol gebied als leefgebied dassen te laten vervallen (geen relatie met de bescherming van deze waardes). Hierbij zou in ieder geval een uitzondering moeten gelden voor peilgestuurde drainage, waarmee water langer vastgehouden wordt op het perceel en positieve effecten ontstaan voor natuur.
17. Verzocht wordt om de onderzoeksplicht in verband met archeologie voor de zones waar verstoringen bekend zijn, in de kaarten te verwerken en vrij te stellen.
18. Onder normaal onderhoud en gebruik wordt verstaan het verbeteren van het grasland door het scheuren van de grasmat buiten het broedseizoen van weidevogels. Aangezien deze vorm van agrarisch gebruik conform landelijk vastgestelde regels enkel mag plaats vinden in de periode februari – mei, wordt verzocht de zinsnede 'buiten het broedseizoen van weidevogels' weg te laten.
19. Verzocht wordt het dassengebied te beschermen conform vigerend bestemmingsplan.
20. Een onderbouwing van de uitbreiding van het weidevogelgebied ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan wordt gemist.
21. Een onderbouwing van de dubbelbestemming "kwetsbare soorten" wordt gemist (o.a. het gebied ten zuiden van de Hoogstraat ter Hoogte van de Landingsweg – Vernhout). Getwijfeld wordt aan de aanwezigheid van de soorten. Verzocht wordt om een nadere onderbouwing of bij het ontbreken daarvan de aanduiding van de kaart te verwijderen.
22. In een aanvulling op de zienswijze wordt nog opgemerkt dat een aantal gebieden als natuur zijn aangemerkt terwijl deze nog in agrarische handen zijn;
23. In een aanvulling op de zienswijze wordt nog opgemerkt dat werkzaamheden op het gebied van water die in de keur zijn geregeld niet nogmaals in het bestemmingsplan moeten worden geregeld.

### Beoordeling zienswijze:

1. Zie algemene overweging Verbetering landschappelijke kwaliteit;
2. Het beleid voor IV zoals opgenomen in de Verordening Ruimte wordt volledig vertaald.
3. Als normaal onderhoud en/of gebruik wordt toegevoegd: de opslag van agrarische producten en gewassen voor de periode gelegen tussen de oogst en de afvoer ten behoeve van verwerking c.q. opslag met dien verstande dat die periode niet meer mag bedragen dan 2 weken;
4. Vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, tegengaan van versnippering en het streven naar concentratie van bebouwing en voorzieningen, zijn de afstanden tot het bouwvlak beperkt. Er is geen aanleiding over te gaan tot aanpassing.
5. Deze regeling betekent een aanvulling en uitzondering op het reguliere beleid en is met name opgenomen om aspergeteelt in het beekdal en op de cultuurhistorisch waardevolle akkers voor de desbetreffende periode mogelijk te maken. In praktijk blijkt de termijn van 2 maanden hiervoor net niet afdoende. Voorgesteld wordt om de termijn aan te passen naar 3 maanden;
6. Voorstel is om de maatvoering voor differentiatievlakken voor permanente tov op te hogen naar 3 ha in agrarisch gebied, 1,5 ha in agrarisch gebied met landschapswaarden en 1 ha in agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarden.
7. Voor zover nodig heeft een nadere afstemming plaats van planregels met de toelichting;
8. De bebouwing (units) moet landschappelijk worden ingepast. Deze gebouwen worden jaarlijks ingezet. Het betreft een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake moet zijn van een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied. Ter zake wordt verwezen naar de algemene overweging "Kwaliteitsverbetering als uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen";
9. Zoals uit de planregels is op te maken, is er sprake van een permanente regeling;
10. Bij de begrenzing van de bebouwingsconcentraties is onder meer rekening gehouden met het karakter van de omgeving, de ontsluiting van het gebied en de samenstelling van de functies in het gebied. De verantwoording voor de verruiming van gebruiksmogelijkheden houdt verband met onder meer deze aspecten. Het opnemen van een differentiatie voor bebouwingsconcentraties enerzijds en primair agrarisch gebied c.q. solitair gelegen bedrijven anderzijds vloeit hieruit voort. Zo is dit ook van toepassing voor onder andere de productiegebonden detailhandel.
11. In de notitie boomteelt wordt een passage inzake bacterievuur toegevoegd. Boomkwekerijbedrijven moeten voor de export van bacterievuurgevoelige planten, ziektevrij (zogenaamd ZPB2-gekeurd) materiaal uit bufferzones gebruiken als zij naar landen willen exporteren die zeggen vrij te zijn van besmetting. In Nederland zijn slechts enkele bufferzones aanwezig en er worden geen zones toegevoegd. Daarbij is van belang dat een groot gedeelte van de gemeente Sint-Oedenrode in bufferzone 16 ligt dat vrijgehouden wordt van bacterievuur.
12. Zie algemene overweging inzake boomteelt.

Onderstaand wordt nader ingegaan op de betekenis en daarmee de noodzaak tot bescherming van het beekdal en de cultuurhistorisch waardevolle akkers.

  1. Beekdal.

De cultuurhistorische kenmerken van dit beekdal zijn de steilranden, meanders, restanten van meanders, beemdenstructuur en bijbehorende kavelgrensbeplanting. De aangrenzende gronden hebben de aanduiding Cultuurhistorisch Waardevolle Akker of Waterbergingsgebied. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat in het beekdal sprake is van een meervoudige aanwezigheid van waarden die alle om een zekere bescherming vragen. Voor de zone met de aanduiding Waardevol beekdal is een verbod opgenomen. Van de zijde van de boomtelers bestaan tegen het opnemen van een verbod geen bezwaren.
  2. Cultuurhistorisch waardevolle akkers.

De kenmerken van de cultuurhistorische waardevolle akkers zijn de (bol)vorm, de ligging, zandwegenstructuur en de kavelstructuur met bijbehorende kavelgrensbeplanting. Deze akkers behoren tot de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Het Groene Woud. Het hoogteverschil binnen een perceel komt voort uit een bepaalde manier van akkerbewerking. Ingrepen zijn toegestaan indien het akkercomplex behouden of versterkt wordt. Ingrepen die (de

- beleving van) het akkercomplex aantasten (onder andere door het verstoren van open zichtlijnen), dienen vermeden te worden (egaliseren, verwijderen van kavelgrensbeplanting, teelttechnieken waarbij bodemvolume wordt afgevoerd, beplanten met hoog opgaand gewas etc.). Het verbod voor laanboomteelt is verwijderd en afweegbaar gemaakt via een omgevingsvergunning (aanlegactiviteit) op de als "cultuurhistorisch waardevolle akkers" aangeduide zones;
13. Verwezen wordt naar paragraaf 4.4. van de toelichting op het bestemmingsplan (Bescherming detailfuncties/Plansystematiek zonering gebieden en gebiedsbestemmingen. Tevens wordt verwezen naar het overzicht Ingrepen – Effecten zoals opgenomen in de bijlage van het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt om nader veldonderzoek uit te voeren om te constateren of sprake is van waarden/bedreigde soorten waarbij een relatie moet worden gelegd met de bestaande boomteeltactiviteiten. Indien dat het geval is dienen deze in planologische zin te worden veiliggesteld. Als er geen sprake van is dan stellen wij voor via een wijziging/herziening van het bestemmingsplan de aanduidingen weg te halen.  
Hierbij kan het volgende worden opgemerkt. Zoals in het raadsvoorstel is aangegeven hebben de ingediende zienswijzen ertoe geleid dat ons college overgaat tot de opstelling van een overzicht met daarin de aanwezige actuele waarden, de vergunningplichtige werkzaamheden en maatregelen die van toepassing zijn bij de afgifte van een omgevingsvergunning. Daarbij wordt een relatie gelegd met zowel boomteeltactiviteiten als met andere teelten. Op deze wijze ontstaat duidelijkheid met betrekking tot de aanwezige waarden en kan de ondernemer op eenvoudige wijze de haalbaarheid van de vergunningverlening onderzoeken. Direct na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt dit traject gestart.
  14. Het opgenomen verbod voor de laanboomteelt binnen de dubbelbestemming "Waterstaat-Waterberging" vervalt.
  15. De ingediende zienswijze vormt aanleiding om over te gaan tot de opstelling van een overzicht met daarin de waarden, de vergunningplichtige werkzaamheden en maatregelen die van toepassing zijn bij de afgifte van een omgevingsvergunning. Op deze wijze kan de ondernemer op eenvoudige wijze de haalbaarheid van de vergunningverlening onderzoeken. Zie hiervoor ook de algemene overweging met betrekking tot het aanlegvergunningstelsel (rooie aanlegvergunning / praktische toepasbaarheid). Voor afwegingsaspecten en beoordelingscriteria inzake de ingreep en de mogelijke gevolgen, geldt de 'Tabel ingreep/effect' (bijlage). In de ingreep-effect-tabel van het aanlegvergunningstelsel zal verder ingegaan worden op de ingrepen in struweelvogelgebieden en dassengebieden. Het stelsel voor struweelvogelgebieden en dassengebieden is vergelijkbaar. Beiden zijn gebaat bij de instandhouding van een (vochtig) kleinschalig landschap met structuurrijke randen (bosjes, singels, greppels en ruigere stroken). Bij dassen zijn ook bodem ingrepen en (permanent) scheuren van grasland omgevingsvergunning-plichtig. Dit komt doordat dassen meer dan struweelvogels afhankelijk zijn van het behoud van relatief voedselrijke graslanden met een gaaf bodemprofiel waar de das op regenwormen, kevers en insectenlarven jaagt (foerageergebied). Struweelvogels hebben meer belang bij het behoud van structuurrijke randen in het landschap. Dassens ook, omdat ze langs deze randen door een gebied trekken, o.a. van hun woongebied (dassenburchten) naar hun foerageergebieden. Uit de tabel ingreep-effect kan worden opgemaakt wat de toetsingscriteria zijn voor wat betreft de aanlegvergunning voor drainage in struweelvogelgebieden. Een ingreep in de waterhuishouding kan gevolgen hebben voor de hydrologische gradiënten. De activiteit is daarom binnen de afweging van het aanlegvergunningstelsel gebracht. Gelet op de zwaardere betekenis van behoud van afwisseling van struwelen/boschages, akkers en graslanden alsmede het behoud van microreliëf, kleinschaligheid en rustige zandwegen, wordt de aanleg van drainage in struweelvogelgebieden **buiten** het aanlegvergunningstelsel gebracht.
  16. Verwezen wordt naar paragraaf 4.4. van de toelichting op het bestemmingsplan (Bescherming ecologische structuren) en de Algemene overwegingen gebiedsbestemming en overige detailfuncties/Plansystematiek zonering gebieden en gebiedsbestemmingen. Tevens wordt verwezen naar het overzicht Ingrepen – Effecten zoals opgenomen in de bijlage van het bestemmingsplan. De aanwezigheid van Dassens maakt het agrarische hoofdgebruik niet onmogelijk maar kunnen beperkingen aan het agrarische gebruik opleggen omdat leefgebieden in stand moeten worden gehouden. Bescherming/instandhouding van leefgebieden wordt via een aanlegvergunningstelsel

gewaarborgd. Door middel van peilgestuurde drainage kunnen zowel de doelen van natuur, water en landschap alsmede de agrarische belangen worden gediend. De **vergunningplicht voor de aanleg van peilgestuurde drainage vervalt** indien de aanleg ervan voortvloeit uit een vastgesteld projectplan voor deelgebieden binnen de gemeente, als uitwerking van het eerdergenoemde op te stellen convenant. In die situaties moet dan peilgestuurde drainage in relatie tot de te beschermen gebiedswaarden en bestemmingen adequaat op elkaar worden afgestemd. In dat geval is de peilgestuurde drainage afdoende gemodelleerd en doorberekend en kan de aanleg ervan rechtstreeks worden toegelaten.

17. Er is een uitzonderingsregeling opgenomen voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek indien door onafhankelijke documenten kan worden aangetoond dat een gebied vanuit archeologisch oogpunt bezien, al verstoord is. (reeds in ontwerp opgenomen en blijft gehandhaafd).  
Het verzoek tot het verwijderen van de dubbelbestemming Archeologie in geval van bekende verstoringen ligt niet in de rede aangezien de aanwezige archeologische waarden op verschillende diepten in de bodem aanwezig kunnen zijn. Met het opnemen van de uitzonderingsregeling wordt een praktische oplossing geboden voor de meest voorkomende aanvragen voor een omgevingsvergunning waarvoor een onderzoeksplicht van toepassing is.
18. De door ZLTO aangehaalde regels voor het scheuren van grasland, zijn bedoeld om de uitspoeling van stikstof te beperken. De regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan hebben betrekking op het maken van afwegingen in verband met de instandhouding van leefgebieden.
19. Zie: 16.
20. De begrenzing van het weidevogelgebied is in het ontwerpbestemmingsplan buitengebied overgenomen van de kaart met aanzet tot gebiedsbestemmingen behorende bij de Nota van uitgangspunten, zoals vastgesteld door de raad op 27 november 2008. In vergelijking met de omvang van het weidevogelgebied, zoals opgenomen in de RLG- atlas provincie d.d. 2007 van de provincie is het weidevogelgebied in het ontwerp van het bestemmingsplan aanmerkelijk kleiner. Daarnaast is het weidevogelgebied in het voorontwerpbestemmingsplan buitengebied kleiner dan het gebied dat in het voorbereidingsbesluit de aanduiding "water voor de landnatuur" heeft gekregen. Het voorbereidingsbesluit (inclusief aanlegvergunningstelsel) wordt jaarlijks genomen als uitvloeisel van het besluit van gedeputeerde staten tot onthouding van goedkeuring aan het bestemmingsplan buitengebied 1997 voorzover het betreft het weidevogel- en struweelvogelgebied op de Schijndelse Heide. De omvang van het weidevogelgebied uit het voorontwerpbestemmingsplan buitengebied is dus niet te groot. De begrenzing is correct, omdat de kern van het weidevogelgebied is opgenomen.
21. Verwezen wordt naar hetgeen is opgenomen onder 13. en paragraaf 4.4. van de toelichting op het bestemmingsplan (Bescherming ecologische structuren) en de Algemene overwegingen gebiedsbestemming en overige detailfuncties/Plansystematiek zonering gebieden en gebiedsbestemmingen. Tevens wordt verwezen naar het overzicht Ingrepen – Effecten zoals opgenomen in de bijlage van het bestemmingsplan. In de toelichting zal nader worden ingegaan op de soorten die voorkomen in de leefgebieden van kwetsbare soorten.  
In grote lijnen komt het neer op het volgende:
  - Omgeving Geelders: nachtvlinders, reptielen en amfibieën, planten
  - Omgeving Dommeldal: planten
  - Omgeving Boskant: reptielen en amfibieën, planten
  - Tegen grens met Best: nachtvlinders
  - Tegen grens met Son: reptielen en amfibieën
  - Omgeving Vresselse Bossen: reptielen en amfibieën, planten
22. Voorwaarde voor de omzetting naar Natuur binnen de EHS, is dat de grond in eigendom moet zijn verworven. Indien er sprake is van niet verworven gronden die door agrarische ondernemers voor agrarische bedrijfsdoeleinden worden gebruikt en er geen sprake is van een beheersregeling die vraagt om een natuurbestemming, zal de bestemming Agrarisch (al dan niet met waarden) worden opgenomen.
23. Het waterschap regelt de bescherming van Natte Natuurparels wat betreft hun oppervlaktewaterwatersysteem via de Keur. Daarom is wat betreft de bestemming water een zeer eenvoudige regeling opgenomen. De gemeente regelt de bescherming van Natte Natuurparels wat betreft de betreffende gebieden/gronden via het bestemmingsplan. Daarom is voor wat betreft de bestemming attentiegebied EHS de dubbelbestemming Waterstaat - Attentiegebied EHS opgenomen.

De provincie vraagt aan het waterschap en aan gemeenten om de verordening ruimte op dit onderdeel zorgvuldig door te vertalen.  
Er bestaat geen bezwaar tegen het opnemen van een bepaling om de vergunningplicht te laten vervallen als de Keur van het Waterschap reeds in een regeling voorziet die is gericht op hetzelfde doel.

**Conclusie:**

**De zienswijze wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.**

**Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:**

**TOELICHTING:**

- a. In de notitie boomteelt wordt een passage inzake bacterievuur toegevoegd.
- b. In de toelichting zal nader worden ingegaan op de soorten die voorkomen in de leefgebieden van kwetsbare soorten;

**REGELS:**

- c. Als normaal onderhoud en/of gebruik wordt toegevoegd: de opslag van agrarische producten en gewassen voor de periode gelegen tussen de oogst en de afvoer ten behoeve van verwerking c.q. opslag met dien verstande dat die periode niet meer mag bedragen dan 2 weken;
- d. De tabel "ingreep/effect" wordt aangevuld door verder in te gaan op de ingrepen in struweelvogelgebieden en dassengebieden. Verwezen wordt naar de tabel "ingreep/effect" zoals opgenomen in bijlage 2 bij de algemene overweging ten aanzien van het aanlegvergunningstelsel;
- e. De aanleg van drainage in struweelvogelgebieden wordt **buiten** het aanlegvergunningstelsel gebracht.
- f. De termijn van 2 maanden voor tijdelijke lage teeltondersteunende voorzieningen binnen de waarden waardevol beekdal en cultuurhistorisch waardevolle akker, wordt aangepast naar 3 maanden;
- g. Voorstel is om de maatvoering voor differentiatievlakken voor permanente tov op te hogen naar 3 ha in agrarisch gebied, 1,5 ha in agrarisch gebied met landschapswaarden en 1 ha in agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarden.
- h. Het verbod voor laanboomteelt is verwijderd en afweegbaar gemaakt via een omgevingsvergunning (aanlegactiviteit) op de als "cultuurhistorisch waardevolle akkers" aangeduide zones;
- i. Het opgenomen verbod voor de laanboomteelt binnen de dubbelbestemming "Waterstaat-Waterberging" vervalt;
- j. opnemen van een bepaling om de vergunningplicht te laten vervallen als de Keur van het Waterschap reeds in een regeling voorziet die is gericht op hetzelfde doel.

**7. BMF:**

**Samenvatting zienswijze:**

**1. Algemeen inleidend:**

- Weinig aandacht voor gemeentelijke verkenning van waarden:  
Het ontwerpbestemmingsplan bevat een uitvoerige beschrijving van gebiedswaarden en betekenissen zoals hogere overheden dit zien. In het ontwerpbestemmingsplan wordt weinig aandacht geschonken aan een gemeentelijke verkenning van waarden en betekenissen. Rapporten en eindconclusies in de toelichting die hierop betrekking hebben ontbreken.
- Behoud en versterking van basiswaarden ruimtelijke kwaliteit is niet voorzien van reële regels:  
Het behoud en versterking van basiswaarden is niet voorzien van reële regelgeving. De wederzijdse beïnvloeding van waarden houdt niet op de grenzen van een gebiedsbestemming.

**2. Aardkundige waarden:**

- Begripsbepaling aardkundige waarden te beperkt:  
Het begrip aardkundige waarden is te beperkt. Nu is alleen de natuurlijke ontstaansgeschiedenis aanleiding voor deze waarden. Ook menselijk ingrijpen kan leiden tot deze waarden.
- Lagenbenadering: aardkundige waarden van regionaal en gemeentelijk belang verkennen:  
Verzocht wordt aardkundige waarden van regionaal en gemeentelijk belang te verkennen. Hiervoor wordt verzocht gebruik te maken van bodemkaarten uit de landinrichting (bodemstructuur en waterregime). Daarnaast wordt verzocht om gebruik te maken van het actueel digitaal hoogtebestand van Nederland (geomorfologie). De abiotische waarden zijn drager voor de biotische waarden en daarmee niet vervangbaar.
- Het agrarisch gebied is niet beschermd:  
Ten behoeve van behoud van waarden in het gehele gebied is een bijstelling van de regels noodzakelijk. Nu zijn in de agrarische gebiedsbestemming forse ingrepen mogelijk.

### 3. Cultuurhistorische waarden

- Alleen waarden van provinciale betekenis in ontwerpbestemmingsplan verwerkt:  
Op de verbeelding zijn geen cultuurhistorische waarden van gemeentelijke betekenis weergegeven.
- Bescherm persistente kavelgrenzen gebiedsdekkend:  
Uit een studie van dr. K. Leenders in opdracht van de landinrichting is gebleken dat het buitengebied van Sint-Oedenrode gebiedsdekkend persistente kavelgrenzen bevat. Het gaat hier om lijnelementen als paden, wegen, sloten, waterlopen en structurerende elementen. Kavelgrenzen kunnen ook vlakelementen bevatten als het gaat om een verzameling van percelen die een landschap vormen. Bij persistente kavelgrenzen wordt een onderscheid gemaakt tussen zaken die een beeld geven van de ontginningsfase. Deze persistente kavelgrenzen zijn onvervangbaar. Daarnaast zijn er persistente kavelgrenzen die een beeld geven van de opdeling in meerdere percelen. Deze laatste vorm van kavelgrenzen zijn vervangbaar onder voorwaarden. Bij de beoordeling daarvan is de schaalinvloed van belang en de vraag of geomorfologisch kenbare cultuurdekvorming aanwezig is, wat duidt op een oude subverkaveling waar cultuurhistorische waarden van grote betekenis zijn voor de algemene gebiedskwaliteiten. In een dergelijk geval is een aanlegvergunningstelsel vereist.

### 4. Bodemkundige waarden:

- Vergunningvrij werken tot 50 centimeter diep kan funest uitwerken op bodemkundige waarden:  
Een esdek is wisselend van dikte. Aan de randen van een bolle akker is het esdek minimaal van dikte. Vergunningvrij uitvoeren van werken en/of werkzaamheden tot 50 cm diepte kan dan funest uitwerken voor de bodemkundige waarden. Als voorbeeld wordt genoemd de verschuiving van een grondwatertrap en de betekenis van een verschuiving van abiotische waarden voor de aanwezige biotische waarden.

### 5. Recreatief:

- Evenwichtig recreatief beleid ontbreekt:  
Een evenwichtig recreatief beleid ontbreekt teneinde de recreatieve druk af te kunnen stemmen op het draagvermogen van het buitengebied. Toetsingsinstrumenten ontbreken. Zolang deze toetsingsinstrumenten ontbreken, moet de nieuwvestiging van verblijfsrecreatie worden uitgesloten. Anders slijpt het Dommeldal dicht met houtsingels en tenten.
- Voorbeelden van ongewenste ontwikkelingen:  
Als voorbeelden van ongewenste ontwikkelingen worden genoemd de landschapscamping aan het Bakkerpad 17 en de kampeerboerderij aan de Vresselseweg 6.

### 6. Aanlegvergunningstelsel:

- Geobjectiveerd toetsingsinstrumentarium vereist:

Het is voor een rechtszekere toepassing van het aanlegvergunningstelsel van belang dat het aanlegvergunningstelsel een geobjectiveerd toetsingsinstrumentarium bevat. In het verleden heeft reclamant hier al een voorzet voor gedaan. Reclamant komt tot de conclusie dat hier niets mee is gedaan.

- Alle ingrepen onderwerpen aan aanlegvergunningstelsel:  
In het verleden heeft een behoorlijke degradatie van gebiedskwaliteiten plaatsgevonden. Er is geen waardensurplus meer. Gelet hierop wordt verzocht ook de restantwaarden binnen de gebiedsbestemming Agrarisch te beschermen.

**7. Waterwaarden:**

- Grondwaterbeïnvloeding:  
Een goede visie / beleid op grondwaterbeïnvloeding ontbreekt.

**8. EHS:**

- Een adequate bescherming van de EHS ontbreekt:  
Om de EHS goed te beschermen moet de voeding van de natte kern van de EHS worden verzekert. Dit betekent dat ook de mantel van de EHS een beschermingsregime moet kennen.

**9. Intensieve veehouderij en intensieve teelten:**

- Een goede belangenafweging ontbreekt:  
Intensieve veehouderij en intensieve teelten zorgen voor een aantasting van het woon en leefklimaat, het milieu en de gezondheid van mensen. Een goede belangenafweging op dit punt ontbreekt in het plan.

**10. Boomteelt:**

- Diverse opmerkingen:  
Ten aanzien van de boomteelt worden diverse opmerkingen gemaakt. De laanboomteelt zorgt voor het verdwijnen van het coulissenlandschap. De bodemstructuur wordt door de forse kluiten teniet gedaan. Grondwaterverlagingen als gevolg van de boomteelt hebben een grote impact op de biotische waarden. Het sectorale belang lijkt te prevaleren boven de landschaps- en natuurwaarden.

**11. Tijdelijke TOV's:**

- Folies storend voor landschapsbeleving:  
Verzocht wordt om de toepassing van folies in waardevolle gebieden niet toe te staan. Juist in het voorjaar en het zomerseizoen vormen deze folies een storend element in relatie tot de landschapsbeleving.

**12. Bebouwingsconcentraties en vab-beleid:**

- Verstening in plaats van ontstening:  
Het vab-beleid dat onder andere in de bebouwingsconcentraties wordt gevoerd leidt tot verstening in plaats van ontstening. Het beleid leidt tot verrommeling en een toename van de omgevingsdruk.

**13. Aanvulling:**

- kaart classificatie geomorfologie en ontginningstypen  
In een aanvulling op de zienswijze wordt aandacht gevraagd voor de classificatiekaart geomorfologie waarin een aanzet voor een actueel digitaal hoogtebestand is gegeven. Verder wordt aandacht gevraagd voor de ontginningstypen van Sint-Oedenrode. Hieruit blijkt de ruimtelijke samenhang van persistente wegen en kavelgrenzen.
- Aanduidingen cultuurhistorisch waardevolle gebieden:  
De aanduidingen voor cultuurhistorisch waardevolle gebieden zijn onvolledig en versnipperd in de zone Kremselen – Boskant – Vernhout – Schoor.

**Beoordeling zienswijze:**

1. Verwezen wordt naar paragraaf 4.4. van de toelichting op het bestemmingsplan (Bescherming ecologische structuren) en de Algemene overwegingen gebiedsbestemming en overige detailfuncties/Plansystematiek zonering gebieden en gebiedsbestemmingen. Tevens wordt verwezen naar het overzicht Ingrepen – Effecten zoals opgenomen in de bijlage van het bestemmingsplan.
2. De inhoud van de begripsbepaling behoeft geen aanpassing. Aardkundige waarden zijn die onderdelen van het landschap die iets vertellen over de natuurlijke ontstaanswijze van een gebied.  
In de provinciale Verordening Ruimte zijn de cultuurhistorisch vlakken en aardkundig waardevolle gebieden opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart. In verband hiermede is het volgende van belang. De provinciale cultuurhistorische waardenkaart is grofmazig. De verfijning is door gemeente Sint-Oedenrode uitgevoerd en terug te vinden op de Erfgoedkaart. Met de opstelling van de erfgoedkaart is ingezoomd op de specifieke situatie in Sint-Oedenrode. Binnen het plangebied komen ligt Nationaal Landschap Het Groene Woud, het waardevolle aardkundige gebied 'Dommel, Vresselsche Bosch, Breugelse Beemden, Nuenens Broek' en het cultuurhistorische landschap 'Groene Woud'. Het Damianenklooster, aan de Schijndelseweg 46, is aangeduid als complex van cultuurhistorisch belang. De cultuurhistorische vlakken in het cultuurhistorische landschap, de waardevolle aardkundige gebieden, het Nationaal Landschap en het Damianenklooster zijn in voorliggend bestemmingsplan van een passende regeling voorzien. De kernkwaliteiten van Nationaal Landschap Het Groene Woud zijn in het plan beschermd via de aanwezige natuur- en/of landschapswaarden, die als zodanig bestemd en beschermd zijn.
3. Aanvullend op hetgeen is vermeld onder 2. wordt opgemerkt dat ook rekening gehouden met de aardkundige waarden van gemeentelijke betekenis. De abiotische waarden/landschapswaarden zoals opgenomen op het erfgoedplan zoals beekdal, dekzandrug, dekzandvlakte en veen zijn betrokken bij de planvorming. Voor zover vereist zijn die waarden voorzien van een adequaat beschermingsregime. Voorts wordt verwezen naar paragraaf 3.2 van de toelichting (Beschrijving en analyse gebied) en de algemene overwegingen gebiedsbestemming en overige detailfuncties/Plansystematiek zonering gebieden en gebiedsbestemmingen alsmede de algemene overwegingen inzake de boomteelt (voor zover betrekking hebbend op gebiedswaarden). Voorts is de bescherming van de aanwezige gebiedswaarden geregeld binnen de bestemmingen Agrarisch met waarden (Landschap en Natuur en Landschap).
4. De uitkomsten van de archeologische (bureau)onderzoeken die sinds 2007 zijn uitgevoerd, zijn geëvalueerd en vastgelegd in de notitie 'evaluatie archeologie-beleid Sint-Oedenrode'. In de evaluatie wordt geconcludeerd dat de vrijstellingsdiepte van 30 cm minus maaiveld voor AMK-terreinen en terreinen met een middelhoge en hoge verwachtingswaarde kan worden verruimd naar 50 cm minus maaiveld. Voor de overige gebieden met waarden hoeves en molens alsmede voormalige slotjes, kastelen, kerken of kloosters.
5. In het bestemmingsplan dient een evenwichtige afweging van belangen plaats te hebben. Het buitengebied van Sint-Oedenrode kent een verwevenheid van landbouw, natuur, wonen, watersystemen en recreatie. In het gemeentelijke beleid ten aanzien van het buitengebied wordt ingespeeld op deze verwevenheid en wordt getracht deze te behouden en uit te bouwen. Het buitengebied van Sint-Oedenrode wordt in samenhang gezien. Daarbij wordt enerzijds gestreefd naar verbetering en verbreding van de agrarische gebruiksmogelijkheden en anderzijds naar versterking van natuurwaarden en cultuurhistorische waarden. In deze overweging alsmede de toelichting van het plan is hierop uitgebreid ingegaan.

Bij het toestaan van kleinschalig kamperen bij agrarische bedrijven en woningen, moet worden voldaan aan een aantal voorwaarden zoals:

- a. het kleinschalig kamperen is niet toegestaan ter plaatse van de bestemmingen Bos en Natuur en de aanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwonontwikkelingsgebied';
- b. het kleinschalig kamperen wordt gesitueerd op en/of direct grenzend aan het bouwvlak of bestemmingsvlak van de functie waarbij het kleinschalig kamperen wordt gerealiseerd;

- c. het kleinschalig kamperen mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben;
- d. sanitairgebouwen en/of recreatieruimten moeten binnen het bouwvlak worden gerealiseerd;
- e. er wordt op eigen terrein voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij geldt dat het aantal parkeerplaatsen niet minder mag bedragen dan 110% van het aantal standplaatsen.

De aanvankelijke voorwaarde dat ten minste 10% van het bouwvlak wordt aangewend voor een goede landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan wordt gewijzigd als volgt:

De afwijkingsbevoegdheid mag alleen worden toegepast mits dit gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.

- 6. Het aanlegvergunning is gekoppeld aan gebiedswaarden die zijn aangeduid binnen de gebiedsbestemming Agrarisch met waarden (Landschap en Natuur en Landschap). Binnen primair agrarisch gebied is ingevolge de toegepaste systematiek geen sprake van te beschermen waarden. Uit het overzicht Ingrepen – Effecten zoals opgenomen in de bijlage van het bestemmingsplan. Hierin zijn de verdere afwegingsaspecten en beoordelingscriteria opgenomen die van toepassing zijn bij het al dan niet verlenen van een omgevingsvergunning (aanlegvergunning);
- 7. Verwezen wordt naar de toelichting **Verordening ruimte Noord-Brabant 2011**. Het verplichte beschermingsbeleid is doorvertaald in de planregels;
- 8. Verwezen wordt naar paragraaf 4.4. van de toelichting op het bestemmingsplan (Bescherming ecologische structuren) en de Algemene overwegingen gebiedsbestemming en overige detailfuncties/Plansystematiek zonering gebieden en gebiedsbestemmingen. Tevens wordt verwezen naar het overzicht Ingrepen – Effecten zoals opgenomen in de bijlage van het bestemmingsplan. De groenblauwe structuur bestaat uit drie perspectieven:
  - i. het kerngebied groenblauw: de ecologische hoofdstructuur inclusief de ecologische verbindingszones, doorvertaald in 'Bos' en 'Natuur' en de EVZ's als aanduiding;
  - ii. de groenblauwe mantel: doorvertaald in bestemmingen 'Agrarisch met waarden';
  - iii. de gebieden voor waterberging: doorvertaald als dubbelbestemming voor waterberging.

De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit grondgebonden agrarisch gebied, met belangrijke nevenfuncties voor natuur, water en (niet-bezoekersintensieve) recreatie. Door in de groenblauwe mantel in te zetten op het behoud en ontwikkeling van natuur en water(beheer) wordt bijgedragen aan de bescherming van de waarden in het aanliggende kerngebied groenblauw. De groenblauwe mantel ondersteunt dus het beleid van het kerngebied groenblauw, maar heeft ook eigenstandige betekenis voor water, biodiversiteit en landschap.

De groenblauwe mantel is in de Verordening ruimte begrensd op basis van bestaande informatie in het provinciale beleid.

De natuurparels inclusief de beschermingszone zijn in het bestemmingsplan bestemd als Waterstaat-attentiegebied EHS. Qua begrenzing en regeling is aangesloten bij het beleid, zoals verwoord in Structuurvisie en Verordening van de provincie Noord-Brabant. Het attentiegebied EHS en de natte natuurparel zoals deze vroeger waren opgenomen in de reconstructieplannen, komen qua begrenzing en ook inhoudelijk overeen.

Voorts wordt verwezen naar de de algemene overwegingen inzake de boomteelt (voor zover betrekking hebbend op gebiedswaarden).

- 9. Voor het vestigings- en uitbreidingsbeleid van de intensieve veehouderij (IV) is de zonering voor de IV, zoals opgenomen in de reconstructieplannen bepalend alsmede het bepaalde in de Verordening Ruimte. Daarnaast is het vestigings- en uitbreidingsbeleid ook voor de grondgebonden bedrijven afhankelijk van de ligging binnen de diverse gebiedsbestemmingen en de aanwezige waarden. Voorts

zijn, afhankelijk van de ligging en de aanwezigheid van gebiedswaarden, beperkingen voor de diverse teelten en teeltondersteunende voorzieningen van toepassing. Voorts wordt verwezen naar hetgeen is opgenomen onder 5.

10. Verwezen wordt naar de notitie Boomteelt en de algemene overweging Boomteelt. Hieruit blijkt dat een keuze is gemaakt in verband met het al dan niet toestaan van de laanboomteelt;
11. Verwezen wordt naar de algemene overweging Teeltondersteunende kassen (TOK) en teeltondersteunende voorzieningen (TOV). Hieruit blijkt dat een beperkend beleid is toegepast voor de gebieden met kwetsbare natuur en landschapswaarden;
12. Verwezen wordt naar de Visie op bebouwingsconcentraties, nadere toelichting. Hieruit en uit de voorwaarden zoals opgenomen in de planregels, blijkt dat ontwikkelingen in de bebouwingsconcentraties slechts mogelijk zijn indien dit gepaard gaat met kwaliteitsverbetering zoals ontstening, landschapsversterking en natuurontwikkeling;
13. In het Landschapontwikkelingsplan en het erfgoedplan is de landschapsstructuur vastgesteld, die leidraad is voor het behoud en het herstel van bestaande waarden en voor de ontwikkeling van nieuwe waarden. Bij de toepassing van de verbetering van de landschappelijke kwaliteit, dienen de landschapsstructuren en typen als basis. Voorts wordt verwezen naar hetgeen is opgenomen onder 1. Er is aangesloten bij de aanduidingen cultuurhistorisch waardevol gebied en aardkundig waardevol gebied zoals opgenomen in de Verordening ruimte. Er is in het bestemmingsplan een onderscheid gemaakt tussen cultuurhistorisch waardevolle gebieden en cultuurhistorisch waardevolle akkers. Deze aanduidingen zijn onder meer gebaseerd op het gemeentelijke erfgoedplan.

#### **Conclusie:**

De zienswijze wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

#### **REGELS:**

De afwijkingsbevoegdheid in artikel 32 ten behoeve van kleinschalig kamperen wordt in die zin aangepast dat deze alleen mag worden toegepast mits dit gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.

### **8. Stichting Het Roois landschap:**

#### **Samenvatting zienswijze:**

1. Stichting Het Roois Landschap heeft zich vanuit Vanuit hun achterbannen van Natuurorganisaties, ZITO en Wildbeheerseenheid afgelopen jaar ingezet, om hun niet alleen bezig te houden met procedurele aangelegenheden rondom het bestemmingsplan buitengebied en een belangrijk onderdeel daarvan de Boomteeltvisie. Stichting Roois Landschap heeft gemeend er goed aan te doen om dienaangaande een brug te slaan, c.q. communicatie aan te zwengelen, waarbij de wensen van de rooise boomkwekers worden getoetst aan de uitgangspunten van Stichting Het Roois Landschap. Deze discussies lijken zich vruchtbaar te ontwikkelen. Stichting Het Roois landschap heeft een studiedag gehad met de Rooise boomkwekers, waarbij onder begeleiding van Jack van Dijk van het RMB de ruimte is verkend, waarbinnen er wellicht mogelijkheden gaan ontstaan, om niet alleen probleemsituaties in kaart te brengen, maar ook opties voor oplossingen kunnen worden aangedragen. Het is de intentie van beide partijen om de uitgangspunten van de zogenaamde Rooise Draad handen en voeten te geven. Roois Landschap is van oordeel dat ontwikkeling van de boomteelt mogelijk moet zijn, zonder de kwetsbare natuur in de gemeente geweld aan te doen.

#### **Beoordeling zienswijze:**

1. Inmiddels is een traject gestart om te komen tot een convenant met daarin afspraken over duurzame boomteelt in relatie tot aanwezige gebiedswaarden in het kleinschalig cultuurlandschap van het groene woud. Voor meer informatie verwijzen wij u naar het hoofdstuk Algemene overwegingen met daarin de algemene overweging ten aanzien van boomteelt.

**Conclusie:**

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

# Hoofdstuk: individuele zienswijzen

---

**Zienswijze nummer: 1**

t Achterom 2

## **Samenvatting zienswijze:**

1. De zienswijze richt zich op het perceel in de hoek Bobbenagelseweg- 't Achterom, dat bekend staat als 't Achterom 2. In het ontwerp-bestemmingsplan is een ongewenste relatie gelegd met een perceel aan de overzijde van de weg dat in eigendom is van een derde. Door deze koppeling kan reclamant zijn plannen voor het vestigen van een productiegerichte paardenhouderij niet verwezenlijken. Verzocht wordt dan ook primair om het relatieteken te verwijderen danwel de planregels zodanig te wijzigen dat binnen het bestaande bouwvlak agrarische bebouwing (inclusief bedrijfswoning) is toegestaan. Indien en voor zover besloten wordt om de relatie te handhaven wordt verzocht om de aanduidingen (saw-ivb) en saw-por) op de percelen van Van der Velden Jonkers te verwijderen en de mogelijkheid voor een grondgebonden agrarisch bedrijf al dan niet met de specifieke aanduiding paardenfokkerij op te nemen.
2. Het opgenomen persoonsgebonden overgangsrecht "saw-por", belet reclamant om te bouwen of te verbouwen, hetgeen zal leiden tot verval. Het recht ziet enkel op gebruik maar zou ook moeten zien op bouw- en verbouwmogelijkheden, binnen de regels van het bestemmingsplan. Het feit dat de woning op termijn slechts als agrarische bedrijfswoning mag worden gebruikt is geen goede structurele oplossing. Voorgesteld wordt om, ter vervanging van het persoonsgebonden overgangsrecht, voor het betrokken object de nieuwe bestemming "plattelandswoning" op te nemen.

## **Beoordeling zienswijze:**

- a. Zie algemene overweging "gekoppeld bouwvlak". In aanvulling op deze overweging wordt opgemerkt dat reclamant bij brief van 29 augustus 2011 is geïnformeerd over het feit dat bij gewijzigde vaststelling een relatie aanduiding zal worden verwijderd. De betreffende relatieaanduiding heeft echter geen betrekking op de ontkoppeling van de vlakken die als één bouwvlak gelden. De ambtshalve aanpassing heeft betrekking op een relatieaanduiding die géén koppeling kent met een ander bouwvlak. Zie hiervoor de ambtshalve aanpassingen van de verbeelding.
- b. Zie algemene overweging "Afgesplitste bedrijfswoning/Persoonsgebonden overgangsrecht/Plattelandswoning":

## **Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt ongegrond verklaard.

Naar aanleiding van de zienswijze geen aanpassing ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

---

**Zienswijze nummer: 2**

t Achterom 9/9a

## **Samenvatting zienswijze:**

1. Door reclamant is opgemerkt dat, wegens het niet tijdig hebben ontvangen van aan de gemeente gevraagde informatie, het onmogelijk is om inhoudelijke zienswijzen in te dienen. Verder wordt middels de zienswijze, onderbouwd, verzocht om de onderstaande zaken in het vast te stellen bestemmingsplan te verwerken.
2. Verzocht wordt om de navolgende algemene aanpassingen:
  - Alle verdwenen zandwegen moeten weer worden teruggebracht in het bestemmingsplan.
  - De voormalige stortplaatsen "Mosbulten", "Rijvenweg", "Weverpad", "Wolfswinkel" en "Everse bergen" dienen alle te worden bestemd als "voormalige oude stortplaatsen".
3. Verzocht wordt om aanpassingen ten aanzien van 't Achterom 9 en 9a:
  - De woningen aan 't Achterom 9 en 9a dienen als agrarische bedrijfswoningen te worden bestemd.
  - Er dient ter plaatse een agrarisch bouwvlak van 3 hectare te worden opgenomen.
4. Verzocht wordt om aanpassingen ten aanzien van Ollandseweg 165:
  - De in strijd met het bestemmingsplan gebouwde en in gebruik genomen woonboerderij alsmede een opslag- en stallingsruimte mogen niet als zodanig positief worden bestemd.
5. Verzocht wordt om aanpassing ten aanzien van 't Achterom 5a:
  - De in strijd met het bestemmingsplan gebouwde en in gebruik genomen tweede woning mag niet als zodanig positief worden bestemd.
6. Verzocht wordt om aanpassing ten aanzien van Ollandseweg 159 e.d.. Voor zover van toepassing:
  - Het object dient, na sanering van de verontreinigde gronden, te worden bestemd als "multifunctionele agrarische grond".
  - De aanwezige, met het bestemmingsplan strijdige, woningen, gebouwen en bouwwerken mogen in ieder geval niet positief worden bestemd.

Bij brief van 17 januari 2012 dient reclamant aanvullende gronden in. In de brief van 17 januari 2012 en de begeleidende stukken, die gevoegd zijn in een ordner, komen echter géén gronden voor die betrekking hebben op het ontwerpbestemmingsplan buitengebied en bovenstaande zienswijzen aanvullen.

#### **Beoordeling zienswijze:**

1. Wij stellen vast dat reclamant in de gelegenheid is geweest om 5 volle ordners met circa 400 pagina's aan inhoudelijke zienswijzen in te dienen. In het hiernavolgende zijn de zienswijzen die betrekking hebben op het ontwerpbestemmingsplan buitengebied kort samengevat.
2. Zandwegen en stortplaatsen:
  - Zandwegen:  
Op basis van een inventarisatie zijn bestemmingen toebedeeld; de doorgaande, openbare wegen hebben een bestemming 'Verkeer' toebedeeld gekregen. Andere zandpaden worden beschermd door een aanlegvergunningstelsel.
  - Stortplaatsen:  
Wij hebben geen reden om aan te nemen dat de noodzaak bestaat om de bestemming 'voormalig stortplaats/verontreinigde grond' toe te bedelen aan gronden in de gemeente teneinde agrarisch gebruik op voorkomende plaatsen te verbieden.
3. Bestemming en bouwvlak:
  - Bestemming:  
Overeenkomstig het geldende bestemmingsplan blijft de gesplitste woonboerderij respectievelijk de agrarische bestemming en de woonbestemming behouden. Wij zien geen reden tot een noodzakelijke wijziging van het planologisch regime.
  - Bouwvlak:  
Uit de overlegde stukken is de noodzaak en haalbaarheid van een uitbreiding van het bouwvlak niet gebleken. Wij zien dan ook geen aanleiding om tot vergroting van het bouwvlak over te gaan.
4. Voor Ollandseweg 165 geldt een onherroepelijke vrijstelling en is een bouwvergunning verleend. Het gaat hier dus niet om een met het bestemmingsplan strijdige situatie. De vrijstelling wordt één op één vertaald in het ontwerpbestemmingsplan.

5. De betreffende woning is als vrijstaande burgerwoning bestemd.
6. Het gebruik en de bebouwing op het perceel Ollandseweg 159 is overeenkomstig het geldende bestemmingsplan, verleende vrijstellingen en bouwvergunningen. Dit wordt één op één overgenomen in het bestemmingsplan buitengebied. Een sanering en daaropvolgende gewijzigde bestemming als voorgesteld, is niet aan de orde.

**Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt ongegrond verklaard.

Geen aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

---

**Zienswijze nummer: 3**

Bakkerpad 17

**Samenvatting zienswijze:**

1. Het bouwblok voor het woonhuis aan de voorzijde van het perceel is kleiner dan dat is afgesproken.
2. Het bouwblok voor een reeds gerealiseerd sanitairgebouw dient eveneens op de verbeelding te worden opgenomen.
3. De bebouwingsoppervlakten moeten overeenkomstig de verleende vrijstelling en ruimtelijke onderbouwing worden overgenomen, met dien verstande dat de bedrijfswoning met receptie en berging/stalling (volgens de vrijstelling 225 m2) in het bestemmingsplan mag worden opgenomen als een bedrijfswoning van 750 m3 en een bijgebouw / stalling van 100 m2 (overeenkomstig de nieuwe systematiek van regelen in het bestemmingsplan buitengebied).

Op 16 februari 2012 heeft nog ambtelijk en bestuurlijk overleg plaatsgehad met betrokkene. In dit gesprek heeft reclamant aangegeven dat:

- het bouwvlak binnen het bestemmingsvlak gedeeltelijk afwijkt van het bouwvlak als bedoeld in de ruimtelijke onderbouwing /verleende vrijstelling voor de landschapscamping ter plaatse;
- in de tabel recreatie 0 bedrijfswoningen zijn opgenomen, terwijl op basis van afspraken uit het verleden 1 bedrijfswoning rechtstreeks zou moeten worden toegestaan.

Voorafgaand aan het gesprek op 16 februari 2012 en na afloop zijn nog een brief en enkele mails ontvangen.

Met de stukken wil reclamant aantonen dat 1 bedrijfswoning rechtstreeks zou moeten worden toegestaan.

**Beoordeling zienswijze:**

Aan de hand van kaartmateriaal is geconstateerd dat het bouwvlak aanpassing behoeft overeenkomstig een aangereikte schets. Een en ander conform het bouwvlak als bedoeld in de verleende vrijstelling / ruimtelijke onderbouwing.

Ten aanzien van de bedrijfswoning geldt het volgende. De realisatie van een bedrijfswoning is, zoals door reclamant ook wordt aangegeven, op basis van de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de realisatie van de landschapscamping mogelijk na het verlenen van een vrijstelling. In het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan buitengebied wordt deze wijze van regelen overgenomen. De door reclamant aangehaalde argumenten geven geen aanleiding om een rechtstreekse bouwmogelijkheid op te nemen voor oprichting van een bedrijfswoning.

Als in het bestemmingsplan buitengebied de realisatie van een bedrijfswoning niet rechtstreeks wordt toegestaan, dienen hieraan voorwaarden te worden verbonden. Voor wat betreft de gewijzigde vaststelling is voor de systematiek van regelen aangesloten bij voorwaarden voor de realisatie van een eerste agrarische bedrijfswoning. Dit betekent ook dat de realisatie van een logiesgebouw géén voorwaarde meer is voor het kunnen realiseren van een eerste bedrijfswoning. Concreet betekent dit dat de realisatie van een eerste bedrijfswoning bij de landschapscamping wordt verbonden aan de volgende voorwaarden:

- a. De bedrijfswoning moet noodzakelijk zijn, wat betekent dat het bedrijf zonder bedrijfswoning ter plaatse op langere termijn redelijkerwijs niet te exploiteren is.
- b. De bedrijfswoning dient binnen het bouwvlak te worden opgericht.
- c. De wijziging kan alleen worden toegepast ten behoeve van een reëel bedrijf.
- d. Er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen.
- e. De bedrijfswoning mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
- f. Vooraf dient advies ingewonnen te worden bij een terzake deskundige (adviescommissie Toerisme en Recreatie).
- g. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- h. Deze bevoegdheid mag alleen worden toegepast mits dit gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van de bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.

Gelet op het feit dat de receptieruimte overeenkomstig ingediende schetsplannen in het logiesgebouw is geprojecteerd, vervalt in de regels de eis dat de receptie in het pand van de bedrijfswoning moet worden gerealiseerd. Artikel 13.2.1 lid j vervalt in dit verband geheel.

Voor het maximaal aantal standplaatsen (60) en bijbehorende vrije ruimte (300 m<sup>2</sup> per standplaats) wordt opgemerkt dat het hier niet om bebouwing gaat. Deze onderdelen worden uit de tabel recreatiebedrijven verwijderd en verplaatst naar de specifieke gebruiksregels.

De begrenzing van het bestemmingsvlak/bouwvlak op de verbeelding wordt aangepast zoals aangegeven in de bijlage bij deze nota.

#### **Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt deels gegrond, deels ongegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

#### **VERBEELDING:**

- Aanpassing bouwvlak op de verbeelding conform het bouwvlak als bedoeld in de ruimtelijke onderbouwing, ook het sanitairgebouw op de juiste wijze op te nemen op de verbeelding.

#### **REGELS:**

- Artikel 13.2.1 lid j wordt integraal verwijderd.
- Artikel 13.6.3 wordt opgenomen met de navolgende redactie:  
 "13.6.3 Wijzigen ten behoeve eerste bedrijfswoning Bakkerpad 17  
 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming ter plaatse van de aanduiding 'sr-5' te wijzigen ten behoeve van de bouw van de eerste bedrijfswoning, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
  - a. De bedrijfswoning moet noodzakelijk zijn, wat betekent dat het bedrijf zonder bedrijfswoning ter plaatse op langere termijn redelijkerwijs niet te exploiteren is.
  - b. De bedrijfswoning dient binnen het bouwvlak te worden opgericht.
  - c. De wijziging kan alleen worden toegepast ten behoeve van een reëel bedrijf.
  - d. Er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen.
  - e. De bedrijfswoning mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
  - f. Vooraf dient advies ingewonnen te worden bij een terzake deskundige (adviescommissie Recreatie en Toerisme).
  - g. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
  - h. Deze bevoegdheid mag alleen worden toegepast mits dit gepaard gaat met een

aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van de bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.”

- De tabel recreatiebedrijven in de regels wordt aangepast door bij opp. (m2) bij de aanduiding ‘sr-5’:
    1. 300 per standplaats en 60 standplaatsen te verwijderen;
    2. ‘685 m2 logies en aanverwante doeleinden’ toe te voegen;
    3. ‘20 m2 nutsvoorzieningen’ toe te voegen;
    4. ‘60 m2 sanitaire voorzieningen’ toe te voegen;
  - De tabel recreatiebedrijven in de regels wordt aangepast door bij bedrijfswoning bij de aanduiding ‘sr-5’ een “0” op te nemen;
  - Aan artikel 13.4 een specifieke gebruiksregel toe te voegen met als omschrijving ‘landschapscamping’ en de volgende regel: Ter plaatse van de aanduiding ‘sr-5’ zijn maximaal 60 standplaatsen toegestaan met een minimale vrije ruimte van 300 m2.
- 

#### **Zienswijze nummer: 4**

Bestseweg 6a

#### **Samenvatting zienswijze:**

Reclamant verzoekt om het in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen bestemmingsvlak “Wonen” te vergroten, conform de bijgevoegde kaart. Dit in verband met bouwplannen voor het oprichten van bijgebouwen, binnen het daarvoor bestemde gedeelte.

#### **Beoordeling zienswijze:**

Gelet op de vorm van het bouwvlak, is een geringe aanpassing ervan reëel.

#### **Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt gegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

#### **VERBEELDING:**

- Aanpassing bestemmingsvlak op de verbeelding zoals aangegeven in de separate bijlage verbeelding bij deze nota.
- 

#### **Zienswijze nummer: 5**

Bestseweg 8

#### **Samenvatting zienswijze:**

1. In het ontwerp-bestemmingsplan is belendend aan het bestemmingsvlak “Wonen” een “Agrarisch bouwvlak” gesitueerd dat gekoppeld is met het aan de Donderdonk 4 gelegen agrarische bedrijf. Ter voorkoming van een conflicterende situatie wordt verzocht om de agrarische bestemming, met bouwvlak, te handhaven én dus niet de bestemming “Wonen” toe te kennen.
2. Separaat wordt in overweging gegeven om aan het in artikel 1.5 genoemde begrip “aan-huis-verbonden bedrijf” toe te voegen: “Hieronder wordt ook verstaan het uitoefenen van een bedrijf waarbij de daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten in hoofdzaak elders op locatie plaatsvinden terwijl aan huis de organisatorische activiteiten zoals opslag van materialen en stalling van voertuigen plaatsvinden”. Dit om reden dat voornoemde begripsomschrijving voornamelijk ziet op activiteiten aan huis.

**Beoordeling zienswijze:**

1. Met dit punt van de zienswijze wordt ingestemd. Bij nader inzien is het niet uit te sluiten dat de woonbestemming in de weg staat aan een eventueel te wijzigen vorm van agrarische bedrijvigheid;
2. Het begrip van aan-huis-verbonden bedrijf behoeft geen aanpassing voor kleinschalige kantooractiviteiten aan huis.

**Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

**VERBEELDING:**

- Het bestemmingsvlak wonen met bouwaanduidingen en bouwvlak worden verwijderd. In plaats daarvan wordt het agrarisch bouwvlak uit het bestemmingsplan buitengebied 1997 ter plaatse hersteld. Een en ander zoals aangegeven in de separate bijlage verbeelding deze nota.

---

**Zienswijze nummer: 6**

Bestseweg 13

**Samenvatting zienswijze:**

1. Reclamant verzoekt om het agrarische object te bestemmen als "Wonen". De gemeente heeft hiertoe reeds een projectbesluitprocedure opgestart en ook in het voorontwerp-bestemmingsplan was de bestemming "Wonen" opgenomen. In tegenstelling tot het door de gemeente in de inspraaknota ingenomen standpunt is reclamant de mening toegedaan dat de geurcontouren van de omliggende IV bedrijven geen belemmering hoeven te vormen.
2. Een deel van het perceel, direct achter de bestaande schuur, is volgens reclamant ten onrechte bestemd als "Agrarisch met waarden – Landschapswaarden". Verzocht wordt om dit te wijzigen in "Agrarisch", zodat het perceel in gebruik kan blijven voor agrarisch grondgebruik.
3. Reclamant acht verder de ter plaatse opgenomen dubbelbestemming "Waarde-archeologie 3" niet realistisch. Vanwege eerdere sloopwerkzaamheden is de bodem ter plaatse tot op grote diepte geroerd.

**Beoordeling zienswijze:**

1. Op 8 september 2010 is een aanvraag om bouwvergunning ingediend voor de verbouw van de bedrijfswoning (in gebruik nemen van de gehele langgevelboerderij Bestseweg 13 als burgerwoning), Hieraan voorafgaand was reeds een verzoek ingediend een projectbesluit te nemen voor die ontwikkeling. Als gevolg van het nabijgelegen IV bedrijf aan de Sint-Oedenrodeseweg te Best is omzetting naar een woondoeleindenbestemming niet mogelijk. Er is geen sprake van een goed woon- en leefklimaat. Na afweging van de betrokken belangen is op 3 januari 2012 besloten tot weigering een projectbesluit te nemen vanwege strijdigheid van het verzoek met een goede ruimtelijke ordening, waardoor het verzoek in planologisch opzicht ongewenst is. Overwegingen die hierbij van doorslaggevende betekenis zijn:
  - de belangen van de exploitant van de intensieve veehouderij aan de Sint-Oedenrodeseweg 69 die als gevolg van het wijzigen naar woondoeleinden worden geschaad;
  - dat ter plaatse van Bestseweg 13 geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd. De agrarische bestemming aan de Bestseweg 13 blijft gehandhaafd.

Op 27 februari 2012 heeft overleg plaatsgehad met de heer A. van der Aa om, mede in relatie tot de eerder van gemeentezijde gedane toezegging, te komen tot oplossingen. In verband hiermede wordt nu voorgesteld om, conform de toezegging, over te gaan tot het opnemen van de bestemming

“Wonen” voor de voormalige bedrijfswoning van deze locatie. Vanwege de bij recht (in het nieuwe plan) toegestane inhoudsmaat van 750 m<sup>3</sup>, wordt deze maat “ingevuld” op de verbeelding. Op het overblijvende gedeelte wordt een aanduiding toegevoegd dat ter plekke geen geurgevoelige ruimten mogen worden opgericht. Met betrokkene worden afspraken gemaakt inzake de omvang van het vrijstaande bijgebouw.

2. Terzake wordt verwezen naar de algemene overweging “Plansystematiek zonering gebieden en gebiedsbestemmingen”;
3. Terzake wordt verwezen naar de algemene overweging “Archeologie”;

**Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt deels gegrond, deels ongegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan.

**VERBEELDING EN REGELS**

Op de verbeelding opnemen van de bestemming “Wonen” voor de voormalige bedrijfswoning van deze locatie. Vanwege de bij recht (in het nieuwe plan) toegestane inhoudsmaat van 750 m<sup>3</sup>, wordt deze maat “ingevuld” op de verbeelding. Op het overblijvende gedeelte wordt een aanduiding toegevoegd dat ter plekke geen geurgevoelige ruimten mogen worden opgericht (regels).

---

**Zienswijze nummer: 7**

Bikkelkampen 10

**Samenvatting zienswijze:**

Reclamant verzoekt om bij gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan een aangeleverde ruimtelijke onderbouwing voor uitbreiding van het agrarisch bouwvlak alsnog te verwerken.

**Beoordeling zienswijze:**

Er is een ruimtelijke onderbouwing ingediend in verband met een voorgenomen bedrijfsontwikkeling. Deze ruimtelijke onderbouwing is opgenomen in de separate bijlage ruimtelijke onderbouwingen.

De onderbouwing is akkoord bevonden vanuit het oogpunt van noodzaak en haalbaarheid en de initiatiefnemer heeft een overeenkomst ondertekend voor onder andere de kwaliteitsverbetering van het landschap. Bij de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan wordt de aanpassing van het bouwvlak opgenomen.

**Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt gegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

**VERBEELDING:**

- Aanpassing van het bouwvlak op de verbeelding overeenkomstig de separate bijlage verbeelding bij deze nota.

**TOELICHTING:**

- De ruimtelijke onderbouwing wordt als separate bijlage bij de toelichting gevoegd.
-

**Zienswijze nummer: 8**

Bikkelkampen 17 - 19

**Samenvatting zienswijze:**

Reclamant verzoekt om bij gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan een aangeleverde ruimtelijke onderbouwing voor uitbreiding van het agrarisch bouwvlak alsnog te verwerken.

**Beoordeling zienswijze:**

Er is een ruimtelijke onderbouwing ingediend in verband met een voorgenomen bedrijfsontwikkeling. Deze ruimtelijke onderbouwing is opgenomen in de separate bijlage ruimtelijke onderbouwingen.

De onderbouwing is akkoord bevonden vanuit het oogpunt van noodzaak en haalbaarheid en de initiatiefnemer heeft een overeenkomst ondertekend voor onder andere de kwaliteitsverbetering van het landschap. Bij de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan wordt de aanpassing van het bouwvlak opgenomen.

**Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt gegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

**VERBEELDING:**

- Aanpassing van het bouwvlak op de verbeelding overeenkomstig de separate bijlage verbeelding bij deze nota.

**TOELICHTING:**

- De ruimtelijke onderbouwing wordt als separate bijlage bij de toelichting gevoegd.

---

**Zienswijze nummer: 9**

Bikkelkampen 21

**Samenvatting zienswijze:**

Reclamant verzoekt om bij gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan een aangeleverde ruimtelijke onderbouwing voor uitbreiding van het agrarisch bouwvlak alsnog te verwerken.

**Beoordeling zienswijze:**

Er is een ruimtelijke onderbouwing ingediend in verband met een voorgenomen bedrijfsontwikkeling. Deze ruimtelijke onderbouwing is opgenomen in de separate bijlage ruimtelijke onderbouwingen.

De onderbouwing is akkoord bevonden vanuit het oogpunt van noodzaak en haalbaarheid en de initiatiefnemer heeft een overeenkomst ondertekend voor onder andere de kwaliteitsverbetering van het landschap. Bij de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan wordt de aanpassing van het bouwvlak opgenomen.

**Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt gegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

**VERBEELDING:**

- Aanpassing van het bouwvlak op de verbeelding overeenkomstig de separate bijlage verbeelding bij deze nota.

TOELICHTING:

- De ruimtelijke onderbouwing wordt als separate bijlage bij de toelichting gevoegd.
- 

**Zienswijze nummer: 10**

Bobbenagelseweg 3

**Samenvatting zienswijze:**

Reclamant is voornemens om IV activiteiten op zijn bedrijf te beëindigen en de bijbehorende opstallen te amoveren. Hiervoor in de plaats is een nieuw agrarisch te gebruiken gebouw met een oppervlakte van 400 m<sup>2</sup> voorzien. Concreet wordt verzocht om de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch – intensieve veehouderij begrensd" (saw-ivb) niet meer op te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan.

**Beoordeling zienswijze:**

Door betrokkene is gebruik gemaakt van de regeling Beëindiging Intensieve Veehouderij (BIV). Voorwaarde bij de regeling is dat een passende herbestemming wordt opgenomen voor de "BIV-locatie". Met het opnemen van de bestemming SAW-VAB met de aanduiding "- IV", worden de mogelijkheden behouden voor ontwikkeling van een agrarisch bedrijf, met uitzondering van de vestiging van een intensieve veehouderij. Ook bestaan er mogelijkheden voor herontwikkeling voor andere functies. Bij het vorenstaande is van belang dat nieuwe agrarische bebouwing slechts kan worden opgericht voor zover dit gebeurt in het kader van de exploitatie van een reëel agrarisch bedrijf.

**Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt gegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

VERBEELDING:

Overeenkomstig de separate bijlage verbeelding bij deze nota:

- de aanduiding 'saw-ivb' verwijderen;
  - de aanduiding 'saw-vab' opnemen;
  - de aanduiding '-iv' opnemen.
- 

**Zienswijze nummer: 11**

Bobbenagelseweg 4

**Samenvatting zienswijze:**

Reclamanten exploiteren een kattenhotel binnen een agrarische bouwkaavel. Concreet verzoeken zij om dit reeds bestaande bedrijfsmatige gebruik als zodanig positief te bestemmen in het vast te stellen bestemmingsplan.

**Beoordeling zienswijze:**

Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor het wijzigen van de bestemming in de bestemming "bedrijf" ten behoeve van de vestiging van een kattenhotel. Van de wijzigingsbevoegdheid kan gebruik worden gemaakt zodra het bestemmingsplan in werking is getreden. Op basis van slechts de ingediende zienswijze is wijziging

van de bestemming niet mogelijk. Uit een te overleggen ruimtelijke onderbouwing moet blijken dat tegen de wijziging van de bestemming geen bezwaren bestaan van ruimtelijke en/of milieuhygiënische aard. Voorts moet worden voldaan aan de algemene voorwaarden inzake de verbetering van de landschappelijke kwaliteit.

**Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt ongegrond verklaard.  
Geen aanpassing van het bestemmingsplan.

---

**Zienswijze nummer: 12**

Bobbenagelseweg 10a

**Samenvatting zienswijze:**

1. Reclamant verwijst primair naar de als bijlage bij de zienswijze gevoegde inspraakreactie en geeft daar slechts bij aan dat deze inspraakreactie, voor zover van toepassing, tevens als zienswijze dient te worden aangemerkt.
2. Verzocht wordt om, conform de bestaande situatie, het gebruik van het terrein voor buitenopslag positief te bestemmen in het vast te stellen bestemmingsplan. Reclamant acht het onacceptabel dat het gebruik voor buitenopslag onder het overgangsrecht wordt gebracht.

**Beoordeling zienswijze:**

1. Verwezen wordt naar de Algemene Overweging "Substantiële uitbreidingen of uitbreidingen binnen de groenblauwe mantel via een partiële herziening".
2. Verwezen wordt naar de Algemene Overweging Buitenopslag.

**Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt ongegrond verklaard.  
Geen aanpassing van het bestemmingsplan.

---

**Zienswijze nummer: 13**

Boskantseweg 82b

**Samenvatting zienswijze:**

1. Reclamant herhaalt zijn inspraakreactie waarin hij verzoekt om het object aan de Boskantseweg 82b voor "Wonen" te bestemmen.
2. Indien en voor zover de gemeente het onder 1 bedoelde verzoek niet overneemt wenst reclamant het huidige agrarische bouwblok te behouden, met dien verstande dat de bestemming "Wonen" voor het object aan de Boskantseweg 82a gehandhaafd blijft.

**Beoordeling zienswijze:**

1. Zoals aangegeven in de inspraaknota, is de gewenste woning geprojecteerd binnen de geurcontour van de RWZI. Binnen deze contour kunnen geen nieuwe geurgevoelige objecten, zoals woningen, opgericht worden.
2. De locatie Boskantseweg 82a is bestemd tot "Wonen" en is daarmee voorzien van een passende herbestemming na gebruikmaking van de Regeling Beeindiging Veehouderijtakken (RBV).

**Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt ongegrond verklaard.  
Geen aanpassing van het bestemmingsplan.

---

#### **Zienswijze nummer: 14**

Boxtelseweg 2

#### **Samenvatting zienswijze:**

1. Reclamant stelt dat in afwijking van de in het kader van de planvoorbereiding gemaakte afspraken zijn bedrijf niet is gesitueerd binnen de plangrenzen van de kern Olland. Een situering binnen de grenzen van de kern Olland biedt volgens reclamant ruimere ontwikkelingsmogelijkheden.
2. Verzocht wordt om de op het bedrijf aanwezige nevenfuncties (minicamping, zorgboerderij en boerderijterras) als zodanig positief aan te duiden in het vast te stellen bestemmingsplan.

#### **Samenvatting hoorzitting d.d. 7 oktober 2010**

De volgende onderwerpen zijn in de mondelinge toelichting naar voren gebracht:

- a. De minicamping is vergund tot 15 plaatsen en wordt tot 25 plaatsen gedoogd totdat het bestemmingsplan buitengebied is vastgesteld. Dit is een functie die al meerdere jaren aanwezig is.
- b. Op de boerderij werken mensen die onder begeleiding staan van verslavingszorg (Novadic). In die zin is sprake van een zorgboerderij. Dit is een functie die al meerdere jaren aanwezig is.
- c. Het boerderijterras is nog niet gerealiseerd, maar wel opgenomen op tekeningen behorende bij de milieuvergunning van 28 februari 2011.
- d. De mogelijkheid om nevenfuncties te hebben bij het agrarische bedrijf, door na vaststelling van het bestemmingsplan buitengebied hiervoor ontheffing aan te vragen, is bij de heer Verhoeven bekend.
- e. De heer Verhoeven verzoekt om de bestaande functies nu mee te nemen en positief te bestemmen in het bestemmingsplan buitengebied.

#### **Beoordeling zienswijze:**

1. Door betrokkene wordt gesproken over de "kern Olland". Bedoeld wordt de bebouwingsconcentratie "Roest/Jenneakkers/Schootsedijk". Binnen bebouwingsconcentraties zijn de mogelijkheden voor nevenfuncties en herontwikkeling ruimer dan in het overige buitengebied. De genoemde bebouwingsconcentratie is niet volledig overgenomen overeenkomstig de Gebiedsvisie voor Bebouwingsconcentraties waardoor Boxtelseweg 2 niet binnen de vastgestelde grenzen is opgenomen. Dit wordt gerepareerd.
2. De "generieke" nevenfuncties zoals een minicamping en zorgboerderij worden niet afzonderlijk bestemd. Er is geen sprake van een wijziging van de bestemming doch slechts van een nevenfunctie. Voor de realisering van het boerderijterras moet een afzonderlijk verzoek worden ingediend zodra het nieuwe bestemmingsplan in werking is getreden. Hetzelfde geldt voor de uitbreiding van de minicamping tot 25 eenheden.

#### **Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

#### **VERBEELDING:**

Overeenkomstig de separate bijlage verbeelding bij deze nota:

- De gebiedsaanduiding 'bebouwingsconcentratie' opnemen.
-

**Zienswijze nummer: 15**

Boxtelseweg 8 en 8a

**Samenvatting zienswijze:**

Reclamant verzoekt om in te stemmen met:

1. de mogelijkheid van het verkrijgen van de status van plattelandswoning voor de woning aan de Boxtelseweg 8a door middel van het te zijner tijd aanvragen van een omgevingsvergunning, of
2. indien de mogelijkheid tot het verkrijgen van de status van plattelandswoning niet mogelijk is, het verlenen van medewerking aan een binnen- of buitenplanse bestemmingsplanwijziging die de gewenste bestemming "Wonen" ter plaatse mogelijk maakt.

**Beoordeling zienswijze:**

In het bestemmingsplan zijn mogelijkheden opgenomen om bewoning van (voormalige) agrarische bedrijfswoningen mogelijk te maken door middel van:

- a. een wijzigingsbevoegdheid van de bestemming "Agrarisch" naar "Wonen" (onder voorwaarden);
- b. een afwijkingsbevoegdheid om een woning gelegen bij een agrarisch bedrijf te laten bewonen door een persoon/personen die geen functionele binding hebben met het agrarisch bedrijf waarbij de woning is gelegen.

Zodra het bestemmingsplan in werking is getreden, kan een verzoek voor de genoemde wijziging c.q. afwijking worden ingediend.

**Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt ongegrond verklaard.

Geen aanpassing van het bestemmingsplan.

---

**Zienswijze nummer: 16**

Bunderdreef 2

**Samenvatting zienswijze:**

Reclamanten verzoeken om de reeds gerealiseerde woningsplitsing in het vast te stellen bestemmingsplan te formaliseren c.q. legaliseren.

**Beoordeling zienswijze:**

Op de genoemde locatie is een galerie gevestigd. In 1997 heeft besluitvorming plaatsgehad met betrekking tot het opnemen van de aanduiding halfvrijstaande woningen c.q. twee aaneengebouwde woningen.

Woningsplitsing is slechts mogelijk indien gesproken kan worden van een woondoeleindenbestemming. In plaats van het opnemen van de bestemming "Bedrijf", wordt de bestemming "Wonen" opgenomen met de aanduiding TAE. Voorts wordt opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'galerie' een galerie is toegestaan met een oppervlakte van 110 m<sup>2</sup>.

**Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt gegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

VERBEELDING:

Overeenkomstig de separate bijlage verbeelding bij deze nota ter plaatse van Bunderdreef 2:

- Het bestemmingsvlak 'bedrijf' inclusief bijbehorende aanduidingen wijzigen in 'wonen' onder toevoeging van de aanduidingen 'TAE', 'bg', '-bg' en een aanduiding ten behoeve van het toestaan van een galerie.

**REGELS:**

- De tabel bedrijven aanpassen door 'sb-5' te verwijderen;
- De regels van de bestemming wonen aan te passen door een galerie van 110 m2 toe te staan ter plaatse van de specifieke aanduiding voor een galerie.

---

**Zienswijze nummer: 17**

Bus 16

**Samenvatting zienswijze:**

1. Reclamanten verzoeken in navolging van een eerdere inspraakreactie om het bouwvlak voor de thans bestaande, voor bewoning gebruikte, ruimtes te vergroten. In het door de gemeente ingenomen standpunt op de inspraakreactie wordt verwezen naar een niet in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid.
2. Verder stelt reclamant dat ingevolge het bepaalde in artikel 20.3.3. in combinatie met een strakke begrenzing van een bestaand gebouw, geen enkel bouwvlak nog ruimte heeft voor de realisatie van een overkapping. Hierdoor is de regeling voor overkappingen in feite een dode letter.

**Beoordeling zienswijze:**

1. Met dit verzoek kan worden ingestemd. Het bouwvlak wordt afgestemd op de feitelijk in gebruik zijnde woonvertrekken overeenkomstig het in de zienswijze gedane voorstel.
2. In het kader van de ambtshalve aanpassingen is de bepaling ten aanzien van overkappingen geschrapt. Deze bepaling is specifiek bedoeld voor de bedrijfsbestemming.

**Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

**VERBEELDING:**

Overeenkomstig de separate bijlage verbeelding bij deze nota:

- de aanduiding 'bouwvlak' verruimen.
- 

**Zienswijze nummer: 18**

Cathalijnepad 1

**Samenvatting zienswijze:**

In navolging van een eerdere inspraakreactie brengt reclamant het navolgende naar voren:

1. Reclamant blijft van mening dat er teveel gebiedsaanduidingen op zijn percelen van toepassing zijn en hij verzoekt dan ook maximaal 1 gebiedsaanduiding per perceel op te nemen.
2. De situering van het reserveringsgebied voor waterberging is ingetekend op twee percelen waarop gelet op de hoogte ligging nimmer sprake kan zijn van waterberging.

3. De gebieden WROzone natuurontwikkeling en attentiewaarden EHS zijn gesitueerd op akkers welke voor de agrarische productie in gebruik zijn. Deze akkers dienen dan ook enkel als "Agrarisch" te worden bestemd.
4. Reclamant vraagt in het kader van de bestemming "Leefgebied kwetsbare soorten" om een overzicht van de aanwezige kwetsbare soorten, dit ter voorkoming van willekeur bij een aanvraag. De landelijke richtlijn voor het scheuren en herinzaaien van graslanden strookt, voor wat betreft de tijdbepaling, niet met het bepaalde hieromtrent in het bestemmingsplan. Verzocht wordt dan ook om deze zinsnede te verwijderen. Reclamant acht verder een tweejarig omzetverbod van grasland in bouwland niet relevant in het kader van de soorten bescherming én bedrijfstechnisch ook niet uitvoerbaar.
5. Reclamant verzoekt om het bijgevoegde bedrijfsplan "Zorgboerderij Dommelhoeve september 2011" te vertalen in de mede bestemming zoals bedoeld in artikel 4.5.2, f,h en j..
6. Tenslotte verzoekt reclamant nogmaals, middels een beknopte ruimtelijke onderbouwing, om een uitbreiding van het bouwvlak van 1000m<sup>2</sup> op te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan.

#### **Beoordeling zienswijze:**

1. Terzake wordt verwezen naar de algemene overweging "Plansystematiek zonering gebieden en gebiedsbestemmingen". Aanwezige (agrarische) landschapswaarden worden primair beschermd via de gebiedsbestemming AW-L en aanwezige natuurwaarden worden primair beschermd via de gebiedsbestemming AW-NL. Een en ander eventueel in combinatie met een aanduiding van specifieke waarden (bijvoorbeeld kwetsbare soorten). Voor de beschrijving van waarden is de gemeente uitgegaan van het provinciaal landschapsonderzoek, zoals dat is opgenomen in de RLG atlas. Ten aanzien van de diverse kwetsbare soorten wordt verwezen naar de plantoelichting en het daarbij behorende kaartmateriaal. Geconstateerd wordt dat het bouwvlak ter plaatse binnen 1 gebiedsbestemming valt en dat voor de praktijk de verschillen tussen de gebiedsbestemmingen AW-L en AW-NL gering zijn. Een en ander maakt dat ter plaatse sprake is van een uitvoerbare regeling.
2. De gronden die zijn aangeduid als Waterbergingsgebied zijn een formele vertaling van normen en beleid zoals geformuleerd in het Reconstructieplan. Vanaf bekendmaking van het reconstructieplan gelden de geformuleerde normen en beleid alsof zij zijn opgenomen in een bestemmingsplan. Het gebied achter de locatie Cathalijnepad 1, gelegen nabij De Dommel, heeft de dubbelbestemming waterbergingsgebied (kleinere golfaanduidingen). In het bestemmingsplan wordt bij vaststelling een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de aanduiding ten behoeve van waterberging te verwijderen of te wijzigen. Een en ander heeft een relatie met de definitieve invulling van zoekgebieden voor waterberging en gaat in overleg met het waterschap. Agrarisch gebruik is op deze gronden toegestaan. Voor bepaalde ingrepen geldt een aanlegvergunningvereiste.
3. De locatie Cathalijnepad 1 heeft de medebestemming attentiegebieden EHS (i.c. kerngebieden en attentiezones van de natte natuurplek). Deze aanduiding is herkenbaar aan de iets grotere golfaanduidingen op de kaart. Attentiezones EHS moeten ingevolge de Verordening Ruimte eveneens worden vertaald met daaraan gekoppeld een beschermingsregime. Binnen de WRO-zone natuurontwikkeling is omzetting naar Natuur binnen de EHS mogelijk. Voorwaarde, is dat de grond in eigendom moet zijn verworven. Indien er sprake is van niet verworven gronden die door agrarische ondernemers voor agrarische bedrijfsdoeleinden worden gebruikt en er geen sprake is van een beheersregeling die vraagt om een natuurbestemming, zal de bestemming Agrarisch (al dan niet met waarden) worden opgenomen.
4. Een overzicht van de aanwezige soorten in de leefgebieden voor kwetsbare soorten wordt in de toelichting nader aangeduid. De door reclamant aangehaalde regels (landelijke richtlijn) voor het scheuren van grasland, zijn bedoeld om de uitspoeling van stikstof te beperken. De regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan hebben betrekking op het maken van afwegingen in verband met de instandhouding van leefgebieden;
5. Ten aanzien van het bedrijfsplan kan het volgende worden opgemerkt. Binnen de agrarische bestemming bestaan voor de niet-agrarische activiteiten – onder voorwaarden - mogelijkheden voor legalisatie. Voorwaarde is dat er sprake is van nevenactiviteiten. In dat geval kan in de vorm van een binnenplanse afwijking aan die ontwikkeling medewerking worden verleend. Indien niet meer gesproken kan worden van nevenactiviteiten, kent het plan mogelijkheden voor herontwikkeling in de

vorm van een binnenplanse bestemmingswijziging. Een "generieke" nevenfunctie zoals een zorgboerderij wordt niet afzonderlijk bestemd. Er is geen sprake van een wijziging van de bestemming doch slechts van een nevenfunctie. Indien van een agrarische functie niet meer kan worden gesproken ligt een bestemmingswijziging in de rede. Indien het generieke beleid in dat geval niet de maatwerkoplossing biedt, kan reclamant in overweging worden gegeven een verzoek in te dienen voor een partiële planherziening c.q. een postzegelplan. Voor de aanwezige volkstuinen wordt een daarop toegespitste bestemming (Recreatie) is opgenomen.

1. Vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik wordt in geval van een bouwvlakuitbreiding, een onderbouwing vereist waarin wordt ingegaan op:
  - o de ruimtelijk economische noodzaak;
  - o zuinig ruimtegebruik;
  - o het feit dat de bouwvlakuitbreiding in verhouding staat tot het initiatief en geen onnodige ruimte aan het bouwvlak wordt toegevoegd;
  - o het feit dat de ontwikkeling zowel vanuit milieuoogpunt als uit ruimtelijk oogpunt verantwoord is.De vereiste onderbouwing, inclusief de daarbij behorende onderzoeken, is noodzakelijk om de genoemde criteria te toetsen."

#### **Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

#### **TOELICHTING:**

- Een overzicht van de aanwezige soorten in de leefgebieden wordt in de toelichting nader aangeduid.

---

#### **Zienswijze nummer: 19**

Corridor 3

#### **Samenvatting zienswijze:**

In navolging van de inspraakreactie verzoekt reclamant om het bouwvlak aan te passen conform de reeds ingediende aanvraag om een milieuvergunning, welke ziet op een gewenste wijziging van het bouwvlak van zijn pluimveehouderij.

#### **Samenvatting hoorzitting d.d. 7 oktober 2011**

De volgende onderwerpen zijn in de mondelinge toelichting naar voren gebracht:

1. De heer Raaymakers heeft een kippenbedrijf en wenst een uitloop voor kippen en een stofafvang te realiseren. De heer Raaymakers stelt dat de stofafvang al is vergund en dat voor de uitloop van de kippen een milieuvergunning is aangevraagd en vóór 1 oktober 2010 een bouwvergunning is aangevraagd;
2. De heer Raaymakers verzoekt vervolgens om de bestaande sleuven in het bouwvlak te laten opnemen;
3. De heer Raaymakers wil ten behoeve van bovenstaande punten het bouwvlak van vorm laten veranderen en verzoekt deze vormverandering met de integrale herziening mee te nemen. De laatste vormverandering van het bouwvlak dateert uit 2004. Dit is nu de juiste vorm van het bouwvlak. Ter verduidelijking van het verzoek om vormverandering worden plattegrondtekeningen overhandigd. De plattegrondtekeningen zijn als bijlage bij dit verslag gevoegd;
4. De heer Raaymakers wordt gewezen op het feit dat een vormverandering voor intensieve veehouderijen binnen de extensiveringsgebieden onder voorwaarden mogelijk blijft, maar dat het 'slot op de muur'

principe voor intensieve veehouderijen in extensiveringsgebieden blijft gelden. Dit betekent dat een uitbreiding van stallen niet mogelijk is;

5. De heer Raaymakers geeft aan zich hiervan bewust te zijn. De heer Raaymakers geeft tegelijkertijd aan dat dit geen betrekking heeft op zijn bouwaanvraag, omdat deze vóór 1 oktober 2010 is ingediend. (redactioneel: uit bureauonderzoek is inmiddels gebleken dat het bouwplan, zoals dat nu in de bouwvraag is opgenomen, voor een aanzienlijk deel buiten het geldende bouwvlak is gelegen. Dit betekent dat niet voldaan wordt aan artikel 9.2 lid 4 van de provinciale verordening ruimte en dat daarmee het bouwplan in de voorgestelde vorm niet vergunbaar / realiseerbaar is. Blijkens contact tussen de afdeling bouwen en mevr. mr H.B.G. Aarninkhof van Holland van Gijzen Advocaten en Notarissen namens de heer Raaymakers is de heer Raaymakers hiervan op de hoogte).

#### **Beoordeling zienswijze:**

Uit bureauonderzoek is gebleken dat het bouwplan, zoals dat nu in de bouwvraag is opgenomen, voor een aanzienlijk deel buiten het geldende bouwvlak is gelegen. Dit betekent dat niet voldaan wordt aan artikel 9.2 lid 4 van de provinciale verordening ruimte en dat daarmee het bouwplan in de voorgestelde vorm niet vergunbaar / realiseerbaar is. De noodzaak van een vormverandering is daarmee vooralsnog niet aanwezig.

#### **Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt ongegrond verklaard.  
Geen aanpassing bestemmingsplan.

---

#### **Zienswijze nummer: 20**

Damianenweg 1

#### **Samenvatting zienswijze:**

Reclamant verzoekt concreet om zijn woning aan de Damianenweg 1 als "plattelandswoning" op te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan.

#### **Beoordeling zienswijze:**

Ter zake wordt verwezen naar de Algemene Overweging "Afgesplitste bedrijfswoning"/plattelandswoning. Zodra het bestemmingsplan, en de bedoelde bepaling inzake de plattelandswoning, in werking treedt, kan een verzoek om afwijking worden ingediend om de bewoning van de bedrijfswoning toe te staan.

#### **Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt ongegrond verklaard.  
Geen aanpassing van het bestemmingsplan.

---

#### **Zienswijze nummer: 21**

Damianenweg 1a

#### **Samenvatting zienswijze:**

1. In navolging van de eerdere inspraakreactie verzoekt reclamant om een vormverandering van het bouwvlak ten behoeve van de IV.
2. Reclamant verzoekt verder om de ook in het voorontwerp-bestemmingsplan opgenomen tweede bedrijfswoning weer op te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan.

**Beoordeling zienswijze:**

Ter zake wordt verwezen naar de Algemene Overwegingen “Aantal bedrijfswoningen”/tweede agrarische bedrijfswoning en “Vormverandering Agrarisch Bouwvlak”. Zodra het bestemmingsplan in werking is getreden kan een ruimtelijke onderbouwing worden ingediend ten behoeve van de vormverandering van het bouwvlak. De onderbouwing is vereist om de noodzaak te beoordelen alsmede de aanvaardbaarheid uit ruimtelijk en milieutechnisch oogpunt.

De aanduiding dat ter plekke twee bedrijfswoningen zijn toegestaan, is abusievelijk in het voorontwerp van het bestemmingsplan opgenomen.

**Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt ongegrond verklaard.

Geen aanpassing van het bestemmingsplan.

---

**Zienswijze nummer: 22**

Damianenweg 14

**Samenvatting zienswijze:**

Reclamant verzoekt om bij gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan een aangeleverde ruimtelijke onderbouwing voor uitbreiding van het agrarisch bouwvlak alsnog te verwerken.

**Beoordeling zienswijze:**

Er is een ruimtelijke onderbouwing ingediend in verband met een voorgenomen bedrijfsontwikkeling. Deze ruimtelijke onderbouwing is opgenomen in de separate bijlage ruimtelijke onderbouwingen.

De onderbouwing is akkoord bevonden vanuit het oogpunt van noodzaak en haalbaarheid en de initiatiefnemer heeft een overeenkomst ondertekend voor onder andere de kwaliteitsverbetering van het landschap. Bij de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan wordt de aanpassing van het bouwvlak opgenomen.

**Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt gegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

**VERBEELDING:**

- Aanpassing van het bouwvlak op de verbeelding overeenkomstig de separate bijlage verbeelding bij deze nota.

**TOELICHTING:**

- De ruimtelijke onderbouwing wordt als separate bijlage bij de toelichting gevoegd.
- 

**Zienswijze nummer: 23**

Damianenweg 22

**Samenvatting zienswijze:**

In navolging van de eerdere inspraakreactie stelt reclamant dat hij aan alle voorwaarden voor een plattelandswoning voldoet. Concreet verzoekt hij dan ook om het object als plattelandswoning op te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan. Met het thans opgenomen persoonsgebonden overgangsrecht zullen er bij

toekomstige verkoop problemen ontstaan, is sprake van beknotting van eigendomsrechten en zal bovendien de waarde van de woning dalen.

**Beoordeling zienswijze:**

Ter zake wordt verwezen naar de Algemene Overweging “Afgesplitste bedrijfswoning”/Persoonsgebonden overgangsrecht of handhaving/plattelandswoning.

Het persoonsgebonden overgangsrecht blijft van toepassing voor de huidige bewoner. Zodra het bestemmingsplan, en daarmee de bepaling inzake de plattelandswoning, in werking treedt, kan een verzoek om afwijking worden ingediend om de bewoning van de bedrijfswoning toe te staan door een eventuele opvolgende bewoner die geen binding heeft met het agrarisch bedrijf.

**Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt ongegrond verklaard.

Geen aanpassing van het bestemmingsplan.

---

**Zienswijze nummer: 24**

Diependaal

**Samenvatting zienswijze:**

Reclamant stelt in navolging van zijn eerdere inspraakreactie dat het betreffende perceel ten onrechte als “Bos” bestemd is. Hij verzoekt om het perceel bijvoorbeeld te bestemmen als “coulissenlandschap met agrarisch gebruik”.

**Beoordeling zienswijze:**

Het huidige bestemmingsplan is mede bepalend geweest voor de toedeling van bestemmingen. In het geldende bestemmingsplan heeft dit perceel ook een bestemming ‘bosgebied’ zonder bouwmogelijkheden, waarbinnen geen agrarische activiteiten mogelijk zijn. Het is niet gewenst om, gelet op de bescherming van het bos, de bestaande bosbestemming om te zetten in een agrarische bestemming. Hierbij komt bovendien dat dit perceel is gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur, die in de provinciale verordening ruimte is vastgelegd. De EHS dient doorvertaald te worden in dit bestemmingsplan. Gelet op het bestaand gebruik is een bosbestemming dan ook de meest passende bestemming.

**Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt ongegrond verklaard.

Geen aanpassing van het bestemmingsplan.

---

**Zienswijze nummer: 25**

Donderdonk 4

**Samenvatting zienswijze:**

In navolging van de eerdere zienswijzen en ambtelijke gesprekken verzoekt reclamant om, conform de ingediende stukken, de gevraagde uitbreiding van de bedrijfslocatie, ten behoeve van de mestopslag en parkeervoorziening voor opleggers, alsnog op te nemen met de bestemming “Agrarisch” en de functieaanduiding “bouwvlak” en eventueel de aanduiding “Parkeervoorziening”.

**Beoordeling zienswijze:**

Er is een ruimtelijke onderbouwing ingediend in verband met een voorgenomen bedrijfsontwikkeling. Deze ruimtelijke onderbouwing is opgenomen in de separate bijlage ruimtelijke onderbouwingen.

De onderbouwing is akkoord bevonden vanuit het oogpunt van noodzaak en haalbaarheid en de initiatiefnemer heeft een overeenkomst ondertekend voor onder andere de kwaliteitsverbetering van het landschap. Bij de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan wordt de aanpassing van differentiatievlakken overgenomen.

De gelijktijdige uitbreiding van bouwvlakken die samenvallen met de differentiatievlakken (ten behoeve van parkeren en teeltondersteunende voorzieningen) wordt niet meegenomen op de verbeelding, omdat daarmee ook gebouwen mogelijk kunnen worden gemaakt zonder dat daarvoor de noodzaak en haalbaarheid is aangetoond.

#### **Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt grotendeels gegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

#### **VERBEELDING:**

- Aanpassing van de differentiatievlakken op de verbeelding overeenkomstig de separate bijlage verbeelding bij deze nota.

#### **TOELICHTING:**

- De ruimtelijke onderbouwing wordt als separate bijlage bij de toelichting gevoegd.

---

#### **Zienswijze nummer: 26**

Donderdonk 4

#### **Samenvatting zienswijze:**

Reclamant is van mening dat het in het bestemmingsplan veel beperkingen voor boomtelers zijn opgenomen zonder dat er daaraan een deugdelijke onderbouwing op basis van onderzoek aan ten grondslag ligt. De navolgende zaken worden genoemd:

1. Teeltgebieden zijn wegbestemd en nieuwe teelten op percelen zijn strijdig of vergunningplichtig geworden. Verwezen wordt naar de bijgevoegde "Analyse belemmeringen boomteelt". Boomteelt is strijdig met de toegelaten bestemming en functies betreffende circa 15% van de percelen en er geldt een vergunningplicht op bijna 20% van de bij het bedrijf behorende percelen. Verder wordt het bedrijf op bijna 60% van de percelen geconfronteerd met omgevingsvergunningen voor werken en werkzaamheden. Deze verzwarende staat op gespannen voet met de visie "Boomkwekerij in Sint-Oedenrode". Onvoldoende wordt onderkend dat voor de teelt van bomen slechts zeer beperkte bodemingrepen nodig zijn, waarmee boomteelt nauwelijks verschilt van reguliere akkerbouw;
2. Containervelden zijn ten onrechte ondergebracht onder de permanente TOV's, bovendien ontbreekt een heldere gedifferentieerde begripsbepaling van een containerveld. Voor permanente TOV's geldt een maximum van 1 hectare waardoor een groot dus ook de grootste beperking heeft. Door het opnemen van de differentievlakken "specifieke vorm van agrarisch-tov" verdwijnt de flexibiliteit om te wisselen. Verzocht wordt om de oppervlakte van de permanente TOV's te koppelen aan de bedrijfsomvang. De artikelen 3,4 en 5 zijn niet eenduidig over de situering van de permanente TOV's;
3. Er is geen duidelijk onderscheid tussen tijdelijke hoge en lage TOV en overige TOV, waardoor de gevolgen voor het bedrijf nu niet inzichtelijk zijn. Ook de tijdelijke TOV's dienen gekoppeld te worden aan de bedrijfsomvang. Verzocht wordt dan ook aan aanpassing van de artikelen 3,4, en 5;
4. Reclamant vraagt zich af waarom er voor boomteelt een zwaardere eisen gelden betreffende omgevingsvergunningen voor werken en werkzaamheden. De mogelijke gevolgen en effecten in relatie tussen werken en werkzaamheden en de te beschermen waarden is onduidelijk of ontbreekt. Als voorbeeld wordt gewezen naar het bepaalde in artikel 9;

5. Het toetsingskader [tabel omgevingsvergunning werken en werkzaamheden BP Buitengebied en de bijlage Ingreep-effecten tabel] is niet deugdelijk onderbouwd, waardoor het bedrijf onevenredig wordt aangetast in zijn bedrijfsvoering;
6. Aan de hand van voorbeelden, betreffende diverse gebiedsaanduidingen, wordt aangetoond dat er keuzes gemaakt zijn die verstrekken de gevolgen hebben voor bomentelers terwijl dat, volgens reclamant, in veel gevallen geheel onnodig is als men zich zou verdiepen in de bedrijfsvoering anno 2011 van de bomenteel;
7. Reclamant vraagt zich af of in het bestemmingsplan rekening gehouden is met de bestrijding van bacterievuur, zoals is vastgelegd in de Europese fytorichtlijn;
8. De overgangsbepaling is te beperkend omdat boomteelt wordt gekenmerkt door wisselteelt. Verzocht wordt dan ook om wisselteelt op te nemen als normaal agrarisch gebruik en door wisselteelt niet onmogelijk te maken door de overgangsbepaling.

#### **Beoordeling zienswijze:**

1. Verwezen wordt naar de aangepaste notitie Boomteelt. Hieruit blijkt dat een aanpassing heeft plaatsgehad voor wat betreft het al dan niet toestaan van de laanboomteelt. Deze aanpassing heeft met name betrekking op het al dan niet toelaten van boomeelt in het beekdallandschap. De boomteelt binnen het beekdallandschap is gerelateerd aan 2 aanduidingen en één medebestemming. Het gaat om de aanduiding "Waardevol beekdal", de aanduiding "Cultuurhistorisch waardevolle akker" en de dubbelbestemming "Waterstaat-waterbergingsgebied". Binnen de aanduiding "Waardevol beekdal" is laanboomteelt niet toegestaan. Binnen de aanduiding "Cultuurhistorisch waardevolle akker" heeft een afweging plaats met betrekking tot de aanvaardbaarheid van laanboomteelt. Hiervoor is aan aanlegvergunningstelsel opgenomen. Aanvullend hierop wordt opgemerkt dat het aanlegvergunningstelsel voor de leefgebieden kwetsbare soorten is opgenomen in verband met de meerjarige boomteelt die kan leiden tot wijziging/verstoring van de leefgebieden van de aanwezige soorten. In het kader van de vergunningverlening heeft de afweging plaats;
2. Een begripsbepaling voor containerveld wordt toegevoegd. Er is sprake van een generieke regeling voor permanente TOV met een aantal voorwaarden die in voorkomende gevallen als afdoende kan worden aangemerkt. Mocht in de praktijk blijken dat deze in uitzonderlijke gevallen niet toereikend is, kan voor het individuele geval via de weg van de partiële herziening het verlenen van medewerking worden overwogen. Binnen de gebiedsbestemmingen is een differentiatie mogelijk voor wat betreft de toekenning van differentiatievlakken.  
De artikelen 3,4 en 5 worden, voor zover er sprake is van tegenstrijdigheid, aangepast ten behoeve van eenduidigheid over de situering van de permanente TOV's.
3. Het koppelen van tijdelijke TOV aan de bedrijfsomvang is niet reëel. Er is sprake van een generieke regeling met een aantal voorwaarden die in voorkomende gevallen als afdoende kan worden aangemerkt. Mocht in de praktijk blijken dat deze in uitzonderlijke gevallen niet toereikend is, kan voor het individuele geval via de weg van de partiële herziening het verlenen van medewerking worden overwogen.
4. Verwezen wordt naar de Algemene overwegingen aanlegvergunningstelsel, TOV, onderzoeksverplichtingen, Overige opmerkingen. Hierin wordt verwezen naar te tabel ingreep-effecten. Voorts wordt overgegaan tot de opstelling van een overzicht met daarin de aanwezige actuele waarden, de vergunningplichtige werkzaamheden en maatregelen die van toepassing zijn bij de afgifte van een omgevingsvergunning. Daarbij wordt een relatie gelegd met zowel boomteeltactiviteiten als met andere teelten. Op deze wijze ontstaat duidelijkheid met betrekking tot de aanwezige waarden en kan de ondernemer op eenvoudige wijze de haalbaarheid van de vergunningverlening onderzoeken. Direct na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt dit traject gestart.
5. De tabel Ingreep – effecten wordt, voor een aantal ingreep-effectrelaties nader uitgewerkt;
6. Verwezen wordt naar de aangepaste notitie Boomteelt alsmede hetgeen onder 1. is opgenomen;
7. In de notitie boomteelt wordt een passage inzake bacterievuur toegevoegd. Boomkwekerijbedrijven moeten voor de export van bacterievuurgevoelige planten, ziektevrij (zogenaamd ZPB2-gekeurd) materiaal uit bufferzones gebruiken als zij naar landen willen exporteren die zeggen vrij te zijn van besmetting. In Nederland zijn slechts enkele bufferzones aanwezig. Daarbij is van belang dat een groot

gedeelte van de gemeente Sint-Oedenrode in bufferzone 16 ligt dat vrijgehouden wordt van bacterievuur.

8. Verwezen wordt naar aangepaste notitie Boomteelt en met name het onderdeel Uitvoeringsprogramma Duurzame Boomteelt.

Hierin is opgenomen dat de (laan)boomteelt een plek moet krijgen binnen de omgevingskwaliteiten van 'Het Groene Woud'. Om deze ambities in relatie tot een verdere ontwikkeling van een duurzame boomteelt verder vorm te geven, is een uitvoeringsprogramma duurzame boomteelt opgesteld. Het programma, met de hierin opgenomen vijf projectonderdelen, zorgt er voor dat in een waardevol landschap sprake kan zijn van een duurzame boomteelt.

Via vrijwillige kavelruil wordt voorzien in de behoefte aan grond voor de sector en grondruil ten behoeve van landschap/natuur.

Projecten op het vlak van logistiek, innovatie, kennis en scholing, PR en Imago, dragen bij aan de continuïteit van de bedrijven en zorgen voor een economische impuls van de sector.

Na uitvoering van dit programma, zal sprake zijn van een boomteelt waarvan gezegd kan worden dat die past in Het Groene Woud.

Een juridische regeling om te komen tot de gewenste doelstellingen is daarvoor vereist. Door toepassing van een "instrumentenkoffer" in de vorm van uitvoering van het genoemde programma worden de doelstellingen daadwerkelijk gefaciliteerd.

Handhaving van de overgangsbepaling is dan ook reëel.

### **Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

### **REGELS:**

1. Een begripsbepaling voor containerveld wordt toegevoegd;
2. De tabel Ingrep – effecten wordt voor een aantal ingrep-effectrelaties nader uitgewerkt. Hiervoor wordt verwezen naar de ambtshalve aanpassingen;
3. De artikelen 3,4 en 5 worden, voor zover er sprake is van tegenstrijdigheid, aangepast ten behoeve van eenduidigheid over de situering van de permanente TOV's. Hiervoor wordt verwezen naar de ambtshalve aanpassingen;
4. De verbodsbepaling voor laanboomteelt binnen de aanduiding "Cultuurhistorisch waardevolle akker" wordt vervangen door een aanlegvergunningstelsel en de verbodsbepaling voor laanboomteelt binnen de dubbelbestemming "Waterstaat-waterbergingsgebied" vervalt.

### **TOELICHTING:**

1. In de notitie boomteelt wordt een passage inzake bacterievuur toegevoegd.

---

### **Zienswijze nummer: 27**

Donderdonsdijk 4

### **Samenvatting zienswijze:**

Reclamant verzoekt om bij gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan een aangeleverde ruimtelijke onderbouwing voor uitbreiding van het agrarisch bouwvlak alsnog te verwerken.

### **Beoordeling zienswijze:**

Er is een ruimtelijke onderbouwing ingediend in verband met een voorgenomen bedrijfsontwikkeling. Deze ruimtelijke onderbouwing is opgenomen in de separate bijlage ruimtelijke onderbouwingen.

De onderbouwing is akkoord bevonden vanuit het oogpunt van noodzaak en haalbaarheid en de initiatiefnemer heeft een overeenkomst ondertekend voor onder andere de kwaliteitsverbetering van het landschap. Bij de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan wordt de aanpassing van het bouwvlak opgenomen.

**Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt gegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

**VERBEELDING:**

- Aanpassing van het bouwvlak op de verbeelding overeenkomstig de separate bijlage verbeelding bij deze nota.

**TOELICHTING:**

- De ruimtelijke onderbouwing wordt als separate bijlage bij de toelichting gevoegd.

---

**Zienswijze nummer: 28**

Donte 3

**Samenvatting zienswijze:**

Reclamant verzoekt om bij gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan een aangeleverde ruimtelijke onderbouwing voor uitbreiding van het agrarisch bouwvlak alsnog te verwerken.

Nadere toelichting zienswijze:

De opgestelde ruimtelijke onderbouwing is in eerste aanleg niet betrokken bij gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan buitengebied. Reden hiervoor is dat de noodzaak van de beoogde bedrijfsomvang niet inzichtelijk is gemaakt. Uit de ruimtelijke onderbouwing is gebleken dat er sprake is van een grondgebonden bedrijf met circa 100 stuks melkvee en 70 stuks jongvee met een maximale doorgroei naar 200 stuks melkvee en bijbehorend jongvee.

**Beoordeling zienswijze alsmede de aanvulling:**

Het betreft hier een melkveehouderij die op grond van de AMvB landbouw maximaal kan doorgroeien tot 200 stuks melkvee. Op grond van een nadere toelichting en de aanvulling waarin een tijdspad van realisatie is aangegeven, is de noodzaak nader geconcretiseerd. Hierdoor kan alsnog worden ingestemd met het betrekken van de ruimtelijke ontwikkeling in het nieuwe plan. De medewerking wordt verleend onder voorwaarde van het sluiten van een overeenkomst (ondermeer ten behoeve van landschappelijke inpassing). Het vergrote bouwvlak wordt alsnog op de verbeelding opgenomen.

**Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt gegrond verklaard.

Het bouwvlak wordt aangepast conform de ruimtelijke onderbouwing.

---

**Zienswijze nummer: 29**

Eimbert 18

**Samenvatting zienswijze:**

1. Op een aantal percelen van het bedrijf is boomteelt niet meer toegestaan en is er een aanlegvergunningstelsel (omgevingsvergunning werken en werkzaamheden) opgenomen. Reclamant vraagt om hiervoor ontheffing te verlenen conform een principe verzoek uit 2008.
2. Reclamant geeft aan dat de, in een overeenkomst, met de gemeente vastgelegde afspraken over een verplaatsing van een bouwblok en een bestemmingswijziging voor glastuinbouw in het ontwerpbestemmingsplan teniet gedaan zijn.
3. De in het aanlegvergunningstelsel gebruikte term “hoogopgaande houtgewassen” is erg onduidelijk en roept discussie op.
4. De waardes die zijn toegekend, zijn niet door onafhankelijke bureaus onderzocht en onderbouwd. Het daarmee samenhangende vergunningstelsel is dus niet gebaseerd op feiten. De kosten welke samenhangen met het vergunningstelsel zijn daardoor onnodig en niet reëel.

#### **Beoordeling zienswijze:**

1. Hiervoor wordt verwezen naar het hoofdstuk algemene overwegingen waarin een overweging is opgenomen over boomteelt. Uitsluitend voor laanboomteelt, voorzover het niet gaat om bestaand gebruik, geldt een uitsluiting in het beekdal. De aanwezige boomteelt kan dus worden voortgezet.
2. Wij hebben kennisgenomen van bedoelde overeenkomst. Het bouwvlak zal van vorm worden aangepast. De aanduiding glastuinbouw zal wederom worden opgenomen op de verbeelding.
3. Verwezen wordt naar het hoofdstuk algemene overwegingen en de aangepaste notitie boomteelt. Hierbij is de overweging ten aanzien van boomteelt en de overweging ten aanzien van het aanlegvergunningstelsel relevant.
4. Verwezen wordt naar de algemene overwegingen waarin ondermeer aandacht is geschonken aan de wijze van bestemmen in relatie tot gebiedswaarden.

#### **Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

#### **VERBEELDING:**

Overeenkomstig de separate bijlage verbeelding bij deze nota:

- het bouwvlak van vorm veranderen;
- de aanduiding 'gt' binnen het bouwvlak opnemen.

---

#### **Zienswijze nummer: 30**

Eversestraat 7

#### **Samenvatting zienswijze:**

Reclamant brengt in navolging van zijn eerdere inspraakreactie de volgende zienswijzen naar voren.

1. Reclamant is van mening dat de verwijzing in de inspraakreactie naar de algemene uitgangspunten te kort door de bocht is. De afweging of ter plaatse een bedrijfsbestemming (incl. bouwvlak) kan worden opgenomen is op dit moment zeer wel mogelijk en dient nu ook plaats te vinden. Een bedrijfsbestemming sluit naadloos aan bij de omgeving.
2. Reclamant verzoekt in algemene zin om het gehele gebied als bedrijventerrein te bestemmen waardoor de burgerwoningen ter plaatse geamoveerd dienen te worden.

#### **Beoordeling zienswijze:**

1. Verwezen kan worden naar de Algemene Overwegingen Niet-Agrarische bedrijven.

In de algemene overweging is onder meer ingegaan op het algemene beleid inzake de vestiging van niet-agrarische bedrijven in het buitengebied. Daarnaast zijn er mogelijkheden voor vestiging van niet-agrarische bedrijven in het kader van het zogenaamde VAB-beleid. Als niet voldaan wordt aan de algemene voorwaarden, is vestiging van niet-agrarische bedrijven niet aan de orde.

2. Voor het opnemen van een bedrijventerrein bestemming dient in een dergelijke situatie een afzonderlijke beoordeling via de weg van de buitenplanse wijziging te worden gevolgd.

**Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt ongegrond verklaard.  
Geen aanpassing van het bestemmingsplan.

---

**Zienswijze nummer: 31**

Eversestraat 7a

**Samenvatting zienswijze:**

Reclamant brengt in navolging van zijn inspraakreactie de volgende zaken naar voren:

1. Reclamant geeft aan geen reactie te hebben ontvangen op zijn vraag waarop de opgenomen bedrijfsruimte van 280m<sup>2</sup> is gebaseerd. Verder acht hij de beoogde bouwlocatie, achter de woning, niet realistisch.
2. Reclamant wenst een bedrijfsruimte van 750m<sup>2</sup> te realiseren en verzoekt dan ook om een bestemming op maat.
3. Verzocht wordt, aan de hand van een schets, om een vergroting van het bestemmingsvlak in noordelijke richting.
4. Reclamant verzoekt om de bestemming "Groenvoorziening" achter de woning Eversestraat 7 een bedrijfsbestemming te geven.
5. De ontwikkelingen op het terrein van Kaathoven achter het perceel van reclamant nopen volgens reclamant tot een meer concrete aanpassing van het bouwvlak. In algemene zin wordt verzocht om het gehele gebied als bedrijventerrein te bestemmen waardoor de burgerwoningen ter plaatse geamoveerd dienen te worden.

**Spreekrecht.**

Blij met de toegekende bestemming "Bedrijven".

Verzoekt om:

- a. bouwvlak 50 m op te schuiven in noordelijke richting;
- b. toegelaten bebouwingsoppervlakte vergroten van 280 m<sup>2</sup> naar 750 m<sup>2</sup>;

**Beoordeling zienswijze:**

1. In zijn algemeenheid kan verwezen worden naar de Algemene Overwegingen Niet-Agrarische bedrijven alsmede hetgeen voor deze locatie is opgenomen in de nota Inspraak en Vooroverleg. Daarnaast kan worden opgemerkt dat zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik in alle gevallen uitgangspunt is. In de onderhavige situatie is er sprake van de legalisatie van bestaande bedrijfsactiviteiten. De oppervlakte van 280 m<sup>2</sup> is gebaseerd op de aanwezige oppervlakte van bedrijfsbebouwing;
2. In het bestemmingsplan is een ontheffingsregeling opgenomen voor uitbreiding van de toegestane oppervlakte aan bedrijfsgebouwen binnen het bestemmingsvlak. Voor agrarisch verwante bedrijven geldt een uitbreidingsmogelijkheid van 25%. Alle overige niet-agrarische bedrijven hebben via ontheffing onder voorwaarden de mogelijkheid om de bedrijfsgebouwen met 15% uit te breiden. Een en ander overeenkomstig de door de raad vastgestelde Nota van uitgangspunten. Van de ontheffingsmogelijkheid kan gebruik worden gemaakt na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan buitengebied;
3. Zie onder 2.

4. Zie onder 2.
5. Voor het opnemen van een bedrijvenbestemming zoals door reclamant gewenst, kan gesproken worden van de realisering van een bedrijventerrein. Het plangebied moet worden aangemerkt als buitengebied waarvoor een specifiek beleid geldt als het gaat om niet-agrarische bedrijven. Ter zake kan verwezen worden naar de algemene overweging zoals onder 1. genoemd.

Reactie college naar aanleiding van het spreekrecht.

- a. Het binnen het bestemmingsvlak bedrijf opgenomen bouwvlak heeft een geringe van omvang ten opzichte van het bestemmingsvlak en biedt nu te weinig flexibiliteit. Gelet op de ruimtelijke situatie ter plaatse is het niet bezwaarlijk het bouwvlak 50 m naar achteren te verlengen. Voorgesteld wordt om het bouwvlak te verlengen met 50 m aan de achterzijde.
- b. Verwezen kan worden naar het voorstel voor beantwoording van de zienswijze door het college in de zienswijzennota. Het generieke beleid is van toepassing verklaard. Beleid niet-agrarische bedrijven:
  - o huidige oppervlakte aan bebouwing wordt bestemd.
  - o 15% uitbreiding via afwijking voor die bedrijven. Indien agrarisch verwant, uitbreiding via afwijking van 25%.
  - o Mogelijkheden voor vormverandering van het bouwvlak via wijzigingsbevoegdheid.

Voor verdergaande (substantiële) uitbreidingen/aanpassingen, zoals hier aan de orde, dient de weg van de partiële herziening/projectbesluit te worden gevolgd. Zie hiervoor de algemene overweging. Tijdens het overleg tussen betrokkene en de portefeuillehouder op 6 februari 2012 is in overweging gegeven voor de geschetste ontwikkeling een principeverzoek in te dienen. Geen aanleiding om op dit punt een gewijzigd standpunt in te nemen.

#### **Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

#### **VERBEELDING:**

Het bouwvlak wordt aan de achterzijde met 50 m verlengd.

---

#### **Zienswijze nummer: 32**

Eversestraat 9 - 9a

#### **Samenvatting zienswijze:**

1. In navolging van de inspraakreactie verzoekt reclamant om het thans opgenomen bouwvlak naar voren uit te breiden tot aan het verlengde van voorgevellijn van het naastgelegen pand aan de Eversestraat 9. Bij elke eventuele uitbreiding is een separate vergroting van het bouwvlak noodzakelijk, terwijl er geen planologische noodzaak is om het bouwvlak strak om de bestaande woning te leggen. Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State van 3 oktober 2002 nr. 199900791 is toegezegd dat een volwaardige woning gerealiseerd moet kunnen worden. Op het thans opgenomen kleine bouwvlak is dit niet mogelijk.
2. Reclamant geeft verder aan dat ziens inziens ook het bouwvlak voor de woning aan de Eversestraat 9 te strak rondom de contour van het bestaande pand is ingetekend, hetgeen niet correspondeert met de toegestane inhoudsmaat van 750m<sup>3</sup>. Vergroting van een bouwvlak kan alleen middels het bepaalde in artikel 20.6.1. De gestelde criteria zijn zo abstract dat vraagtekens gesteld kunnen worden bij de toepasbaarheid.

**Beoordeling zienswijze:**

1. Allereerst moet worden opgemerkt dat naar aanleiding van de ambtshalve aanpassingen met betrekking tot de bestemming wonen een flexibiliteitsbepaling zal gelden om een vergroting van de woning mogelijk te maken waarbij de uitbreiding binnen het bestemmingsvlak en buiten het bouwvlak kan plaatsvinden. Een aanpassing van het bouwvlak zonder dat duidelijk is of daarmee wordt voldaan aan de eisen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (bijvoorbeeld geluidhinder), wordt vooralsnog niet gehonoreerd.
2. Als gevolg van de zienswijze van de provincie zullen de regels voor de bestemming wonen worden aangepast. Daarnaast worden ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. Een en ander maakt dat de opmerking vooralsnog niet leidt tot een noodzakelijke aanpassing.

**Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt ongegrond verklaard.

Geen aanpassing bestemmingsplan.

---

**Zienswijze nummer: 33**

Eversestraat 11

**Samenvatting zienswijze:**

In navolging van de inspraakreactie verzoek reclamant, na een in de zienswijze opgenomen puntsgewijze toelichting, om:

1. De regeling voor de toegelaten bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten onder de noemer "milieuverzorging" zodanig te formuleren dat duidelijk is dat de activiteiten, zoals omschreven in de zienswijze, alle zijn toegestaan.
2. In het vast te stellen bestemmingsplan de activiteiten "transport en opslag voor derden" evenals "constructie / werkplaats" als zodanig positief bestemmen.
3. De aangegeven aanpassingen, inzake bestemming verkeer, aanpassing bouwvlak, verwijderen "a" en de schoorsteen op de verbeelding te verwerken.
4. In het vast te stellen bestemmingsplan een regeling op buitenopslag tot een hoogte van 7.5 meter en stalling van voertuigen en materieel opnemen.

**Beoordeling zienswijze:**

1. De activiteiten die onder milieuverzorging vallen zullen in de tabel bedrijven nader worden geduid. Hierbij wordt aangesloten bij de huidige vergunde activiteiten.
2. Genoemde activiteiten zullen in aanvulling op milieuverzorging in de tabel worden genoemd.
3. Vlak na terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan buitengebied is geconstateerd dat de partiële herziening van het bestemmingsplan buitengebied 1997 ten behoeve van onderhavig bedrijf niet juist en onvolledig is vertaald. Gelet hierop is aan reclamant voorgesteld een serie ambtshalve aanpassingen bij vaststelling door te voeren. Verwezen wordt naar het hoofdstuk ambtshalve aanpassingen voor wat betreft aanpassingen aan de verbeelding en de regels.
4. Voor buitenopslag is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen in het bestemmingsplan. Hierbij wordt uitgegaan van een maximale hoogte van 5 meter aan buitenopslag. Een hogere maatvoering wordt vanuit landschappelijk oogpunt niet wenselijk geacht.

**Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, naast voorgestelde ambtshalve aanpassingen:

**REGELS:**

- De activiteiten die onder milieuverzorging vallen zullen in de tabel bedrijven nader worden geduid. Hierbij wordt aangesloten bij de huidige vergunde activiteiten.
  - In de tabel Bedrijven wordt "transport en opslag voor derden" evenals "constructie / werkplaats" toegevoegd aan het bedrijf met de aanduiding 'sb-8'.
- 

**Zienswijze nummer: 34**

Eversestraat 23

**Samenvatting zienswijze:**

Reclamant verzoekt in navolging van de inspraakreactie om het bestemmingsplan op de navolgende punten gewijzigd vast te stellen:

1. Reclamant verzoekt om de mogelijkheid voor opslag van snoei- en bouwafval in planologisch opzicht vast te leggen. Verzocht wordt om in de "Tabel bedrijven" expliciet te vermelden dat een buiten opslag van maximaal 2000m<sup>2</sup> met een hoogte van 6 meter op het perceel is toegestaan.
2. Bij de begrenzing van het bouwvlak op het perceel L947 is afgeweken van de "Part. herz. Bestemmingsplan Buitengebied, Eversestraat". Vanwege concrete bouwplannen wordt verzocht om een aanpassing van het bouwvlak zoals is aangegeven in de bijlage bij de zienswijze.
3. In de Tabel bedrijven" dienen de bedrijfsactiviteiten, zoals het breken van puin en het versnipperen van hout- en snoeiafval te worden opgenomen in verband met de noodzakelijke bedrijfsvoering.
4. Verzocht wordt verder om aan het perceel L1200 de bestemming "Bedrijf", met een bouwvlak, toe te kennen.

**Beoordeling zienswijze:**

1. In de brieven van 25 mei 2010, 16 juli 2010, 9 augustus 2010 en 9 augustus 2011 gericht aan reclamant, wordt aangegeven dat het bewerken en verwerken van puin, hout en groenafval niet is toegestaan op de locatie Eversestraat 23.
2. Een dergelijk gebruik is in strijd met het thans van toepassing zijnde bestemmingsplan "partiële herziening Bestemmingsplan Buitengebied 1997 Eversestraat". Volgens dit plan mag op de locatie Eversestraat 23 gevestigd zijn: een loon- en grondverzetbedrijf annex op- en overslag van agrarische producten. Het vestigen van een inrichting waar niet van eigen locatie afkomstige (afval-)producten worden ingezameld voor be- en verwerking, wordt op deze locatie niet aanvaardbaar geacht. Het vorenstaande geldt ook voor het tijdelijk be- en verwerken van de producten. Zoals aangegeven in de bovengenoemde correspondentie en verdere mailwisseling, is er geen aanleiding om te komen tot wijziging van het genoemde standpunt. Voorts wordt verwezen naar de algemene overwegingen "niet-agrarische bedrijven".
3. Zie Beoordeling zienswijze onder 1.
4. Zie Beoordeling zienswijze onder 2.

Naar aanleiding van de eerdere correspondentie wordt in de regels opgenomen dat de totale buitenopslag van materialen en/of afvalstoffen maximaal 2000 m<sup>3</sup> mag bedragen en niet hoger mag zijn dan 6 meter.

**Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

**REGELS:**

Toevoegen:

6.4.3 buitenopslag bij 'specifieke vorm van bedrijf – 9'

buitenopslag van materialen en/of afvalstoffen is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 9' toegestaan tot maximaal 2000 m<sup>3</sup> en tot een maximale hoogte van 6 meter.

---

**Zienswijze nummer: 35**

Eversestraat 33

**Samenvatting zienswijze:**

Reclamanten verzoeken om het object in het vast te stellen bestemmingsplan te wijzigen van "Wonen" in een bedrijfsbestemming welke passend is bij hun hoveniersbedrijf, dat reeds 2 jaar op het adres is gevestigd. Verwezen wordt naar een in 2009 ingediend principeverzoek.

**Beoordeling zienswijze:**

De locatie is bestemd tot "Wonen". Ook in het geldende plan Buitengebied is voor deze locatie een woonbestemming opgenomen. Eerder is een verzoek ingediend voor het verlenen van medewerking aan de legalisering van een hoveniersbedrijf op deze locatie.

Eversestraat 33 ligt in een bebouwingsconcentratie. Een hoveniersbedrijf wordt aangemerkt als een agrarisch verwant bedrijf.

Omdat er geen sprake is van een daadwerkelijke VAB-locatie, kan van de wijzigingsmogelijkheid zoals die is opgenomen in het bestemmingsplan, geen gebruik worden gemaakt.

Wellicht ten overvloede wordt opgemerkt dat op grond van de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek, een informatie- en onderzoeksplicht geldt als het gaat om de verwerving van onroerende goederen.

Naar aanleiding van een aanvullend ingediend, gelijkwaardig, verzoek wordt opnieuw verwezen naar de algemene uitgangspunten voor wat betreft de bestemmingsmogelijkheden voor "overige" bedrijven in het buitengebied. Er kan geen bedrijfsbestemming toegekend worden. De locatie is gelegen in een bebouwingsconcentratie. Toekenning van een bedrijfsbestemming kan overwogen worden bij de door de gemeenteraad gewenste herziening van de omvang van en de mogelijkheden binnen de "gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties". Om die reden blijft nu de beantwoording van de zienswijze onverkort van toepassing.

**Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt ongegrond verklaard.

Geen aanpassing van het bestemmingsplan.

---

**Zienswijze nummer: 36**

Heikampweg 11

**Samenvatting zienswijze:**

Reclamanten verzoeken concreet om, na samenvoeging van de woningen aan de Heikampweg 9 en 11 en sloop van ca 700m<sup>2</sup> aan opstallen, aan de locatie een bouwvlak voor een woonhuis toe te voegen. Een concreet voorstel is bijgevoegd. Een eerder verzoek hiertoe is afgewezen vanwege een te beperkte kwaliteitswinst.

Reclamant stelt hier het navolgende tegenover:

- Sloop van de opstallen met een gezamenlijke oppervlakte van 600m<sup>2</sup> levert al een ruimtelijke kwaliteitswinst op;

- Het aantal woningen blijft gelijk;
- Er wordt minimaal 400m<sup>2</sup> aan bebouwing teruggebracht;
- Er wordt een forse hoeveelheid verharding verwijderd. Momenteel is 700m<sup>2</sup> verhard;
- Op het perceel van 2500m<sup>2</sup> is voldoende ruimte voor een goede landschappelijke inpassing.

#### **Beoordeling zienswijze:**

Verwezen kan worden naar de Algemene Overweging "Verbetering landschappelijke kwaliteit".

Concreet houdt dit in dat passende functies zich kunnen ontwikkelen als er ook landschapsversterkende maatregelen tegenover staan.

Hierbij is van belang dat in de Gebiedsvisie voor Bebouwingsconcentraties Sint-Oedenrode de locaties zijn opgenomen waar woningbouw in het buitengebied kan worden toegestaan uit stedenbouwkundig/landschappelijk oogpunt. De locatie aan de Heikampenweg 11 maakt geen deel uit van de zone waar het toevoegen van extra woningen in beginsel kan worden toegestaan.

Daarnaast is het van belang dat in het bestemmingsplan Buitengebied geen planologisch-juridisch kader voor het toevoegen van woningen – anders dan bedrijfswoningen – wordt geboden. Indien het toevoegen van woningen al aanvaardbaar zou zijn, dan heeft dit plaats via een (buitenplanse) partiële herziening c.q. postzegelplan.

Als compensatie voor de sloop van de aanwezige bebouwing is in het bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen om de inhoud van de woning te verruimen of de toegelaten oppervlakte van bijgebouwen te vergroten.

#### **Conclusie:**

Geen aanpassing van het bestemmingsplan.

#### **Zienswijze nummer: 37**

Hongerstraat 5

#### **Samenvatting zienswijze:**

1. Reclamant verzoekt om bij gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan een aangeleverde ruimtelijke onderbouwing voor uitbreiding van het glastuinbouwbedrijf alsnog te verwerken. Meer specifiek wordt aanvullend verzocht c.q. opgemerkt:
2. Het verwijderen van het bouwvlak acht reclamant alleen gerechtvaardigd indien het bestemmingsplan conform de ruimtelijke onderbouwing wordt vastgesteld. Binnen dit bouwvlak is ook een schuur gelegen welke alsdan onbedoeld buiten het bouwvlak gesitueerd is.
3. Per brief van 29 augustus 2011 wordt teruggekomen op de in het ontwerpplan opgenomen burgerwoning. Opgemerkt wordt dat het ontwerpplan een formele status heeft en dat deze wijziging enkel middels een raadsbesluit kan worden vastgesteld.
4. Het verzoek om het bestemmingsvlak "Wonen" ter hoogte van de Hongerstraat 7 te verwijderen en in plaats daarvan het agrarische bouwvlak uit te breiden ten behoeve van een nieuwe bedrijfswoning is niet in het ontwerpplan opgenomen.

#### **Beoordeling zienswijze:**

1. De heer T. Dekkers wil een glastuinbouwbedrijf uitbreiden met twee nieuwe kassen (9360m<sup>2</sup> en 8240m<sup>2</sup>) en een nieuwe bedrijfswoning. De woning Hongerstraat 7 is aangekocht en zal worden gesloopt. De nieuwe bedrijfswoning wordt iets noordelijker van de te slopen woning gebouwd. De bestaande bedrijfswoning Hongerstraat 5 kan worden herbestemd tot burgerwoning. Uit de ingediende ruimtelijke onderbouwing is gebleken dat niet kan worden aangetoond dat er geen belemmeringen zijn voor wat betreft de milieu-aspecten.

Voor wat betreft de milieuaspecten geluid, geur en leefklimaat is de onderbouwing niet voldoende gemotiveerd. In het onderstaande wordt hierop nader ingegaan. De resultaten van de beoordeling zijn

voorgelegd aan reclamant teneinde reclamant in de gelegenheid te stellen om stukken aan te vullen of te verduidelijken. In cursief zijn de bevindingen van deze tussentijdse terugkoppeling vermeld:

#### 1 Geluid:

Voor de ruimtelijke onderbouwing en de lopende aanvraag voor een omgevingsvergunning is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten is gebleken dat op de locatie Hongerstraat 5 niet voldaan kan worden aan de geluidsnormen. Er wordt verder verzocht voor deze woning een verhoogde grenswaarde te verlenen omdat maatregelen, zoals een scherm, niet mogelijk zijn en de woning de voormalige bedrijfswoning wordt/is. Tevens is de woning aan de Hongerstraat 5 binnen de risicocontour op basis van de VNG uitgave "Bedrijven en milieuzonering" gelegen.

In de onderbouwing wordt verder gesteld dat in de toekomst de activiteiten met betrekking tot het laden en lossen naar een ander bedrijfsdeel verplaatst worden dat verder van de woning aan de Hongerstraat 5 gelegen is. Hiervan is echter geen akoestische onderbouwing aangeleverd. De onderbouwing is niet voldoende voor aspect.. Het feit dat de woning aan de Hongerstraat van bedrijfswoning naar burgerwoning wordt omgezet, is geen reden om hogere grenswaarden te verlenen. De activiteiten die aangevraagd worden dienen aan de geldende geluidnormen te voldoen.

*In de reactie wordt aangegeven dat opdracht gegeven is om de geplande wijzigingen akoestisch in beeld te brengen. Dit is op zich geen reden medewerking te geven, aangezien nu niet duidelijk is of aan de geluidsnormen voldaan kan worden. Verder wordt gesteld dat de wijziging van bestemming van de Hongerstraat 5 en 7 milieuneutraal zou zijn. Dit wordt onvoldoende onderbouwd zodat er geen reden is om hogere grenswaarden te verlenen.*

Het plangebied is gelegen binnen de geluidscoutour van het timmerbedrijf aan de Hongerstraat 1. De nieuwe werkruimte en bedrijfswoning worden op grotere afstand van het timmerbedrijf gesitueerd. Bovendien is de bestaande woning Hongerstraat 5 op kortere afstand van het timmerbedrijf gelegen dan de nieuwe werkruimte en bedrijfswoning. Verwacht wordt dat, voor zover de nieuwbouw is gelegen binnen de geluidscoutour van het timmerbedrijf, aan het plan medewerking kan worden verleend omdat de woning Hongerstraat 5 voor de bedrijfsvoering van het timmerbedrijf de belemmerende factor is.

#### 2 Lucht:

De risicocontour op basis van de VNG uitgave "Bedrijven en milieuzonering" is niet vermeld. Evenmin is vermeld of binnen deze contour (gemeten vanaf de rand van het bouwblok) gevoelige objecten zijn gelegen. Gesteld wordt dat het project van een dusdanig beperkte omvang is dat het niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging zodat nader onderzoek niet noodzakelijk is. In relatie tot luchtkwaliteit is niet ingegaan op de extra transportbewegingen op het terrein van de inrichting en verkeersbewegingen van en naar de inrichting. Echter is in een ander deel van de onderbouwing aangegeven dat er geen toename is van het aantal verkeersbewegingen zal plaats vinden aangezien een efficiënter gebruik van transportcapaciteit toegepast zal worden.

NB: In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn:

- permanente en niet-verwarmde opstanden van glas of van kunststof voor het telen van gewassen;
- permanente en verwarmde opstanden van glas of van kunststof voor het telen van gewassen, mits niet groter dan 2 hectare

aangewezen als gevallen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Niet duidelijk is of sprake is van een verwarmd of niet-verwarmde opstanden van glas. De uitbreiding met de twee kassen is niet groter dan 2 hectare. Er is inderdaad sprake van een NIBM-project.

#### 3 Geurcontouren:

De risicocontour op basis van de VNG uitgave "Bedrijven en milieuzonering" is niet vermeld. Evenmin is vermeld of binnen deze contour (gemeten vanaf de rand van het bouwblok) gevoelige objecten zijn gelegen.

De gebouwen in de directe omgeving bestaan hoofdzakelijk uit burgerwoningen, aan de Hongerstraat 1 is en timmerbedrijf gelegen. Op grotere afstand (meer dan 150 meter) zijn meerdere veehouderijen gelegen. Niet is vermeld of (delen van) het plangebied zijn gelegen binnen de geurcontouren (voorgrondbelasting) van deze veehouderijen. Er wordt enkel gesteld dat uit ervaringsgegevens aangenomen wordt dat geen wettelijke normen zullen worden overschreden. De onderbouwing is niet voldoende voor aspect.

*In de reactie wordt aangegeven dat geen nieuwe geurgevoelige objecten ontstaan. De kassen worden slechts zeer beperkt gebruikt voor menselijke arbeid. Verder wordt de nieuwe verwerkingsruimte op de locatie gepland waar nu de woning van Hongerstraat 7 is gesitueerd. Ook hierdoor ontstaat er geen nieuw geurgevoelig object.*

*De woning Hongerstraat 7 wordt verplaatst en wordt dus een nieuw geurgevoelig object dat dicht bij enkele veehouderijen komt te liggen in vergelijking met de bestaande situatie. Er dient gemotiveerd te worden dat door de verplaatsing geen bedrijven in de omgeving benadeeld worden. Het aangeven van de emissies van enkele bedrijven in de omgeving is niet voldoende.*

#### 4 Leefklimaat en omgekeerde werking:

Over de toetsing van de gevolgen van de plannen op het leefklimaat in de omgeving van de locatie wordt niets vermeld. Dit dient aangepast/aangevuld te worden.

Ten behoeve van de vaststelling van de geurverordening is in oktober 2008 de achtergrondbelasting (cumulatie) van geur vanwege veehouderijen door ons in beeld gebracht. Uit dit onderzoek blijkt dat in het plangebied en de omgeving van het plangebied sprake is van een goed leefklimaat. De achtergrondbelasting ter plaatse vormt geen reden om medewerking aan de wijziging en vergroting van het bouwvlak te onthouden.

*Zoals hierboven al staat is geur geen probleem. Er is geen uitstoot van stoffen naar de lucht, echter zegt dat niets over het woon- en leefklimaat in de omgeving voor de nieuwbouwwoning.*

#### 5 Veiligheid:

De risicocontour op basis van de VNG uitgave "Bedrijven en milieuzonering" is niet vermeld. Evenmin is vermeld of binnen deze contour (gemeten vanaf de rand van het bouwblok) gevoelige objecten zijn gelegen.

Gezien de plaatsvindende en geplande activiteiten zijn er geen risico's te verwachten vanuit het bedrijf naar zijn omgeving. Verder is het plangebied niet gelegen binnen risicocontouren van andere risicovolle bedrijven, (spoor)wegen en buisleidingen.

De onderbouwing voldoet op dit aspect en vormt geen reden om medewerking aan de wijziging en vergroting van het bouwvlak te onthouden.

#### 6 Bodem:

Niet is vermeld of en welke maatregelen er worden getroffen om bodemverontreiniging als gevolg van de bedrijfsactiviteiten tegen te gaan. Wel is vermeld dat het bedrijf een glastuinbouwbedrijf type B als bedoeld in het Besluit glastuinbouw is en dat het bedrijf moet voldoen aan de voorschriften bij dit Besluit. Of er in verband met de realisatie van de nieuwe bouwwerken bodemonderzoek noodzakelijk is, wordt bij de beoordeling van de bouwaanvragen voor deze bouwwerken beoordeeld.

2. Bij brief van 29 augustus 2011 is reclamant geïnformeerd over wijzigingen op de verbeelding die bij wijze van ambtshalve aanpassingen bij vaststelling van het bestemmingsplan worden voorgesteld. Een en ander heeft betrekking op de afstemming van het bouwvlak en aanduiding ten behoeve van glasopstanden met het geldende bestemmingsplan.
3. Bij brief van 29 augustus 2011 is reclamant geïnformeerd over wijzigingen op de verbeelding die bij wijze van ambtshalve aanpassingen bij vaststelling van het bestemmingsplan worden voorgesteld. Een en ander heeft betrekking op de afstemming van het bouwvlak en aanduiding ten behoeve van glasopstanden met het geldende bestemmingsplan.

4. Bij brief van 29 augustus 2011 is reclamant geïnformeerd over wijzigingen op de verbeelding die bij wijze van ambtshalve aanpassingen bij vaststelling van het bestemmingsplan worden voorgesteld. Een en ander heeft betrekking op de afstemming van het bouwvlak en aanduiding ten behoeve van glasopstanden met het geldende bestemmingsplan.

**Conclusie:**

Behoudens ambtshalve aanpassingen van de verbeelding, geen aanpassing van het bestemmingsplan naar aanleiding van deze zienswijze.

---

**Zienswijze nummer: 38**

Hoogstraat 15

**Samenvatting zienswijze:**

Dhr. Aarts heeft een pro-forma zienswijze ingediend. In de aanvulling, ingekomen op 21 september 2011, is het volgende opgenomen.

1. de aanduiding archeologische waarde voor het perceel tegenover Hoogstraat 9 en 11 is onjuist. De te verwachten waarden zijn niet realistisch als gevolg van leemwinning. Hetzelfde geldt voor het perceel achter en naast Hoogstraat 9 en 11;
2. Vraagt om toekenning van de aanduiding IV vanwege het gebruik van de locatie en de milieuvergunning;
3. De aanduiding Cultuurhistorisch waardevolle akker oostelijk van het bouwblok is niet correct. Het perceel is bewerkt met een diepwoeler en is geëgaliseerd;
4. verzocht wordt om uitbreiding van het bouwvlak ivm:
  - ligging bouwvlak nabij een woning;
  - uitbreiding melkveetak;
  - consolidatie varkenstak;
  - paardenrusthuis/pension;

**De volgende onderwerpen zijn in de mondelinge toelichting naar voren gebracht:**

- De wens bestaat om een paardenbak buiten het bouwvlak te realiseren;
- Deze kleinschalige voorziening is op zeer korte termijn niet noodzakelijk;
- De ontheffingsmogelijkheden voor een paardenbak buiten het bouwvlak voldoen aan de wensen;
- Als gevolg van leemwinning is de dubbelbestemming voor archeologie op de gronden tegenover hoogstraat 9 en 11 onterecht opgenomen.

**Beoordeling zienswijze:**

De aanvulling op de zienswijze is op 21 september 2011 ingekomen. Uitgaande van de verzendtheorie had de aanvulling uiterlijk op 19 september 2011 verzonden moeten zijn. De zienswijze is niet ontvankelijk. Ambtshalve wordt het volgende opgemerkt.

1. Verwezen wordt naar de Algemene Overweging "Archeologie". Er is een uitzonderingsregeling opgenomen voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek indien door onafhankelijke documenten kan worden aangetoond dat een gebied vanuit archeologisch oogpunt bezien, al verstoord is. Het verwijderen van de dubbelbestemming Archeologie ligt niet in de rede aangezien de aanwezige archeologische waarden op verschillende diepten in de bodem aanwezig kunnen zijn. Met het opnemen van de ontheffingsregeling wordt een praktische oplossing geboden voor de meest voorkomende aanvragen voor een omgevingsvergunning waarvoor een onderzoeksplicht van toepassing zou zijn;
2. Op de locatie Hoogstraat 15 worden bedrijfsmatig varkens gehouden. Dit blijkt ook uit de milieuvergunning zoals die voor de inrichting van toepassing is. De aanduiding IV wordt toegevoegd voor de desbetreffende locatie;

3. Ten oosten van het perceel is geen gebiedswaarde opgenomen. Ten westen van het perceel is de aanduiding Cultuurhistorisch waardevol gebied opgenomen. Ter zake wordt verwezen naar de tabel ingrepen-effecten zoals opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat de waarde kan worden aangetast door diverse soorten werkzaamheden en niet alleen door diepploegen en egaliseren. De waarde blijft gehandhaafd.
4. Ter zake kan worden verwezen naar Omvang agrarisch bouwvlak (geldend / uitbreiding):

**Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt niet ontvankelijk verklaard.

Ambtshalve aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

VERBEELDING:

Overeenkomstig de separate bijlage verbeelding bij deze nota:

- Ambtshalve is op de verbeelding de aanduiding "IV" toegevoegd voor de locatie Hoogstraat 15;
- 

**Zienswijze nummer: 39**

Hoogstraat 20

**Samenvatting zienswijze:**

Verzocht wordt de vormverandering aan de noordzijde van het bouwblok op te nemen door de noordzijde van het bouwvlak door te laten lopen tot het bouwblok van het bedrijf aan de Houtsestraat 7 – 9.

**Beoordeling zienswijze:**

Het bouwvlak wordt in overeenstemming gebracht met de bouwgrenzen behorende bij het besluit ex artikel 19 voor de vormverandering van het desbetreffende bouwvlak.

**Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt gegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

VERBEELDING:

Overeenkomstig de separate bijlage verbeelding bij deze nota:

- het bouwvlak uit te breiden aan de noordzijde in lijn met het eerdere besluit voor uitbreiding / vormverandering van het bouwvlak;
- 

**Zienswijze nummer: 40**

Hoogstraat 48

**Samenvatting zienswijze:**

Reclamant verzoekt in navolging van de inspraakreactie om:

1. Het toekennen van de functieaanduiding "agrarisch verwant bedrijf", omdat het bedrijf in overwegende mate gericht is op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven. Het bestemmingsplan geeft overigens niet aan welke bedrijven in de "Tabel bedrijven" als agrarisch verwant of als agrarisch technisch worden aangemerkt. Tevens dient in verband met de opslag- overslagactiviteiten een logistieke functie te worden opgenomen.
2. Alle vormen van buitenopslag en stalling van voertuigen en materieel ter plaatse toe te staan. Door buitenopslag afhankelijk te stellen van een afwijkingsbevoegdheid wordt een rechtsonzekere situatie gecreëerd.
3. De weegbrug op te nemen als onderdeel van het gehele bedrijf. Volgens reclamant zal er geen sprake zijn van een extra verkeersaantrekkende werking indien de weegbrug ook door derden gebruikt kan worden.
4. De mogelijkheid voor het opwekken van duurzame energie (zonnepanelen en/of biomassavergisting), conform de verordening van de provincie, op te nemen.

#### **Beoordeling zienswijze:**

1. Onder "agrarisch verwant bedrijf" wordt verstaan: een bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven waarbij gebruik gemaakt wordt van het telen van gewassen, het houden van dieren of het toepassen van andere land-, bos- of natuurbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking. Voorbeelden van agrarisch verwante bedrijven zijn: pensionstalling, dierenasiels, dierenklinieken, groen-composteringsbedrijven, hondenkennels, hoveniersbedrijven, instellingen voor agrarisch praktijkonderwijs, proefbedrijven. Onder "agrarisch technisch hulpbedrijf" wordt verstaan:  
 een bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van diensten waarbij gemechaniseerd loonwerk ten behoeve van land-, tuin-, bos- of natuurbouw wordt verricht of waarbij gebruik gemaakt wordt van het telen van gewassen, het houden van dieren of het toepassen van andere land-, tuin-, bos- of natuurbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking. Voorbeelden van agrarisch technische hulpbedrijven zijn: grootveeklinieken, KI-stations, mestopslag- en mesthandelsbedrijven, loonwerkbedrijven (inclusief verhuurbedrijven voor landbouwwerktuigen), veetransportbedrijven, veehandelsbedrijven.  
 Gelet op de omschrijvingen kan niet worden gesproken van een geheel of in overwegende mate "agrarisch verwant bedrijf" of "agrarisch technisch hulpbedrijf".  
 Wel zal bij de vermelding van de toegestane oppervlakte aan bedrijfsgebouwen een onderscheid worden gemaakt tussen de oppervlakte die ten dienste staat aan niet-agrarische activiteiten en de oppervlakte die ten dienste staat aan agrarisch verwante activiteiten. Concreet betekent dit dat 920 m<sup>2</sup> gebruikt wordt voor agrarisch verwante functies en 8180 m<sup>2</sup> gebruikt wordt voor niet-agrarische functies.
2. Ter zake wordt verwezen naar de algemene overweging "Buitenopslag";
3. Bij besluit van 18 november 2002 is vrijstelling en bouwvergunning verleend voor de weegbrug op het bedrijfsperceel Hoogstraat 48. Daarbij is de uitdrukkelijke voorwaarde verbonden dat de weegbrug enkel ten dienste van het eigen bedrijf gebruikt mag worden. Die beperking hield verband met zowel de strijdigheid van het gewenste gebruik met de voorschriften van het bestemmingsplan Buitengebied 1997 als met de onwenselijk geachte extra verkeersbewegingen en het geluid die dergelijk gebruik met zich mee zouden brengen. Indiener heeft zich indertijd niet verzet tegen dat besluit. Integendeel hij heeft dat mogelijke effect hiervan erkend en verklaard dat de weegbrug alleen ten dienste van de fruithandel en koelopslag zal worden gebruikt. Het besluit heeft onherroepelijk rechtskracht verkregen. De argumentatie die aan het besluit ten grondslag ligt en de daaruit voortgevloeide beperking ten aanzien van het gebruik gelden dan ook onverkort. Nadien is een verzoek om ontheffing ingediend om de weegbrug ook anderszins te gebruiken dan uitsluitend ten dienste van het eigen bedrijf. Uit wat indiener aanvoert ter onderbouwing van zijn verzoek om ontheffing van deze beperking blijkt niet van nieuwe omstandigheden sinds het verlenen van de bouwvergunning die aanleiding vormen om alsnog mee te werken aan een uitbreiding van het gebruik van de weegbrug dat eerder werd uitgesloten. De extra verkeersbewegingen worden niet aanvaardbaar geacht. Temeer niet nu dat extra verkeer geen verband houdt met de eigen bedrijfsvoering. In de huidige situatie is er sprake van klachten en

verzoeken om handhaving van omwonenden die met name in de nachtelijke uren hinder ondervinden van vrachtverkeer dat ter plaatse wegingen uitvoert.

4. Ingevolge de Verordening Ruimte kan een bestemmingsplan dat is gelegen in een agrarisch gebied, met inbegrip van een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, voorzien in een VAB-vestiging of een uitbreiding van een agrarischtechnisch hulpbedrijf, een agrarisch verwant bedrijf of een bedrijf dat geheel of in overwegende mate is gericht op het opwekken van duurzame energie door middel van biomassavergisting, mits de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 1,5 hectare en mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:
  - a. de inrichting van het bestemmingsvlak een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert;
  - b. er sprake is van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling.Realisering van een bedrijf dat is gericht op de opwekking van duurzame energie is in beginsel mogelijk op een daarvoor passende locatie. Hiervoor is een afzonderlijke afweging noodzakelijk alsmede een daarop toegespitste bestemming met daarbij behorende voorwaarden. Voor een dergelijke ontwikkeling is een afzonderlijke herziening van het bestemmingsplan vereist. Reclamant wordt in overweging gegeven hiervoor een afzonderlijk verzoek in te dienen.

### **Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

### **REGELS:**

In de tabel bedrijven wordt bij de vermelding van de toegestane oppervlakte aan bedrijfsgebouwen een onderscheid gemaakt tussen de oppervlakte die ten dienste staat aan niet-agrarische activiteiten en de oppervlakte die ten dienste staat aan agrarisch verwante activiteiten. Concreet betekent dit dat 920 m<sup>2</sup> gebruikt wordt voor agrarisch verwante functies en 8180 m<sup>2</sup> gebruikt wordt voor niet-agrarische functies.

---

### **Zienswijze nummer: 41**

Hoogstraat 55

### **Samenvatting zienswijze:**

1. Reclamant ziet graag dat zijn bouwblok in het geheel verschoven wordt van het Schoor/Landingsweg af.
2. Reclamant geeft aan dat er een nieuwe inrit is vergund naar de Hoogstraat. Deze inrit is inmiddels gerealiseerd, maar valt op dit moment ook buiten het bouwblok.
3. Reclamant geeft naar aanleiding van de gemeentelijke reactie op de eerder ingediende zienswijze aan dat men niet verzoekt om recreatieve dagbesteding op het bedrijf, maar dat men verzoekt om bedrijfsbezoeken aan de paardenhouderij/paardenmelkerij toe te staan.

### **Beoordeling zienswijze:**

1. en 2. Voor een vormverandering van het bouwvlak wordt verwezen naar de algemene overwegingen Vormverandering bouwvlak. Zodra het bestemmingsplan in werking is getreden kan een verzoek om vormverandering, tezamen met de noodzakelijke gegevens, worden ingediend;

3. Bedrijfsbezoeken worden aangemerkt als recreatieve nevenactiviteit indien deze plaatshebben in het kader van vrijetijdsbesteding/ontspanning. Hiervoor is in het bestemmingsplan een regeling voor nevenactiviteiten opgenomen. Bedrijfsbezoeken die verband houden met kennisuitwisseling met collega's zijn aan te merken als gebruik overeenkomstig de bestemming.

**Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt ongegrond verklaard.  
Geen aanpassing van het bestemmingsplan.

---

**Zienswijze nummer: 42**

Hoogstraat 70

**Samenvatting zienswijze:**

1. Reclamant verzoekt om de geldende agrarische bestemming te handhaven.
2. Reclamant verzoekt hetzelfde bouwvlak toe te kennen dat in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen.

Reclamant onderbouwt dit met de volgende argumenten:

- Locatie is gelegen in het LOG, zodat conform de Verordening Ruimte het niet mogelijk is de agrarische bestemming om te zetten naar een burgerbestemming.
- Het bedrijf van reclamant is een actief akkerbouwbedrijf met circa 9 ha grond. De beoogde intensieve vormen van teelt zorgen voor een grote arbeidsbehoefte wat resulteert in een volwaardig agrarisch bedrijf. Het bedrijf komt hiermee boven de 9 NGE uit.
- Alvorens reclamant over kan gaan tot teelt van diverse gewassen, dient eerst een nieuwe loods te worden opgericht. De noodzakelijke vergunning hiervoor zal worden aangevraagd als de gemeente aangeeft de agrarische bestemming te willen handhaven.
- De door de gemeente aangehaalde uitspraak van de Rechtbank Den Bosch inzake de WOZ-waarde is momenteel nog in procedure. Reclamant is van mening dat zijn bedrijf moet worden gezien als een reëel agrarisch bedrijf.

**Beoordeling zienswijze:**

1. De zienswijze wordt op dit punt niet overgenomen. Als gevolg van het AAB advies en een opname van de bijgebouwen zal ambtshalve daarentegen wel de VAB aanduiding worden verwijderd. Bij brief van 27 oktober 2011 adviseert de Adviescommissie Agrarische bouwaanvragen over deze zienswijze en komt daarbij tot de volgende conclusie: "Samenvattend is de Adviescommissie van oordeel datop grond van de actuele stand van zaken ter plaatse geen sprake is van een agrarisch bedrijf en dat met het opnemen van een woonbestemming recht wordt gedaan aan de feitelijke situatie. Ten aanzien van de geschetste plannen merkt de Adviescommissie op dat dienaangaande geen bedrijfsplan beschikbaar is waarin bedrijfstechnische en bedrijfseconomische aspecten zoals investeringsplan, rendementsbegroting en gevoeligheidsanalyse zijn uitgewerkt. Om die reden ontbreekt helderheid omtrent de aard en omvang van de toekomstige bedrijfsvoering. Ook is niet helder wie de ondernemer(s) zal/zullen zijn, en op welke wijze in de benodigde kennis en kunde zal worden voorzien. De Adviescommissie constateert dat de geschetste toekomstige bedrijfsvoering dermate vaag en indicatief is dat deze geen basis kan vormen voor de toekenning van een agrarisch bouwblok."
2. De zienswijze wordt op dit punt gelet op het bovenstaande niet overgenomen.

**Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt ongegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

#### VERBEELDING:

Overeenkomstig de separate bijlage verbeelding bij deze nota:

- De VAB aanduiding wordt ter plaatse van Hoogstraat 70 van de verbeelding verwijderd (ambtshalve).
- 

#### **Zienswijze nummer: 43**

Horst 8

#### **Samenvatting zienswijze:**

1. Reclamant verzoekt om de aanwezige kuilplaten, gelegen ten oosten van perceel 411, als zodanig op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Hierbij is de bereidheid er om bij de inrichting van de kuilplaten de vereiste afstanden in verband met geuremissie in acht te nemen.

#### **Beoordeling zienswijze:**

Er is een ruimtelijke onderbouwing ingediend in verband met de voorgenomen bedrijfsontwikkeling inhoudende de realisering van voeropslag aan de Horst op afstand van het bedrijf. Deze ruimtelijke onderbouwing is opgenomen in de separate bijlage ruimtelijke onderbouwingen.

De onderbouwing is akkoord bevonden vanuit het oogpunt van noodzaak en haalbaarheid en de initiatiefnemer heeft een overeenkomst ondertekend voor onder andere de kwaliteitsverbetering van het landschap. Bij de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan wordt de toevoeging van het differentiatievak opgenomen. De Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen heeft ons college desgevraagd geadviseerd omtrent de noodzaak van de realisering van een differentiatievak op afstand. Deze commissie komt tot de volgende bevindingen:

“De bedrijfsbebouwing aan de Horst 8 maakt een compacte indruk, hetgeen mede tot stand is gekomen als gevolg van de diverse uitbreidingen van de ligboxenstal. De bedrijfsbebouwing ligt zodanig ingesloten tussen twee buurpercelen dat feitelijk slechts één uitbreidingsrichting voor bedrijfsbebouwing aanwezig is, namelijk aan de zijde van de bedrijfswoning.

Ten aanzien van de voeropslagen overweegt de adviescommissie dat voorliggend melkveehouderijbedrijf een bijzondere ruimtelijke karakteristiek kent die de ontwikkelingsmogelijkheden danig beperkt. Met name hierop is de adviescommissie van oordeel dat de toekenning van een differentiatievak voor de opslag van ruwvoer op de kavel van 9,5 ha noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering. Wel is de adviescommissie voorstander van het aanbrengen van een planologische koppeling tussen het differentiatievak en het bouwvlak aan de Horst 8.”

Er bestaat geen aanleiding voor twijfel aan de inhoud of wijze van totstandkoming van het door de AAB uitgebrachte advies.

#### **Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt gegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

#### VERBEELDING:

- Toevoeging van het differentiatievak op de verbeelding (gekoppeld met het bouwvlak aan de Horst 8) onder gelijktijdige verkleining van het bouwvlak aan de Horst 8 overeenkomstig de ruimtelijke onderbouwing en de separate bijlage verbeelding bij deze nota.

#### TOELICHTING:

- De ruimtelijke onderbouwing wordt als separate bijlage bij de toelichting gevoegd.
- 

#### **Zienswijze nummer: 44**

Horst 10

##### **Samenvatting zienswijze:**

Reclamant verzoekt om de kuilvoerplaten op perceel P 410 van verbeelding 1 te verwijderen. Reclamant geeft aan dat op verbeelding 1, op perceel P 410 (aan de oostzijde van perceel Horst 10) een aantal kuilvoerplaten is ingetekend. Deze voerplaten, inclusief verharding en voerafdekking zouden illegaal aanwezig zijn. Reclamant is bevreesd, dat door het opnemen van de kuilvoerplaten in de verbeelding, deze illegale situatie gelegaliseerd gaat worden.

##### **Beoordeling zienswijze:**

Op het kaartmateriaal dat is gebruikt als ondergrond voor de verbeelding, zijn de buiten het bouwvlak gelegen voeropslagen aan de Horst weergegeven. Deze weergave heeft geen enkele juridische status. In verband met de voeropslag is het volgende van belang.

In de zienswijzefase is door de exploitant van het agrarisch bedrijf aan de Horst 8 een ruimtelijke onderbouwing ingediend in verband met de voorgenomen bedrijfsontwikkeling inhoudende de realisering van voeropslag aan de Horst op afstand van het bedrijf.

De onderbouwing is akkoord bevonden en de initiatiefnemer heeft een overeenkomst ondertekend.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het differentiatievlak zoals beschreven onder zienswijze 43 opgenomen. In dit kader is van belang dat de voeropslag op een afstand van 50 m van de woning wordt opgericht en hiervoor een compact differentiatievlak wordt opgenomen. Er wordt voldaan aan de bepalingen van de Wet Geluidhinder en de opslag wordt landschappelijk ingepast.

##### **Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt ongegrond verklaard.

---

#### **Zienswijze nummer: 45**

Houtsestraat 5

##### **Samenvatting zienswijze:**

1. Reclamant verzoekt nogmaals om de voorkomende bestemming waarde archeologie te verwijderen, omdat de grond geroerd is. Betreft de geroerde percelen (tot 100 cm diep voor winning van leem voor steenfabriek, werkzaamheden voor ruilverkaveling) sectie n nummer 170, 171 en 175.

##### **Beoordeling zienswijze:**

1. Verwezen wordt naar de Algemene Overweging "Archeologie". Er is een uitzonderingsregeling opgenomen voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek indien door onafhankelijke documenten kan worden aangetoond dat een gebied vanuit archeologisch oogpunt bezien, al verstoord is. Het verwijderen van de dubbelbestemming Archeologie ligt niet in de rede aangezien de aanwezige archeologische waarden op verschillende diepten in de bodem aanwezig kunnen zijn. Met het opnemen van de ontheffingsregeling wordt een praktische oplossing geboden voor de meest voorkomende aanvragen voor een omgevingsvergunning waarvoor een onderzoeksplicht van toepassing zou zijn;

**Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt ongegrond verklaard.  
Geen aanpassing van het bestemmingsplan.

---

**Zienswijze nummer: 46**

Houtsestraat 6

**Samenvatting zienswijze:**

1. Reclamant verzoekt de voorkomende dubbelbestemming waarde archeologie te verwijderen, omdat de grond geroerd is en ter plaatse vergunning voor een drainage verzoek is verleend. Het betreft de percelen sectie N nummers 138 (drainage) en 197.
2. Reclamant verzoekt om een onderbouwing van de soorten en de te beschermen waarden en om een uitleg waarom boomteelt aanlegvergunningplichtig is.
3. Reclamant geeft aan niet in te zien waarom boomteelt strijdig zou zijn op zijn percelen en vraagt waarom de waarde Cultuur historisch waardevolle akkers op zijn percelen rust. Zoals aangegeven in een verklaring is alle grond in het verleden compleet bewerkt.

**Beoordeling zienswijze:**

1. Verwezen wordt naar de Algemene Overweging "Archeologie". Er is een uitzonderingsregeling opgenomen voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek indien door onafhankelijke documenten kan worden aangetoond dat een gebied vanuit archeologisch oogpunt bezien, al verstoord is. Het verwijderen van de dubbelbestemming Archeologie ligt niet in de rede aangezien de aanwezige archeologische waarden op verschillende diepten in de bodem aanwezig kunnen zijn. Met het opnemen van de ontheffingsregeling wordt een praktische oplossing geboden voor de meest voorkomende aanvragen voor een omgevingsvergunning waarvoor een onderzoeksplicht van toepassing zou zijn;
2. Verwezen wordt naar de Algemene Overweging Boomteelt en naar de tabel ingrepen-effecten zoals opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan;
3. De begrenzing van de zonering van de cultuurhistorisch waardevolle akker gelegen tussen Sloef en Houtsestraat wordt in overeenstemming gebracht met de waardenkaart, behorende bij het voorbereidingsbesluit zoals dat is vastgesteld door de raad in december 2010.

**Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

**VERBEELDING:**

Overeenkomstig de separate bijlage verbeelding bij deze nota:

- De begrenzing van de zonering van de cultuurhistorisch waardevolle akker gelegen tussen Sloef en Houtsestraat wordt in overeenstemming gebracht met de waardenkaart, behorende bij het voorbereidingsbesluit zoals dat is vastgesteld door de raad in december 2010.
- 

**Zienswijze nummer: 47**

Houtsestraat 7 en 9

**Samenvatting zienswijze:**

1. Reclamant verzoekt om vergroting van het agrarisch bouwblok tot 1,5 ha. met het oog op uitbreiding agrarisch bedrijf.
2. Reclamant verzoekt om de bestemming "intensieve veehouderij" toe te kennen aan het agrarisch bouwblok.

**Nadere toelichting zienswijze:**

Reclamant verzoekt om een maatwerkoplossing voor de bestaande situatie zoals eerder in de zienswijze en tijdens het spreekrecht naar voren is gebracht. Verder wordt verzocht om de tweede bedrijfswoning alsnog te bestemmen.

**Beoordeling zienswijze:**

1. Dit punt van de zienswijze wordt niet overgenomen. Het verzoek van reclamant is voorgelegd aan de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB). Bij brief van 1 november 2011 komt de commissie ten aanzien van dit verzoek tot de volgende conclusie: "Ten aanzien van de gevraagde uitbreiding van het bouwblok overweegt de Adviescommissie dat, zoals eerder aangegeven, het huidige bouwblok niet in gebruik is voor agrarische bedrijfsdoeleinden alsmede dat een andersoortig gebruik van de huidige bedrijfsbebouwing dan voor agrarische bedrijfsdoeleinden niet mogelijk is. Om die reden is de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen van oordeel dat een agrarische bedrijfsvoering kan worden opgestart binnen het huidige bouwblok en dat vergroting ervan vooralsnog niet aan de orde is.". Er bestaat geen aanleiding voor twijfel aan de inhoud of wijze van totstandkoming van het door de AAB uitgebrachte advies. Aan de voorgestelde uitbreiding wordt geen medewerking verleend.
2. Zoals in bovenaangehaald advies van de AAB is aangegeven, is er geen intensieve veehouderij binnen het agrarisch bouwvlak aanwezig. Dit betekent dat de aanduiding voor een intensieve veehouderij nu niet wordt opgenomen.

**Reactie nadere toelichting:**

Het bestemmingsplan biedt voor de gewenste bedrijfsontwikkeling geen ruimte. In het kader van handhaving zal gezocht worden naar een maatwerkoplossing voor de bestaande situatie. Voor wat betreft de tweede bedrijfswoning merken wij op dat hiervoor nog een aanduiding op de verbeelding ontbreekt. Deze aanduiding zal alsnog worden toegevoegd.

**Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Aanpassing ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan:

**VERBEELDING:**

- De aanduiding voor het toestaan van een tweede agrarische bedrijfswoning wordt op de verbeelding verwerkt.

---

**Zienswijze nummer: 48**

Houtsestraat 17

**Samenvatting zienswijze:**

Reclamant verzoekt om bij gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan een aangeleverde ruimtelijke onderbouwing voor uitbreiding van het agrarisch bouwvlak alsnog te verwerken.

**Beoordeling zienswijze:**

Er is een ruimtelijke onderbouwing ingediend in verband met een voorgenomen bedrijfsontwikkeling. Deze ruimtelijke onderbouwing is opgenomen in de separate bijlage ruimtelijke onderbouwingen.

De onderbouwing is akkoord bevonden vanuit het oogpunt van noodzaak en haalbaarheid en de initiatiefnemer heeft een overeenkomst ondertekend voor onder andere de kwaliteitsverbetering van het landschap. Bij de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan wordt de aanpassing van het bouwvlak opgenomen.

**Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt gegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

**VERBEELDING:**

- Aanpassing van het bouwvlak op de verbeelding overeenkomstig de separate bijlage verbeelding bij deze nota.

**TOELICHTING:**

- De ruimtelijke onderbouwing wordt als separate bijlage bij de toelichting gevoegd.

---

**Zienswijze nummer: 49**

Hulst 1

**Samenvatting zienswijze:**

In navolging van de inspraakreactie brengt reclamant de navolgende zienswijzen naar voren:

1. Reclamant is van mening dat het bedrijf door de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie" geconfronteerd wordt met een lastenverzwaring in de vorm van het moeten aanvragen van omgevingsvergunningen zonder dat daar een duidelijk doel tegenover staat. Het doel van het behoud van archeologische waarden in de bodem wordt overschat en dient slechts als middel om de boomteelt ernstig te belemmeren.  
De genoemde oppervlaktematen in artikel 4.6.1 en artikel 22.4.1, sub a komen niet met elkaar overeen. Gewezen wordt verder op de RvS uitspraak van 4 maart 2009, waarin een vergelijkbare regeling is vernietigd.  
Het voorgaande gaat ook op voor de dubbelbestemming "Waterstaat-Attentiegebied EHS".
2. Door de gebiedsaanduiding "leefgebied struweelvogels" ontstaat het risico dat dit een aantasting of inperking van de bedrijfsvoering met zich meebrengt. Deze beperking schiet haar doel, gegeven de praktijk, voorbij. In de toelichting van het bestemmingsplan is niet terug te vinden dat boomteelt een negatieve invloed heeft op natuurwaarden.
3. Evenals de onder 1 en 2 genoemde punten vormt ook de gebiedsaanduiding "waardevol beekdal" een beperking vanwege het daaraan gekoppelde omgevingsvergunningstelsel. Een aanzienlijk deel van de bedrijfspercelen worden hierdoor onbruikbaar voor de boomteelt. Verder is er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. Diverse percelen liggen dusdanig hoog dat zij redelijkerwijs geen deel uitmaken van het gebied.
4. Reclamant is verder van mening dat de dubbelbestemming "Waterstaat-waterbergingsgebied" te ruim getrokken is. In de jaargetijden dat een waterberging als zodanig dienst moet doen is de boomteelt minder intensief. Bovendien blijkt het belangenconflict niet.
5. Reclamant betwist het nut en de noodzaak van het opnemen van de gebiedsaanduiding "cultuurhistorisch waardevolle akker", voor de percelen tussen de Hulst en de Dommel. Dit vanwege de langdurige aanwezige boomteelt. Uit de toelichting blijkt ook niet dat boomteelt zich niet kan verenigen met de aanwezigheid van cultuurhistorisch waardevolle akkers.
6. De opgelegde beperkingen voor de boomteelt zijn in strijd met het provinciale beleid. In de structuurvisie wordt immers aangegeven dat ontwikkelingsruimte geboden dient te worden aan de boomteelt.

### Beoordeling zienswijze:

1. Verwezen wordt naar de toelichting van het bestemmingsplan met betrekking tot Archeologie en Cultuurhistorie van Rijk, Provincie en Gemeente (2.1.3., 2.2.2. en 2.3.3.) alsmede de algemene overwegingen inzake Archeologie. Voorts wordt verwezen naar de algemene overweging inzake de plansystematiek zonering gebieden en gebiedsbestemmingen.  
De als dubbelbestemming "Waterstaat-Attentiegebied EHS" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de waterhuishoudkundige situatie, gericht op het verbeteren van de conditie voor de natuur(waarden). In de structuurvisie van de provincie Brabant (Verordening ruimte 2011 Noord-Brabant) is een Attentiegebied EHS opgenomen. Het attentiegebied EHS en de natte natuurplek zoals deze vroeger was opgenomen in de reconstructieplannen komen qua begrenzing en ook inhoudelijk overeen.  
De natuurpleken inclusief de beschermingszone zijn in het bestemmingsplan bestemd als Waarde – Attentiegebied EHS. Qua begrenzing en regeling is aan gesloten bij het beleid, zoals verwoord in Structuurvisie en Verordening van de provincie Noord-Brabant.  
Natte natuurpleken zijn natuurgebieden die bijzonder gevoelig zijn voor de waterkwantiteit en de waterkwaliteit. Deze gebieden worden sterk beïnvloed door de inrichting en het beheer van de omgeving.  
De doelstellingen voor deze kwetsbare natuurgebieden zijn enkel te realiseren door in de omgeving ruimtelijke keuzes te maken. Om deze reden is rondom deze natuurpleken een beschermingszone van 500 meter opgenomen om te voorkomen dat de huidige hydrologische situatie verder verslechtert. Er mogen in de natte natuurpleken of de beschermingszone geen activiteiten plaatsvinden die een verslechtering van de situatie in de natte natuurplek tot gevolg hebben. Aan deze gebieden is een apart aanlegvergunningenregime gekoppeld overeenkomstig het reconstructieplan.
2. Uit de tabel ingreep-effect kan worden opgemaakt wat de toetsingscriteria zijn voor wat betreft de aanlegvergunningvereisten in struweelvogelgebieden. Een ingreep in de waterhuishouding kan gevolgen hebben voor de hydrologische gradiënten. Gelet op de zwaardere betekenis van behoud van afwisseling van struwelen/boschages, akkers en graslanden alsmede het behoud van microreliëf, kleinschaligheid en rustige zandwegen, wordt de aanleg van drainage in struweelvogelgebieden buiten het aanlegvergunningstelsel gebracht.
3. De cultuurhistorische kenmerken van dit beekdal zijn de steilranden, meanders, restanten van meanders, beemdenstructuur en bijbehorende kavelgrensbeplanting. De aangrenzende gronden hebben de aanduiding Cultuurhistorisch Waardevolle Akker of Waterbergingsgebied. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat in het beekdal sprake is van een meervoudige aanwezigheid van waarden die alle om een zekere bescherming vragen. Verwezen wordt naar de aangepaste notitie Boomteelt. Hieruit blijkt dat een aanpassing heeft plaatsgehad voor wat betreft het al dan niet toestaan van de laanboomteelt. Deze aanpassing heeft met name betrekking op het al dan niet toelaten van boomeelt in het beekdallandschap. De boomteelt binnen het beekdallandschap is gerelateerd aan 2 aanduidingen en één medebestemming. Het gaat om de aanduiding "Waardevol beekdal", de aanduiding "Cultuurhistorisch waardevolle akker" en de dubbelbestemming "Waterstaat-waterbergingsgebied". Binnen de aanduiding "Waardevol beekdal" is laanboomteelt niet toegestaan. Binnen de aanduiding "Cultuurhistorisch waardevolle akker" en de dubbelbestemming "Waterstaat-waterbergingsgebied" heeft een afweging plaats met betrekking tot de aanvaardbaarheid van laanboomteelt. Hiervoor is aan aanlegvergunningstelsel opgenomen. Na vaststelling van het bestemmingsplan buitengebied wordt overgegaan tot de instelling van een commissie die het College gaat adviseren bij aanlegvergunningen. In de commissie zijn in elk geval vertegenwoordigd: de boomkwekers en Roois Landschap.
4. De gronden die zijn aangeduid als Waterbergingsgebied zijn een formele vertaling van normen en beleid zoals geformuleerd in het Reconstructieplan. Vanaf bekendmaking van het reconstructieplan gelden de geformuleerde normen en beleid alsof zij zijn opgenomen in een bestemmingsplan. Het nabij De Dommel, heeft de dubbelbestemming waterbergingsgebied (kleinere golf aanduidingen). In het bestemmingsplan wordt bij vaststelling een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de aanduiding ten behoeve van waterberging te verwijderen of te wijzigen. Een en ander heeft een relatie met de definitieve invulling van zoekgebieden voor waterberging en gaat in overleg met het waterschap.

Agrarisch gebruik is op deze gronden toegestaan. Voor bepaalde ingrepen geldt een aanlegvergunningvereiste.

Het opgenomen verbod voor de laanboomteelt binnen de dubbelbestemming "Waterstaat Waterberging" vervalt. Voor het overige wordt verwezen naar het bepaalde onder reactie 3.

5. De cultuurhistorische kenmerken van de akkers zijn de (bol)vorm, de ligging, zandwegenstructuur en de kavelstructuur met bijbehorende kavelgrensbeplanting. Deze akkers behoren tot de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Het Groene Woud.  
Het hoogteverschil binnen een perceel komt voort uit een bepaalde manier van akkerbewerking. Ingrenen zijn toegestaan indien het akkercomplex behouden of versterkt wordt. Ingrenen die (de beleving van) het akkercomplex aantasten (onder andere door het verstoren van open zichtlijnen), dienen vermeden te worden (egaliseren, verwijderen van kavelgrensbeplanting, teelttechnieken waarbij bodemvolume wordt afgevoerd, beplanten met hoog opgaand gewas etc.). Zoals aangegeven heeft binnen de aanduiding "Cultuurhistorisch waardevolle akker" een afweging plaats met betrekking tot de aanvaardbaarheid van laanboomteelt. Hiervoor is aan aanlegvergunningstelsel opgenomen.
6. Verwezen kan worden naar het bepaalde onder reactie 3. Aanvullend op het vorenstaande kan worden verwezen naar de aangepaste notitie Boomteelt en met name het onderdeel Uitvoeringsprogramma Duurzame Boomteelt. Hierin is opgenomen dat de (laan)boomteelt een plek moet krijgen binnen de omgevingskwaliteiten van 'Het Groene Woud'. Om deze ambities in relatie tot een verdere ontwikkeling van een duurzame boomteelt verder vorm te geven, is een uitvoeringsprogramma duurzame boomteelt opgesteld. Het programma, met de hier in opgenomen vijf projectonderdelen, zorgt er voor dat in een waardevol landschap sprake kan zijn van een duurzame boomteelt. Via vrijwillige kavelruil wordt voorzien in de behoefte aan grond voor de sector en grondruil ten behoeve van landschap/natuur. Projecten op het vlak van logistiek, innovatie, kennis en scholing, PR en Imago, dragen bij aan de continuïteit van de bedrijven en zorgen voor een economische impuls van de sector. Na uitvoering van dit programma, zal sprake zijn van een boomteelt waarvan gezegd kan worden dat die past in Het Groene Woud. Een juridische regeling om te komen tot de gewenste doelstellingen is daarvoor vereist. Door toepassing van een "instrumentenkoffer" in de vorm van uitvoering van het genoemde programma worden de doelstellingen daadwerkelijk gefaciliteerd.

#### **Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Aanpassing ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan:

#### **VERBEELDING / REGELS:**

- Voor wat betreft de waarde Archeologie zal een verfijning plaatshebben op de verbeelding en voorschriften alsmede een volledige afstemming tussen de toelichting en hetgeen is opgenomen op de verbeelding en planregels. Voor de exacte wijzigingen wordt verwezen naar de algemene overwegingen.
- De verbodsbepaling voor laanboomteelt binnen de aanduiding "Cultuurhistorisch waardevolle akker" wordt vervangen door een aanlegvergunningstelsel en de verbodsbepaling voor laanboomteelt binnen de dubbelbestemming "Waterstaat-waterbergingsgebied" vervalt.  
De aanleg van drainage in struweelvogelgebieden wordt buiten het aanlegvergunningstelsel gebracht.

---

**Zienswijze nummer: 50**

Hulst 10

**Samenvatting zienswijze:**

1. Reclamant verzoekt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, bijvoorbeeld in de vorm van een afwijkingsbevoegdheid, zodat een aanbouw boven de toegestane m2 in dit soort situaties (medische noodzaak) kan worden gerealiseerd.

#### **Beoordeling zienswijze:**

Om te komen tot een extra vergroting van de bebouwingsmogelijkheden, wordt artikel 20.3.1 in die zin gewijzigd dat het mogelijk wordt om met een afwijking de inhoud van een burgerwoning te vergroten tot 900 m3 en binnen het bestemmingsvlak wonen de woning uit te breiden buiten het bouwvlak. Hierbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. de ontwikkeling gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van de bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;
2. de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig aantast;
3. er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen.
4. de afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.
5. de ontwikkeling is vanuit stedenbouwkundig opzicht aanvaardbaar.

#### **Conclusie:**

De zienswijze wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

#### **REGELS:**

Artikel 20.3.1 wordt in die zin gewijzigd dat het mogelijk wordt om met een afwijking de inhoud van een burgerwoning te vergroten tot 900 m3 en binnen het bestemmingsvlak wonen de woning uit te breiden buiten het bouwvlak. Hierbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. de ontwikkeling gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van de bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;
2. de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig aantast;
3. er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen.
4. de afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.
5. de ontwikkeling is vanuit stedenbouwkundig opzicht aanvaardbaar.

---

#### **Zienswijze nummer: 51**

Huygensweg 5

#### **Samenvatting zienswijze:**

1. Reclamant stelt dat de plandoelstelling "het bieden van een actueel plan dat niet alleen helder en leesbaar is, maar tegelijk ook eenduidig en toegankelijk is voor een ieder" niet gehaald is.
2. Reclamant merkt op hij zich kan verenigen met de locatie en de omvang van het bouwblok dat op zijn kavel is neergelegd.
3. Reclamant geeft aan dat in het ontwerpbestemmingsplan niet deugdelijk is gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In het ontwerpbestemmingsplan wordt onvoldoende blijken gegeven van een deugdelijke belangenafweging. Zijn belangen zijn onvoldoende onderkend en meegewogen. Niet is voldaan aan de in het Bro gestelde eis dat de toelichting een verantwoording moet bevatten van de in het plan gemaakte keuzes.

4. Reclamant kan zich niet verenigen met de vele (dubbel)bestemmingen en gebiedsaanduidingen (en de onderbouwing daarvan) die zijn percelen hebben gekregen. Reclamant geeft aan dat er een onderbouwing ontbreekt voor het onderscheid tussen zijn percelen met de bestemming "Agrarisch met waarden – Landschapswaarden" en "Agrarisch met waarden – Natuur en Landschapswaarden".
5. Reclamant heeft bezwaar tegen een goothoogte van de bedrijfsgebouwen van 5,5 meter en een bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen van 11 meter. De beperking van deze hoogtes, terwijl een goothoogte resp. bouwhoogte van 6 resp. 12 meter voor agrarische bedrijfsgebouwen gebruikelijk is, is niet onderbouwd in het ontwerpplan.
6. Reclamant geeft aan dat de afstandsbepaling bij de bestemming "agrarisch met waarden – Natuur en Landschapswaarden (art. 5.2.1, onder d, sub 2) niet gemotiveerd zijn. Reclamant geeft aan door dit voorschrift te worden beperkt in de bouw mogelijkheden en de bruikbaarheid van zijn bouw kavel.
7. Reclamant vreest dat (een deel van ) zijn bedrijfsvoering in gevaar zal komen door het opnemen van een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden voor een deel van zijn percelen. Dit vanwege de waardes "Leefgebied struweelvogels" en "Leefgebied kwetsbare soorten).
8. Reclamant stelt dat in de plantoelichting een onderbouwing voor de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 3 (bekende soorten) ontbreekt. Naar het oordeel van reclamant ontbreekt een noodzaak daartoe omdat op deze percelen of in de directe nabijheid daarvan geen voormalige hoeve of molen gelegen is, die een dergelijk beschermingsregime rechtvaardigt.
9. Reclamant stelt dat zijn percelen in de Verordening (p. 17 van de plantoelichting) niet zijn aangeduid als zoekgebied EVZ, terwijl ze in het ontwerpbestemmingsplan wel deze gebiedsaanduiding hebben gekregen.

#### **Beoordeling zienswijze:**

1. Het plan is actueel. Nieuwe inzichten en recent beleid zijn opgenomen. Een leesbaar en toegankelijk plan is uitgangspunt. Aansluiting moet worden gezocht bij de voorgeschreven inrichting van bestemmingsplannen. De eenduidigheid wordt verbeterd door een zorgvuldige afstemming van de planregels en toelichting en eenduidigheid van de plansystematiek .
2. Opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
3. Er is sprake van een goede afweging van belangen. Het buitengebied van Sint-Oedenrode kent een verwevenheid van landbouw, natuur, wonen, watersystemen en recreatie. In het gemeentelijke beleid ten aanzien van het buitengebied wordt ingespeeld op deze verwevenheid en wordt getracht deze te behouden en uit te bouwen. Het buitengebied van Sint-Oedenrode wordt in samenhang gezien. Daarbij wordt enerzijds gestreefd naar verbetering en verbreding van de agrarische gebruiksmogelijkheden en anderzijds naar versterking van natuurwaarden en cultuurhistorische waarden. In de toelichting van het plan is hierop uitgebreid ingegaan.
4. Ter zake wordt verwezen naar de Algemene overwegingen gebiedsbestemming en archeologie. In de toelichting op het bestemmingsplan is in 4.3.1 ingegaan op de gebiedsbestemmingen en de systematiek voor indeling in die bestemmingen;
5. Verwezen wordt naar de Algemene overweging "Toegelaten bedrijfsgebouwen". De toegelaten goothoogte is aangepast van 5 m naar 5,5 m. Daarmee is tegemoet gekomen aan het belang van de agrarische ondernemers. Daarnaast is een afwijkmogelijkheid opgenomen om te komen tot een goothoogte van 7,5 m in uitzonderlijke situaties. Hieraan zijn voorwaarden verbonden.;
6. De desbetreffende bepaling wordt aangepast in die zin dat de afstand tussen gebouwen niet minder mag bedragen dan 3 m;
7. In de leefgebieden kwetsbare soorten en struweelvogels is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. In dat kader zal de aanvaardbaarheid van de ingreep worden afgewogen in relatie tot de aanwezige waarden. Verwezen wordt naar de tabel ingrepen-effecten zoals opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. De aanwezigheid van struweelvogels maakt het agrarische hoofdgebruik niet onmogelijk maar kan beperkingen aan het agrarische gebruik opleggen. Bescherming wordt via een aanlegvergunningenstelsel gewaarborgd. Uit de tabel ingreep-effect kan worden opgemaakt wat de toetsingscriteria zijn voor wat betreft de aanlegvergunningvereisten in struweelgebieden. Een ingreep in de waterhuishouding kan gevolgen hebben voor de hydrologische gradiënten. Gelet op de zwaardere betekenis van behoud van afwisseling van struwelen/boschages, akkers en graslanden alsmede het behoud van microreliëf, kleinschaligheid en rustige zandwegen, wordt de aanleg van

drainage in struweelvogelgebieden buiten het aanlegvergunningstelsel gebracht. Zoals in het raadsvoorstel is aangegeven hebben de ingediende zienswijzen ertoe geleid dat ons college overgaat tot de opstelling van een overzicht met daarin de aanwezige actuele waarden, de vergunningplichtige werkzaamheden en maatregelen die van toepassing zijn bij de afgifte van een omgevingsvergunning. Daarbij wordt een relatie gelegd met zowel boomteeltactiviteiten als met andere teelten. Op deze wijze ontstaat duidelijkheid met betrekking tot de aanwezige waarden en kan de ondernemer op eenvoudige wijze de haalbaarheid van de vergunningverlening onderzoeken. Direct na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt dit traject gestart.

8. Verwezen wordt naar de toelichting van het bestemmingsplan met betrekking tot Archeologie en Cultuurhistorie van Rijk, Provincie en Gemeente (2.1.3., 2.2.2. en 2.3.3.) alsmede de algemene overwegingen inzake Archeologie. Gebleken is dat er geen volledige afstemming is tussen de toelichting en hetgeen is opgenomen op de verbeelding en planregels. Dit wordt gerepareerd;
9. De zoekgebieden voor de ecologische verbindingzones zijn afkomstig uit het reconstructieplan alsmede het voormalige streekplan die vervolgens weer een vertaling hebben gekregen in de Verordening Ruimte. Deze zijn als zodanig opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan.

### **Conclusie:**

De zienswijze wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

#### **REGELS / TOELICHTING / VERBEELDING:**

1. De eenduidigheid van het plan wordt verbeterd. Verwezen wordt naar het hoofdstuk ambtshalve aanpassingen;
2. Voor wat betreft de waarde Archeologie zal een verfijning plaatshebben op de verbeelding, regels, alsmede een volledige afstemming plaatsvinden tussen de toelichting en hetgeen is opgenomen op de verbeelding en planregels. Voor de exacte wijzigingen wordt verwezen naar de algemene overweging archeologie.

#### **REGELS:**

3. Artikel art. 5.2.1, onder d, sub 2 wordt aangepast in die zin dat de afstand tussen gebouwen niet minder mag bedragen dan 3 m;
4. De aanleg van drainage in struweelvogelgebieden wordt buiten het aanlegvergunningstelsel gebracht.

---

### **Zienswijze nummer: 52**

Jekschotseweg 4

#### **Samenvatting zienswijze:**

1. Reclamant verzoekt om de maximale grootte van de mantelzorg naar minimaal 100 m<sup>2</sup> te brengen. De huidige toegestane 80 m<sup>2</sup> biedt alleen de mogelijkheid voor een woning met een kleine kamer, keuken, 1 slaapkamer en badkamer, halletje met toilet. Bij de huidige appartementen voor 60-plussers die nu worden aangeboden, is een minimale oppervlakte voor 2 personen toch 100 m<sup>2</sup> of groter. Reclamant verwijst hier ook naar de oppervlakte in het ontwerpbestemmingsplan voor bed & breakfast. Daar heeft men 80 m<sup>2</sup> voor een unit waarin een of twee personen slechts een nachtje komen overnachten. Evenveel meters als een mantelzorgwoning waarin twee volwassen personen hun oude dag beleven.

#### **Beoordeling zienswijze:**

Verwezen wordt naar de Algemene overweging "Mantelzorgwonen".

Het eerder vastgestelde bestemmingsplan 'Regeling mantelzorg' biedt mogelijkheden voor huisvesting in het kader van mantelzorg. In dit bestemmingsplan zijn voorwaarden opgenomen ter voorkoming van de omzetting van een afhankelijke bewoning van een bijgebouw in een zelfstandige bewoning. Één van deze voorwaarden heeft betrekking op de maximale omvang van het woonoppervlakte van 80 m2.

Een woonoppervlakte van 80 m2 voor een mantelzorgwoning komt overeen met een woonoppervlakte van een sociale koop- of huurwoning, waarin gemiddeld ruimte is voor 2 volwassenen en 2 kinderen. Voor een mantelzorgwoning voor 1 of 2 personen is het dus goed mogelijk om binnen de 80 m2 de ruimten te realiseren die noodzakelijk zijn voor deze vorm van afhankelijk wonen.

Voor een goede beeldvorming heeft een vergelijking van planregels plaatsgehad uit bestemmingsplannen van omliggende gemeenten. Gebleken is dat in die gemeenten geen grotere oppervlaktemaat wordt toegepast.

**Conclusie:**

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Geen aanpassing van het bestemmingsplan.

---

**Zienswijze nummer: 53**

Jekschotseweg (10) en 14

**Samenvatting zienswijze:**

1. Reclamant vraagt om voor de locatie Jekschotseweg 14 niet de functieaanduiding "specifieke vorm van wonen – persoonsgebonden overgangsrecht" toe te kennen.
2. Reclamant vraagt om artikel 35.3 (Persoonsgebonden overgangsrecht) van het ontwerpbestemmingsplan niet op te nemen in het definitieve bestemmingsplan omdat dit artikel in strijd is met het redelijkheidsbeginsel en omdat dit artikel de legale bewoning van legale woningen in het buitengebied in de toekomst belemmert.

**Beoordeling zienswijze:**

1. Zie algemene overweging "afgesplitste bedrijfswoning/Persoonsgebonden overgangsrecht/Plattelandswoning".
2. Het persoonsgebonden overgangsrecht is opgenomen voor die gevallen waarin toepassing van het reguliere overgangsrecht zou kunnen leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan. Voor die gevallen wordt voorgesteld met het oog op beëindiging op termijn van die met het bestemmingsplan strijdige situatie, in het plan persoonsgebonden overgangsrecht op te nemen.

**Conclusie:**

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Geen aanpassing van het bestemmingsplan.

---

**Zienswijze nummer: 54**

Jekschotseweg 13/13a

**Samenvatting zienswijze:**

1. Reclamant vraagt om voor de locatie Jekschotseweg 13 niet de functieaanduiding "specifieke vorm van wonen – persoonsgebonden overgangsrecht" toe te kennen.

2. Reclamant vraagt om artikel 35.3 (Persoonsgebonden overgangsrecht) van het ontwerpbestemmingsplan niet op te nemen in het definitieve bestemmingsplan omdat dit artikel in strijd is met het redelijkheidsbeginsel en omdat dit artikel de legale bewoning van legale woningen in het buitengebied in de toekomst belemmert.

**Beoordeling zienswijze:**

1. Zie algemene overweging “afgesplitste bedrijfswoning/Persoonsgebonden overgangsrecht/Plattelandswoning”.
2. Het persoonsgebonden overgangsrecht is opgenomen voor die gevallen waarin toepassing van het reguliere overgangsrecht zou kunnen leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan. Voor die gevallen wordt voorgesteld met het oog op beëindiging op termijn van die met het bestemmingsplan strijdige situatie, in het plan persoonsgebonden overgangsrecht op te nemen.

**Conclusie:**

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Geen aanpassing van het plan.

---

**Zienswijze nummer: 55**

Jekschotseweg 16

**Samenvatting zienswijze:**

1. Reclamant verzoekt om alle voorzieningen op te nemen in het bouwvlak. In het ontwerp-bestemmingsplan vallen de buitenbak, longeerbak, een gedeelte van de opslag van vaste mest en een gedeelte van de verharding buiten het bouwvlak.

**Beoordeling zienswijze:**

Voor de reeds aanwezige voorzieningen wordt een differentiatievlak opgenomen. Voor de landschappelijke inpassing is een plan ingediend. Voor de uitvoering ervan is een overeenkomst gesloten.

**Conclusie:**

De zienswijze wordt gegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan:

**VERBEELDING:**

Opnemen van een differentiatievlak ten behoeve van paardenbak en bijhorende voorzieningen.

---

**Zienswijze nummer: 56**

Kalmoes 8

**Samenvatting zienswijze:**

Reclamant geeft aan niet akkoord te gaan met het ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied. De bestemming van de grond grenzend aan de Kalmoes heeft in het ontwerp-bestemmingsplan de bestemming Agrarisch behouden, maar de bestemmingsomschrijving is veel ruimer. De bouwregels wijken in grote mate af van het voorgaande plan. Ook zijn in het voorliggende plan allerlei ontheffingen en zéér ruime wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Reclamant kan hiermee niet akkoord gaan.

**Beoordeling zienswijze:**

Ter zake wordt verwezen naar de Algemene overwegingen gebiedsbestemming. In de toelichting op het bestemmingsplan is in 4.3.1 ingegaan op de gebiedsbestemmingen en de systematiek voor indeling in die bestemmingen. In het geldende bestemmingsplan hebben de agrarische gronden die grenzen aan de Kalmoes de bestemming 'Agrarisch gebied'. In het nu voorliggende bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming 'Agrarisch'. Op grond van het geldende bestemmingsplan mogen er buiten het bouwvlak bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd met een maximale hoogte van 2 meter. Ook op grond van het nieuwe bestemmingsplan is een dergelijke regeling opgenomen. Naast deze bouwwerken die buiten het bouwvlak mogelijk zijn, moet verder in principe alle bebouwing binnen het bouwvlak plaatsvinden. Ook in het geldende bestemmingsplan is dit zo geregeld. Ook de wijzigingsregels hebben hoofdzakelijk betrekking op een agrarisch bouwvlak. Zo mag met de wijzigingsregeling naar Wonen alleen de agrarische bedrijfswoning naar Wonen worden omgezet, en geen onbebouwde agrarische gronden. Hierbij komt bovendien dat voor toepassing van wijzigingsregels een aparte openbare procedure moet worden gevoerd waarin belangen worden gewogen. Wij concluderen dan ook dat de nieuwe bestemmingsplanregeling buiten het bouwvlak de belangen van inspreker niet onevenredig aantast.

**Conclusie:**

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.  
Geen aanpassing van het bestemmingsplan.

---

**Zienswijze nummer: 57**

Kalmoes 20

**Samenvatting zienswijze:**

1. Reclamant geeft aan dat er een mismatch bestaat tussen de verbeeldingen van bestemmingsplan Sint-Oedenrode Noord en het ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied. Aanduidingen zijn met elkaar in tegenspraak. Waarde Archeologie 2 of iedere andere waarde zouden in alle bestemmingsplannen dezelfde betekenis moeten hebben. Reclamant geeft aan dat de artikelen 22 t/m 25 vragen oproepen. In artikel 22.2 sub c, wordt gesteld dat het behoud van hoge archeologische verwachtingswaarden niet van toepassing is binnen de bestemmingsvlakken van de bestemmingen "Bedrijf, enz." Daar mag onbegrensd verstoord worden, terwijl in het bestemmingsplan Sint-Oedenrode Noord bouwen in principe niet is toegestaan. Dit lijkt reclamant een onredelijk verschil.
2. Reclamant geeft aan dat de beperkingen voor verstoringen binnen Sint-Oedenrode Noord veel strenger zijn dan in het Buitengebied. Reclamant vindt dit een onbegrijpelijke en onacceptabele rechtsongelijkheid in het nadeel van de bewoners van Sint-Oedenrode Noord.
3. Reclamant verzoekt een regeling op te nemen waarin wordt vastgesteld dat bouwen in een kernrandzone geen inbreuk mag maken op privacy en uitzicht van bestaande woningen die in de rand van de kern zijn gesitueerd.
4. Reclamant geeft aan dat bij de "Begrippen" verzuimd is het begrip "Kernrandzone" te omschrijven.

**Beoordeling zienswijze:**

1. Verwezen wordt naar de toelichting van het bestemmingsplan met betrekking tot Archeologie en Cultuurhistorie van Rijk, Provincie en Gemeente (2.1.3., 2.2.2. en 2.3.3.) alsmede de algemene overwegingen inzake Archeologie. Voor wat betreft de waarde Archeologie zal een verfijning plaatshebben op de verbeelding en voorschriften alsmede een volledige afstemming tussen de toelichting en hetgeen is opgenomen op de verbeelding en planregels. De toe te passen systematiek kan per bestemmingsplan worden ingevuld, afhankelijk van de voorkomende archeologische waarden.

Voorts is het volgende van belang. De uitkomsten van de archeologische (bureau)onderzoeken die sinds 2007 zijn uitgevoerd, zijn geëvalueerd en vastgelegd in de notitie 'evaluatie archeologie-beleid Sint-Oedenrode'.

In de evaluatie wordt geconcludeerd dat de vrijstellingsdiepte van 30 cm minus maaiveld voor AMK-terreinen en terreinen met een middelhoge en hoge verwachtingswaarde kan worden verruimd naar 50 cm minus maaiveld. De oppervlakten voor verstoringen die dieper dan genoemde 50 cm gaan, kunnen voor gebieden met hoge en middelhoge verwachtingswaarde worden verruimd van thans 100 m<sup>2</sup> naar 200 m<sup>2</sup> (hoog), respectievelijk 500 m<sup>2</sup> (middelhoog). Inmiddels heeft het voornemen tot aanpassing van het archeologiebeleid ter visie gelegen.

In de regels van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied zoals dat ter visie heeft gelegen tot en met 5 september 2011 is het nieuwe beleid reeds vertaald.

Na vaststelling van het aangepaste beleid heeft een partiële herziening plaats van de bestemmingsplannen waarin het "oude" beleid is opgenomen. Bij die herziening zal nadrukkelijk aandacht worden gegeven aan een helder en leesbaar toetsingskader.

De onderzoekspllicht is uitgesloten binnen de bestemmingsvlakken c.q. bouwvlakken. In het kader van de te overleggen ruimtelijke onderbouwingen in geval van uitbreidingen van vlakken, worden onderzoeken overgelegd waaruit blijkt dat er geen sprake is van belemmeringen (ruimtelijk en/of milieutechnisch). Een archeologisch onderzoek maakt hiervan deel uit. Het vragen van een archeologisch onderzoek voor een individueel bouwplan is dan ook niet langer reëel. Overigens geldt die uitzondering slechts voor de gebieden met een hoge en middelhoge verwachtingswaarde.

2. Zoals aangegeven zal na vaststelling van het aangepaste archeologiebeleid een partiële herziening plaatshebben van de bestemmingsplannen waarin het "oude" beleid is opgenomen. Dit geldt derhalve ook voor het bestemmingsplan Sint-Oedenrode Noord;
3. In het nu voorliggende bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming 'Agrarisch'. Op grond van het geldende bestemmingsplan mogen er buiten het bouwvlak bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd met een maximale hoogte van 2 meter. Ook op grond van het nieuwe bestemmingsplan is een dergelijke regeling opgenomen. Naast deze bouwwerken die buiten het bouwvlak mogelijk zijn, moet verder in principe alle bebouwing binnen het bouwvlak plaatsvinden. Ook in het geldende bestemmingsplan is dit zo geregeld. Ook de wijzigingsregels hebben hoofdzakelijk betrekking op een agrarisch bouwvlak. Zo mag met de wijzigingsregeling naar Wonen alleen de agrarische bedrijfswoning naar Wonen worden omgezet, en geen onbebouwde agrarische gronden. Hierbij komt bovendien dat voor toepassing van wijzigingsregels een aparte openbare procedure moet worden gevoerd waarin belangen worden gewogen. Wij concluderen dan ook dat de nieuwe bestemmingsplanregeling buiten het bouwvlak de belangen van inspreker niet onevenredig aantast.
4. Het begrip "kernrandzone" wordt opgenomen.

#### **Conclusie:**

De zienswijze wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

#### **REGELS / TOELICHTING / VERBEELDING:**

1. Voor wat betreft de waarde Archeologie zal een verfijning plaatshebben op de verbeelding en voorschriften alsmede een volledige afstemming tussen de toelichting en hetgeen is opgenomen op de verbeelding en planregels. Verwezen wordt naar de algemene overwegingen met betrekking tot archeologie.

#### **REGELS:**

2. Het begrip "kernrandzone" wordt opgenomen.

**Zienswijze nummer: 58**

Kerkdijk 7b

**Samenvatting zienswijze:**

1. Reclamant verzoekt om de mogelijkheid die artikel 16 van het vigerende bestemmingplan biedt om 1000 m<sup>2</sup> extra te realiseren in het bestemmingsvlak Ag één op één over te nemen.
2. Reclamant geeft aan dat het gezien de hoogteligging van de omliggende percelen niet reëel is te verwachten dat die gronden in aanmerking komen voor waterberging. Het gaat hier niet om lager gelegen beemdgronden maar om de van nature veel hoger gelegen akkergronden. Omdat deze gronden in de jaren zestig zijn afgegraven om te dienen voor het tracé van de voormalige N265 is duidelijk dat archeologische waarden in het geheel niet meer van toepassing zijn.
3. Reclamant verzoekt om de bestemming GT te handhaven en zijn bedrijf daarmee de mogelijkheid te geven de omvang van de kassen uit te kunnen breiden.
4. Reclamant verzoekt om de bestemming met betrekking tot detailhandel zodanig te verruimen dat het mogelijk blijft om de huidige activiteiten, het kweken en de in- en verkoop van bloemen en planten en aanverwante producten uit te kunnen voeren. Gedacht wordt hierbij aan een soort "groencentrum" waarbij bloemen en planten de hoofdmoot vormen. Daarmee ontstaat een betere aansluiting bij de huidige activiteiten.

**Nadere toelichting zienswijze:**

Reclamant is positief over een eerdere toezegging als reactie op het spreekrecht ten aanzien van het positief bestemmen van bestaande detailhandelsactiviteiten op deze locatie. Reclamant stemt niet in met het wegbestemmen van het bestemmingsvlak glastuinbouw. Reclamant verzoekt om alsnog mee te werken aan verplaatsing van de activiteiten en oprichting van een groencentrum in het buitengebied nabij het bedrijventerrein van Nijnsel.

**Beoordeling zienswijze:**

1. Vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik wordt in geval van een bouwvlakuitbreiding, een onderbouwing vereist waarin wordt ingegaan op:
  - o de ruimtelijk economische noodzaak;
  - o zuinig ruimtegebruik;
  - o het feit dat de bouwvlakuitbreiding in verhouding staat tot het initiatief en geen onnodige ruimte aan het bouwvlak wordt toegevoegd;
  - o het feit dat de ontwikkeling zowel vanuit milieuoogpunt als uit ruimtelijk oogpunt verantwoord is.De vereiste onderbouwing is noodzakelijk om de genoemde criteria te toetsen. Het rechtstreeks toestaan van uitbreidingen wordt dan ook niet overwogen;
2. Aansluitend aan de beken zijn de waterbergingsgebieden opgenomen. Hier kunnen beken met enige regelmaat buiten hun oevers treden. In deze gebieden mogen enkel ontwikkelingen plaatsvinden die neutraal of dienstbaar zijn aan het doel van waterberging en worden ontwikkelingen die daarmee in strijd zijn geweerd. De inundatiegebieden zijn bestemd als Waterstaat – Waterbergingsgebied conform de Verordening ruimte 2011 Noord-Brabant. Met de reserveringsgebieden waterberging wordt bedoeld op gebieden die, op basis van een inventarisatie door de waterschappen tijdens de totstandkoming van de reconstructieplannen, zijn vastgelegd omdat deze in de toekomst noodzakelijk kunnen zijn voor waterberging. Naar verwachting zullen in de periode 2011-2012 deze reserveringsgebieden worden geactualiseerd en dan zal worden gezien in hoeverre deze gebieden daadwerkelijk noodzakelijk zijn. De consequentie hiervan is dat de reserveringsgebieden dan óf zullen opgaan in de categorie 'regionaal waterbergingsgebied' (dat binnen een bepaalde periode concreet ingericht zal worden voor waterberging) of niet meer aangewezen hoeven te blijven. In de planregels wordt een wijzigingsregeling opgenomen ten behoeve van de aanpassing van de begrenzing van het waterbergingsgebied.
3. De aanduiding GT is opgenomen voor de desbetreffende locatie;

4. Productiegebonden detailhandel is binnen de bestemming rechtstreeks toegelaten. Nieuwvestiging van een tuincentrum in het buitengebied is niet mogelijk, gelet op het ruimtelijk beleid dat gericht is op het tegengaan van niet-functioneel aan het buitengebied gerelateerde functies en het voorkomen van extra versterking. Een stedelijke functie moet in het stedelijk gebied worden gesitueerd. Eerder zijn verzoeken tot vestiging van een tuincentrum reeds afgewezen; de destijds hieraan ten grondslag liggende argumenten gelden ook nu nog.

**Reactie nadere toelichting:**

Het bestemmingsvlak Glastuinbouw blijft van toepassing en is afgestemd op de huidige eigendomsgrenzen. Mocht uit de definitieve begrenzing van de regionale waterbergingsgebieden blijken dat de door appellant aangewezen gebieden vervallen, kan medewerking worden verleend aan de gewenste uitbreiding door toepassing van de binnenplanse wijziging. Aan de verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten in relatie tot het groencentrum wordt niet meegewerkt.

**Conclusie:**

De zienswijze wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

**REGELS :**

- In de planregels wordt een wijzigingsregeling opgenomen ten behoeve van de aanpassing van de begrenzing van het waterbergingsgebied.

---

**Zienswijze nummer: 58 a**

Kerkdijk-Zuid 7

**Samenvatting zienswijze:**

1. Reclamant verzoekt om zijn verzoek om bedrijfsverplaatsing uit 2008 te betrekken bij het nieuw op te stellen plan buitengebied.

**Beoordeling zienswijze:**

1. Reclamant wenst in het buitengebied een groencentrum te realiseren. Binnen de kaders van het bestemmingsplan buitengebied is de vestiging van genoemde functie niet mogelijk. Het betreft hier een stedelijke functie die op de gevraagde plaats niet wenselijk is. Met het verzoek kan niet worden ingestemd.

**Conclusie:**

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.  
Geen aanpassing van het bestemmingsplan buitengebied.

---

**Zienswijze nummer: 59**

Kerkdijk-Zuid 18

**Samenvatting zienswijze:**

1. Reclamant merkt op dat op zijn inspraakreactie een ambtelijk standpunt is ingenomen, dat deze echter niet verwerkt is in het ontwerpbestemmingsplan, maar dat de aanpassing zal worden meegenomen bij de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.
2. Reclamant verzoekt om de bestemming saw-ivb op Kerkdijk-Zuid 14 te behouden, daar op deze locatie vleesstieren zijn gehuisvest. Aangezien deze vleesstieren intensief zijn dient deze bestemming saw-ivb op het perceel Kerkdijk-Zuid 14 aanwezig te blijven.

**Beoordeling zienswijze:**

1. Door het college is een standpunt ingenomen over de inspraakreactie. Dit standpunt had verwerkt moeten worden in het ontwerpbestemmingsplan buitengebied. Inmiddels is gebleken dat dit niet volledig is gebeurd. Deze verwerking wordt alsnog meegenomen bij de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan buitengebied. Dit wordt een ambtshalve aanpassing genoemd;
2. De bedoelde aanduiding SAW-ivb blijft voor de locatie Kerkdijk-Zuid 14 gehandhaafd op de verbeelding.

**Conclusie:**

De zienswijze wordt gegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

**VERBEELDING:**

- Aanpassing van de verbeelding overeenkomstig het ingenomen standpunt in verband met de inspraakreactie (ambtshalve aanpassing). Dit betekent dat de aanduiding saw-ivb wordt opgenomen bij het bouwvlak Kerkdijk-Zuid 14.

---

**Zienswijze nummer: 60**

Koevering 16

**Samenvatting zienswijze:**

1. Reclamant verzoekt de bouwmogelijkheid tot 1000 m<sup>2</sup> bedrijfsgebouwen met bijbehorend bouwvlak (middels vormverandering) op te nemen voor de locatie Koevering 14-16. Dit met het oog op uitbreiding van de bedrijfsvoering.
2. Reclamant verzoekt voor haar locatie buitenopslag ten behoeve van de bedrijfsvoering rechtstreeks mogelijk te maken.

**Beoordeling zienswijze:**

1. Verwezen wordt naar de Algemene Overweging niet-agrarische bedrijven "Omvang bestemmingsvlak / bouwvlak / bedrijfsgebouwen" en "Substantiële uitbreidingen of uitbreidingen binnen de groenblauwe mantel via een partiële herziening". Op basis van het ruimtelijke beleid is per planperiode een beperkte groei mogelijk. Het ontwerpbestemmingsplan buitengebied bevat een ontheffingsregeling voor een beperkte groei. Hiervan kan gebruik worden gemaakt na vaststelling van het bestemmingsplan buitengebied. Dit vanuit de gedachte dat het bij niet-agrarische bedrijven gaat om aan het buitengebied vreemde functies. Een grotere uitbreiding van bouwvlak en toegestaan oppervlakte aan bedrijfsbebouwing vraagt om een beoordeling op maat. Hiervoor biedt de integrale herziening van het bestemmingsplan buitengebied geen ruimte.
2. Verwezen wordt naar de Algemene Overweging "Buitenopslag";

**Conclusie:**

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Geen aanpassing van het bestemmingsplan.

---

**Zienswijze nummer: 61**

Koeveringsedijk 15

**Samenvatting zienswijze:**

1. Reclamant verzoekt om ook binnen de bestemming Wonen bepaalde voorzieningen (b.v. paardenbak/buitenrijbaan, trainingsmolen, paddock, mestopslag e.d.) middels een algemene ontheffingsmogelijkheid toe te staan.
2. Reclamant verzoekt om in hun specifieke geval woning/bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde binnen het bestemmingsvlak/bouwwak en de zone bijgebouwen toegestaan (bg) te brengen.
3. Reclamant verzoekt om het bestemmingsvlak/bouwwak "Wonen" aan te passen (dusdanig vergroten: bouwwak bestemmingsvlak dient dan tot 118 meter achter de woning te lopen met een breedte van 60 meter) zodat de gebouwen en overige bestaande voorzieningen hierbinnen vallen en gelegaliseerd zijn en blijven.
4. Reclamant verzoekt de algemene afwijkingsregels, artikel 32, dusdanig te wijzigen dat het mogelijk moet zijn om zijn paardenbak/buitenrijbaan, stapmolen, langeercirkel, mestvaalt toe te staan binnen 75 meter achter het huidige bestemmingsvlak/bouwwak, dus niet alleen en direct grenzend aan het bouwwak.
5. Reclamant verzoekt te bepalen dat een bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde van 3 meter wordt toegestaan i.p.v. de opgenomen toegestane hoogte van 2 meter (punt 7, artikel 32).
6. Reclamant verzoekt het aanleggen van een paardenbak niet in de regels van het bestemmingsplan op te nemen / toe te voegen.
7. Reclamant verzoekt begripsbepalingen op te nemen voor een buitenrijbaan (is compleet anders dan een paardenbak), paddock, stap- / trainingsmolen, langeercirkel, mestvaalt/opslag en schuilgelegenheid. Tevens dienen de regels m.b.t. deze items helder in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Er dient onderscheid te worden gemaakt tussen een paardenbak en een buitenrijbaan. In de zienswijze worden voorstellen gedaan voor mogelijke omschrijvingen.
8. Reclamant verzoekt om op het betreffende gedeelte van perceel S 180 de bestemming natuur of water toe te kennen, zodat realisatie van een amfibieënpool mogelijk kan worden.

**Beoordeling zienswijze:**

1. Aansluitend aan het bouwwak worden met ontheffing kleinschalige voorzieningen mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan voorziet hier al in.
2. Het bestemmingsvlak wonen, bouwwak en bouwaanduidingen zullen worden afgestemd op de feitelijke situatie.
3. Het bestemmingsvlak wonen, bouwwak en bouwaanduidingen zullen worden afgestemd op de feitelijke situatie.
4. Het gaat hier om een generieke regeling voor het gehele buitengebied. In een generieke regeling is een dergelijke bepaling vanuit het beginsel van zorgvuldig ruimtegebruik niet wenselijk. Geen aanpassing van de regels.
5. Het verzoek wordt niet gehonoreerd. Wij zien geen aanleiding voor de noodzaak van een dergelijke aanpassing.
6. De ontheffingsregels blijven gehandhaafd. Voorzien wordt in een behoefte. Wij zien geen aanleiding voor de noodzaak van een aanpassing.
7. In de regels worden kleinschalige voorzieningen met een afwijking buiten het bestemmingsvlak mogelijk gemaakt. Een buitenrijbaan merken wij niet meer aan als een kleinschalige voorziening.
8. Met dit punt van reclamant kan worden ingestemd.

**Conclusie:**

De zienswijze wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

**VERBEELDING:**

De verbeelding wordt aangepast voorzover het betreft het bestemmingsvlak wonen, het bouwvlak, de bouwaanduidingen. De verbeelding wordt voorts aangepast om het landgoed ter plaatse te voorzien van adequate bestemmingen, waaronder de natuurbestemming ten behoeve van realisatie van een amfibiënpool.

---

**Zienswijze nummer: 62**

Koeveringsedijk 41

**Samenvatting zienswijze:**

1. Reclamant verzoekt om op het adres Koeveringsedijk 41 de aanduiding “intensieve veehouderij” conform het feitelijk gebruik, van de verbeelding te verwijderen.
2. Reclamant verzoekt om het bouwvlak te vergroten zodat in ieder geval de bestaande sleufsilos er binnen past, één en ander conform de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing.
3. Reclamant is voornemens een nieuwe ligboxstal te realiseren. Voor deze ontwikkeling zal een aparte ruimtelijke onderbouwing worden opgesteld waarin de noodzaak en ruimtelijke aanvaardbaarheid van de ontwikkeling zal worden aangetoond.

**Beoordeling zienswijze:**

1. De aanduiding “Intensieve veehouderij” wordt verwijderd;
2. In de zienswijzefase is een ruimtelijke onderbouwing ingediend in verband met de voorgenomen bedrijfsontwikkeling. In verband met de voorgenomen uitbreiding is door ons college advies ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB). De AAB komt tot de volgende bevindingen.

“De Adviescommissie stelt vast dat de bedrijfsbebouwing onder andere gelet op het verschil in aantal dieren tussen de aanwezige dierstapel en de vergunde dierstapel, nog substantiële ruimte biedt voor uitbreiding van de dierstapel van het bedrijf. Het geschetste uitbreidingsplan kan, mede gelet op toekomstige nadere uitwerking, dan ook meer gezien worden als een denkrichting voor de langere termijn. Voorts biedt het huidige bouwblok nog enige mogelijkheden voor uitbreiding van de bebouwing.

Bovengenoemde feiten en omstandigheden in overweging nemende is de AAB van oordeel dat vergroting van het agrarisch bouwvlak in het kader van de herziening van het bestemmingsplan niet noodzakelijk is.

Voorgesteld wordt om de laatstgebouwde sleufsilos, mede gelet op de noodzaak ervan bij uitbreiding van het aantal dieren, middels een beperkte wijziging van de vorm van het bouwblok hierin op te nemen.

Er bestaat geen aanleiding voor twijfel aan de inhoud of wijze van totstandkoming van het door de AAB uitgebrachte advies.

**Conclusie:**

De zienswijze wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

**VERBEELDING:**

1. De aanduiding "Intensieve veehouderij" wordt verwijderd;
2. Middels een beperkte wijziging van de vorm van het bouwvlak de laatstgenoemde sleufsilos binnen het bouwvlak opnemen.

---

**Zienswijze nummer: 63**

Leunestraat 22

**Samenvatting zienswijze:**

1. Reclamant verzoekt de bestemming om te zetten naar recreatie en voegt daarom een bedrijfsplan toe.

Spreekrecht.

De heer Bekkers verwijst naar het recreatieve gebruik van het perceel Leunestraat 22, de aangeleverde onderbouwing en de eerdere gesprekken omtrent het positief bestemmen van de activiteiten. Uiteindelijk is er geen positieve bestemming opgenomen.

**Beoordeling zienswijze:**

Met het alsnog aanleveren van de vereiste stukken, aanvullend op de reeds ingediende onderbouwing wordt ingestemd. Vervolgens zijn nadere afspraken gemaakt omtrent de juridische borging van de verbetering van de landschappelijke kwaliteit. De locatie wordt alsnog voorzien van de recreatieve bestemming.

**Conclusie:**

De zienswijze wordt gegrond verklaard.

Aanpassing ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan:

**VERBEELDING / REGELS:**

- Op de verbeelding wordt het agrarisch bouwblok omgezet naar een bestemming "Recreatie" met de aanduiding "sr-8" en met behoud van de aanduiding "-iv";
- In de regels wordt aan de tabel "Recreatiebedrijven" toegevoegd:
  - o Aanduiding 'Sr-8';
  - o Adres 'Leunestraat';
  - o Huisnummer '22';
  - o Functie 'dagrecreatie';
  - o Bedrijfswoning '1';
  - o Opp. (m2) 350

---

**Zienswijze nummer: 64**

De Leijerweg 6

**Samenvatting zienswijze:**

Reclamant verzoekt om zijn perceel waarop zijn kassen staan, in het bouwvlak op te nemen. Om dit verzoek te onderbouwen wordt in de zienswijze de voorgeschiedenis beschreven. Aanvullend acht reclamant de opname van een expliciete bestemming "specifieke vorm van agrarisch-hoveniersbedrijf" gerechtvaardigd.

**Beoordeling zienswijze:**

De voorgeschiedenis geeft aanleiding tot regulering van de bestaande teeltondersteunende kassen. In de nieuwe systematiek van het bestemmingsplan worden deze permanente teeltondersteunende voorzieningen ondergebracht in een differentiatievak op de verbeelding. Aangrenzend aan het bouwvlak wordt een differentiatievak opgenomen. Uit de stukken blijkt verder dat ter plaatse sprake is van een kwekerij met ondergeschikte hoveniersactiviteiten. Deze ondergeschikte hoveniersactiviteiten worden aangemerkt als neventak. Het bestemmingsplan kent hiervoor vanuit het oogpunt van flexibiliteit een afwijkingsregeling voor neventakken. In dit verband bestaat geen reden de neventak op de verbeelding weer te geven.

**Conclusie:**

De zienswijze wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

**VERBEELDING:**

- voor de teeltondersteunende kassen aangrenzend aan het bouwvlak wordt een differentiatievak opgenomen.
- 

**Zienswijze nummer: 65**

De Leijerweg 9

**Samenvatting zienswijze:**

Reclamant verzoekt om bij gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan een aangeleverde ruimtelijke onderbouwing voor uitbreiding van het agrarisch bouwvlak alsnog te verwerken.

**Beoordeling zienswijze:**

Er is een ruimtelijke onderbouwing ingediend in verband met een voorgenomen bedrijfsontwikkeling. Deze ruimtelijke onderbouwing is opgenomen in de separate bijlage ruimtelijke onderbouwingen.

De onderbouwing is akkoord bevonden vanuit het oogpunt van noodzaak en haalbaarheid en de initiatiefnemer heeft een overeenkomst ondertekend voor onder andere de kwaliteitsverbetering van het landschap. Bij de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan wordt de aanpassing van het bouwvlak opgenomen.

**Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt gegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

**VERBEELDING:**

- Aanpassing van het bouwvlak op de verbeelding overeenkomstig de separate bijlage verbeelding bij deze nota.

**TOELICHTING:**

- De ruimtelijke onderbouwing wordt als separate bijlage bij de toelichting gevoegd.
- 

**Zienswijze nummer: 66**

Liempdseweg sectie M nummer 119

**Samenvatting zienswijze:**

1. Reclamant verzoekt om het gehele perceel sectie M, nummer 119 (omgeving Liempdseweg) buiten het water de bestemming agrarisch gebruik met natuurwaarde te geven. De in het ontwerpbestemmingsplan toegekende bestemming bos is niet juist.

**Beoordeling zienswijze:**

1. Reclamant wordt in het gelijk gesteld. Een deel van het perceel heeft ten onrechte de bestemming bos gekregen. De correcte bestemming van het gehele perceel is de gebiedsbestemming "Agrarisch met waarden- Natuur- en Landschapswaarden".

**Conclusie:**

De zienswijze wordt gegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

**VERBEELDING:**

- De verbeelding wordt aangepast door aan het gehele perceel, kadastraal bekend sectie M nummer 119 de bestemming "Agrarisch met waarden- Natuur- en Landschapswaarden" toe te kennen.

---

**Zienswijze nummer: 67**

Liempdseweg 3

**Samenvatting zienswijze:**

1. Reclamant verzoekt een definitie in de begripsbepalingen op te nemen voor een bouwmarkt. In de zienswijze wordt een voorstel gedaan. Reclamant had hierom in de inspraakreactie ook verzocht, dat is niet gebeurd, een motivering daarvoor is achterwege gebleven.
2. Reclamant verzoekt de toegelaten bedrijfsactiviteiten nader te omschrijven en uit te breiden in de aangegeven zin.
3. Reclamant verzoekt alle vormen van buitenopslag waaronder begrepen het stallen van voertuigen en materieel bij recht toe te staan.
4. Reclamant verzoekt de bedrijfswoningen de bestemming "Wonen" te geven.
5. Reclamant verzoekt de opstal aan de overzijde van de Liempdseweg te bestemmen als "opslagruimte/schuilgelegenheid".

**Beoordeling zienswijze:**

1. De begripsbepaling voor bouwmarkt wordt opgenomen;
2. De timmerwerkplaats, houtzagerij en vuurwerkopslag (tot 10 ton) betreffen bestaande activiteiten. Deze toegelaten activiteiten worden in de gebruiksvoorschriften als zodanig opgenomen
3. Ter zake wordt verwezen naar de Algemene Overweging "Buitenopslag";
4. Bestaande bedrijfswoningen worden als zodanig bestemd. Omzetting naar een burgerwoning behoort niet tot de planologische mogelijkheden tenzij er sprake is volledige bedrijfsbeëindiging. Hiervoor is in artikel 6 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen;
5. De opslagruimte wordt gekoppeld met het bestemmingsvlak "Bedrijf" aan de Liempdseweg 3.

**Conclusie:**

De zienswijze wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

**REGELS:**

1. De begripsbepaling voor bouwmarkt wordt opgenomen;
2. De timmerwerkplaats, houtzagerij en vuurwerkopslag (tot 10 ton) betreffen bestaande activiteiten. Deze toegelaten activiteiten worden in de gebruiksvoorschriften als zodanig opgenomen;
3. Ter zake buitenopslag wordt verwezen naar de Algemene Overweging "Buitenopslag" (showmodellen worden op grond van de regels ter plaatse rechtstreeks toegestaan);

**VERBEELDING:**

4. De opslagruimte wordt gekoppeld met het bestemmingsvlak "Bedrijf" aan de Liempdseweg 3.

**Zienswijze nummer: 68**

Liempdseweg 10

**Samenvatting zienswijze:**

Met betrekking tot Liempdseweg 10:

1. Reclamant verzoekt het bouwvlak anders te situeren. In de zienswijze is een voorstel hiertoe opgenomen. Een inrichtings – en beplantingsplan is bijgevoegd.

Met betrekking tot perceel Margrietstraat /Bakkerpad:

2. Reclamant geeft aan dat het perceel onderdeel is van de mogelijke bouwlocatie Bakkerpad zoals aangegeven in de Structuurschets gemeente Sint-Oedenrode 1996-2015. Reclamant verzoekt hier in het bestemmingsplan aandacht aan te besteden;
3. Reclamant geeft dat het perceel daarnaast dient als waterbergingsgebied. Reclamant vraagt zich af hoe en dergelijke functie zich verhoudt met die van toekomstig woongebied. Reclamant stelt de vraag in hoeverre de aanduiding waterbergingsgebied reëel is gezien de hoogte van dit perceel in relatie tot de gronden gelegen tussen het Bakkerpad en de Dommel. Deze liggen veel lager zodat de functie waterberging voor zijn perceel niet reëel lijkt.

**Beoordeling zienswijze:**

1. Voor het wijzigen van de situering van woningen is een afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen. Onder voorwaarden kan hieraan medewerking worden verleend. De ontwikkeling vergt echter maatwerk, waarvoor nu in het kader van de integrale herziening geen plaats is. Het betreft een niet geringe verplaatsing van het bouwvlak in de richting van een ontsluitingsweg van een nabijgelegen bedrijf. Vanuit het oogpunt van stedenbouw (positionering woning), milieu (o.a. geluid vanwege wegverkeerslawaaï en nabijgelegen bedrijf) en kwaliteitsverbetering van het landschap is een nadere afweging noodzakelijk;
2. Het perceel maakt nog deel uit van het bestemmingsplan Buitengebied. Indien het gebied voor woningbouw in aanmerking mocht komen, is een afzonderlijke herziening van het plan vereist. Vooralsnog blijft de locatie deel uitmaken van het bestemmingsplan Buitengebied;
3. Aansluitend aan de beken zijn de waterbergingsgebieden opgenomen. Hier kunnen beken met enige regelmaat buiten hun oevers treden. In deze gebieden mogen enkel ontwikkelingen plaatsvinden die neutraal of dienstbaar zijn aan het doel van waterberging en worden ontwikkelingen die daarmee in strijd zijn geweerd. De inundatiegebieden zijn bestemd als Waterstaat – Waterbergingsgebied conform de Verordening ruimte 2011 Noord-Brabant. Met de reserveringsgebieden waterberging wordt bedoeld op gebieden die, op basis van een inventarisatie door de waterschappen tijdens de totstandkoming van de reconstructieplannen, zijn vastgelegd omdat deze in de toekomst noodzakelijk kunnen zijn voor waterberging. Naar verwachting zullen in de periode 2011-2012 deze reserveringsgebieden worden geactualiseerd en dan zal worden gezien in hoeverre deze gebieden daadwerkelijk noodzakelijk zijn. De consequentie hiervan is dat de reserveringsgebieden dan óf zullen opgaan in de categorie 'regionaal waterbergingsgebied' (dat binnen een bepaalde periode concreet ingericht zal worden voor waterberging) of niet meer aangewezen hoeven te blijven.

In de planregels wordt een wijzigingsregeling opgenomen ten behoeve van de aanpassing van de begrenzing van het waterbergingsgebied.

**Conclusie:**

De zienswijze wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

**REGELS:**

- In de planregels wordt een wijzigingsregeling opgenomen ten behoeve van de aanpassing van de begrenzing van het waterbergingsgebied.

---

**Zienswijze nummer: 69**

Liempdseweg 12

**Samenvatting zienswijze:**

Reclamant verzoekt om bij gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan een aangeleverde ruimtelijke onderbouwing voor uitbreiding van het agrarisch bouwvlak alsnog te verwerken.

**Beoordeling zienswijze:**

Er is een ruimtelijke onderbouwing ingediend in verband met een voorgenomen bedrijfsontwikkeling. Deze ruimtelijke onderbouwing is opgenomen in de separate bijlage ruimtelijke onderbouwingen.

De onderbouwing is akkoord bevonden vanuit het oogpunt van noodzaak en haalbaarheid en de initiatiefnemer heeft een overeenkomst ondertekend voor onder andere de kwaliteitsverbetering van het landschap. Bij de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan wordt de aanpassing van het bouwvlak en differentiatievak opgenomen.

**Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt gegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

**VERBEELDING:**

- Aanpassing van het bouwvlak en differentiatievak op de verbeelding overeenkomstig de separate bijlage verbeelding bij deze nota.

**TOELICHTING:**

- De ruimtelijke onderbouwing wordt als separate bijlage bij de toelichting gevoegd.

---

**Zienswijze nummer: 70**

Liempdseweg 14

**Samenvatting zienswijze:**

1. Reclamant verzoekt om met betrekking tot het bouwvlak voor zijn locatie aansluiting te zoeken bij het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 1997. Dit ten behoeve van de wijziging van de inrichting en bouwaanvraag voor een grondgebonden boomkwekerij. In het ontwerp-bestemmingsplan is voor de

- locatie Liempdseweg 14 het agrarisch bouwvlak verkleind. Oprichting van een werktuigenloods wordt hiermee onmogelijk gemaakt, dit is in het vigerende bestemmingsplan wel mogelijk.
2. Reclamant verzoekt de reeds aanwezige bebouwing binnen het toe te kennen bouwvlak op te nemen. Het gewenste bouwvlak is als bijlage bij de zienswijze opgenomen.

**Beoordeling zienswijze:**

1. Met het verzoek wordt ingestemd.
2. Het geldende bouwvlak uit het bestemmingsplan buitengebied 1997 wordt als uitgangspunt genomen. Voor een eventuele verdere uitbreiding ontbreekt een onderbouwing.

**Conclusie:**

De zienswijze wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

**VERBEELDING:**

- De verbeelding wordt aangepast door het bouwvlak uit het bestemmingsplan buitengebied 1997 één op één over te nemen.

---

**Zienswijze nummer: 71**

Liempdseweg 15

**Samenvatting zienswijze:**

Verzocht wordt om het opnemen van een mogelijkheid voor het oprichten van een Ruimte voor Ruimte woning/BIO-woning. Verwezen wordt naar eerder overleg en correspondentie.

**Beoordeling zienswijze:**

In de Gebiedsvisie voor Bebouwingsconcentraties Sint-Oedenrode zijn de locaties opgenomen waar woningbouw in het buitengebied kan worden toegestaan uit stedenbouwkundig/landschappelijk oogpunt. Daarnaast is het van belang dat in het bestemmingsplan Buitengebied geen planologisch-juridisch kader voor het toevoegen van woningen – anders dan bedrijfswoningen – wordt geboden. Indien het toevoegen van woningen al aanvaardbaar zou zijn, dan heeft dit plaats via een (buitenplanse) partiële herziening c.q. postzegelplan.

Inmiddels is door Van Krieken, namens Taks, een verzoek ingediend voor de oprichting van woningbouw op de locatie Liempdseweg 15 in het kader van Ruimte voor Ruimte. Dit verzoek wordt afzonderlijk behandeld.

**Conclusie:**

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.  
Geen aanpassing van het bestemmingsplan.

---

**Zienswijze nummer: 72**

Liempdseweg 21

**Samenvatting zienswijze:**

1. Reclamant verzoekt nogmaals om voor zijn woning de bestemming “Wonen” op te nemen. Indien hier onverhoopt niet mee ingestemd kan worden, verzoekt reclamant om aanwijzing van zijn woning als “plattelandswoning” zoals beschreven onder 1.97 in de begripsbepalingen, zodat voor reclamant bij

vervreemding een beter perspectief ontstaat dan onder de werkingssfeer van een persoonsgebonden overgangsrecht.

**Beoordeling zienswijze:**

Zie algemene overweging “Afgesplitste bedrijfswoning/Persoonsgebonden overgangsrecht/Plattelandswoning”: In het geldende bestemmingsplan behoort de woning Liempdseweg 21 bij de hierachter gelegen agrarische bedrijfsgebouwen en is er sprake van een planologische eenheid. Dat de agrarische bedrijfsbebouwing een zelfstandig adres heeft, doet nu niet ter zake omdat dit niets zegt over de planologische mogelijkheden van een perceel.

De systematiek geeft aan dat persoonsgebonden overgangsrecht van toepassing is. Een eventuele opvolgende bewoner kan een verzoek indienen voor de afwijkingsbevoegdheid in verband met een plattelandswoning.

**Conclusie:**

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Geen aanpassing van het bestemmingsplan.

---

**Zienswijze nummer: 73**

Liempdseweg 24 - 31

**Samenvatting zienswijze:**

1. Reclamant verzoekt de herontwikkeling van de locatie Liempdseweg 24 en de uitbreiding van de locatie Liempdseweg 31 mee te nemen in het bestemmingsplan. Met betrekking tot dit initiatief is een ruimtelijke onderbouwing ingediend.

**Beoordeling zienswijze:**

Er is een ruimtelijke onderbouwing ingediend in verband met een voorgenomen bedrijfsontwikkeling en herontwikkeling van de locatie Liempdseweg 24. Deze ruimtelijke onderbouwing is opgenomen in de separate bijlage ruimtelijke onderbouwingen.

De onderbouwing is akkoord bevonden vanuit het oogpunt van noodzaak en haalbaarheid en de initiatiefnemer heeft een overeenkomst ondertekend voor onder andere de kwaliteitsverbetering van het landschap. Bij de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan wordt de aanpassingen voortvloeiend uit de ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

**Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt gegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

**VERBEELDING:**

- Aanpassing van de verbeelding op diverse punten voor de locaties Liempdseweg 24 en 31 overeenkomstig de separate bijlage verbeelding bij deze nota.

**REGELS**

- De regels aanvullen door in de agrarische gebiedsbestemming met landschapswaarden aan te geven dat op het adres Liempdseweg 31 verkoop van streekproducten kan plaatsvinden met een oppervlakte van 100 m2 en ondersteunende horeca met een oppervlakte van 70 m2 is toegestaan.

**TOELICHTING:**

- De ruimtelijke onderbouwing wordt als separate bijlage bij de toelichting gevoegd.
- 

#### **Zienswijze nummer: 74**

Liempdseweg 30

##### **Samenvatting zienswijze:**

- Reclamant geeft aan dat er van zijn inspraakreactie niets is verwerkt. Reclamant verzoekt dat wat is vergund, ook in het bestemmingsplan te beschrijven:
  - de tuin heeft nog een waterbestemming;
  - een punt water heeft nog een landbouwbestemming;
  - de garage is niet correct ingetekend, het bouwblok daarbij ook niet;
  - het bouwblok is niet gedraaid, gewijzigd en vergroot terwijl dit onherroepelijk vergund is;
  - de nieuwe woning is niet ingetekend;

##### **Beoordeling zienswijze:**

1. Reclamant is een voorstel voor een ambtshalve aanpassing aangereikt. Met de voorgestelde ambtshalve aanpassing worden bovengenoemde punten voor reclamant grotendeels opgelost. De juiste afstemming van de begrenzing van de waterbestemming, natuurbestemming van de nabijgelegen oude dommelarm heeft echter nog niet plaatsgevonden.

##### **Conclusie:**

De zienswijze wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

##### **VERBEELDING:**

- De verbeelding wordt aangepast ten behoeve van een goede afstemming van de begrenzing van gebiedsbestemmingen en de bestemming wonen overeenkomstig de separate bijlage verbeelding.
- 

#### **Zienswijze nummer: 75**

Liempdseweg 39

##### **Samenvatting zienswijze:**

1. Reclamant verzoekt om in het bestemmingsplan ook de aanwezige verharding in het bouwvlak op te nemen, zoals is gesteld in het antwoord op de inspraakreactie. Reclamant verzoekt hierin alsnog te voorzien door het roodomlijnde deel aan het bouwvlak toe te voegen.
2. Reclamant verzoekt om de restrictie dat er slechts gebouwd mag worden voor één bedrijf te schrappen.
3. Reclamant verzoekt, omdat hij zelf de eerste exploitant is en dus altijd gerechtigd is om te bouwen, de aanduiding (saw-por) te schrappen. Deze aanduiding betekent dat het gebruik van de bedrijfswoning door reclamant wordt aangemerkt als strijdig met de regels van het bestemmingsplan, terwijl reclamant daar al sinds 1982 woont en een agrarisch bedrijf exploiteert.

##### **Beoordeling zienswijze:**

1. De begrenzing van het bouwvlak wordt aangepast;
2. Elk agrarisch bedrijf heeft een bouwvlak gekregen. Van twee bedrijven op één locatie kan geen sprake zijn. Het verlenen van omgevingsvergunningen (bouwen) voor meerdere bedrijven binnen één bouwvlak is niet mogelijk gelet op de bestemmingssystematiek en bestemmingsplanregels.

3. Zie algemene overweging “Afgesplitste bedrijfswoning/Persoonsgebonden overgangsrecht/Plattelandswoning”:

**Conclusie:**

De zienswijze wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

De zienswijze wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

**VERBEELDING:**

- De begrenzing van het bouwvlak wordt aangepast overeenkomstig de separate bijlage verbeelding .

---

**Zienswijze nummer: 76**

Liempdseweg 39(a)

**Samenvatting zienswijze:**

Reclamant verzoekt om in het kader van rechtsgelijkheid de mogelijkheid om binnen één bouwblok meerdere bedrijven te exploiteren (zoals op industrielocaties/bedrijfslocaties) ook op te nemen voor het agrarisch bouwblok op de locatie Liempdseweg 39. Dit om te voorkomen dat de bedrijfsvoering van de bedrijven op deze locatie in de toekomst niet in gevaar wordt gebracht.

**Beoordeling zienswijze:**

Elk agrarisch bedrijf heeft een bouwvlak gekregen. Van twee bedrijven op één locatie kan geen sprake zijn. Het verlenen van omgevingsvergunningen (bouwen) voor meerdere bedrijven binnen één bouwvlak is niet mogelijk gelet op de bestemmingsplanregels. Binnen een agrarisch bouwvlak is slechts één agrarisch bedrijf toegestaan. Als binnen dit bouwvlak toch twee bedrijven aanwezig zijn, is sprake van een met het bestemmingsplan strijdige situatie. Net zoals bedrijfswoningen niet mogen worden afgesplitst van het bijbehorende agrarische bedrijf, zo is ook splitsing van agrarische bouwvlakken ongewenst. Splitsing zou op termijn kunnen leiden tot extra versterking omdat generieke uitbreidingsmogelijkheden worden geboden voor alle bedrijven.

**Conclusie:**

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Geen aanpassing bestemmingsplan.

---

**Zienswijze nummer: 77**

Liempdseweg 40

**Samenvatting zienswijze:**

1. Reclamant verzoekt om voor het adres Liempdseweg 40 m.b.t. het slopersbedrijf en de aanwezigheid van een mobiele puinbreker deze activiteit toe te voegen aan de Tabel bedrijven.
2. Reclamant verzoekt expliciet aan te geven dat het bedrijf Rooise Wegenbouw B.V. (afzonderlijke vennootschap die zich richt op wegenbouw) op deze locatie is toegestaan en aan de Tabel bedrijven “wegenbouwbedrijf” toe te voegen voor deze locatie.
3. Reclamant verzoekt om de bedrijfsbestemming uit te breiden met een strook van 35 m breed (met rode lijn aangegeven). Strook is al een groot aantal jaren in gebruik bij het bedrijf.

4. Reclamant geeft aan dat de situatie zoals deze in dit bestemmingsplan wordt vastgelegd, niet de eindsituatie kan betekenen ook niet als de aanpassingen worden gedaan die in deze zienswijze worden verzocht.
5. Reclamant verzoekt alle vormen van buitenopslag waaronder begrepen het stallen van voertuigen e.d., bij recht toe te staan.

**Beoordeling zienswijze:**

- 1 t/m 4. Verwezen kan worden naar de Algemene Overweging "Substantiële uitbreidingen of uitbreidingen binnen de groenblauwe mantel via een partiële herziening".
2. Verwezen wordt naar de Algemene Overweging Buitenopslag.

Inmiddels is een afzonderlijk verzoek ingediend voor de aanpassing van het bestemmingsplan gericht op de uitbreiding van het bedrijf aan de Liempdseweg 40 mede door samenvoeging van het bedrijf aan de Huisakkerweg. Hierover zal afzonderlijke besluitvorming plaatshebben.

**Conclusie:**

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.  
Geen aanpassing van het bestemmingsplan.

**Zienswijze nummer: 78**

Lieshoutsedijk 8

**Samenvatting zienswijze:**

1. Reclamant verzoekt aan te geven op welke wijze de grens van de archeologische waarde tot stand is gekomen / is bepaald? De huidige opgenomen begrenzing komt niet overeen met het vastgestelde archeologiebeleid.
2. Reclamant verzoekt om ter plaatse van de archeologische bestemming bewerkingen tot een diepte van 80 cm toe te staan teneinde het agrarische perceel ook als zodanig te kunnen gebruiken.

**Beoordeling zienswijze:**

1. Verwezen wordt naar de toelichting van het bestemmingsplan met betrekking tot Archeologie en Cultuurhistorie van Rijk, Provincie en Gemeente (2.1.3., 2.2.2. en 2.3.3.) alsmede de algemene overwegingen inzake Archeologie. Voor wat betreft de waarde Archeologie zal een verfijning plaatshebben op de verbeelding en voorschriften alsmede een volledige afstemming tussen de toelichting en hetgeen is opgenomen op de verbeelding en planregels. De toe te passen systematiek kan per bestemmingsplan worden ingevuld, afhankelijk van de voorkomende archeologische waarden. Voorts is het volgende van belang. De uitkomsten van de archeologische (bureau)onderzoeken die sinds 2007 zijn uitgevoerd, zijn geëvalueerd en vastgelegd in de notitie 'evaluatie archeologie-beleid Sint-Oedenrode'.  
In de evaluatie wordt geconcludeerd dat de vrijstellingsdiepte van 30 cm minus maaiveld voor AMK-terreinen en terreinen met een middelhoge en hoge verwachtingswaarde kan worden verruimd naar 50 cm minus maaiveld. De oppervlakten voor verstoringen die dieper dan genoemde 50 cm gaan, kunnen voor gebieden met hoge en middelhoge verwachtingswaarde worden verruimd van thans 100 m<sup>2</sup> naar 200 m<sup>2</sup> (hoog), respectievelijk 500 m<sup>2</sup> (middelhoog). Inmiddels heeft het voornemen tot aanpassing van het archeologiebeleid ter visie gelegen.  
In de regels van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied zoals dat ter visie heeft gelegen tot en met 5 september 2011 is het nieuwe beleid reeds vertaald.  
Na vaststelling van het aangepaste beleid heeft een partiële herziening plaats van de bestemmingsplannen waarin het "oude" beleid is opgenomen. Bij die herziening zal nadrukkelijk aandacht worden gegeven aan een helder en leesbaar toetsingskader.

De onderzoeksplicht is uitgesloten binnen de bestemmingsvlakken c.q. bouwvlakken. In het kader van de te overleggen ruimtelijke onderbouwingen in geval van uitbreidingen van vlakken, worden onderzoeken overgelegd waaruit blijkt dat er geen sprake is van belemmeringen (ruimtelijk en/of milieutechnisch). Een archeologisch onderzoek maakt hiervan deel uit. Het vragen van een archeologisch onderzoek voor een individueel bouwplan is dan ook niet langer reëel. Overigens geldt die uitzondering slechts voor de gebieden met een hoge en middelhoge verwachtingswaarde.

**Conclusie:**

De zienswijze wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

**VERBEELDING / TOELICHTING / REGELS:**

- Voor wat betreft de waarde Archeologie zal een verfijning plaatshebben op de verbeelding, regels, en toelichting, alsmede een volledige afstemming tussen de toelichting en hetgeen is opgenomen op de verbeelding en planregels. Voor de exacte wijzigingen wordt verwezen naar de algemene overweging met betrekking tot archeologie.

---

**Zienswijze nummer: 79**

Lieshoutsedijk 37

**Samenvatting zienswijze:**

1. Reclamant verzoekt aanpassing van de bestemming van zijn (voormalig) bedrijf in een VAB-locatie en daarbij een woonlocatie op te nemen.
2. Reclamant verzoekt om uitbreidingsmogelijkheden (gebruik overige bedrijfsruimten) voor de gevestigde Bed- & Breakfast / vakantiewoning. Reclamant verzoekt tevens om op (kleine) schaal te voorzien in recreatiemogelijkheden voor gasten van de Bed- & Breakfast en voor eigen gebruik.

**Beoordeling zienswijze:**

1. Binnen het agrarisch bouwvlak vinden nog agrarische activiteiten plaats. Deze activiteiten hebben geen grote omvang. Derhalve is een agrarisch bouwvlak hier nog steeds actueel, echter wel onder toevoeging van een VAB aanduiding. Dit biedt mogelijkheden voor de nabije toekomst voor omvorming van de activiteiten.
2. In het plan zijn mogelijkheden opgenomen voor de wijziging naar recreatie. Daarnaast is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om Bed & Breakfast mogelijk te maken. Zodra het bestemmingsplan in werking is getreden, kunnen op die ontwikkelingen gerichte verzoeken worden ingediend.

**Conclusie:**

De zienswijze wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

**VERBEELDING:**

- Verbeelding aanpassen door aanduiding saw-ivb te verwijderen en een aanduiding saw-vab op te nemen.
-

**Zienswijze nummer: 80**

Lieshoutseweg 54 / Lieshoutseweg 54a

**Samenvatting zienswijze:**

1. Reclamant verzoekt om in artikel 20.1 van de planvoorschriften op te nemen dat de als "Wonen" bestemde gronden tevens bestemd zijn voor "erf/tuin".
2. Reclamant verzoekt om het bestemmingsvlak "Wonen" in oostelijke en zuidelijke richting uit te breiden, zodat de gronden die men al vele jaren als tuin/erf in gebruik heeft, positief worden bestemd. Reclamant verzoekt daarbij om aan de oostelijke uitbreiding tevens de "Bouwaanduiding bijgebouwen" toe te kennen (locatie schuur).
3. Indien het doortrekken van de bestemming "Wonen" in zuidelijke richting op bezwaren zou stuiten, wordt verzocht om de door burgemeester en wethouder toegezegde "zone tuin" op te nemen in de agrarische bestemmingen, waaronder de bestemming "Agrarisch met waarden – Landschapswaarden". In dat geval wordt verzocht een zone van 30 meter op te nemen.

**Beoordeling zienswijze:**

1. In artikel 20.1 is bij de bestemmingsomschrijving aangegeven dat de voor 'Wonen' aangewezen gronden voor 'Wonen' mogen worden gebruikt. Dit betekent inherent dat de gronden binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' voor erf/ tuin kunnen worden gebruikt. De bestemmingsomschrijving 'Wonen' hoeft niet te worden aangevuld.
2. In de algemene gebruiksregels is naar aanleiding van deze zienswijze en bij wijze van ambtshalve aanpassing een regel toegevoegd. Hierin is een gebruiksverbod opgenomen voor het gebruik van agrarische gronden als tuin met uitzondering van een zone van 25 meter rondom het bestemmingsvlak wonen. Een en ander ter voorkoming van een verregaande vertuining van het landschap. Een uitbreiding van het bestemmingsvlak wonen wordt vanuit de concentratiegedachte van bebouwing c.q. zorgvuldig ruimtegebruik niet wenselijk geacht. Voor wat betreft de schuur die is gelegen buiten het bestemmingsvlak 'Wonen' wordt opgemerkt dat de schuur niet is gelegen op gronden van M.A.A. van der Wijst. Om deze reden wordt de schuur niet betrokken bij het bestemmingsvlak 'Wonen' van het perceel Lieshoutseweg 54.
3. Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording bij punt 2.

**Conclusie:**

De zienswijze wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

**REGELS:**

- Aan artikel 30.1 wordt een lid f toegevoegd op grond waarvan als strijdig gebruik wordt aangemerkt: "het gebruik van agrarische gronden als tuin, met uitzondering van gronden op een afstand van minder dan 25 m rondom een bestemmingsvlak 'Wonen'."
- 

**Zienswijze nummer: 81**

Lieshoutseweg 60a

**Samenvatting zienswijze:**

1. Reclamant verzoekt het bestemmingsvlak in westelijke richting uit te breiden, eventueel in ruil voor het inwisselen van het voorste en het achterste gedeelte van het vlak. Dit met het oog om op enig moment schuin achter de woning een zwembad te kunnen bouwen. In het ontwerp-bestemmingsplan is geregeld dat een zwembad alleen binnen het bestemmingsvlak Wonen mag worden gerealiseerd.

2. Met betrekking tot de gelegde bestemmingen "AW-NL" en "Bos" verzoekt reclamant, indien de gemeente ondanks het verzoek van reclamant om deze bestemmingen niet te handhaven, expliciet tot uitdrukking te laten komen dat het gehele perceel feitelijk in gebruik is als tuin bij de woning en dat zulk gebruik ook wordt toegestaan. Dit kan door het toevoegen van de aanduidingen "specifieke vorm van agrarisch met waarden- tuin"(saw-t) en "specifieke vorm van bostuin" (sbo-t).

#### **Beoordeling zienswijze:**

1. De woning gelegen aan de Lieshoutseweg 60a is volgens het geldende bestemmingsplan buitengebied 1997 geheel gelegen binnen de gebiedsbestemming Bos. Binnen de bosbestemming is in het bestemmingsplan buitengebied 1997 voor een gedeelte van het perceel een medebestemming wonen toegestaan. Dit bestemmingsvlak is met een vormverandering vanwege de situering van het bouwvlak van de woning op dit perceel, alsmede vanuit het principe dat het bestemmingsvlak wonen dient aan te sluiten op de openbare weg, vertaald in het ontwerpbestemmingsplan buitengebied. Een verdere verbreding van het bestemmingsvlak aan de achterzijde (al dan niet door middel van vormverandering) ligt niet in de rede. Dit leidt tot mogelijkheden voor een verdere spreiding van bouwwerken binnen de geldende bosbestemming, hetgeen vanuit het beginsel van zorgvuldig ruimtegebruik niet wenselijk is. Ambtshalve stellen wij voor de per abuis opgenomen bestemming "Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden" om te zetten naar de geldende bestemming Bos. In de inspraaknota was de constatering ten aanzien van de gebiedsbestemming al weergegeven. Per abuis is daaraan niet de bedoelde ambtshalve aanpassing gekoppeld.
2. Voor een antwoord op de wijze van bestemmen van de gebiedsbestemmingen wordt verwezen naar punt 1. Het aanbrengen van genoemde specifieke aanduidingen verdragen zich niet met de geldende bestemming bos. Er wordt dan ook voor gekozen deze aanduidingen niet op het betreffende perceel aan te brengen.

#### **Reactie op aanvulling zienswijze:**

Op de verbeelding zijn de gebiedsbestemmingen nog niet in overeenstemming gebracht met het raadsvoorstel. Voor de vergroting van het bouwvlak van de bestemming "Wonen" is een wijzigingsmogelijkheid opgenomen in de planregels.

#### **Conclusie:**

De zienswijze wordt ongegrond verklaard. Naar aanleiding van de zienswijze geen aanpassingen in het bestemmingsplan. Daarentegen wordt ambtshalve wel de navolgende aanpassing op de verbeelding doorgevoerd.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

#### **VERBEELDING:**

- Op de verbeelding worden overeenkomstig de separate bijlage verbeelding gronden met de bestemming "Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden" gewijzigd in de bestemming "Bos".

---

#### **Zienswijze nummer: 82**

Lieshoutseweg 64

#### **Samenvatting zienswijze:**

1. Reclamant verzoekt om aanpassing van de situering van het bouwvlak conform ingediende tekening.
2. Reclamant verzoekt om voor het gedeelte van het perceel dat als weiland in gebruik is, een agrarische bestemming op te nemen.

**Beoordeling zienswijze:**

1. In het ontwerpbestemmingsplan had het bouwvlak al conform de ingediende tekening moeten worden gewijzigd. Per abuis is dit niet gebeurd. Bij vaststelling zal de aanpassing alsnog worden doorgevoerd.
2. Het betreft hier een perceel met de bestemming Bos. Deze bestemming kan niet zonder toepassing van compensatieregels worden gewijzigd.

**Conclusie:**

De zienswijze wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

**VERBEELDING:**

Op de verbeelding wordt overeenkomstig de separate bijlage verbeelding het bouwvlak aangepast.

---

**Zienswijze nummer: 83**

Morgenstraatje 1

**Samenvatting zienswijze:**

1. Reclamant verzoekt om alle bouwwerken in het bouwblok op te nemen; bestaande sleufsilos en kuilplaten ontbreken.
2. Reclamant vreest waardedaling van de grond door de veelheid van aanduidingen (aanlegvergunningstelsel) en wil de gemeente aansprakelijk stellen voor deze schadepost. Reclamant verwacht dat op perceelsniveau gekeken wordt of de waarden ook daadwerkelijk aanwezig zijn. Reclamant stelt dat een groot aantal werken en werkzaamheden aanlegvergunningplichtig zijn gemaakt, die geen verband houden met de te beschermen waarden.
3. Reclamant stelt dat m.b.t. archeologiebeleid men nog steeds wordt geconfronteerd met de nodige beperkingen, te verwachten onkosten en onduidelijkheden. Bovendien is de begrenzing erg ruim en globaal. De gebiedsbestemmingen zijn ingetekend op het bouwvlak terwijl alleen voor waarde Archeologie 3 en 4 de gebiedsbestemmingen doorwerken. Verzocht wordt om de waarde archeologie 3 nader te bezien in relatie tot het bouwvlak;
4. De aanduiding Beekdal is onterecht. Het gaat om hoger gelegen gronden;
5. Bij de betekenis van de aanduiding van het leefgebied kwetsbare soorten worden vraagtekens gezet omdat getwijfeld wordt aan de aanwezigheid van de soorten.

**De volgende onderwerpen zijn in de mondelinge toelichting naar voren gebracht:**

1. Het bouwvlak is correct verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan buitengebied. Op de verbeelding zijn de bestaande sleufsilos echter niet binnen het bouwvlak verbeeld;
2. De 10 % landschappelijke inpassing wordt met name bij geringe aanpassingen aan het bouwvlak als onredelijk beschouwd;
3. De begrenzing van de gebieden is te grofmazig. Als voorbeeld wordt de archeologische dubbelbestemming genoemd. Uitsluitend de hoek van het bouwvlak betreft een vindplaats van een voormalige hoeve, terwijl het gehele bouwvlak is voorzien van een archeologische dubbelbestemming;
4. Verzocht wordt het beekdal te herbegrenzen aan de hand van hoogtekarten. De huiskavel is namelijk (deels) hoog gelegen.

**Beoordeling zienswijze:**

1. In het kader van de inspraak is een ruimtelijke onderbouwing ingediend in verband met een voorgenomen bedrijfsontwikkeling. De onderbouwing is akkoord bevonden vanuit het oogpunt van haalbaarheid en noodzaak en de initiatiefnemer heeft een overeenkomst ondertekend voor onder andere de verbetering van het landschap. De aanpassing van het bouwvlak is al opgenomen in het ontwerp van het bestemmingsplan en is opgenomen in de separate bijlage ruimtelijke onderbouwingen;
2. Terzake wordt verwezen naar de algemene overweging "Plansystematiek zonering gebieden en gebiedsbestemmingen". De aanwezigheid van waarden maakt het agrarische hoofdgebruik niet onmogelijk maar kunnen beperkingen aan het agrarische gebruik opleggen. Bescherming wordt via een aanlegvergunningstelsel gewaarborgd. De bescherming van waarden is ook geregeld in het geldende bestemmingsplan en/of in het jaarlijks vast te stellen voorbereidingsbesluit met het daaraan gekoppelde aanlegvergunningstelsel. Indien reclamant van oordeel is dat er sprake is van een waardevermindering in verband met de opeenvolgende planologische regimes, kan worden verzocht om een tegemoetkoming in de schade die daaruit voortvloeit;
3. Verwezen wordt naar de toelichting van het bestemmingsplan met betrekking tot Archeologie en Cultuurhistorie van Rijk, Provincie en Gemeente (2.1.3., 2.2.2. en 2.3.3.) alsmede de algemene overwegingen inzake Archeologie. Voor wat betreft de waarde Archeologie zal een verfijning plaatshebben op de verbeelding en voorschriften alsmede een volledige afstemming tussen de toelichting en hetgeen is opgenomen op de verbeelding en planregels. De toe te passen systematiek kan per bestemmingsplan worden ingevuld, afhankelijk van de voorkomende archeologische waarden. Voorts is het volgende van belang. De uitkomsten van de archeologische (bureau)onderzoeken die sinds 2007 zijn uitgevoerd, zijn geëvalueerd en vastgelegd in de notitie 'evaluatie archeologie-beleid Sint-Oedenrode'.

In de evaluatie wordt geconcludeerd dat de vrijstellingsdiepte van 30 cm minus maaiveld voor AMK-terreinen en terreinen met een middelhoge en hoge verwachtingswaarde kan worden verruimd naar 50 cm minus maaiveld. De oppervlakten voor verstoringen die dieper dan genoemde 50 cm gaan, kunnen voor gebieden met hoge en middelhoge verwachtingswaarde worden verruimd van thans 100 m<sup>2</sup> naar 200 m<sup>2</sup> (hoog), respectievelijk 500 m<sup>2</sup> (middelhoog). Inmiddels heeft het voornemen tot aanpassing van het archeologiebeleid ter visie gelegen.

In de regels van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied zoals dat ter visie heeft gelegen tot en met 5 september 2011 is het nieuwe beleid reeds vertaald.

De onderzoeksplicht is uitgesloten binnen de bestemmingsvlakken c.q. bouwvlakken. In het kader van de te overleggen ruimtelijke onderbouwingen in geval van uitbreidingen van vlakken, worden onderzoeken overgelegd waaruit blijkt dat er geen sprake is van belemmeringen (ruimtelijk en/of milieutechnisch). Een archeologisch onderzoek maakt hiervan deel uit. Het vragen van een archeologisch onderzoek voor een individueel bouwplan is dan ook niet langer reëel. Overigens geldt die uitzondering slechts voor de gebieden met een hoge en middelhoge verwachtingswaarde;

4. Beekdal.

De te beschermen waarden van een beekdal zijn de steilranden, meanders, restanten van meanders, beemdenstructuur en bijbehorende kavelgrensbeplanting. De aangrenzende gronden hebben de aanduiding Cultuurhistorisch Waardevolle Akker of Waterbergingsgebied. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat in het beekdal sprake is van een meervoudige aanwezigheid van waarden die alle om een zekere bescherming vragen. Het beekdallandschap is gerelateerd aan 2 aanduidingen en één medebestemming. Het gaat om de aanduiding "Waardevol beekdal", de aanduiding "Cultuurhistorisch waardevolle akker" en de dubbelbestemming "Waterstaat-waterbergingsgebied".

Waterbergingsgebieden.

De gronden die zijn aangeduid als Waterbergingsgebied zijn een formele vertaling van normen en beleid zoals geformuleerd in het Reconstructieplan. Vanaf bekendmaking van het reconstructieplan gelden de geformuleerde normen en beleid alsof zij zijn opgenomen in een bestemmingsplan. De dubbelbestemming waterbergingsgebied is op de verbeelding aangeduid met kleinere golfaanduidingen. In het bestemmingsplan wordt bij vaststelling een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de aanduiding ten behoeve van waterberging te verwijderen of te wijzigen. Een en ander heeft een relatie met de definitieve invulling van zoekgebieden voor waterberging en gaat in

overleg met het waterschap. Agrarisch gebruik is op deze gronden toegestaan. Voor bepaalde ingrepen geldt een aanlegvergunningvereiste.

5. Terzake wordt verwezen naar de algemene overweging “Plansystematiek zonering gebieden en gebiedsbestemmingen”. In die gebieden waar sprake is van een leefgebied van kwetsbare soorten, is een omgevingsvergunning het instrument om af te kunnen wegen of werken/werkzaamheden toelaatbaar zijn en zo ja onder welke voorwaarden. Hiervoor wordt onder meer verwezen naar de tabel “Ingrepen – Effecten” zoals opgenomen in de bijlage van het bestemmingsplan. Een overzicht van de aanwezige soorten in de leefgebieden wordt in de toelichting nader aangeduid. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de gemeente overgaat tot de opstelling van een overzicht met daarin de aanwezige actuele waarden, de vergunningplichtige werkzaamheden en maatregelen die van toepassing zijn bij de afgifte van een omgevingsvergunning. Daarbij wordt een relatie gelegd met zowel boomteeltactiviteiten als met andere teelten. Op deze wijze ontstaat duidelijkheid met betrekking tot de aanwezige waarden en kan de ondernemer op eenvoudige wijze de haalbaarheid van de vergunningverlening onderzoeken. Direct na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt dit traject gestart.

Aanvullingen, voor zover nodig, naar aanleiding van de mondelinge toelichting:

- Uitgangspunt bij de agrarische bedrijven is dat 10% van het bouwvlak wordt aangewend voor een goede landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan, waarbij de landschappelijke inpassing binnen het bouwvlak moet worden gerealiseerd”. Deze verplichting geldt op grond van de Verordening Ruimte voor de IV-bedrijven. Deze verplichting is ook opgenomen voor de grondgebonden agrarische bedrijven. In verband hiermede is de toegestane oppervlakte voor deze bedrijven ook met 10% opgerekt waardoor per saldo een netto-bebouwingsoppervlak resteert zoals eerder was opgenomen in de nota van uitgangspunten;

### **Conclusie:**

De zienswijze wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

### **VERBEELDING / TOELICHTING / REGELS:**

1. Aanpassing van het bouwvlak op de verbeelding conform het voorstel zoals opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing heeft al plaatsgevonden in het ontwerpbestemmingsplan en is derhalve nu niet aan de orde;
2. Voor wat betreft de waarde Archeologie zal een verfijning plaatshebben op de verbeelding en voorschriften alsmede een volledige afstemming tussen de toelichting en hetgeen is opgenomen op de verbeelding en planregels. Voor de exacte wijzigingen in dit verband wordt verwezen naar de algemene overweging met betrekking tot archeologie. De waarde archeologie 3 wordt daarnaast nader bezien in relatie tot het bouwvlak aan Morgenstraatje 1;
3. In de planregels wordt een wijzigingsregeling opgenomen ten behoeve van de aanpassing van de begrenzing van het waterbergingsgebied.
4. Een overzicht van de aanwezige soorten in de leefgebieden kwetsbare soorten wordt in de toelichting nader aangeduid.

---

**Zienswijze nummer: 84**

Mosbulten 7

**Samenvatting zienswijze:**

1. Reclamant geeft aan dat, waarschijnlijk per vergissing, in de bouwregels van de bestemming Agrarisch met waarden –Natuur- en landschapswaarden nog steeds staat opgenomen dat de onderlinge afstand tussen gebouwen 15 meter moet bedragen, terwijl dit volgens de reactie van de gemeente op de ingediende inspraakreactie, aangepast zou worden naar 3 meter.
2. Reclamant geeft aan dat uit de tabel “omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden” in artikel 5.6.1 niet (duidelijk) blijkt of een aanlegvergunningsplicht ook niet geldt bij vervanging van bestaande drainage. Uit de gemeentelijke reactie op de ingediende inspraakreactie leidt reclamant af dat het namelijk de bedoeling is om hierbij geen aanlegvergunning te verlangen.
3. Reclamant verzoekt nader te (laten) bezien en/of nader te (laten) onderzoeken of de gebiedsaanduiding “leefgebied dassen” kan worden geschrapt voor zijn perceel omdat dat perceel feitelijk niet geschikt leefgebied is voor een das.

#### **Beoordeling zienswijze:**

1. De desbetreffende bepaling wordt aangepast in die zin dat de afstand tussen gebouwen niet minder mag bedragen dan 3 m;
2. Bij vervanging van aanwezige drainage is het aanlegvergunningstelsel niet van toepassing;
3. Er is sprake van een leefgebied van dassen. De aanwezigheid van dassen maakt het agrarische hoofdgebruik niet onmogelijk maar kan beperkingen aan het agrarische gebruik opleggen. Bescherming wordt via een aanlegvergunningstelsel gewaarborgd; Van belang voor het dassenleefgebied is het behoud van een afwisselend landschap met voldoende foerageermogelijkheden voor de das, in het bijzonder bestaande uit houtwallen, hagen en voldoende grasland.

#### **Conclusie:**

De zienswijze wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

#### **REGELS:**

1. Artikel 5.2.1 lid d sub 2 wordt aangepast in die zin dat de afstand tussen gebouwen niet minder mag bedragen dan 3 m;
2. Bij vervanging van aanwezige drainage is het aanlegvergunningstelsel niet van toepassing;

---

#### **Zienswijze nummer: 85**

Nieuwenhuizen 15

#### **Samenvatting zienswijze:**

1. Reclamant verzoekt om voor de locatie Nieuwenhuizen 15 een woonbestemming op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Hiervoor zouden geen juridische belemmeringen zijn:
  - er is al 16 jaar geen sprake meer van een agrarische bedrijfsvoering;
  - de feitelijke bewoning bestond al voor de inwerkingtreding van het bestemmingsplan “Buitengebied 1997” en mocht sindsdien onder het overgangsrecht worden voortgezet;
  - onder het nu voorliggende ontwerp-bestemmingsplan valt de locatie onder het overgangsrecht; reclamant stelt dat de Raad van State bepaalt dat in dergelijke gevallen een positieve bestemming moet worden toegekend;
  - het perceel is gelegen in een woonconcentratie;
  - de locatie is gelegen op de rand van het LOG, zodat deze locatie geen belemmering vormt op grond van de milieueisen. De drie dichtstbijzijnde woonbestemmingen zijn ook toegekend, terwijl deze dicht bij de agrarische bedrijven zijn gelegen dan de locatie Nieuwenhuizen 15.

**Beoordeling zienswijze:**

Op grond van artikel 35.2 van de planregels is het algemene overgangsrecht niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Op grond van de planregels kan onder voorwaarden de agrarische bestemming worden gewijzigd in de bestemming Wonen. Hiervoor dient een afzonderlijk verzoek te worden ingediend zodra het plan in werking is getreden. Aan reclamant wordt in overweging gegeven een dergelijk verzoek in te dienen.

**Conclusie:**

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Geen aanpassing bestemmingsplan.

---

**Zienswijze nummer: 86**

Nieuwstraat 18

**Samenvatting zienswijze:**

1. Reclamant verzoekt om bij de bestemming "Wonen" kleinschalige horeca, dan wel dagrecreatie mogelijk te maken in verband met de aanwezige Bed & Breakfast.

**Beoordeling zienswijze:**

Verwezen wordt naar de algemene overweging Horeca. Kleinschalige horeca wordt slechts toegestaan bij nevenactiviteiten bij Agrarische bedrijven. Binnen de bestemming Wonen is kleinschalig kamperen en logeren mogelijk via een afwijking. Het opnemen van een generieke afwijkingsregeling voor het toestaan van kleinschalige horeca wordt niet reëel geacht.

Bij de bestemming Wonen wordt een afwijkingsmogelijkheid (onder voorwaarden) opgenomen voor de realisering van een koffie-/theetuin.

**Conclusie:**

De zienswijze wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan:

**REGELS:**

Bij de bestemming Wonen wordt een afwijkingsmogelijkheid (onder voorwaarden) opgenomen voor de oprichting van een koffie-/theetuin. Hiervoor wordt lid 20.5.2 toegevoegd met de volgende redactie:

"Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 20.1 ten behoeve van een koffie- / theetuin, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Het koffie- / theehuis wordt gerealiseerd binnen een bestemmingsvlak 'Wonen' ter plaatse van het bouwvlak of de aanduiding 'bijgebouwen';
- De oppervlakte aan horecalokaliteit van het koffie- en theehuis mag maximaal 40 m<sup>2</sup> bedragen met een (boeren) terras van 100m<sup>2</sup>;
- De afstand tot woningen van derden mag niet minder bedragen dan 50 m;
- Het gebruik mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
- Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- Er wordt op eigen terrein voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- Het koffie- / theehuis wordt voorzien van een goede landschappelijke inpassing op basis van een erfbepantingsplan.

---

**Zienswijze nummer: 87**

Nijnselseweg 24a

**Samenvatting zienswijze:**

1. Reclamant reageert hierbij op het standpunt van b&w waarbij wordt aangegeven dat voor het (voormalige) religieuze pand Nijnselseweg 24a maatwerk nodig is en dat er vooralsnog ervoor gekozen is om de vigerende bestemming conserverend op te nemen.
  - de begrenzing van de bestemming "Maatschappelijk" is niet in overeenstemming met de begrenzing van de vigerende bestemming "Maatschappelijke en religieuze doeleinden". Het betreft met name de begrenzing aan de zijde van de bestaande watergang(en). Hier is het eerste gedeelte bestemd tot "Bos". Verzocht wordt om deze gronden niet tot "Bos" te bestemmen, dit met het oog op bestaand planvoornemen.
  - er wordt een maximale bebouwing toegestaan van 650 m<sup>2</sup>. De bestaande bijgebouwen zijn niet meegenomen bij het bepalen van het oppervlak en zijn niet opgenomen in het bouwvlak. Verzocht wordt de aanwezige bebouwing in zijn geheel mee te nemen voor de oppervlaktemaat, dit met het oog op bestaand planvoornemen.
2. Reclamant verzoekt duidelijkheid over de toegevoegde bepaling dat een omgevingsvergunning kan worden verleend voor een ander soort maatschappelijke voorziening dan is opgenomen in de Tabel Maatschappelijk.
3. Reclamant plaatst vraagtekens bij de randvoorwaarden die in artikel 11.4.1. (andere maatschappelijke voorziening) zijn opgenomen. Deze randvoorwaarden zullen niet gerechtvaardigde beperkingen opleveren. Verzocht wordt dan ook om de criteria te herzien tot een werkbare en reële formulering.

**Beoordeling zienswijze:**

De inhoud van de zienswijze is inmiddels achterhaald. De besprekingen om te komen tot de oprichting van een medische en sociaal/medische voorziening zijn in een gevorderd stadium. De procedure om via een partiële herziening te komen tot de daadwerkelijke realisering van de voorziening wordt zo spoedig mogelijk gestart.

**Conclusie:**

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.  
Geen aanpassing van het bestemmingsplan.

---

**Zienswijze nummer: 88**

Nijnselseweg 26

**Samenvatting zienswijze:**

1. Reclamant verzoekt de bestemming "Bos" te verwijderen. In de inspraakreactie is gevraagd een deel van de bestemming AW-NL anders te situeren. Hoewel als reactie op de inspraakreactie stond aangegeven dat er geen aanleiding was tot aanpassingen, is de bestemming gewijzigd in "Bos". Bovendien is die bestemming ook nog uitgebreid naar een strook langs de Diependaal die in het voorontwerp-bestemmingsplan nog de bestemming "Agrarisch" had.
2. Reclamant verzoekt de bestemmingen "Agrarisch" en "Agrarisch met waarde –Natuur en landschap" op te nemen.

**Beoordeling zienswijze:**

1. Wij hebben nogmaals goed gekeken naar de geldende bestemmingen en de bestemmingen die zijn opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan buitengebied. Hierbij komen wij tot de volgende conclusie. In het bestemmingsplan 'Bedrijvenlocatie Nijnselseweg Zuid' hebben de gronden (kadastraal bekend sectie N, nummers 198 en 174) van Spera aan de linkerzijde van de bedrijvenlocatie de bestemming 'Bos'. Het betreft gronden die zijn gelegen in de Ecologische Hoofstructuur (EHS). De bestemming van bedoelde gronden in het bestemmingsplan buitengebied zullen ambtshalve voorzover het betreft de bestemming 'Bos' in overeenstemming worden gebracht met de geldende bestemming Bos uit het bestemmingsplan 'Bedrijvenlocatie Nijnselseweg Zuid'.
2. Met het verzoek kan niet worden ingestemd. Voor de beantwoording wordt verwezen naar punt 1.

### **Conclusie:**

De zienswijze wordt ongegrond verklaard. Daarentegen wordt ambtshalve de navolgende aanpassing in de verbeelding doorgevoerd.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

### **VERBEELDING:**

- Ambtshalve zal de verbeelding worden aangepast in die zin dat de gronden (kadastraal bekend sectie N, nummers 198 en 174) van Spera aan de linkerzijde van de bedrijvenlocatie de bestemming 'Bos' krijgen, een en ander in overeenstemming met de geldende bestemming uit het bestemmingsplan 'Bedrijvenlocatie Nijnselseweg Zuid'.

---

### **Zienswijze nummer: 89**

Nijnselseweg 30 - 32

### **Samenvatting zienswijze:**

1. Reclamant geeft t.a.v. Nijnselseweg 38 aan dat onterecht wordt opgemerkt dat op Nijnselseweg 38 zal worden meegewerkt aan het verruimen van het bouwvlak t.b.v. een burgerwoning, daar dit een bedrijfsperceel betreft.
2. Reclamant verzoekt om (zoals door de gemeente bevestigd) de woningen aan de Nijnselseweg 28-30-32 de vermelding dae (drie-aan-een) te geven. Hierbij wordt het overgangsrecht aangetekend t.b.v. de adressen 30-A en 32-A.
3. Reclamant verzoekt de specifieke bouw aanduiding dae (drie-aan-een) ook in de regels aan te passen.
4. Reclamant stelt dat de van toepassing zijnde WABO-bouw-voorschriften inzake vergunningvrij bouwen van bij- en aangebouwen niet is overgenomen: daarin wordt 200 m<sup>2</sup> tot een bouwhoogte van 3,30 m. toegestaan. Reclamant verzoekt deze over te nemen in het bestemmingsplan.

### **Beoordeling zienswijze:**

1. Reclamant reageert op de beantwoording van een inspraakreactie namens betonwarenfabriek van de Meulengraaf. In de beantwoording is bedoeld te zeggen dat voor de bestemming Wonen generiek en dus ook voorzover aan de orde op één van de percelen van Van de Meulengraaf een mogelijkheid wordt geboden om bij uitbreiding van een woning af te wijken van het bouwvlak als opgenomen in de verbeelding.
2. De analoge verbeelding bevat al de aanduiding 'drie-aaneen'. In de digitale versie van het plan verschijnt deze bouwaanduiding op ruimtelijke plannen bij de detailinformatie. De verbeelding bevat een aanduiding 'drie-aaneen' voor de locatie nijnselseweg 28,30, 32. De regels als bedoeld in artikel 20.2.1 lid a bevat nog geen beschrijving van deze aanduiding. Artikel 20.2.1 lid a wordt als volgt integraal vervangen: "Per bestemmingsvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één woning toegestaan, waarbij ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen'twee-aaneengebouwde woningen mogen worden gebouwd en ter plaatse van de aanduiding 'drie-aaneen' drie-aaneengebouwde

woningen mogen worden gebouwd. Indien tussen bouwvlakken de aanduiding 'relatie' is gegeven worden deze bouwvlakken aangemerkt als één bouwvlak. Voor de bestaande woonsituatie ter plaatse van Nijnselseweg 30, 30A, 32 en 32A, die reeds lange tijd in afwijking met het bestemmingsplan voor wonen in gebruik zijn wordt een regeling opgenomen. Op de verbeelding zal ter plaatse van Nijnselseweg 30, 30A, 32 en 32A een aanduiding van specifieke vorm van wonen worden opgenomen. In de regels zal worden aangegeven wat hieronder wordt verstaan. Concreet betekent het dat ter plaatse van deze aanduiding 4 zelfstandige wooneenheden binnen de ruimtelijke verschijningsvorm van een drieaaneen wordt toegestaan. De aanduiding Sa-POR wordt verwijderd van regels en verbeelding.

3. De regels van het bestemmingsplan buitengebied zullen voor wat betreft de toegelaten bijgebouwen op de adressen Nijnselseweg 28,20,32, 40, 42, 42a en leemputtenweg 2 worden afgestemd op de bebouwingsregeling uit het bestemmingsplan "Partiële herziening betonwarenfabriek Van de Meulengraaf Nijnselseweg 38a". Dit betekent concreet dat ter plaatse van het perceel van reclamant 200 m2 aan bijgebouwen zijn toegestaan.

### **Conclusie:**

De zienswijze wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

#### **VERBEELDING:**

1. Aanduiding sa-por verwijderen voor het perceel Nijnselseweg 30, 30A, 32, 32A.
2. Aanduiding specifieke vorm van wonen toevoegen op het perceel Nijnselseweg 30, 30A, 32, 32A.

#### **REGELS:**

3. In artikel 35.3 de aanduiding sa-por verwijderen voor het perceel Nijnselseweg 30, 30A, 32, 32A.
4. Artikel 20.2.1 lid a wordt integraal vervangen door: "Per bestemmingsvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één woning toegestaan, waarbij ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' twee-aaneengebouwde woningen mogen worden gebouwd en ter plaatse van de aanduiding 'drie-aaneen' drie-aaneengebouwde woningen mogen worden gebouwd. Indien tussen bouwvlakken de aanduiding 'relatie' is gegeven worden deze bouwvlakken aangemerkt als één bouwvlak".
5. De bebouwingsregeling voor bijgebouwen op de percelen Nijnselseweg 28,30,32, 40, 42, 42a en leemputtenweg 2 worden afgestemd op de bebouwingsregeling uit het bestemmingsplan "Partiële herziening betonwarenfabriek Van de Meulengraaf Nijnselseweg 38a". Concreet betekent dit dat ter plaatse van deze percelen 200m2 aan bijgebouwen zijn toegestaan mits het bebouwingspercentage van 50% van het bouwperceel niet wordt overschreden.
6. Op de verbeelding zal ter plaatse van Nijnselseweg 30, 30A, 32 en 32A een aanduiding van specifieke vorm van wonen worden opgenomen. In de regels zal worden aangegeven wat hieronder wordt verstaan. Concreet betekent het dat ter plaatse van deze aanduiding 4 zelfstandige wooneenheden binnen de ruimtelijke verschijningsvorm van een drieaaneen wordt toegestaan.

---

**Zienswijze nummer: 90**

Nijnselseweg 38

### **Samenvatting zienswijze:**

1. Reclamant geeft aan dat het bestemmingsplan "Partiële herziening Betonwarenfabriek van de Meulengraaf, Nijnselseweg 38 Sint-Oedenrode" niet correct in bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode" is overgenomen. Het betreft de punten:

- a. Het bedrijf is niet gevestigd aan de Leemputtenweg zoals in de Tabel bedrijven staat maar het bedrijfsadres is al sinds jaar en dag Nijnselseweg 38;
  - b. In de partiële herziening worden als bedrijfsactiviteiten genoemd: een fabriek voor betonwaren en betonmortel met betonwarenhandel. In het nieuwe bestemmingsplan is dit zonder reden beperkt tot alleen betonwarenfabriek.
  - c. In de Tabel Bedrijven is voor deze locatie geen maximum aantal m<sup>2</sup> bebouwd oppervlak opgenomen. Wel is bepaald dat alleen in de bouwvlakken mag worden gebouwd. Het is van belang dat bij het intekenen van het bouwvlak rekening wordt gehouden met het geldende bestemmingsplan en met de afwijkingen die in vergelijking hiermee zijn vergund.
  - d. In de Tabel Bedrijven staat dat er geen bedrijfswoning is toegestaan terwijl er wel een bedrijfswoning is en deze is in genoemde partiële herziening ook als zodanig opgenomen.
  - e. In artikel 6.4.1. van het ontwerp-bestemmingsplan is als “in ieder geval strijdig gebruik” aangemerkt het gebruiken of laten gebruiken ten behoeve van buitenopslag. Dit is een onaanvaardbare beperking ten opzichte van het geldende planologisch regime die bovendien leidt tot een onwerkbaar situatie. Buitenopslag is bij dit bedrijf onmisbaar. In de partiële herziening is als strijdig gebruik aangemerkt de opslag van materialen in de buitenlucht met een grotere hoogte dan 5m.
  - f. Het ontwerp-bestemmingsplan bevat geen regeling voor betonsilo's terwijl in artikel 4.2.3. van de partiële herziening betonsilo's met een hoogte van maximaal 14m zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf-2”. Verzocht wordt in het bestemmingsplan een identieke regeling op te nemen. Tevens wordt verzocht betonsilo's als rechtstreeks toegestaan te regelen gezien de rechtstreekse regeling in het geldende bestemmingsplan en het feit dat er inmiddels silo's zijn gebouwd.
  - g. Op het bedrijfsterrein is de aanduiding “cultuurhistorisch waardevol” gelegd, dit wijkt af van het geldende bestemmingsplan en is ook niet in overeenstemming met de realiteit.
2. Reclamant verzoekt het bestemmingsplan zo vast te stellen dat op het desbetreffende perceel (Nijnselseweg 42/42a) slechts één vrijstaande woning is toegestaan. Het toevoegen van een woning kan namelijk beperkingen opleveren voor de bedrijfsactiviteiten van reclamant. Er is nader geluidsonderzoek nodig vanwege het aspect industrielawaai.

#### **Beoordeling zienswijze:**

1. Hierna gaan wij in op de zienswijzen met betrekking tot doorvertaling van het bestemmingsplan “Partiele herziening Betonwarenfabriek van de Meulengraaf, Nijnselseweg 38 Sint-Oedenrode.”:
  1. Ambtshalve is al geconstateerd dat het bestemmingsplan op dit punt niet klopt. Bij de ambtshalve aanpassingen treft u een aanpassing op dit punt aan.
  2. Ambtshalve is al geconstateerd dat het bestemmingsplan op dit punt niet klopt. Bij de ambtshalve aanpassingen treft u een aanpassing op dit punt aan.
  3. Ambtshalve is al geconstateerd dat het bestemmingsplan op dit punt niet klopt. Bij de ambtshalve aanpassingen treft u een aanpassing op dit punt aan.
  4. Ambtshalve is al geconstateerd dat het bestemmingsplan op dit punt niet klopt. Bij de ambtshalve aanpassingen treft u een aanpassing op dit punt aan.
  5. Artikel 6.4.1 zal in die zin worden aangepast dat de zinsnede “het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van buitenopslag” wordt gewijzigd in “het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van buitenopslag, met uitzondering van buitenopslag tot een hoogte van 5 m ter plaatse van het bestemmingsvlak met de aanduiding ‘sb—42’.
  6. Ambtshalve is al geconstateerd dat het bestemmingsplan op dit punt niet klopt. Bij de ambtshalve aanpassingen treft u een aanpassing op dit punt aan.
  7. Hiervoor wordt verwezen naar het hoofdstuk algemene overwegingen ten aanzien van de wijze van bestemmen van gebiedsbestemmingen en aanduidingen. In dit punt van de zienswijze wordt geen aanleiding gezien tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2. Bedoeld onderzoek heeft inmiddels plaatsgehad. Dit maakt onderdeel uit van een integraal haalbaarheidsonderzoek voor legalisatie van de in Nijnselseweg 42 en 42a gesplitste woning. De stukken die hierop betrekking hebben zijn in het kader een procedure voor verhoogde grenswaarde geluidhinder als gevolg van wegverkeerslawaaai ter beschikking gesteld. Hieruit blijkt dat de bestemming wonen met de aanduiding twee-aaneen ter plaatse haalbaar is, mits:

1. een verhoogde grenswaardeprocedure vanwege geluidhinder als gevolg van wegverkeerslawaaï wordt doorlopen;
2. de zonering voor industrielawaai op grond van interpolatie wordt gecorrigeerd en op de grens van het bouwvlak van de woning aan de Nijnselseweg 42/42a wordt gelegd;
3. de regels worden aangepast in die zin dat voor een eventuele opbouw op een bijgebouw bij Nijnselseweg 42 géén geluidgevoelige vertrekken worden toegestaan.

Als bovengenoemde aanpassingen in het bestemmingsplan worden doorgevoerd betekent dit dat de woning aan de Nijnselseweg 42a geen zins voor een belemmering van de bedrijfsactiviteiten van betonwarenfabriek Van de Meulengraaf zorgt.

### **Conclusie:**

De zienswijze wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Naast genoemde ambtshalve aanpassingen worden als gevolg van de zienswijze de volgende aanpassingen doorgevoerd:

- Artikel 6.4.1 zal in die zin worden aangepast dat de zinsnede “het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van buitenopslag” wordt gewijzigd in “het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van buitenopslag, met uitzondering van buitenopslag tot een hoogte van 5 m ter plaatse van het bestemmingsvlak met de aanduiding ‘sb—42’.
- de zonering voor industrielawaai wordt op grond van interpolatie gecorrigeerd en op de grens van het bouwvlak van de woning aan de Nijnselseweg 42/42a gelegd.
- de regels worden aangepast in die zin dat voor een eventuele opbouw op een bijgebouw bij Nijnselseweg 42 géén geluidgevoelige vertrekken worden toegestaan.

### **Zienswijze nummer: 91**

Nijnselseweg 42

### **Samenvatting zienswijze:**

1. Reclamant heeft geconstateerd dat de door het college toegezegde woningsplitsing Nijnselseweg 42/42A niet is meegenomen. Het college heeft in de reactie op de inspraakreactie aangegeven dat de noodzakelijke onderbouwing met onderzoeken voor de betreffende woningsplitsing alsnog in het ontwerp-bestemmingsplan zou worden verwerkt. Voornoemde woningsplitsing is echter niet doorgevoerd. Reclamant verzoekt de woningsplitsing Nijnselseweg 42/42a planologisch vast te leggen.
2. Reclamant heeft geconstateerd dat in zijn tuin, met een oppervlakte van circa 400 meter en feitelijk in het verlengde van zijn woning ligt, bijgebouwen zijn uitgesloten. Reclamant verzoekt dit aan te passen zodat bijgebouwen daar wel zijn toegestaan.

### **Beoordeling zienswijze:**

1. Voor legalisatie van de woning aan de Nijnselseweg 42a is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd c.q. een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Hieruit blijkt dat de bestemming wonen met de aanduiding twee-aaneen ter plaatse haalbaar is, mits:
  - een verhoogde grenswaardeprocedure vanwege geluidhinder als gevolg van wegverkeerslawaaï wordt doorlopen;
  - de zonering voor industrielawaai op grond van interpolatie wordt gecorrigeerd en op de grens van het bouwvlak van de woning aan de Nijnselseweg 42/42a wordt gelegd;
  - de regels worden aangepast in die zin dat voor een eventuele opbouw op een bijgebouw bij Nijnselseweg 42 géén geluidgevoelige vertrekken worden toegestaan.
2. Vanuit de ruimtelijke / stedenbouwkundige situatie ter plaatse zien wij geen aanleiding om het gedeelte van het bestemmingsvlak dat de aanduiding ‘bijgebouwen uitgesloten’ heeft te wijzigen in de aanduiding ‘bijgebouwen’.

**Aanvullende opmerking naar aanleiding van spreekrecht.**

Uit het haalbaarheidsonderzoek en de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het onder bovengenoemde voorwaarden toestaan van de nieuwe woning niet tot meer belemmeringen leidt dan op dit moment reeds het geval is voor de bedrijfsvoering van de Betonwarenfabriek. De beantwoording van de zienswijze kan in stand blijven. Voor een gedetailleerde weergave van de beoordeling van de zienswijze gerelateerd aan het bestemmingsplan en de zienswijze gerelateerd aan de verhoogde grenswaardeprocedure wordt verwezen naar de nota van zienswijze en ambtshalve aanpassingen.

Aanvullend op het standpunt d.d. 14 februari 2012 wordt opgemerkt dat het realiseren van geluidgevoelige ruimten in bijgebouwen op de verdieping, gelegen buiten het bouwvlak, wordt uitgesloten in de planregels. Door deze uitsluiting worden de belangen van de eigenaar van het pand Nijnselseweg 42a als de belangen van de Betonwarenfabriek (geluidzonerings), gerespecteerd.

**Conclusie:**

De zienswijze wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

**VERBEELDING:**

Overeenkomstig de separate bijlage verbeelding wordt de verbeelding aangepast door:

- opname van de aanduiding TAE ter plaatse van Nijnselseweg 42/42a;
- de geluidzone vanwege industrielawaai op de rand van het bouwvlak van Nijnselseweg 42/42a te leggen;

**REGELS:**

- de regels worden aangevuld met een gebruiksverbod voor Nijnselseweg 42a, zodat een geluidgevoelig vertrek(ken) op bijgebouw(en) bij Nijnselseweg 42a, voorzover gelegen buiten het bouwvlak, worden uitgesloten.

---

**Zienswijze nummer: 92**

Nijnselseweg 44

**Samenvatting zienswijze:**

Reclamant verzoekt de bestemming "sa-ivb" van de locatie om te zetten in een grondgebonden agrarische bestemming met een bouwvlak van minimaal 2 ha.

**Beoordeling zienswijze:**

In het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om het bouwvlak voor grondgebonden bedrijven uit te breiden tot een oppervlakte van 2 ha. Hiervoor moet worden voldaan aan de in de planregels opgenomen voorwaarden. Voor de uitbreiding moet een concreet plan worden ingediend. Als uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen sprake is van belemmeringen van ruimtelijke of milieutechnische aard en de noodzaak voor de uitbreiding wordt aangetoond, wordt de gevraagde medewerking verleend.

De locatie Nijnselseweg 44 is gelegen in een zone met de aanduiding extensiveringsgebied en de aanduiding bebouwingsconcentratie. Daarnaast zijn in deze strook hoofdzakelijk niet-agrarische bedrijven gevestigd die ook als zodanig zijn bestemd.

De sanering van intensieve veehouderijen wordt in de desbetreffende zones nagestreefd. Vanuit planologisch oogpunt bestaan geen bezwaren tegen het omzetten van de agrarische bestemming naar een bedrijvenbestemming. De specifieke omstandigheden vragen om een benadering waarbij de generieke regeling, zoals opgenomen in het bestemmingsplan, niet toereikend is. In verband met de haalbaarheid van de na te streven beleidsdoelen (sanering IV enerzijds, herbestemmen voor bedrijvigheid anderzijds), wordt op de verbeelding een wro-zone opgenomen ten behoeve van wijziging naar bedrijf.

Hiervoor moet worden voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in de wijzigingsregels.

**Conclusie:**

De zienswijze wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard. Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

**VERBEELDING:**

- Overeenkomstig de separate bijlage verbeelding wordt een wro-zone opgenomen ten behoeve van wijziging naar bedrijf;

**REGELS:**

- De regels worden aangevuld door een wijzigingsregeling op te nemen die een wijziging mogelijk maakt van agrarisch naar bedrijf (categorie 1,2 en 3 als deze naar aard en omvang gelijk is aan categorie 2) binnen de WRO-zone ter plaatse van Nijnselseweg 44.

Voorwaarden:

- a Buitenopslag en detailhandel zijn niet toegestaan.
- b Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd.
- c Er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen.
- d De vestiging van het bedrijf leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.
- e Op eigen terrein moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.
- f Voorzien moet worden in een geschikte ontsluiting van het perceel op de openbare weg.
- g De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- h De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.
- i Na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient te worden voldaan aan de bouwregels, met uitzondering van het bepaalde in artikel 6.2.2 lid b, d en e.

---

**Zienswijze nummer: 93**

Ollandseweg 136

**Samenvatting zienswijze:**

1. Reclamant verzoekt aan strook agrarische grond, bij hem in eigendom en grenzend aan zijn perceel, te herbestemmen in de bestemming voor bedrijfsdoeleinden zijnde de bestemming houtverwerkende bedrijven.

**Beoordeling zienswijze:**

Verwezen wordt naar de Algemene Overweging niet-agrarische bedrijven "Omvang bestemmingsvlak / bouwvlak / bedrijfsgebouwen" en "Substantiële uitbreidingen of uitbreidingen binnen de groenblauwe mantel via een partiële herziening". Op basis van het ruimtelijke beleid is per planperiode een beperkte groei mogelijk. Het bestemmingsplan buitengebied bevat een ontheffingsregeling voor een beperkte groei. Hiervan kan gebruik worden gemaakt na vaststelling van het bestemmingsplan buitengebied. Dit vanuit de gedachte dat het bij niet-agrarische bedrijven gaat om aan het buitengebied vreemde functies. Een grotere uitbreiding van bouwvlak en toegestaan oppervlakte aan bedrijfsbebouwing vraagt om een beoordeling op maat. Hiervoor biedt de integrale herziening van het bestemmingsplan buitengebied geen ruimte.

**Conclusie:**

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.  
Geen aanpassing van het bestemmingsplan.

---

**Zienswijze nummer: 94**

Ollandseweg 148

**Samenvatting zienswijze:**

Reclamant verzoekt om bij gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan een aangeleverde ruimtelijke onderbouwing voor uitbreiding van het agrarisch bouwvlak en het differentiatievlak ten behoeve van glastuinbouw alsnog te verwerken.

**Beoordeling zienswijze:**

Er is een ruimtelijke onderbouwing ingediend in verband met een voorgenomen bedrijfsontwikkeling. Deze ruimtelijke onderbouwing is opgenomen in de separate bijlage ruimtelijke onderbouwingen.

De onderbouwing is akkoord bevonden vanuit het oogpunt van noodzaak en haalbaarheid en de initiatiefnemer heeft een overeenkomst ondertekend voor onder andere de kwaliteitsverbetering van het landschap. Bij de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan wordt de aanpassing van het bouwvlak opgenomen.

**Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt gegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

**VERBEELDING:**

- Aanpassing van het bouwvlak / differentiatievlak op de verbeelding overeenkomstig de separate bijlage verbeelding bij deze nota.

**TOELICHTING:**

- De ruimtelijke onderbouwing wordt als separate bijlage bij de toelichting gevoegd.
- 

**Zienswijze nummer: 95**

Ollandseweg 159

**Samenvatting zienswijze:**

1. Reclamant verzoekt buitenopslag bij dit bedrijf bij recht toe te staan. Het verbod tot buitenopslag is een onaanvaardbare beperking ten opzichte van het geldende planologisch regime, die bovendien leidt tot een onwerkbaar situatie.
2. Reclamant verzoekt het maximaal toegestane bebouwde oppervlakte aanzienlijk te vergroten, dit om tot een werkelijk gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtegebruik te komen. Hierbij wordt gedacht aan een percentage van 40. Hierdoor wordt het mogelijk om veel meer producten/materialen binnen op te slaan wat gunstig is voor het bedrijf maar zeker ook voor het aanzicht van het bedrijf in de omgeving..
3. Reclamant geeft aan dat het bedrijfsperceel te klein is voor het realiseren van een landschapselement of voor natuurontwikkeling. Elders liggende gronden van reclamant kunnen worden ingezet voor de ontwikkeling van landschap en natuur als compensatie voor de uitbreiding van bebouwing op het perceel aan de Ollandseweg.

**Beoordeling zienswijze:**

1. Verwezen wordt naar de Algemene Overweging "Buitenopslag". Onder voorwaarden kan worden afgeweken om buitenopslag mogelijk te maken. Daartoe moet een verzoek worden ingediend;
2. Verwezen wordt naar de Algemene Overweging niet-agrarische bedrijven "Omvang bestemmingsvlak / bouwvlak / bedrijfsgebouwen" en "Substantiële uitbreidingen of uitbreidingen binnen de groenblauwe mantel via een partiële herziening". Op basis van het ruimtelijke beleid is per planperiode een beperkte groei mogelijk. Het ontwerpbestemmingsplan buitengebied bevat een ontheffingsregeling voor een beperkte groei. Hiervan kan gebruik worden gemaakt na vaststelling van het bestemmingsplan buitengebied. Dit vanuit de gedachte dat het bij niet-agrarische bedrijven gaat om aan het buitengebied vreemde functies. Een grotere uitbreiding van bouwvlak en toegestaan oppervlakte aan bedrijfsbebouwing vraagt om een beoordeling op maat. Hiervoor biedt de integrale herziening van het bestemmingsplan buitengebied geen ruimte;
3. Voor de tegenprestatie in verband met ruimtelijke ontwikkelingen wordt verwezen naar de Algemene Overweging "Verbetering landschappelijke kwaliteit".

#### **Conclusie:**

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Geen aanpassing van het bestemmingsplan.

#### **Zienswijze nummer: 96**

Ollandseweg 170

#### **Samenvatting zienswijze:**

Reclamant acht de nu opgenomen bestemmingen op de percelen sectie R, 189 en 199, in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Concreet wordt verzocht om de navolgende aanpassingen:

1. Voor het perceel sectie R, 189 is de grond rondom de woning van reclamant in gebruik als tuin, verzocht wordt deze gronden voor "Wonen" te bestemmen, conform illustratie 1.
2. Het perceel sectie R, 189 rondom de woning te bestemmen voor "Wonen" conform illustratie 2.
3. Conform illustratie 3 voor het achterste gedeelte van de woning een wijzigingsbevoegdheid voor "Wonen" opnemen. Dit vanwege de benodigde milieuhygiënische onderzoeken.
4. Als alternatief voor het onder 3 genoemde verzoek, wordt verzocht om een het perceel, al dan niet middels een wijzigingsbevoegdheid, te bestemmen voor "Recreatie-Volkstuin", één en ander conform illustratie 3.
5. Tenslotte wordt verzocht om voor het perceel sectie R, 199 een wijzigingsbevoegdheid naar "Wonen", met bijbehorende bouw mogelijkheden op te nemen.

#### **Beoordeling zienswijze:**

1. Vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik is een relatief beperkt bestemmingsvlak "Wonen" opgenomen om daarmee het hoofdgebouw alsmede de bijgebouwen in een compacte eenheid te situeren. Daarnaast is het volgende van belang. In de gebruiksregels is opgenomen dat het gebruik van agrarische gronden als tuin in strijd is met de bestemming, met uitzondering van gronden op een afstand van minder dan 25 m rondom een bestemmingsvlak 'Wonen'. AANVULLEN (maatwerk ivm RvR-situatie?);
2. Vanuit het streven naar compacte eenheden voor de functie "Wonen" wordt het bestemmingsvlak niet op de voorgestelde wijze uitgebreid;
3. De gebiedsvisie voor de bebouwingsconcentraties is steeds uitgangspunt geweest voor een eventuele omzetting/herontwikkeling naar Wonen. De gebiedsvisie biedt geen mogelijkheden voor het kenbaar gemaakte initiatief omdat voor deze zone de aanduiding "zoeklocatie voor toevoeging extra bebouwing" **niet** van toepassing is.
4. Het opnemen van de bestemming "Recreatie-Volkstuin" vraagt om een daarop toegespitste bestemming waarvoor een separate afweging noodzakelijk is. De gevraagde aanpassing kan, mocht

deze überhaupt al aanvaardbaar zijn op de bedoelde locatie, onmogelijk worden gebaseerd op de kenbaar gemaakte zienswijze;

5. De gebiedsvisie voor de bebouwingsconcentraties is steeds uitgangspunt geweest voor een eventuele omzetting/herontwikkeling naar Wonen. De gebiedsvisie biedt geen mogelijkheden voor het kenbaar gemaakte initiatief omdat voor deze zone de aanduiding “zoeklocatie voor toevoeging extra bebouwing” **niet** van toepassing is. Daarnaast is voor dit perceel de aanduiding “te behouden/versterken open verbindingen” opgenomen. Dit betekent dat invulling met woningbouw hierdoor absoluut irreëel is.

#### **Aanvullende opmerking naar aanleiding van spreekrecht.**

Met belanghebbende heeft een aantal ambtelijke en bestuurlijke overlegrondes plaatsgehad.

Samenvatting standpunt: In de Gebiedsvisie voor Bebouwingsconcentraties Sint-Oedenrode zijn de locaties opgenomen waar woningbouw in het buitengebied kan worden toegestaan uit stedenbouwkundig/landschappelijk oogpunt. De voorgestelde locatie aan de Ollandseweg maakt geen deel uit van de zone waar het toevoegen van extra woningen in beginsel kan worden toegestaan. Daarnaast is het van belang dat in het bestemmingsplan Buitengebied geen planologisch-juridisch kader voor het toevoegen van woningen – anders dan bedrijfswoningen – wordt geboden. Indien het toevoegen van woningen al aanvaardbaar zou zijn, dan heeft dit plaats via een (buitenplanse) partiële herziening c.q. postzegelplan. In de paragraaf “ruimtevoorraumte woningen” wordt op de systematiek nader ingegaan.

Voorts wordt opgemerkt dat, gelet op de ontwikkelingen in het landelijk gebied, het reëel is te achten dat een algehele herijking van de gebiedsvisie voor de bebouwingsconcentraties plaatsheeft.

#### **Conclusie:**

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Geen aanpassing van het bestemmingsplan.

---

#### **Zienswijze nummer: 97**

Ollandseweg 165

#### **Samenvatting zienswijze:**

Inzake adresnummer Hofstad 2a.

1. Reclamant verzoekt nogmaals voor de locatie Hofstad 2a een afzonderlijke woonbestemming op te nemen op grond van verworven rechten:
  - bewoning bestaat sinds 1967 en valt onder overgangsrecht;
  - door de gemeente is aan de bewoning een zelfstandig huisnummer toegekend en is jaarlijks onroerend zaakbelasting geclaimd;
  - ten onrechte wordt van het bestaan van dit overgangsrecht in het ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied 2011 geen expliciete melding gemaakt;
  - ten onrechte wordt de praktijksituatie, waarin mede door verjaring de woonbestemming niet langer kan worden ontzegd, in het ontwerp-bestemmingsplan niet gelegaliseerd;
  - in de plankaat is ten onrechte geen rekening gehouden met het feit dat het adres nummer Hofstad 2 en Hofstad 2a kadastraal apart genummerd is. Bij opsplitsing dient de bestemming wonen te worden gehandhaafd;
  - in de inspraaknota is opgenomen dat de bewoningssituatie zal worden toegevoegd aan een lijst met persoonsgebonden overgangsrecht. Deze toevoeging is strijdig met het bestaande overgangsrecht.

Inzake adresnummer Ollandseweg 165.

1. Reclamant geeft aan dat in de inspraaknota ten onrechte is ingetekend dat op voornoemd adres als detailbestemming sprake is van een agrarisch bedrijf. Hieruit blijkt dat nog geen rekening is gehouden

met de gewijzigde situatie. Reclamant verzoekt om de gewijzigde situatie te muteren. Reclamant geeft aan dat in de plankaart ten onrechte met de op 10 december 2009 verleende bouwvergunning voor het bouwen van een woonboerderij met paardenhotel. Reclamant verzoekt het bouwvlak en de bestemming, alsmede de vormverandering zoals eerder verzocht, te wijzigen.

2. Reclamant verzoekt in de tabel Recreatiebedrijven het adres Ollandseweg 165 op te nemen als recreatiebedrijf met daarbij als feitelijke oppervlakte 282m<sup>2</sup>, inclusief 42 m<sup>2</sup> op verdieping.

### **Beoordeling zienswijze:**

#### **Hofstad 2a.**

Conform onze brief van 31 juli 1995 (verzonden 2 augustus 1995) aan de heer J. van de Wetering, Hofstad 2, wordt de bewoning van de locatie Hofstad 2a toegestaan gelet op het feit dat de bewoningssituatie reeds bestaat van voor 17 oktober 1980 en derhalve onder het overgangsrecht van het destijds geldende bestemmingsplan buitengebied valt.

In dezelfde brief is echter ook aangegeven dat voor de locatie Hofstad 2a geen woonbestemming wordt verleend, omdat niet wordt voldaan aan de daarvoor geldende criteria. Op dit moment zijn bij ons geen gegevens bekend op grond waarvan het destijds ingenomen standpunt aangepast zou moeten worden. Voor de locatie Hofstad 2a wordt daarom geen woonbestemming opgenomen.

Op grond van artikel 35.2 van de planregels is het algemene overgangsrecht niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan. Het opnemen van persoonsgebonden overgangsrecht is in verband hiermede reëel.

Het persoonsgebonden overgangsrecht is opgenomen voor die gevallen waarin toepassing van het reguliere overgangsrecht zou kunnen leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan. Voor die gevallen wordt voorgesteld met het oog op beëindiging op termijn van die met het bestemmingsplan strijdige situatie, in het plan persoonsgebonden overgangsrecht op te nemen.

#### **Ollandseweg 165.**

1. Door het college is een standpunt ingenomen over de inspraakreactie. Dit standpunt had verwerkt moeten worden in het ontwerpbestemmingsplan buitengebied door middel van een aanpassing van het bestemmingsvlak. Inmiddels is gebleken dat dit niet volledig is gebeurd. Deze verwerking wordt alsnog meegenomen bij de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan buitengebied. Dit wordt een ambtshalve aanpassing genoemd;
2. De tabel wordt aangepast waarbij recreatiewoning wordt gewijzigd in recreatie-appartementen. Wij kunnen niet anders concluderen dan dat de opgenomen oppervlakte van 240 m<sup>2</sup> waarvan 42 m<sup>2</sup> op verdieping, juist is.

### **Conclusie:**

De zienswijze wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan:

#### **VERBEELDING / REGELS:**

1. Persoonsgebonden overgangsrecht voor de locatie Hofstad 2a van toepassing verklaren.
2. Aanpassing van het bestemmingsvlak Ollandseweg 165;
3. Aanpassing tabel door recreatiewoning te vervangen door recreatie-appartementen.

---

**Zienswijze nummer: 98**

Ollandseweg 185

### **Samenvatting zienswijze:**

1. Reclamant verzoekt het verbod op boomteelt te beperken tot de begrenzing van het beekdal zoals begreemd in het vigerend bestemmingsplan en het verbod te laten vervallen op de cultuurhistorisch waardevolle akkers. Hetzelfde geldt voor het verbod in het waterbergingsgebied te laten vervallen.
2. Reclamant verzoekt m.b.t. archeologie de reeds verstoorde gebieden van de kaart te halen. Reclamant geeft in zienswijze opsomming van aantal verstoringen.
3. Reclamant geeft aan dat de aanduiding WS-Ehr te royaal is ingetekend. In het verleden zijn afspraken gemaakt om de aanwijzing daarvan niet over huiskavels te laten lopen.
4. Reclamant is het niet eens met de invulling van het waardevol beekdal (AW-NL).

### **Beoordeling zienswijze:**

1. Ter zake wordt verwezen naar de inhoud van de aangepaste notitie boomteelt
2. Verwezen wordt naar de Algemene Overweging "Archeologie". Er is een uitzonderingsregeling opgenomen voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek indien door onafhankelijke documenten kan worden aangetoond dat een gebied vanuit archeologisch oogpunt gezien, al verstoord is. Het verwijderen van de dubbelbestemming Archeologie ligt niet in de rede aangezien de aanwezige archeologische waarden op verschillende diepten in de bodem aanwezig kunnen zijn. Met het opnemen van de ontheffingsregeling wordt een praktische oplossing geboden voor de meest voorkomende aanvragen voor een omgevingsvergunning waarvoor een onderzoekspllicht van toepassing zou zijn;
3. De natuurparels inclusief de beschermingszone zijn in het bestemmingsplan bestemd als Waterstaat-attentiegebied EHS. Qua begrenzing en regeling is aangesloten bij het beleid, zoals verwoord in Structuurvisie en Verordening van de provincie Noord-Brabant.  
Natte natuurparels zijn natuurgebieden die bijzonder gevoelig zijn voor de waterkwantiteit en de waterkwaliteit. Deze gebieden worden sterk beïnvloed door de inrichting en het beheer van de omgeving.  
De doelstellingen voor deze kwetsbare natuurgebieden zijn enkel te realiseren door in de omgeving ruimtelijke keuzes te maken. Om deze reden is rondom deze natuurparels een beschermingszone van 500 meter opgenomen om te voorkomen dat de huidige hydrologische situatie verder verslechterd. Er mogen in de natte natuurparels of de beschermingszone geen activiteiten plaatsvinden die een verslechtering van de situatie in de natte natuurparel tot gevolg hebben. Aan deze gebieden is een apart aanlegvergunningen regime gekoppeld overeenkomstig het reconstructieplan.
4. De cultuurhistorische kenmerken van dit beekdal zijn de steilranden, meanders, restanten van meanders, beemdenstructuur en bijbehorende kavelgrensbepanting. De desbetreffende aanduiding betreft een relatief smal deel van het Dommeldal. De aanwezigheid van de beschreven waarde maakt het agrarische hoofdgebruik niet onmogelijk maar kan beperkingen aan het agrarische gebruik opleggen. Bescherming wordt via een aanlegvergunningenstelsel en een specifiek gebruiksverbod gewaarborgd.

### **Conclusie:**

De zienswijze wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

### **REGELS:**

In de Archeologiebepalingen een uitzonderingsregeling opnemen voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek indien door onafhankelijke documenten kan worden aangetoond dat een gebied vanuit archeologisch oogpunt gezien, al verstoord is.

---

**Zienswijze nummer: 99**

Oostelijke Randweg 2

**Samenvatting zienswijze:**

1. Reclamant verzoekt om correcte aanpassing van de begrenzing van het bouwvlak overeenkomstig de vrijstelling d.d. 30-12-2008. Na de vorige inspraakreactie is het bouwvlak niet correct aangepast, zelfs verkleind.
2. Reclamant verzoekt het bouwvlak te voorzien van één waarde voor de aanduiding archeologie (nu is het perceel twee keer voorzien van een waarde nl. waarde 3 en 4).

**Beoordeling zienswijze:**

1. Door het college is een standpunt ingenomen over de inspraakreactie. Dit standpunt had verwerkt moeten worden in het ontwerpbestemmingsplan buitengebied door middel van een aanpassing van het bouwvlak. Inmiddels is gebleken dat dit niet volledig is gebeurd. Deze verwerking wordt alsnog meegenomen bij de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan buitengebied. Dit wordt een ambtshalve aanpassing genoemd;
2. Verwezen wordt naar de toelichting van het bestemmingsplan met betrekking tot Archeologie en Cultuurhistorie van Rijk, Provincie en Gemeente (2.1.3., 2.2.2. en 2.3.3.) alsmede de algemene overwegingen inzake Archeologie. Voor wat betreft de waarde Archeologie zal een verfijning plaatshebben op de verbeelding en voorschriften alsmede een volledige afstemming tussen de toelichting en hetgeen is opgenomen op de verbeelding en planregels. De toe te passen systematiek kan per bestemmingsplan worden ingevuld, afhankelijk van de voorkomende archeologische waarden. Voorts is het volgende van belang. De uitkomsten van de archeologische (bureau)onderzoeken die sinds 2007 zijn uitgevoerd, zijn geëvalueerd en vastgelegd in de notitie 'evaluatie archeologie-beleid Sint-Oedenrode'.

In de evaluatie wordt geconcludeerd dat de vrijstellingsdiepte van 30 cm minus maaiveld voor AMK-terreinen en terreinen met een middelhoge en hoge verwachtingswaarde kan worden verruimd naar 50 cm minus maaiveld. De oppervlakten voor verstoringen die dieper dan genoemde 50 cm gaan, kunnen voor gebieden met hoge en middelhoge verwachtingswaarde worden verruimd van thans 100 m<sup>2</sup> naar 200 m<sup>2</sup> (hoog), respectievelijk 500 m<sup>2</sup> (middelhoog). Inmiddels heeft het voornemen tot aanpassing van het archeologiebeleid ter visie gelegen.

In de regels van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied zoals dat ter visie heeft gelegen tot en met 5 september 2011 is het nieuwe beleid reeds vertaald.

De onderzoekspllicht is uitgesloten binnen de bestemmingsvlakken c.q. bouwvlakken. In het kader van de te overleggen ruimtelijke onderbouwingen in geval van uitbreidingen van vlakken, worden onderzoeken overgelegd waaruit blijkt dat er geen sprake is van belemmeringen (ruimtelijk en/of milieutechnisch). Een archeologisch onderzoek maakt hiervan deel uit. Het vragen van een archeologisch onderzoek voor een individueel bouwplan is dan ook niet langer reëel. Overigens geldt die uitzondering slechts voor de gebieden met een hoge en middelhoge verwachtingswaarde.

**Conclusie:**

De zienswijze wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

**VERBEELDING / REGELS / TOELICHTING:**

1. Aanpassing van het bouwvlak op de verbeelding overeenkomstig de separate bijlage verbeelding bij deze nota;
2. Voor wat betreft de waarde Archeologie zal een verfijning plaatshebben op de verbeelding en voorschriften alsmede een volledige afstemming tussen de toelichting en hetgeen is opgenomen op de verbeelding en planregels. Voor de exacte wijzigingen wordt verwezen naar de algemene overweging met betrekking tot archeologie.

---

**Zienswijze nummer: 100**

Oude Vresselseweg 6

**Samenvatting zienswijze:**

1. Reclamant verzoekt om een woonbestemming voor het perceel L 669.

**Beoordeling zienswijze:**

In de situatie aan de Oude Vresselseweg 6 is sprake van verspreid gelegen bijgebouwen. Vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik wordt gestreefd naar compacte bestemmingsvlakken voor Woondoeleinden. Voor een goede regeling voor de aanwezige bijgebouwen wordt voorgesteld om een bouwvlak op te nemen strak om de bijgebouwen binnen de bestemming "AW-NL" en via een koppelteken te verbinden aan het bestemmingsvlak Oude Vresselseweg 6.

De gebiedsvisie voor de bebouwingsconcentraties is steeds uitgangspunt geweest voor een eventuele omzetting/herontwikkeling naar Wonen. De gebiedsvisie biedt geen mogelijkheden voor het kenbaar gemaakte initiatief omdat voor deze zone de aanduiding "zoeklocatie voor toevoeging extra bebouwing" **niet** van toepassing is.

**Conclusie:**

De zienswijze wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan:

- Een bestemmingsvlak wonen met de aanduiding 'bg' op te nemen strak om de bijgebouwen binnen de bestemming "AW-NL" en via een koppelteken te verbinden aan het bestemmingsvlak Oude Vresselseweg 6. Een en ander overeenkomstig de separate bijlage verbeelding bij deze nota.

---

**Zienswijze nummer: 101**

Pastoor Smitsstraat 55

**Samenvatting zienswijze:**

Inzake Pastoor Smitsstraat:

1. Reclamant verzoekt om toekenning van een bouwvlak dat ruimte biedt voor de in de zienswijze genoemde ontwikkeling. Reclamant verzoekt het bouwvlak in overeenstemming te brengen met het voorheen geldende bestemmingsplan "Buitengebied 1997".
2. Reclamant verzoekt meer duidelijkheid over de vraag of het aan huis verkopen van eigen producten als ondergeschikte detailhandel wordt aangemerkt. Dit valt uit de omschrijving van ondergeschikte detailhandel niet af te leiden.
3. Reclamant verzoekt de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 1" en functieaanduiding "Cultuurhistorisch waardevol gebied" en "Cultuurhistorisch waardevol akker" op het perceel te verwijderen en enkel de bestemming "Agrarisch met waarden-Landschapswaarden" te behouden. Reclamant geeft aan dat het voor hem onduidelijk is waar de aanduiding op is gebaseerd; bovendien zou de grond geroerd zijn.

Inzake Percelen Hofstad:

1. Reclamant verzoekt de planregeling gewijzigd vast te stellen en daarmee te verzekeren dat de gebiedsaanduiding "leefgebied struweelvogels" niet zorgt voor extra belemmeringen voor de boomteelt.

2. Reclamant verzoekt op de percelen sectie P, nr. 196 en 192, de gebiedsaanduiding te verwijderen en enkel de bestemming “Agrarisch met waarden-Landschapswaarden” te behouden.

Inzake Percelen Slophoosweg:

1. Reclamant verzoekt de dubbelbestemming “Waarde-Archeologie 1” en functieaanduiding “Cultuurhistorisch waardevol gebied” op de percelen sectie P, nr. 248 en 693 te verwijderen en enkel de bestemming “Agrarisch met waarden-Landschapswaarden” te behouden. Reclamant geeft aan dat het voor hem onduidelijk is waar de aanduiding op is gebaseerd; bovendien zou de grond geroerd zijn.

### **Beoordeling zienswijze:**

#### **Pastoor Smitsstraat**

1. Het bouwvlak zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 1997 wordt als basis genomen met dien verstande dat de aanwezige voorzieningen die nu buiten het bouwvlak zijn gesitueerd daarbinnen worden opgenomen;
2. Onder productiegebonden detailhandel wordt verstaan: beperkte op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen vanuit een (agrarisch) bedrijf dat die goederen teelt/vervaardigt/produceert, bewerkt en/of toepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.  
Verkoop van ter plekke geproduceerde producten is derhalve toegestaan.
3. De bestemming “Agrarisch met waarden – landschapswaarden” is opgenomen in verband met onder meer de aanwezige landschappelijke waarden. Ter zake wordt verwezen naar Algemene overwegingen gebiedsbestemming en overige detailfuncties/Plansystematiek zonering gebieden en gebiedsbestemmingen. Tevens wordt verwezen naar het overzicht Ingrepen – Effecten zoals opgenomen in de bijlage van het bestemmingsplan.

Ten aanzien van de Waarde Archeologie 1 wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan met betrekking tot Archeologie en Cultuurhistorie van Rijk, Provincie en Gemeente (2.1.3., 2.2.2. en 2.3.3.) alsmede de algemene overwegingen inzake Archeologie. Voor wat betreft de waarde Archeologie zal een verfijning plaatshebben op de verbeelding en voorschriften alsmede een volledige afstemming tussen de toelichting en hetgeen is opgenomen op de verbeelding en planregels. De toe te passen systematiek kan per bestemmingsplan worden ingevuld, afhankelijk van de voorkomende archeologische waarden.

Voorts is het volgende van belang. De uitkomsten van de archeologische (bureau)onderzoeken die sinds 2007 zijn uitgevoerd, zijn geëvalueerd en vastgelegd in de notitie ‘evaluatie archeologie-beleid Sint-Oedenrode’.

In de evaluatie wordt geconcludeerd dat de vrijstellingsdiepte van 30 cm minus maaiveld voor AMK-terreinen en terreinen met een middelhoge en hoge verwachtingswaarde kan worden verruimd naar 50 cm minus maaiveld. De oppervlakten voor verstoringen die dieper dan genoemde 50 cm gaan, kunnen voor gebieden met hoge en middelhoge verwachtingswaarde worden verruimd van thans 100 m<sup>2</sup> naar 200 m<sup>2</sup> (hoog), respectievelijk 500 m<sup>2</sup> (middelhoog). Inmiddels heeft het voornemen tot aanpassing van het archeologiebeleid ter visie gelegen.

In de regels van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied zoals dat ter visie heeft gelegen tot en met 5 september 2011 is het nieuwe beleid reeds vertaald.

Er is een uitzonderingsregeling opgenomen voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek indien door onafhankelijke documenten kan worden aangetoond dat een gebied vanuit archeologisch oogpunt bezien, al verstoord is. Het verwijderen van de dubbelbestemming Archeologie ligt niet in de rede aangezien de aanwezige archeologische waarden op verschillende diepten in de bodem aanwezig kunnen zijn. Met het opnemen van de ontheffingsregeling wordt een praktische oplossing geboden voor de meest voorkomende aanvragen voor een omgevingsvergunning waarvoor een onderzoeksplicht van toepassing zou zijn;

Percelen Hofstad en de percelen Slophoosweg.

1. Ten aanzien van de Waarde Archeologie wordt verwezen naar hetgeen hierboven is opgenomen inzake Archeologie.

2. De aanwezigheid van struweelvogels maken het agrarische hoofdgebruik niet onmogelijk maar kunnen beperkingen aan het agrarische gebruik opleggen. Bescherming wordt via een aanlegvergunningstelsel gewaarborgd. Ook hier zijn de Algemene overwegingen gebiedsbestemming en overige detailfuncties/Plansystematiek zonering gebieden en gebiedsbestemmingen van toepassing.

**Conclusie:**

De zienswijze wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan:

**VERBEELDING / REGELS / TOELICHTING:**

1. bouwvlak voor Pastoor Smitsstraat 55 opnemen met als basis het bestemmingsplan Buitengebied 1997 met dien verstande dat de aanwezige voorzieningen die nu buiten het bouwvlak zijn gesitueerd, daarbinnen worden opgenomen. Een en ander overeenkomstig de separate bijlage verbeelding bij deze nota;
2. Voor wat betreft de waarde Archeologie zal een verfijning plaatshebben op de verbeelding en voorschriften alsmede een volledige afstemming tussen de toelichting en hetgeen is opgenomen op de verbeelding en planregels. Voor de exacte wijzigingen wordt verwezen naar de algemene overweging met betrekking tot archeologie.

---

**Zienswijze nummer: 102**

Prinsenhoefstraat 2-4

**Samenvatting zienswijze:**

1. Reclamant verzoekt tot bouwblokvergroting ten behoeve van het melkrundveehouderijbedrijf met akkerbouwtak en levert hiervoor in de zienswijze een onderbouwing aan.

**Beoordeling zienswijze:**

Er is een ruimtelijke onderbouwing ingediend in verband met een voorgenomen bedrijfsontwikkeling. Deze ruimtelijke onderbouwing is opgenomen in de separate bijlage ruimtelijke onderbouwingen.

De onderbouwing is akkoord bevonden vanuit het oogpunt van noodzaak en haalbaarheid. Er is een positief advies uitgebracht door de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen en de initiatiefnemer heeft een overeenkomst ondertekend voor onder andere de kwaliteitsverbetering van het landschap. Bij de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan wordt de aanpassing van het bouwvlak opgenomen.

**Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt gegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

**VERBEELDING:**

- Aanpassing van het bouwvlak op de verbeelding overeenkomstig de separate bijlage verbeelding bij deze nota.

**TOELICHTING:**

- De ruimtelijke onderbouwing wordt als separate bijlage bij de toelichting gevoegd.
-

**Zienswijze nummer: 103**

Rijtvenweg 1

**Samenvatting zienswijze:**

1. Reclamant verzoekt om bij gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan de uitbreiding van het agrarisch bouwvlak tot 2,5 ha te verwerken c.q. alvast een bouwvlak van 1,5 ha op te nemen;
2. In de omgeving van de Rijtvenweg 1 is geen sprake van een leefgebied van dassen. Verzocht wordt de aanduiding te laten vervallen;
3. De aanlegvergunningplicht voor vervanging van bestaande drainage te laten vervallen.

**Beoordeling zienswijze:**

1. Er is een verzoek om ontheffing bij GS om te komen tot een uitbreiding van het IV-bedrijf tot 2,5 ha. Indien een ontheffing wordt verleend, wordt een afzonderlijke herziening van het bestemmingsplan in procedure gebracht om de uitbreiding in planologisch opzicht mogelijk te maken. Voor de uitbreiding van het bedrijf tot 1,5 ha moet een onderbouwing worden ingediend waaruit blijkt dat er een noodzaak is voor vergroting van het vlak tot de genoemde oppervlakte en dat er geen belemmeringen zijn vanuit ruimtelijk en/of milieutechnisch oogpunt;
2. Ter zake wordt verwezen naar de Algemene overwegingen gebiedsbestemming en overige detailfuncties/Plansystematiek zonering gebieden en gebiedsbestemmingen. Tevens wordt verwezen naar het overzicht Ingrepen – Effecten zoals opgenomen in de bijlage van het bestemmingsplan.
3. Het vervangen van bestaande drainage door nieuwe wordt onder de uitzonderingen opgenomen bij het stelsel voor de aanlegvergunningen. Voorwaarde daarbij is dat er sprake is van een gelijkblijvende diepteligging van de drainage.

**Conclusie:**

De zienswijze wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan:

**REGELS:**

Het vervangen van bestaande drainage door nieuwe wordt onder de uitzonderingen opgenomen bij het stelsel voor de aanlegvergunningen. Voorwaarde daarbij is dat er sprake is van een gelijkblijvende diepteligging van de drainage.

---

**Zienswijze nummer: 104**

Rijtvenweg 5

**Samenvatting zienswijze:**

1. Reclamant heeft een ruimtelijke onderbouwing ingediend om de noodzaak en haalbaarheid aan te tonen van de gevraagde uitbreiding. Omdat de beoordeling van de ruimtelijke onderbouwing ten tijde van afronding van de inspraaknota nog niet gereed was, is het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied op volgende onderdelen nog niet aangepast:
  - o de uitbreiding van het bouwvlak tot 3 hectare ter plaatse van de Rijtvenweg 5;
  - o het opnemen van een differentiatievlak voor het waterbassin met bijbehorende voorzieningen ter plaatse van het perceel sectie L, nr. 127;
  - o het opnemen van een differentiatievlak voor het waterbassin met bijbehorende voorzieningen ter plaatse van het perceel sectie L, nr. 166;
  - o de planologische verankering van de teeltgoten ter plaatse van het perceel sectie L, nrs 101, 158 en 168;
  - o de planologische verankering van de trayvelden ter plaatse van het perceel sectie L nr. 165.

2. Reclamant verzoekt om zodanige aanpassing van het bestemmingsplan dat de toekomst voor en continuïteit van het tuinbouwbedrijf aan de Rijtvenweg 5 voldoende blijft gewaarborgd.

**Beoordeling zienswijze:**

Er is een ruimtelijke onderbouwing ingediend in verband met een voorgenomen bedrijfsontwikkeling. Deze ruimtelijke onderbouwing is opgenomen in de separate bijlage ruimtelijke onderbouwingen.

De onderbouwing is akkoord bevonden vanuit het oogpunt van noodzaak en haalbaarheid. De initiatiefnemer heeft een overeenkomst ondertekend voor onder andere de kwaliteitsverbetering van het landschap. Bij de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan wordt de aanpassing van het bouwvlak en de differentiatievlakken opgenomen.

**Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt gegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

**VERBEELDING:**

- Aanpassing van het bouwvlak en de differentiatievlakken op de verbeelding overeenkomstig de separate bijlage verbeelding bij deze nota.

**TOELICHTING:**

- De ruimtelijke onderbouwing wordt als separate bijlage bij de toelichting gevoegd.

---

**Zienswijze nummer: 105**

Rijsingen 13

**Samenvatting zienswijze:**

1. Reclamanten geven aan dat aan een gedeelte van hun perceel de bestemming "groen" wordt toegekend met waarde archeologisch en dubbelbestemming "Waterstaat" attentiegebied EHS. Hierdoor wordt men onevenredig beperkt in de eigendomsrechten. Een motivering voor het wijzigen van de vigerende bestemming ontbreekt.
2. Reclamanten hebben in de inspraakreactie verzocht om een natuur/bosbestemming overeenkomstig gebruik te vervangen door een agrarische bestemming. In de gemeentelijke reactie op de inspraakreactie wordt aangegeven dat het gedeelte van het perceel is gelegen in een EHS en dat het vanwege die aanduiding niet mogelijk is de bestemming te wijzigen naar agrarisch. Reclamanten stellen voorop dat de vigerende bestemming "agrarisch" is en dat deze in de voorontwerp-fase is gewijzigd. Reclamanten verzoeken niet om een wijziging van de bestemming maar om behoud van de vigerende bestemming.
3. Reclamanten menen dat het perceel niet is gelegen in een EHS maar in een attentiegebied EHS. Reclamanten merken op dat de wijziging niet noodzakelijk is op grond van provinciaal beleid, er is geen sprake van verstoring van de provinciale belangen en er is dus geen reden om de bestemming te wijzigen.

**Beoordeling zienswijze:**

1. De natuurparels inclusief de beschermingszone zijn in het bestemmingsplan bestemd als Waterstaat-attentiegebied EHS. Qua begrenzing en regeling is aangesloten bij het beleid, zoals verwoord in Structuurvisie en Verordening van de provincie Noord-Brabant.

Natte natuurparels zijn natuurgebieden die bijzonder gevoelig zijn voor de waterkwantiteit en de waterkwaliteit. Deze gebieden worden sterk beïnvloed door de inrichting en het beheer van de omgeving.

De doelstellingen voor deze kwetsbare natuurgebieden zijn enkel te realiseren door in de omgeving ruimtelijke keuzes te maken. Om deze reden is rondom deze natuurparels een beschermingszone van 500 meter opgenomen om te voorkomen dat de huidige hydrologische situatie verder verslechterd. Er mogen in de natte natuurparels of de beschermingszone geen activiteiten plaatsvinden die een verslechtering van de situatie in de natte natuurparel tot gevolg hebben. Aan deze gebieden is een apart aanlegvergunningen regime gekoppeld.

Voorts wordt verwezen naar de Algemene overwegingen gebiedsbestemming en overige detailfuncties/Plansystematiek zonering gebieden en gebiedsbestemmingen. Tevens wordt verwezen naar het overzicht Ingrenen – Effecten zoals opgenomen in de bijlage van het bestemmingsplan.

Ten aanzien van de Waarde Archeologie 1 wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan met betrekking tot Archeologie en Cultuurhistorie van Rijk, Provincie en Gemeente (2.1.3., 2.2.2. en 2.3.3.) alsmede de algemene overwegingen inzake Archeologie. Voor wat betreft de waarde Archeologie zal een verfijning plaatshebben op de verbeelding en voorschriften alsmede een volledige afstemming tussen de toelichting en hetgeen is opgenomen op de verbeelding en planregels. De toe te passen systematiek kan per bestemmingsplan worden ingevuld, afhankelijk van de voorkomende archeologische waarden.

Voorts is het volgende van belang. De uitkomsten van de archeologische (bureau)onderzoeken die sinds 2007 zijn uitgevoerd, zijn geëvalueerd en vastgelegd in de notitie 'evaluatie archeologie-beleid Sint-Oedenrode'.

In de evaluatie wordt geconcludeerd dat de vrijstellingsdiepte van 30 cm minus maaiveld voor AMK-terreinen en terreinen met een middelhoge en hoge verwachtingswaarde kan worden verruimd naar 50 cm minus maaiveld. De oppervlakten voor verstoringen die dieper dan genoemde 50 cm gaan, kunnen voor gebieden met hoge en middelhoge verwachtingswaarde worden verruimd van thans 100 m<sup>2</sup> naar 200 m<sup>2</sup> (hoog), respectievelijk 500 m<sup>2</sup> (middelhoog). Inmiddels heeft het voornemen tot aanpassing van het archeologiebeleid ter visie gelegen.

In de regels van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied zoals dat ter visie heeft gelegen tot en met 5 september 2011 is het nieuwe beleid reeds vertaald.

Er is een uitzonderingsregeling opgenomen voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek indien door onafhankelijke documenten kan worden aangetoond dat een gebied vanuit archeologisch oogpunt bezien, al verstoord is. Het verwijderen van de dubbelbestemming Archeologie ligt niet in de rede aangezien de aanwezige archeologische waarden op verschillende diepten in de bodem aanwezig kunnen zijn. Met het opnemen van de ontheffingsregeling wordt een praktische oplossing geboden voor de meest voorkomende aanvragen voor een omgevingsvergunning waarvoor een onderzoeksplicht van toepassing zou zijn;

2. Vanwege de ligging in de EHS, de aanwezige waarden in het gebied alsmede de verschijningsvorm, is het opnemen van een groenbestemming, met de daarbij behorende beschermingsregeling, reëel;
3. Zie 2.

#### **Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt ongegrond verklaard.

Geen aanpassing van het bestemmingsplan.

---

#### **Zienswijze nummer: 106**

Rijtveweg 2

#### **Samenvatting zienswijze:**

Reclamant verzoekt om bij gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan een aangeleverde ruimtelijke onderbouwing voor uitbreiding van het agrarisch bouwvlak alsnog te verwerken.

**Beoordeling zienswijze:**

Er is een ruimtelijke onderbouwing ingediend in verband met een voorgenomen bedrijfsontwikkeling. Deze ruimtelijke onderbouwing is opgenomen in de separate bijlage ruimtelijke onderbouwingen.

De onderbouwing is akkoord bevonden vanuit het oogpunt van noodzaak en haalbaarheid. De initiatiefnemer heeft een overeenkomst ondertekend voor onder andere de kwaliteitsverbetering van het landschap. Bij de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan wordt de aanpassing van het bouwvlak opgenomen.

**Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt gegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

**VERBEELDING:**

- Aanpassing van het bouwvlak op de verbeelding overeenkomstig de separate bijlage verbeelding bij deze nota.

**TOELICHTING:**

- De ruimtelijke onderbouwing wordt als separate bijlage bij de toelichting gevoegd.

---

**Zienswijze nummer: 107**

Roest 12

**Samenvatting zienswijze:**

Op grond van artikel 4.3.2 van de regels kan uitsluitend voor luchtwassers en luchtkanalen worden afgeweken van de minimale afstand van 5 m tot aan de zijdelingse en achterste perceelsgrens. Verzocht wordt om voor glasopstanden ook een afwijkingsbevoegdheid op te nemen. Op deze manier kunnen de bestaande glasopstanden, die al op een kortere afstand van de zijdelingse perceelsgrens staan, op een efficiënte wijze worden uitgebreid. Een dergelijke bepaling zou ook goed aansluiten bij de bepaling in artikel 29.1 van de regels waarin een bestaande afwijkende maatvoering als geldende maatvoering wordt aangenomen.

**Beoordeling zienswijze:**

Voor de bestaande afwijkende situatie is artikel 29.1 opgenomen die de bestaande maatvoering (in afwijking van de in het bestemmingsplan opgenomen standaard regels ten aanzien van de Maatvoering) respecteert. Het faciliteren van een verdere afwijking de regels ten behoeve van nieuwe glasopstanden binnen 5 meter van de perceelsgrens ligt niet in de rede. Dit voldoet niet aan de stedenbouwkundige uitgangspunten en uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening. De afwijkingsbevoegdheid blijft enkel van toepassing op ondergeschikte bouwdelen als bedoeld in artikel 4.3.2 om in voorkomende gevallen te kunnen voldoen aan de geldende milieunormen.

**Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt ongegrond verklaard.

---

**Zienswijze nummer: 108**

Rooise Heide 10

**Samenvatting zienswijze:**

1. Reclamant verzoekt om de bestemming LOG gebied, in de verordening ruimte, te wijzigen in verweving- cq extensiveringsgebied, zodat de verkoop van rechten tbv bebouwing(en) mogelijk is, mede in combinatie van de sloop van stallen op de Rooise Heide 10 of medewerking te verlenen aan het voorstel van bureau Crijns Rentmeesters te Someren, d.d. 27-9-2010.

#### **Beoordeling zienswijze:**

De zonering LOG (landbouwontwikkelingsgebied) is overgenomen uit het reconstructieplan. Deze begrenzing is vastgelegd in de provinciale Verordening Ruimte en moet als zodanig worden overgenomen. Het is niet uitgesloten dat een herbegrenzing van de LOG-gebieden zal plaatshebben. Hiervoor wordt een soortgelijke procedure gevolgd zoals die is toegepast bij de toestandkoming van de zonering voor de Intensieve veehouderij. De gemeente kan een zonering niet eenzijdig wijzigen.

Omdat de zone waar Rooise Heide is gelegen geen deel uitmaakt van een bebouwingsconcentratie kan geen herontwikkeling naar woningbouw (Ruimte voor Ruimte) plaatshebben op de locatie Rooise Heide 10.

Woningbouw (Ruimte voor Ruimte) is evenmin mogelijk in de zone waar betrokkene woningbouw voorstelt aan de Schietbergweg omdat dit gebied niet is aangemerkt als een zoekgebied voor toevoeging van extra woningen.

#### **Aanvullende beoordeling in verband met aanvulling zienswijze.**

Naar aanleiding van het verzoek om ter plaatse van Rooise Heide 10 het agrarisch bedrijf te saneren en binnen de contouren van de bebouwingsconcentratie ruimte voor ruimtewoningen te realiseren, wordt het volgende opgemerkt. De zone waarin reclamant een ruimte voor ruimte ontwikkeling voorstelt, is buiten het geldende bouwvlak gelegen en binnen een bebouwingsconcentratie. De betreffende locatie is **niet** aangewezen als zoeklocatie voor toevoeging van bebouwing.

#### **Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt ongegrond verklaard.

Geen aanpassing bestemmingsplan.

---

#### **Zienswijze nummer: 109**

Schietbergweg 2

#### **Samenvatting zienswijze:**

1. Reclamant verzoekt om in de Tabel bedrijven het adres Schietbergweg 2 op te nemen.
2. Reclamant verzoekt om het maximaal toegestane bebouwd oppervlak vast te leggen op 1215 m<sup>2</sup>.
3. Reclamant verzoekt de woning met bijbehorende grond de bestemming Wonen te geven, een en ander zoals is aangegeven op tekening.
4. Reclamant verzoekt in combinatie daarmee in de Tabel Bedrijven aan te geven dat op de bedrijfslocatie Schietbergweg 2 geen bedrijfswoning is toegestaan.
5. Reclamant verzoekt alle vormen van buitenopslag en stalling van voertuigen en materieel bij recht toe te staan.
6. Reclamant verzoekt groothandel en detailhandel in auto's bij recht toe te staan.

#### **Beoordeling zienswijze:**

1. SB-23 op het adres Braak 14 wordt gewijzigd in Schietbergweg 2;
2. In de tabel wordt de toegelaten oppervlakte aan bebouwing aangepast naar 1110 m<sup>2</sup>;
3. Bestaande bedrijfswoningen worden als zodanig bestemd. Omzetting naar een burgerwoning behoort niet tot de planologische mogelijkheden tenzij er sprake is volledige bedrijfsbeëindiging. Hiervoor is in artikel 6 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen;
4. Zie 3.
5. Zie algemene overweging Buitenstalling.

6. In de planregels wordt een begripsbepaling opgenomen voor garagebedrijf: een bedrijf dat is gericht op het te koop aanbieden, waaronder uitstalling ten verkoop, verkopen en herstellen van motorvoertuigen;

**Aanvulling naar aanleiding van spreekrecht.**

Analoog aan de regeling voor de plattelandswoning wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van een plattelandswoning (met een op niet-agrarische bedrijvigheid toegesneden redactie) ook van toepassing verklaard op de niet-agrarische bedrijfsbestemmingen in het buitengebied.

**Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan:

**REGELS:**

1. SB-23 op het adres Braak 14 wordt gewijzigd in Schietbergweg 2;
2. In de tabel bedrijven van de regels wordt de toegelaten oppervlakte aan bebouwing aangepast naar 1110 m<sup>2</sup>;
3. In de planregels wordt een begripsbepaling opgenomen voor garagebedrijf: 'een bedrijf dat is gericht op het te koop aanbieden, waaronder uitstalling ten verkoop, verkopen en herstellen van motorvoertuigen';
4. Analoog aan de regeling voor de plattelandswoning wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van een plattelandswoning (met een op niet-agrarische bedrijvigheid toegesneden redactie) ook van toepassing verklaard op de niet-agrarische bedrijfsbestemmingen in het buitengebied.

---

**Zienswijze nummer: 110**

Schietbergweg 15

**Samenvatting zienswijze:**

Reclamant dient in navolging van zijn inspraakreactie de volgende zienswijzen naar voren:

1. Verzocht om een groter bouwvlak voor "Wonen", ten behoeve van de aanwezige houten woning op te nemen.
2. Op het perceel ten noorden van de woning staat een stal welke in gebruik is bij het op het perceel gevestigde bedrijf. Concreet wordt verzocht om ook dit gedeelte met de bestemming "Bedrijf" te beleggen.
3. Aan de hand van een schets wordt verzocht om een bouwvlak op te nemen ten behoeve van een nieuwe opslagruimte (vervangende nieuwbouw). Hiervoor is in overleg met de gemeente een beplantingsplan opgesteld.
4. Tenslotte verzoekt reclamant om, conform de vergunde situatie, ter plaatse buitenopslag toe te staan.

**Beoordeling zienswijze:**

1. Met het opnemen van het bouwvlak wordt de situering van het hoofdgebouw aangegeven. De uitbreiding tot de maximaal toegestane inhoud van de hoofdbebouwing is op grond van de planregels daarmee mogelijk.
2. Een rechtstreekse uitbreiding van (het aantal) niet-agrarische bestemmingsvlakken c.q. bouwvlakken is in strijd met de gemeentelijke en provinciale uitgangspunten;
3. De in de zienswijze aangegeven bebouwing die wordt ingezet om daarmee vervangende nieuwbouw op te richten, is deels niet meer aanwezig. Het overige deel is opgenomen binnen een gebiedsbestemming. Deze bebouwing valt onder het overgangsrecht. De inzet van deze ruimten om

daarmee een vergroting van de inhoud van een burgerwoning mogelijk te maken of een bij de woning behorend bijgebouw te vergroten, is in beginsel wel mogelijk;

4. Ter zake wordt verwezen naar de algemene overweging Buitenopslag.

**Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt ongegrond verklaard.  
Geen aanpassing van het bestemmingsplan.

---

**Zienswijze nummer: 111**

Schijndelse heide 6

**Samenvatting zienswijze:**

Reclamant verzoekt om bij gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan een aangeleverde ruimtelijke onderbouwing voor uitbreiding van het agrarisch bouwvlak alsnog te verwerken.

**Beoordeling zienswijze:**

Er is een ruimtelijke onderbouwing ingediend in verband met een voorgenomen bedrijfsontwikkeling. Deze ruimtelijke onderbouwing is opgenomen in de separate bijlage ruimtelijke onderbouwingen.

De onderbouwing is akkoord bevonden vanuit het oogpunt van noodzaak en haalbaarheid. De initiatiefnemer heeft een overeenkomst ondertekend voor onder andere de kwaliteitsverbetering van het landschap. Bij de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan wordt de aanpassing van het bouwvlak opgenomen.

**Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt gegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

**VERBEELDING:**

- Aanpassing van het bouwvlak op de verbeelding overeenkomstig de separate bijlage verbeelding bij deze nota.

**TOELICHTING:**

- De ruimtelijke onderbouwing wordt als separate bijlage bij de toelichting gevoegd.
- 

**Zienswijze nummer: 112**

Schijndelseweg 34 -36-36a

**Samenvatting zienswijze:**

In navolging van de inspraakreactie dienen reclamanten de navolgende zienswijzen in:

1. Verzocht wordt om de woning op het perceel Schijndelseweg 34 binnen het bouwvlak op te nemen.
2. Verzocht wordt om de voornoemde woning en de droogschop zodanig te bestemmen dat deze gebruikt kunnen worden als kantoor- en opslagruimte / garage.
3. Op het perceel zijn feitelijk twee bedrijven gevestigd te weten Klompenfabriek van de Laar en Marcel Zwaard Interieurbouw. Dit in verband met de bepaling dat per bestemmingsvlak slechts 1 bedrijf gevestigd mag zijn. Verder zijn op de percelen 34 - 36 respectievelijk gevestigd; SB Projects BV, Global Dressage Analytics BV, Van de Laar Beheer BV, VOF Klompen met een Boodschap en Dents are mine.

4. Reclamanten vragen zonder concreet voorstel om het blok tussen de percelen Schijndelseweg 34 en 36 nader te bestemmen.
5. Verzocht wordt om het bouwvlak voor de woning aan de Schijndelseweg 34 tot aan de perceelsgrens te vergroten, aan de zijde waar de percelen 34 en 36 aan elkaar grenzen.
6. Verder wordt, zonder concreet verzoek, gewezen op de met de gemeente besproken plannen ten aanzien van de klompenfabriek aan de Schijndelseweg 36.

**Beoordeling zienswijze:**

1. De woning op het perceel Nijnselseweg 34 is al binnen een bouwvlak opgenomen;
2. De woning en de droogschop zijn opgenomen binnen het bestemmingsvlak wonen. De woning is gelegen binnen het bouwvlak. De droogschop is gelegen binnen de aanduiding 'bijgebouwen'. Op grond van de regels is een beroep of bedrijf aan huis onder voorwaarden mogelijk.
3. Binnen een bedrijfsbestemming is uitsluitend één bedrijf toegestaan, ter voorkoming van bedrijvenhotels. De regels gaan wel uit van de mogelijkheid om meerdere bedrijfsactiviteiten te hebben. Verwezen wordt naar de algemene overweging ten aanzien van bedrijven.
4. Dit betreft een per abuis opgetreden fout in de digitale bestanden van het ontwerpbestemmingsplan. De fout wordt bij vaststelling gecorrigeerd.
5. Met het verzoek wordt niet ingestemd. Voor de intekening van de bestemming wonen wordt uitgegaan van concentratie van bebouwing. Vanuit het oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik kan met het verzoek niet worden ingestemd.
6. Dit wordt voor kennis aangenomen. Indien concrete omschakelingsplannen zich voordoen wordt verzocht hierover nader overleg met de gemeente te voeren teneinde de mogelijkheden te verkennen.

**Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan;

**VERBEELDING:**

- De verbeelding wordt overeenkomstig de separate bijlage verbeelding bij deze nota aangepast door de gronden tussen Schijndelseweg 34 en 36 te bestemmen.

---

**Zienswijze nummer: 113**

Schijndelseweg 43

**Samenvatting zienswijze:**

Reclamant dient in navolging van zijn inspraakreactie de navolgende zienswijzen in:

1. Reclamant gaat er vanuit dat het bouwblok aan de Schijndelseweg 43 alsnog, conform de inspraaknota, wordt vergroot bij de vaststelling.
2. Verzocht om met reclamant in overleg te treden inzake een gewenste vergroting van het aan voornoemd blok gekoppelde bouwblok aan de Schijndelseweg 47. Een concreet plan is nog niet voorhanden.

**Beoordeling zienswijze:**

1. Er is een ruimtelijke onderbouwing ingediend in verband met een voorgenomen bedrijfsontwikkeling. Deze ruimtelijke onderbouwing is opgenomen in de separate bijlage ruimtelijke onderbouwingen. De onderbouwing is akkoord bevonden vanuit het oogpunt van noodzaak en haalbaarheid. De initiatiefnemer heeft een overeenkomst ondertekend voor onder andere de kwaliteitsverbetering van

het landschap. Bij de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan wordt de aanpassing van het bouwvlak opgenomen.

2. De locatie Schijndelseweg 47 is via een relatieteken gekoppeld aan het agrarisch bouwvlak aan de Schijndelseweg 43. Voor een uitbreiding van dit bouwvlak is een ruimtelijke onderbouwing vereist waaruit blijkt dat er sprake is van een noodzaak voor die uitbreiding en dat er geen belemmeringen voorhanden zijn uit ruimtelijk en milieutechnisch oogpunt.

**Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

**VERBEELDING:**

- Aanpassing van het bouwvlak op de verbeelding overeenkomstig de separate bijlage verbeelding bij deze nota.

**TOELICHTING:**

- De ruimtelijke onderbouwing wordt als separate bijlage bij de toelichting gevoegd.

---

**Zienswijze nummer: 114**

Schijndelseweg 57

**Samenvatting zienswijze:**

Reclamant verzoekt in navolging van zijn inspraakreactie om:

1. De agrarische bestemming, conform de inspraaknota, om te zetten naar een bedrijfbestemming met tenminste de functies, koel- en opslagbedrijf, logistieke dienstverlening, groothandel, bewortelingsbedrijf. Verzocht wordt het bouwvlak te behouden en te verplaatsen conform de aanvraag hiervoor.
2. De mogelijkheid voor het oprichten van een tweede bedrijfswoning te handhaven.
3. De thans opgenomen gebiedsaanduiding "leefgebied Struweelvogels" te schrappen.

**Spreekrecht.**

Verwezen wordt naar een eerder ingediend verzoek uit 2008 waarin om uitbreiding van het bedrijf wordt gevraagd naar een oppervlakte van 4000 m<sup>2</sup>.

Met de inhoudelijke reactie wordt niet ingestemd.

Reclamant heeft verzocht rekening te houden met de contouren van het geldende bouwvlak en er is geïnformeerd naar de mogelijkheden voor uitbreiding van de bedrijfsbebouwing.

**Beoordeling zienswijze:**

1. Naar aanleiding van de inspraakreactie is in het ontwerp van het bestemmingsplan een bestemmingsvlak "Bedrijf" opgenomen met daarbinnen een bouwvlak. De aanwezige bebouwing is bepalend geweest bij de opgenomen regeling en de verbeelding. Voor de uitbreiding van niet-agrarische bedrijven zijn mogelijkheden in het plan opgenomen via een afwijkingsbevoegdheid. Afwijkingen groter dan de opgenomen 15 of 25% zijn niet mogelijk via de kaders van het bestemmingsplan;
2. De mogelijkheid voor de oprichting van een tweede bedrijfswoning is niet opgenomen binnen de bestemming Bedrijf. Hetzelfde geldt overigens voor de agrarische bedrijven. Een generieke regeling wordt niet opgenomen onder meer omdat de noodzaak voor de aanwezigheid van een tweede

bedrijfswoning niet meer aantoonbaar is. Voor de eventuele uitzonderingssituaties zou in voorkomende gevallen de weg van de afzonderlijke planherziening moeten worden gevolgd;

3. Ter zake wordt verwezen naar de Algemene overwegingen Plansystematiek zonering gebieden en gebiedsbestemmingen. Tevens wordt verwezen naar het overzicht Ingrenen – Effecten zoals opgenomen in de bijlage van het bestemmingsplan.

#### **Standpunt college naar aanleiding van spreekrecht.**

Verwezen kan worden naar de desbetreffende reactie van het college in de zienswijzennota. Aan het principeverzoek uit 2008 kon op basis van het geldende bestemmingsplan buitengebied 1997 geen medewerking worden verleend. Om deze reden is het verzoek niet in behandeling genomen in afwachting van het bestemmingsplan Buitengebied. Inmiddels zijn hiervoor de beleidskaders vastgesteld. Het generieke beleid is van toepassing.

#### **Beleid niet-agrarische bedrijven:**

- o huidige oppervlakte aan bebouwing wordt bestemd.
- o 15% uitbreiding via afwijking voor die bedrijven. Indien agrarisch verwant, uitbreiding van 25%.
- o Mogelijkheden vormverandering bouwvlak via wijzigingsbevoegdheid.

Voor verdergaande (substantiële) uitbreidingen/aanpassingen, zoals hier aan de orde, dient de weg van de partiële herziening/projectbesluit te worden gevolgd. Zie hiervoor de algemene overweging. Dit standpunt is ingenomen naar aanleiding van de inspraakprocedure en de uitbreidingsplannen voor niet-agrarische bedrijven, al dan niet gelegen in kwetsbare gebieden. In soortgelijke gevallen is uitdrukkelijk dezelfde weg gevolgd. Afzonderlijke besluitvorming omtrent het uitbreidingsverzoek heeft plaats.

Het bestemmingsvlak ten behoeve van het aanwezige bedrijf wordt in overeenstemming gebracht met de contouren van het geldende bouwvlak. Omdat ter plaatse een bedrijf is gevestigd met niet-agrarische activiteiten, geldt een binnenplanse uitbreidingsmogelijkheid van 15%. Grotere uitbreidingen zijn niet mogelijk op basis van het generieke beleid. Mocht een grotere uitbreiding aanvaardbaar zijn, dient dit buitenplans te gebeuren. Het beleid inzake de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is in dat geval van toepassing.

#### **Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Het bestemmingsvlak wordt in overeenstemming gebracht met de contouren van het geldende bouwvlak.

#### **Aanpassing.**

Verbeelding: Het bestemmingsvlak wordt in overeenstemming gebracht met de contouren van het geldende bouwvlak.

---

#### **Zienswijze nummer: 115**

Schoor 3

#### **Samenvatting zienswijze:**

In navolging van de inspraakreactie brengt reclamant de navolgende punten naar voren:

1. De op de percelen van reclamant rustende dubbelbestemming "Waarde- Archeologie" alsmede de aanduiding "cultuurhistorisch-waardevol gebied" brengen te veel en onnodige beperkingen met zich mee voor de bedrijfsvoering. Reclamant is van mening dat zijn belangen als boomkweker onvoldoende zijn meegewogen bij het opstellen van het ontwerpplan.
2. Volgens reclamant worden werken en werkzaamheden welke tot de normale bedrijfsvoering van een boomkweker horen onder een omgevingsvergunningstelsel gebracht. In de artikelen 4.6.1 en 5.6.1

worden geen duidelijke criteria gegeven welke bij het verlenen van een omgevingsvergunning aan de orde zijn.

3. Reclamant verzoekt om de begripsomschrijving 1.88 uit te breiden met de in de tabellen genoemde werken, zodat het probleem van het aanvragen van een omgevingsvergunning voor de normale bedrijfsvoering is opgelost.
4. Reclamant verzoekt om de specifieke aanduidingen en bijbehorende regels te laten vervallen om reden dat deze een belemmering vormen voor uitbreidings- en ontwikkelingsplannen.
5. Reclamant acht het onredelijk dat in gebieden met de aanduiding "cultuurhistorisch waardevolle akker", "waterberging" en "kwetsbare soorten", boomteelt als een strijdige activiteit wordt gezien. Verzocht wordt om er voor te zorgen dat ondernemers hun gebruikelijke bedrijfsvoering kunnen doen zonder administratieve rompslomp.

#### **Beoordeling zienswijze:**

1. Verwezen wordt naar paragraaf 4.4. van de toelichting op het bestemmingsplan (Bescherming ecologische structuren) en de Algemene overwegingen gebiedsbestemming en overige detailfuncties/Plansystematiek zonering gebieden en gebiedsbestemmingen. Tevens wordt verwezen naar het overzicht Ingrepen – Effecten zoals opgenomen in de bijlage van het bestemmingsplan. Ten aanzien van de Waarde Archeologie 1 wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan met betrekking tot Archeologie en Cultuurhistorie van Rijk, Provincie en Gemeente (2.1.3., 2.2.2. en 2.3.3.) alsmede de algemene overwegingen inzake Archeologie. Voor wat betreft de waarde Archeologie zal een verfijning plaatshebben op de verbeelding en voorschriften alsmede een volledige afstemming tussen de toelichting en hetgeen is opgenomen op de verbeelding en planregels. De toe te passen systematiek kan per bestemmingsplan worden ingevuld, afhankelijk van de voorkomende archeologische waarden.  
Voorts is het volgende van belang. De uitkomsten van de archeologische (bureau)onderzoeken die sinds 2007 zijn uitgevoerd, zijn geëvalueerd en vastgelegd in de notitie 'evaluatie archeologie-beleid Sint-Oedenrode'.  
In de evaluatie wordt geconcludeerd dat de vrijstellingsdiepte van 30 cm minus maaiveld voor AMK-terreinen en terreinen met een middelhoge en hoge verwachtingswaarde kan worden verruimd naar 50 cm minus maaiveld. De oppervlakten voor verstoringen die dieper dan genoemde 50 cm gaan, kunnen voor gebieden met hoge en middelhoge verwachtingswaarde worden verruimd van thans 100 m<sup>2</sup> naar 200 m<sup>2</sup> (hoog), respectievelijk 500 m<sup>2</sup> (middelhoog). Inmiddels heeft het voornemen tot aanpassing van het archeologiebeleid ter visie gelegen.  
In de regels van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied zoals dat ter visie heeft gelegen tot en met 5 september 2011 is het nieuwe beleid reeds vertaald.  
Er is een uitzonderingsregeling opgenomen voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek indien door onafhankelijke documenten kan worden aangetoond dat een gebied vanuit archeologisch oogpunt bezien, al verstoord is. Het verwijderen van de dubbelbestemming Archeologie ligt niet in de rede aangezien de aanwezige archeologische waarden op verschillende diepten in de bodem aanwezig kunnen zijn. Met het opnemen van de ontheffingsregeling wordt een praktische oplossing geboden voor de meest voorkomende aanvragen voor een omgevingsvergunning waarvoor een onderzoeksplicht van toepassing zou zijn. In de begripsbepalingen is aangegeven wat wordt verstaan onder normaal onderhoud en/of gebruik. Voor de aanduiding "cultuurhistorisch-waardevol gebied" gelden ten aanzien van de boomteelt geen beperkingen.
2. verwezen naar het overzicht Ingrepen – Effecten zoals opgenomen in de bijlage van het bestemmingsplan.
3. Een uitbreiding van de desbetreffende begripsbepaling is niet aan de orde.
4. Verwezen wordt naar de Algemene overwegingen gebiedsbestemming en overige detailfuncties/Plansystematiek zonering gebieden en gebiedsbestemmingen. Terzake wordt verwezen naar de algemene overweging "Plansystematiek zonering gebieden en gebiedsbestemmingen". Aanwezige (agrarische) landschapswaarden worden primair beschermd via de gebiedsbestemming AW-L en aanwezige natuurwaarden worden primair beschermd via de gebiedsbestemming AW-NL. Een en ander eventueel in combinatie met een aanduiding van specifieke waarden (bijvoorbeeld kwetsbare soorten). Voor de beschrijving van waarden is de gemeente uitgegaan van het provinciaal

landschapsonderzoek, zoals dat is opgenomen in de RLG atlas. Ten aanzien van de diverse kwetsbare soorten wordt verwezen naar de plantoelichting en het daarbij behorende kaartmateriaal.

Geconstateerd wordt dat het bouwvlak ter plaatse binnen 1 gebiedsbestemming valt en dat voor de praktijk de verschillen tussen de gebiedsbestemmingen AW-L en AW-NL gering zijn. Een en ander maakt dat ter plaatse sprake is van een uitvoerbare regeling.

Er is sprake van een goede afweging van belangen. Het buitengebied van Sint-Oedenrode kent een verwevenheid van landbouw, natuur, wonen, watersystemen en recreatie. In het gemeentelijke beleid ten aanzien van het buitengebied wordt ingespeeld op deze verwevenheid en wordt getracht deze te behouden en uit te bouwen. Het buitengebied van Sint-Oedenrode wordt in samenhang gezien. Daarbij wordt enerzijds gestreefd naar verbetering en verbreding van de agrarische gebruiksmogelijkheden en anderzijds naar versterking van natuurwaarden en cultuurhistorische waarden. In de toelichting van het plan is hierop uitgebreid ingegaan.

5. Verwezen wordt naar de aangepaste notitie Boomteelt. Hieruit blijkt dat een aanpassing heeft plaatsgehad voor wat betreft het al dan niet toestaan van de laanboomteelt. Deze aanpassing heeft met name betrekking op het al dan niet toelaten van boomeelt in het beekdallandschap. De boomteelt binnen het beekdallandschap is gerelateerd aan 2 aanduidingen en één medebestemming. Het gaat om de aanduiding "Waardevol beekdal", de aanduiding "Cultuurhistorisch waardevolle akker" en de dubbelbestemming "Waterstaat-waterbergingsgebied". Binnen de aanduiding "Waardevol beekdal" is laanboomteelt niet toegestaan. Binnen de aanduiding "Cultuurhistorisch waardevolle akker" heeft een afweging plaats met betrekking tot de aanvaardbaarheid van laanboomteelt en binnen de dubbelbestemming "Waterstaat-waterbergingsgebied" vervalt de verbodsbepaling op laanboomteelt. Een aanlegvergunningstelsel is opgenomen.

Aanvullend hierop wordt opgemerkt dat het aanlegvergunningstelsel voor de leefgebieden kwetsbare soorten is opgenomen in verband met de meerjarige boomteelt die kan leiden tot wijziging/verstoring van de leefgebieden van de aanwezige soorten. In het kader van de vergunningverlening heeft de afweging plaats. Overigens wordt voor onder meer de leefgebieden vankwetsbare soorten overgegaan tot de opstelling van een overzicht met daarin de aanwezige actuele waarden, de vergunningplichtige werkzaamheden en maatregelen die van toepassing zijn bij de afgifte van een omgevingsvergunning. Daarbij wordt een relatie gelegd met zowel boomteeltactiviteiten als met andere teelten. Op deze wijze ontstaat duidelijkheid met betrekking tot de aanwezige waarden en kan de ondernemer op eenvoudige wijze de haalbaarheid van de vergunningverlening onderzoeken. Direct na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt dit traject gestart.

### **Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Aanpassing regels.

Binnen de aanduiding "Cultuurhistorisch waardevolle akker" heeft een afweging plaats met betrekking tot de aanvaardbaarheid van laanboomteelt en binnen de dubbelbestemming "Waterstaat-waterbergingsgebied" vervalt de verbodsbepaling. Een aanlegvergunningstelsel is opgenomen.

---

### **Zienswijze nummer: 116**

Schoor 7a

### **Samenvatting zienswijze:**

Reclamant verzoekt aan de hand van een bijgevoegde situatieschets om de bouwaanduiding voor bijgebouwen [bg] zodanig uit te breiden dat het in de toekomst mogelijk wordt om omgevingsvergunningvrij een dierenverblijf op te kunnen richten. Het ontwerpplan heeft hiervoor geen toereikende binnenplanse mogelijkheden.

**Beoordeling zienswijze:**

Eén van de uitgangspunten van dit bestemmingsplan, is het voorkomen van een te groot ruimtebeslag van de functie Wonen. Ook in het huidige bestemmingsplan Buitengebied 1997 zijn de bestemmingsvlakken van Wonen beperkt gehouden. Uitgangspunt is een maatvoering van ongeveer 40 vanaf de achtergevel en een breedte van 10 meter naar links en rechts van de zijgevels. Als in de onmiddellijke nabijheid van dit standaardbestemmingvlak nog (legale) bebouwing aanwezig is, dan wordt ook deze in principe binnen het bestemmingsvlak gelegd. Deze situaties worden van geval tot geval beoordeeld; hierbij is sprake van maatwerk. Verder weg gelegen bebouwing die ook in het huidige bestemmingsplan al buiten de woonbestemming valt, wordt niet binnen het bestemmingsvlak getrokken, omdat hierdoor de bestemmingsvlakken voor Wonen vanuit het oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik te groot worden.

**Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt ongegrond verklaard.  
Geen aanpassing van het bestemmingsplan.

---

**Zienswijze nummer: 117**

Schootsedijk 10a

**Samenvatting zienswijze:**

Reclamant verzoekt aan de hand van een bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing om ter plaatse een passende planologische regeling op te nemen voor een gebruiksgerichte paardenhouderij.

**Beoordeling zienswijze:**

Er is een ruimtelijke onderbouwing ingediend in verband met een voorgenomen bedrijfsontwikkeling. Deze ruimtelijke onderbouwing is opgenomen in de separate bijlage ruimtelijke onderbouwingen.

De onderbouwing is akkoord bevonden vanuit het oogpunt van noodzaak en haalbaarheid. De initiatiefnemer heeft een overeenkomst ondertekend voor onder andere de kwaliteitsverbetering van het landschap. Bij de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan wordt voorzien in de aanpassing van:

1. de bestemming agrarisch naar bedrijf ten behoeve van pensionstalling,
2. het bouwvlak,
3. de regels door aanvulling van de tabel bedrijven ten behoeve van de pensionstalling

**Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt gegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

**VERBEELDING:**

Aanpassing van de bestemming agrarisch naar bedrijf ten behoeve van pensionstalling alsmede aanpassing van het bouwvlak op de verbeelding overeenkomstig de separate bijlage verbeelding bij deze nota.

**REGELS:**

Aanvulling van de tabel bedrijven ten behoeve van de pensionstalling:

- aanduiding: doornummers op volgorde sb-aanduidingen.
- adres: Schootsedijk 10a
- functie: pensionstalling
- 1 bedrijfswoning
- 350 m2 aan bedrijfsbebouwing (privé bijgebouwen niet meegerekend overeenkomstig de bouwregels).

TOELICHTING:

De ruimtelijke onderbouwing wordt als separate bijlage bij de toelichting gevoegd.

---

**Zienswijze nummer: 118**

Schootsedijk 18

**Samenvatting zienswijze:**

1. Verzocht wordt om het maximale bebouwingsoppervlak te vergroten tot 928m<sup>2</sup>, zodat het bouwplan voor een driving range gerealiseerd kan worden. Reclamant gaat er hierbij vanuit dat er een uitbreidingsmogelijk van 15% wordt opgenomen in planregels.
2. Verder wordt verzocht om de bestaande horecagelegenheid als zodanig positief te bestemmen in het vast te stellen bestemmingsplan.

**Beoordeling zienswijze:**

1. Er is een ruimtelijke onderbouwing ingediend in verband met een voorgenomen bedrijfsontwikkeling. Deze ruimtelijke onderbouwing is opgenomen in de separate bijlage ruimtelijke onderbouwingen.

De onderbouwing is akkoord bevonden vanuit het oogpunt van noodzaak en haalbaarheid. De initiatiefnemer heeft een overeenkomst ondertekend voor onder andere de kwaliteitsverbetering van het landschap. Bij de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan wordt voorzien in de aanpassing van de tabel sport in de regels door opname van een toegestaan oppervlakte aan bedrijfsbebouwing van 928 m<sup>2</sup>.

2. Verwezen wordt naar de Algemene Overweging Horeca. Slechts voor de als horeca bestemde locaties alsmede de tot recreatie bestemde locaties wordt een positieve horecabestemming opgenomen. De oppervlakte voor horecadoeleinden als ondersteunende horeca wordt voor de locatie aan de Schootsedijk 18 opgenomen. Deze oppervlakte bedraagt: 200 m<sup>2</sup>. Hiervoor wordt artikel 14.4 van de regels aangevuld, waarin de specifieke gebruiksregels zijn opgenomen.

**Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt gegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

VERBEELDING:

Ambtshalve zal een bouwvlak binnen de bestemming sport worden opgenomen op de verbeelding.

REGELS:

- Aanpassing van de tabel sport door opname van 928 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing (privé bijgebouwen niet meegerekend overeenkomstig de bouwregels).
- Aanvulling van de specifieke gebruiksregels in artikel 14.4 door 200 m<sup>2</sup> aan ondersteunende horeca toe te staan op de locatie Schootsedijk 18.

TOELICHTING:

De ruimtelijke onderbouwing wordt als separate bijlage bij de toelichting gevoegd.

---

**Zienswijze nummer: 119**

Schootsedijk 30

**Samenvatting zienswijze:**

Reclamant verzoekt om bij gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan een aangeleverde ruimtelijke onderbouwing voor uitbreiding van het agrarisch bouwvlak alsnog te verwerken.

**Beoordeling zienswijze:**

De onderbouwing is beoordeeld. De aangevulde milieuparagraaf is beoordeeld en is voldoende om de gevraagde uitbreiding van het bestemmingsvlak in het kader van het bestemmingsplan te onderbouwen.

**Conclusie:**

De ruimtelijke onderbouwing alsmede de toegevoegde stukken geven aanleiding om alsnog over te gaan tot het opnemen van het vergrote bouwvlak bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Het bouwvlak wordt aangepast conform de ruimtelijke onderbouwing.

---

**Zienswijze nummer: 120**

Schootsedijk 37

**Samenvatting zienswijze:**

Reclamant verzoekt om bij gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan een aangeleverde ruimtelijke onderbouwing voor uitbreiding van het agrarisch bouwvlak alsnog te verwerken. Een en ander ten behoeve van de nieuwbouw van een loods en de realisatie van een bedrijfswoning.

**Beoordeling zienswijze:**

Aanvullend op het standpunt d.d. 14 februari 2012 wordt het volgende opgemerkt.

Oprichting van een bedrijfswoning is niet mogelijk binnen het oorspronkelijke bouwvlak omdat niet wordt voldaan aan het bepaalde in de Wet geurhinder en veehouderij in relatie tot het naastgelegen bedrijf.

Met betrokkene heeft overleg plaatsgehad. Door wijziging van de situering van het bouwvlak kunnen de bedrijfswoning alsmede het op te richten bedrijfsgebouw, worden gerealiseerd waarbij tevens wordt voldaan aan de wettelijke bepalingen ingevolge de milieuregelgeving.

**Conclusie.**

Een bouwvlak wordt opgenomen conform de bijgevoegde plattegrond.

---

**Zienswijze nummer: 121**

Schootsedijk 37

**Samenvatting zienswijze:**

Reclamant heeft middels 3 separate brieven, waarvan één is opgesteld door Van Dun Advies BV (zie punt 3), in navolging van een ingebracht inspraakreactie de navolgende zienswijzen ingediend.

1. Vooruitlopend op een potentiële grondruil wordt verzocht om het gebruik van teeltonder-steunende voorzieningen (TOV's) op de percelen van het voormalige voetbalveld, tegenover het perceel aan de Schootsedijk 35-37, in het vast te stellen bestemmingsplan mogelijk te maken.
2. In verband met de gevraagde aanpassing van een bouwblok zijn kosten gemaakt voor archeologisch onderzoek. Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat er geen archeologische waarde wordt

toegekend aan de onderzochte percelen. Dit onderzoek was dus kennelijk overbodig. Verzocht wordt om compensatie van onnodig gemaakte kosten.

3. Verzocht wordt om, conform gemaakte afspraken en de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing d.d. 15 augustus 2011, het gewenste bouwvlak met bijbehorende differentiatievakken ten behoeve van TOS's op te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan. Tevens wordt verzocht om de in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen relatie tussen Schootsedijk 35 en 37 op te heffen.

#### **Beoordeling zienswijze:**

1. Voor het uitbreiden of aanbrengen van een aanduiding ten behoeve van permanente teeltondersteunende voorzieningen, is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Zodra het bestemmingsplan in werking is getreden, kan, mits voldaan wordt aan alle voorwaarden, via de voorgeschreven procedure medewerking worden verleend aan het opnemen van een dergelijk differentiatievlak. Voorgesteld wordt de maatvoering voor differentiatievlakken voor permanente tov op te hogen naar 3 ha in agrarisch gebied, 1,5 ha in agrarisch gebied met landschapswaarden en 1 ha in agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarden.
2. Uit de ruimtelijke onderbouwing (blz. 34) blijkt dat bekend was en is dat de projectlocatie de status van lage indicatieve archeologische heeft. Ik citeer: "Desondanks heeft de initiatiefnemer opdracht gegeven voor het uitvoeren van een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek. Dit onderzoek is in juli 2011 door onderzoeks- en adviesbureau BAAC uitgevoerd." Het selectieadvies van de senior archeoloog van de gemeente Den Bosch van 2 augustus 2011 geeft weer dat de gemeente Sint-Oedenrode kan instemmen met het advies om in het plangebied geen vervolgonderzoek uit te laten voeren. Omdat de initiatiefnemer bewust het risico heeft genomen kosten voor een archeologisch onderzoek te maken, kan er geen sprake zijn van compensatie.
3. Oprichting van een bedrijfswoning is niet mogelijk binnen het oorspronkelijke bouwvlak omdat niet wordt voldaan aan het bepaalde in de Wet geurhinder en veehouderij in relatie tot het naastgelegen bedrijf. Met betrokkene heeft overleg plaatsgehad. Door wijziging van de situering van het bouwvlak kunnen de bedrijfswoning alsmede het op te richten bedrijfsgebouw, worden gerealiseerd waarbij tevens wordt voldaan aan de wettelijke bepalingen ingevolge de milieuregelgeving.

#### **Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

#### **Aanpassingen bestemmingsplan.**

##### **Regels.**

de maatvoering voor differentiatievlakken voor permanente tov op te hogen naar 3 ha in agrarisch gebied, 1,5 ha in agrarisch gebied met landschapswaarden en 1 ha in agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarden.

##### **Verbeelding.**

Een bouwvlak wordt opgenomen op de hoek Schootsedijk - Scheperweg.

---

#### **Zienswijze nummer: 122**

Schootsedijk 44

#### **Samenvatting zienswijze:**

In navolging van de inspraakreactie verzoekt reclamant om, conform de intentieverklaring d.d. 14 april 2009:

1. In de aan artikel 6 gekoppelde "Tabel bedrijven" onder "sb 49" aanvullend op te nemen: Duikschool 330m<sup>2</sup>, Statische opslag 1000m<sup>2</sup> en opslag hoveniersbedrijf 80m<sup>2</sup> (binnen-) en 160m<sup>2</sup> (buitenopslag). Er is geen sprake van een tweede bedrijf en het aantal verkeersbewegingen is minimaal.

2. Verzocht wordt om een aanpassing van de rooilijn in die zin dat geiten/kippenverblijf rechts naast de woning gerealiseerd kan worden.
3. De in het kader van de milieumelding aangegeven verharding (links van de woning) dient ten grondslag te worden gelegd aan het, bij de vaststelling, te wijzigen bouwvlak.
4. Bij de bestemming "Bedrijf" is buitenopslag uitgesloten. Verzocht wordt om een uitzondering te maken voor het verharde deel (mais opslag) in verband met de stalling van enkele caravans.

**Beoordeling zienswijze:**

1. SB-46 is van toepassing op Schootsedijk 44. Uitgangspunt is dat binnen de bedrijvenbestemming geen "bedrijvenhotels" ontstaan. Eén bedrijf is uitgangspunt. Bij de toekenning van de aanduiding is gesproken over de aard van de bedrijvigheid. Als gevolg daarvan zijn de activiteiten duikschool en caravanstalling opgenomen.  
De oppervlakte overstijgt de generieke oppervlaktematen. Van de aanwezige bebouwing wordt een deel aangemerkt als bijgebouw bij de bedrijfswoning. De bedrijfsmatige buitenopslag is niet toegestaan. In de tabel worden de volgende functies en daarbij behorende maatvoering opgenomen: duikschool 330, statische opslag 920 en overige opslag 80.
2. De rooilijn wordt niet aangepast ten behoeve van de realisering van het geiten/kippenverblijf rechts naast de woning. Uitgangspunt blijft de achtererfbenadering. Hiervan wordt niet afgeweken;
3. Het bouwvlak wordt van vorm veranderd waardoor de verharding binnen het bouwvlak valt. Tevens wordt het bouwvlak aan de achterzijde verkleind.
4. Ter zake wordt verwezen naar de algemene overweging Buitenopslag.

**Nadere toelichting op aanvulling van de zienswijze:**

Op grond van de in het verleden afgegeven intentieverklaring wordt opslag ten behoeve van een hoveniersbedrijf mogelijk gemaakt door aanpassing van de gebruiksregels.

**Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

1. In de tabel worden de volgende functies en daarbij behorende maatvoering opgenomen: duikschool 330, statische opslag 920 en overige opslag 80;
2. De gebruiksregels van het bestemmingsplan zullen worden aangevuld, zodat opslag ter plaatse ook mogelijk is voor een door een derde te exploiteren hoveniersbedrijf;
3. Het bouwvlak wordt van vorm veranderd waardoor de verharding binnen het bouwvlak valt. Tevens wordt het bouwvlak aan de achterzijde verkleind.

**Zienswijze nummer: 123**

Sloef 7

**Samenvatting zienswijze:**

Reclamant verzoekt in navolging van de inspraakreactie om de navolgende zaken te aan te passen:

1. De aanduiding IV dient te worden opgenomen.
2. Ten oosten van het bouwvlak is de bestemming "Natuur" opgenomen terwijl deze gronden agrarisch in gebruik zijn. De doeleindenomschrijving voorziet niet in agrarisch gebruik.

**Beoordeling zienswijze:**

1. Op de locatie worden bedrijfsmatig varkens gehouden. Het opnemen van de aanduiding IV is reëel;
2. Voor de desbetreffende zone wordt voor de gronden die in eigendom zijn van reclamant, de bestemming Agrarisch met waarden – natuur en landschapswaarden opgenomen.

**Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt gegrond verklaard.

1. Voor de locatie wordt de aanduiding IV opgenomen;
2. Voor de zone ten oosten van Sloef 7 wordt voor de gronden die in eigendom zijn van reclamant de bestemming Agrarisch met waarden – natuur en landschapswaarden opgenomen.

---

#### **Zienswijze nummer: 124**

Slophoosweg 9

#### **Samenvatting zienswijze:**

In navolging van de inspraakreactie brengt reclamant de navolgende zienswijzen naar voren:

1. Het is niet realistisch om bij een beperkte uitbreiding van het bouwblok of een vormverandering te eisen dat 10% van het bouwblok aangewend moet worden voor landschappelijke inpassing, omdat hiermee de gevraagde uitbreiding weer teniet wordt gedaan.
2. Reclamant verzoekt, in het kader van de op grond van het plan benodigde omgevingsvergunningen, om zorg te dragen voor een gedegen objectieve onderbouwing van de ingrepen en bijbehorende effecten én heldere criteria op te stellen of en onder welke omstandigheden werkzaamheden leiden tot verstoring van de te beschermen waarden. Expliciet wordt verwezen naar artikel 4 en 5. Verzocht wordt om de aanlegvergunningplicht voor drainage in zowel struweelvogelgebied, leefgebied kwetsbare soorten, aardkundig waardevol gebied en leefgebied dassen te laten vervallen.
3. Verzocht wordt om de gebieden waarvan bekend is dat de archeologische waarden verstoord zijn te verwerken in de verbeelding en vrij te stellen.
4. Reclamant is van mening dat het grootse gedeelte van Olland ten onrecht is aangewezen als extensiveringsgebied. Verder eist reclamant dat gedeeltes van wat nu extensiveringsgebied is veranderd wordt naar verwevingsgebied, omdat de LOG gebieden gaan vervallen of geen betekenis meer hebben.
5. Reclamant verzoekt om, overeenkomstig de mondelinge afspraak (inspraak), de gebiedsaanduiding "wro-zone-wijzigingsgebied" op het perceel op de hoek Slophoosweg / Baars te verwijderen.
6. Reclamant is van mening dat de gebiedsaanduiding "cultuurhistorisch waardevolle akker" niet meer van toepassing is op de percelen aan de Slophoosweg en verzoekt ook om deze te verwijderen.

#### **Beoordeling zienswijze:**

1. Verwezen wordt naar de algemene overweging Verbetering Landschappelijke Kwaliteit;
2. Verwezen wordt naar de Algemene overwegingen gebiedsbestemming en overige detailfuncties/Plansystematiek zonering gebieden en gebiedsbestemmingen. Tevens wordt verwezen naar het overzicht Ingrepen – Effecten zoals opgenomen in de bijlage van het bestemmingsplan;
3. Verwezen wordt naar de Algemene Overweging "Archeologie". Er is een uitzonderingsregeling opgenomen voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek indien door onafhankelijke documenten kan worden aangetoond dat een gebied vanuit archeologisch oogpunt bezien, al verstoord is. Het verwijderen van de dubbelbestemming Archeologie ligt niet in de rede aangezien de aanwezige archeologische waarden op verschillende diepten in de bodem aanwezig kunnen zijn. Met het opnemen van de ontheffingsregeling wordt een praktische oplossing geboden voor de meest voorkomende aanvragen voor een omgevingsvergunning waarvoor een onderzoeksplicht van toepassing zou zijn;
4. De zonering extensiveringsgebied is overgenomen uit het reconstructieplan. Deze begrenzing is tot stand gekomen via een afzonderlijk gevolgde procedure. Vervolgens is de zonering vastgelegd in de provinciale Verordening Ruimte en moet als zodanig worden overgenomen in het bestemmingsplan. Het is niet uitgesloten dat een herbegrenzing van de LOG-gebieden zal plaatshebben. Hiervoor wordt een soortgelijke procedure gevolgd zoals die is toegepast bij de toestandkoming van de zonering voor de Intensieve veehouderij. De gemeente kan een zonering niet eenzijdig wijzigen.

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied (zoekgebied evz + natuurontwikkelingsgebied)' de bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden', 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' te wijzigen in de bestemming 'Bos', 'Natuur' en/of 'Water' ten behoeve van behoud en/of ontwikkeling van bos en/of natuur, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
  - a. De wijziging uitsluitend plaats kan vinden ten behoeve van de realisatie van vastgesteld natuur- en landschapsbeleid, zoals het beleid voor de ecologische hoofdstructuur (EHS), een ecologische verbindingszone (EVZ) en bos-, natuur- en/of landschapscompensatie.
  - b. De wijziging vindt pas plaats nadat de aankoop/overdracht in voldoende mate verzekerd is of al heeft plaatsgevonden.  
De begrenzing is slechts van toepassing voor de reeds vastgestelde EHS en zoekgebieden Ecologische verbindingszones. De wijziging is slechts aan de orde als de (vrijwillige) overdracht in voldoende mate is verzekerd of heeft plaatsgevonden.
6. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat in het beekdal sprake is van een meervoudige aanwezigheid van waarden die alle om een bescherming vragen. In de provinciale Verordening Ruimte is het beekdal aangeduid als cultuurhistorisch vlak en aardkundig waardevol gebied. Voorts is de aanduiding Nationaal Landschap Het Groene Woud opgenomen. Een adequate bescherming van de als zodanig aangeduide gebieden is vereist op grond van de genoemde verordening (7.2, 7.4 en 7.7). De kenmerken van de cultuurhistorische waardevolle akkers zijn de (bol)vorm, de ligging, zandwegenstructuur en de kavelstructuur met bijbehorende kavelgrensbeplanting. Deze akkers behoren tot de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Het Groene Woud. Het hoogteverschil binnen een perceel komt voort uit een bepaalde manier van akkerbewerking. Ingrepen zijn toegestaan indien het akkercomplex behouden of versterkt wordt. Ingrepen die (de beleving van) het akkercomplex aantasten (onder andere door het verstoren van open zichtlijnen), dienen vermeden te worden (egaliseren, verwijderen van kavelgrensbeplanting, teelttechnieken waarbij bodemvolume wordt afgevoerd, beplanten met hoog opgaand gewas etc.).

#### **Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Voor wat betreft de waarde Archeologie zal een verfijning plaatshebben op de verbeelding en voorschriften alsmede een volledige afstemming tussen de toelichting en hetgeen is opgenomen op de verbeelding en planregels.

---

#### **Zienswijze nummer: 125**

Sonse-Heideweg 9

#### **Samenvatting zienswijze:**

Reclamant verzoekt om bij gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan een aangeleverde ruimtelijke onderbouwing voor uitbreiding van het agrarisch bouwvlak alsnog te verwerken.

#### **Beoordeling zienswijze:**

Er is een ruimtelijke onderbouwing ingediend in verband met een voorgenomen bedrijfsontwikkeling. Deze ruimtelijke onderbouwing is opgenomen in de separate bijlage ruimtelijke onderbouwingen.

De onderbouwing is akkoord bevonden vanuit het oogpunt van noodzaak en haalbaarheid. De initiatiefnemer heeft een overeenkomst ondertekend voor onder andere de kwaliteitsverbetering van het landschap. Bij de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan wordt de aanpassing van het bouwvlak opgenomen.

#### **Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt gegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

**VERBEELDING:**

- Aanpassing van het bouwvlak op de verbeelding overeenkomstig de separate bijlage verbeelding bij deze nota.

**TOELICHTING:**

- De ruimtelijke onderbouwing wordt als separate bijlage bij de toelichting gevoegd.

---

**Zienswijze nummer: 126**

Spierkesweg 3

**Samenvatting zienswijze:**

1. Reclamant is eigenaar van de woning aan de Spierkesweg 9 en is van mening dat ter plaatse ten onrechte een persoonsgebonden overgangsecht (saw-por) is opgenomen. Gezien de feitelijke situatie (legale bedrijfswoning) kan deze aanduiding in dit geval niet worden toegepast. De rechtszekerheid is verder in het geding omdat uit de bepaling niet valt op te maken of na beëindiging van het gebruik, de woning door een (nieuwe) bedrijfsvoerder als bedrijfswoning mag worden gebruikt. Gezien de strikte uitleg zou er immers niemand anders mogen wonen.
2. Reclamant kan zich niet verenigen met de bepaling in artikel 4.5.3 voorzover een plattelandswoning niet gelegen mag zijn in een LOG. De betiteling plattelandswoning heeft volgens reclamant geen gevolgen voor de ontwikkeling van agrarische bedrijven in een LOG. Concreet wordt verzocht de bepaling in artikel 4.5.3, onder a te verwijderen bij de vaststelling.

**Beoordeling zienswijze:**

1. De aanduiding saw-por is ten onrechte opgenomen op de verbeelding, omdat de bewoning onderwerp is van handhaving;
2. Voor de plattelandswoning wordt verwezen naar het hoofdstuk algemene overwegingen en daarin de overwegingen ten aanzien van de plattelandswoning. Hieruit is op te maken dat het onderscheid LOG en overig buitengebied als het gaat om het toelaten van de plattelandswoning, komt te vervallen.

**Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt gegrond verklaard.

De aanduiding saw-por bij Spierkesweg 9/9a wordt van de verbeelding verwijderd, alsmede in de tabel behorende bij artikel 35.3 geschrapt. De regeling voor de plattelandswoning wordt aangepast (uitzondering LOG komt te vervallen).

---

**Zienswijze nummer: 127**

Spierkesweg 9 - 9a

**Samenvatting zienswijze:**

1. Reclamant verzoekt om de functieaanduiding "saw-por" rustend op het op het object Spierkesweg 9 -9a te verwijderen. Wegens met het bestemmingsplan strijdig gebruik van de bedrijfswoning wordt op verzoek van reclamant momenteel handhavend opgetreden. Niet gemotiveerd is waarom de in pand wonende

arbeidsmigranten een persoonsgebonden overgangsrecht hebben verkregen. Het gebruik van het pand anders dan voor bewoning ten behoeve van het bedrijf is nadelig voor reclamant.

2. Niet is vastgelegd wat het gebruik ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan was. Het persoonsgebonden overgangsrecht is in casu niet, althans moeilijk vast te stellen. Reclamant is overigens bereid om het pand aan te kopen.

#### **Beoordeling zienswijze:**

1. De aanduiding is inderdaad ten onrechte opgenomen. Ten aanzien van de bewoning loopt een handhavingszaak;
2. Ingevolge de planregels ex artikel 35.3 is ter plaatse van de aanduidingen zoals opgenomen in de 'Tabel persoonsgebonden overgangsrecht' het gebruik in strijd met het bestemmingsplan. Dit gebruik van een bedrijfswoning als niet-bedrijfswoning mag worden voortgezet door diegene(n) die het gebouw en/of de gronden gebruikt of gebruiken ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan. Zodra het gebruik door de bestaande gebruiker(s) wordt beëindigd, vervalt het recht op het gebruik, zoals opgenomen in de 'Tabel persoonsgebonden overgangsrecht'.  
Met betrekking tot de illegale woningen wordt als bestaande gebruiker aangemerkt de persoon/personen die op het moment van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan volgens de gemeentelijke basisadministratie van de gemeente Sint-Oedenrode als hoofdbewoner en diens partner staan ingeschreven op het adres zoals opgenomen in de 'Tabel persoonsgebonden overgangsrecht'.

Abusievelijk is in artikel 35.3 het moment van “ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan” opgenomen. Echter de datum van 28 november 2008 is bepalend. Dit wordt aangepast. Hierdoor ontstaat wél de gewenste duidelijkheid.

#### **Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

1. De aanduiding saw – por wordt verwijderd van de verbeelding ter plaatse van Spierkesweg 9/9a en in de tabel behorende bij artikel 35.3.
  2. Abusievelijk is in artikel 35.3 het moment van “ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan” opgenomen. Echter de datum van 28 november 2008 is bepalend. Dit wordt ambtshalve aangepast.
- 

#### **Zienswijze nummer: 128**

Spierkesweg 10

#### **Samenvatting zienswijze:**

Reclamant stelt dat hij schade heeft geleden als gevolg van het feit dat zijn voormalige bedrijfswoning niet als burger- of plattelandswoning wordt bestemd vanwege de ligging in de LOG. Reclamant heeft in 2003 gebruik gemaakt van de Regeling Beëindiging Veehouderij en ging er vanuit dat de bedrijfswoning zou worden herbestemd tot burgerwoning. Indien de bestemming niet wordt gewijzigd zal reclamant de gemeente aansprakelijk stellen voor de schade.

#### **Beoordeling zienswijze:**

Verwezen wordt naar de algemene overweging “Omzetting naar woonbestemming binnen LOG”. Voor de plattelandswoning wordt verwezen naar het hoofdstuk algemene overwegingen en daarin de overwegingen ten aanzien van de plattelandswoning. Hieruit is op te maken dat het onderscheid LOG en overig buitengebied als het gaat om het toelaten van de plattelandswoning, komt te vervallen.

#### **Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt ongegrond verklaard.  
Geen aanpassing van het bestemmingsplan.

---

**Zienswijze nummer: 129**

Spierkesweg 11

**Samenvatting zienswijze:**

Reclamant verzoekt om bij gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan een aangeleverde ruimtelijke onderbouwing voor uitbreiding van het agrarisch bouwvlak alsnog te verwerken.

**Beoordeling zienswijze:**

De ruimtelijke onderbouwing is in eerste aanleg niet akkoord bevonden. De onderbouwing is alsnog aangevuld op onderdelen die niet voldoende waren onderbouwd om de milieuhaalbaarheid te beoordelen. Verzocht is om de ruimtelijke onderbouwing voor uitbreiding alsnog te betrekken bij de besluitvorming.

De aangevulde milieuparagraaf is beoordeeld en is voldoende om de gevraagde uitbreiding van het bestemmingsvlak in het kader van het bestemmingsplan te onderbouwen.

**Conclusie:**

De ruimtelijke onderbouwing alsmede de toegevoegde stukken geven aanleiding om alsnog over te gaan tot het opnemen van het vergrote bouwvlak bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Het bouwvlak wordt aangepast conform de ruimtelijke onderbouwing.

Aanpassing:

Verbeelding: Het bouwvlak wordt aangepast conform de ruimtelijke onderbouwing.

---

**Zienswijze nummer: 130**

Spierkesweg 20

**Samenvatting zienswijze:**

In navolging van de inspraakreactie verzoekt reclamant om het bouwblok zodanig aan te passen dat de, al dan niet met ontheffing verleende, bouwvergunningen ook passen in het bouwblok. Een kaart met het gewenste bouwblok is bijgevoegd.

**Beoordeling zienswijze:**

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan buitengebied is ambtshalve al geconstateerd dat de vorm van het bouwvlak niet correct is. Bij de ambtshalve aanpassingen van de verbeelding wordt dit meegenomen.

**Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt gegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan:

VERBEELDING:

Met de ambtshalve aanpassingen van de verbeelding wordt de correcte vorm van het bouwvlak meegenomen.

---

**Zienswijze nummer: 131**

Spierkesweg 22

**Samenvatting zienswijze:**

In navolging van de inspraakreactie verzoekt reclamant om het bouwblok zodanig aan te passen dat alle vergunde situaties er in zijn opgenomen. Op 15 maart 2011 is besloten om medewerking te verlenen aan een vormverandering. Een kaart met het gewenste bouwblok is bijgevoegd.

**Beoordeling zienswijze:**

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan buitengebied is ambtshalve al geconstateerd dat de vorm van het bouwvlak niet correct is. Bij de ambtshalve aanpassingen van de verbeelding wordt dit meegenomen.

**Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt gegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan:

Met de ambtshalve aanpassingen van de verbeelding wordt de correcte vorm van het bouwvlak meegenomen.

---

**Zienswijze nummer: 132**

Sterrebos 15

**Samenvatting zienswijze:**

Reclamant dient in navolging van de inspraakreactie de navolgende zienswijzen in:

1. Reclamant blijft van mening dat uit de bouwvergunning van 1977 niet blijkt dat deze onder de voorwaarde van geen splitsing is verleend. In het ambtelijk advies staat dat bij het bouwplan ziet op een splitsing. Verzocht wordt dan ook om bij de vaststelling de bestemming "Agrarisch" te vervangen door "Wonen" met de aanduiding "twee-aan-een" [tae].
2. Reclamant kan zich niet verenigen met het voornemen om de agrarische bestemming met een aanduiding (-IV) te handhaven. Reclamant heeft al jaren geen agrarisch bedrijf meer en heeft hier ook geen plannen meer voor. Daarnaast is het verzoek ingediend om de melding ingevolge het Besluit akkerbouw in te trekken. Kortom, het pand dient te worden bestemd voor "Wonen met de aanduiding [tae].

**Beoordeling zienswijze:**

1. Wij constateren dat deze voormalige bedrijfslocatie heeft meegedaan aan de regeling beëindiging veehouderijen en dat een passende herbestemming aan de woning moet worden gegeven. In dit geval is dat de bestemming wonen ten behoeve van een vrijstaande woning. De bouwvergunning waaraan wordt gerefereerd is verleend ten behoeve van het mogelijk maken van een groter woonoppervlakte binnen de bestaande woonboerderij. De vergunning is niet verleend ten behoeve van zelfstandige splitsing van het pand. Het verzoek van reclamant wordt op dit punt niet ingewilligd. Wellicht ten overvloede wijzen wij reclamant erop dat het bestemmingsplan buitengebied onder voorwaarden een woningsplitsing op grond van de regels mogelijk maakt. Na vaststelling van het bestemmingsplan buitengebied kan hiervoor een verzoek worden ingediend waarin zal moeten worden aangetoond dat wordt voldaan aan de voorwaarden.
2. Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt 1.

**Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt ongegrond verklaard.

De verbeelding wordt aangepast door aan Sterrebos 15 een woonbestemming ten behoeve van een vrijstaande woning toe te kennen.

---

**Zienswijze nummer: 133**

Sterrebos 21

**Samenvatting zienswijze:**

Aan de hand van een ruimtelijke onderbouwing verzoekt reclamant in navolging van zijn inspraakreactie om het pand aan Sterrebos 21 te bestemmen voor "Wonen" met de bouwaanduiding "twee-aan-een" [tae]. Verder wordt verzocht om de bestaande loods van 290m<sup>2</sup> als zijnde een bijbehorend bouwwerk positief te bestemmen.

**Beoordeling zienswijze:**

De locatie aan Sterrebos 19-21 is in het ontwerp-bestemmingsplan abusievelijk bestemd voor "Wonen" met de aanduiding "Twee-aan-een". Abusievelijk, omdat hiervoor nog geen onderbouwing beschikbaar was. Inmiddels is een ruimtelijke onderbouwing ontvangen en is deze akkoord bevonden vanuit het oogpunt van haalbaarheid. De bestemming wonen met de aanduiding TAE uit het ontwerpbestemmingsplan kan worden gehandhaafd.

**Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt gegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

**VERBEELDING:**

Geen aanpassing ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De aanduiding TAE kan worden gehandhaafd.

**TOELICHTING:**

De ruimtelijke onderbouwing wordt als separate bijlage bij de toelichting gevoegd.

---

**Zienswijze nummer: 134**

Vernhout 4

**Samenvatting zienswijze:**

Reclamant dient in navolging van de inspraakreactie de navolgende zienswijzen in:

1. Vanwege de opgenomen gebiedsaanduiding "leefgebied kwetsbare soorten" wordt reclamant in zijn hoedanigheid als boomkweker, op grond van het bepaalde in artikel 5 van het ontwerp-bestemmingsplan, onevenredig geconfronteerd met een omgevingsvergunningstelsel.
2. Verzocht wordt om een gerealiseerde schuur op te nemen in de verbeelding.
3. Reclamant is de mening toegedaan dat wanneer de gemeente een omvangrijk vergunningstelsel wil opnemen er ook een onderbouwing aan de gebiedsaanduidingen ten grondslag moet worden gelegd. Ingevolge het vigerende bestemmingplan rusten er geen beperkingen op de gronden.
4. Reclamant verzoekt om de begripsomschrijving 1.88 uit te breiden met de in de tabellen genoemde werken, zodat het probleem van het aanvragen van een omgevingsvergunning voor de normale bedrijfsvoering is opgelost.
5. Reclamant verzoekt verder om de specifieke aanduidingen en bijbehorende regels te laten vervallen om reden dat deze een belemmering vormen voor uitbreidings- en ontwikkelingsplannen.
6. Reclamant acht het onredelijk dat in gebieden met de aanduiding "cultuurhistorische akker", "waterberging" en "kwetsbare soorten", boomteelt als een strijdige activiteit wordt gezien. Verzocht wordt om er voor te zorgen dat ondernemers hun gebruikelijke bedrijfsvoering kunnen doen zonder administratieve rompslomp.

### Beoordeling zienswijze:

1. Verwezen wordt naar paragraaf 4.4. van de toelichting op het bestemmingsplan (Bescherming ecologische structuren) en de Algemene overwegingen gebiedsbestemming en overige detailfuncties/Plansystematiek zonering gebieden en gebiedsbestemmingen. Tevens wordt verwezen naar het overzicht Ingrepen – Effecten zoals opgenomen in de bijlage van het bestemmingsplan. Ten aanzien van de Waarde Archeologie 1 wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan met betrekking tot Archeologie en Cultuurhistorie van Rijk, Provincie en Gemeente (2.1.3., 2.2.2. en 2.3.3.) alsmede de algemene overwegingen inzake Archeologie. Voor wat betreft de waarde Archeologie zal een verfijning plaatshebben op de verbeelding en voorschriften alsmede een volledige afstemming tussen de toelichting en hetgeen is opgenomen op de verbeelding en planregels. De toe te passen systematiek kan per bestemmingsplan worden ingevuld, afhankelijk van de voorkomende archeologische waarden.  
Voorts is het volgende van belang. De uitkomsten van de archeologische (bureau)onderzoeken die sinds 2007 zijn uitgevoerd, zijn geëvalueerd en vastgelegd in de notitie 'evaluatie archeologie-beleid Sint-Oedenrode'.  
In de evaluatie wordt geconcludeerd dat de vrijstellingsdiepte van 30 cm minus maaiveld voor AMK-terreinen en terreinen met een middelhoge en hoge verwachtingswaarde kan worden verruimd naar 50 cm minus maaiveld. De oppervlakten voor verstoringen die dieper dan genoemde 50 cm gaan, kunnen voor gebieden met hoge en middelhoge verwachtingswaarde worden verruimd van thans 100 m<sup>2</sup> naar 200 m<sup>2</sup> (hoog), respectievelijk 500 m<sup>2</sup> (middelhoog). Inmiddels heeft het voornemen tot aanpassing van het archeologiebeleid ter visie gelegen.  
In de regels van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied zoals dat ter visie heeft gelegen tot en met 5 september 2011 is het nieuwe beleid reeds vertaald.  
Er is een uitzonderingsregeling opgenomen voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek indien door onafhankelijke documenten kan worden aangetoond dat een gebied vanuit archeologisch oogpunt bezien, al verstoord is. Het verwijderen van de dubbelbestemming Archeologie ligt niet in de rede aangezien de aanwezige archeologische waarden op verschillende diepten in de bodem aanwezig kunnen zijn. Met het opnemen van de ontheffingsregeling wordt een praktische oplossing geboden voor de meest voorkomende aanvragen voor een omgevingsvergunning waarvoor een onderzoeksplicht van toepassing zou zijn. In de begripsbepalingen is aangegeven wat wordt verstaan onder normaal onderhoud en/of gebruik.
2. De schuur valt binnen de bouwvlakbegrenzing;
3. Verwezen naar het overzicht Ingrepen – Effecten zoals opgenomen in de bijlage van het bestemmingsplan alsmede naar de onder 1. aangehaalde algemene overweging. Het geldende plan kent een uitgebreid aanlegvergunningstelsel. Voorts heeft de gemeenteraad de afgelopen jaren steeds een voorbereidingsbesluit vastgesteld waaraan een aanlegvergunningstelsel was gekoppeld.
4. Onder verwijzing naar de reactie zoals vermeld onder 1. en 3. Is een uitbreiding van de desbetreffende begripsbepaling niet aan de orde.
5. Verwezen wordt naar de Algemene overwegingen gebiedsbestemming en overige detailfuncties/Plansystematiek zonering gebieden en gebiedsbestemmingen. Terzake wordt verwezen naar de algemene overweging "Plansystematiek zonering gebieden en gebiedsbestemmingen".  
Aanwezige (agrarische) landschapswaarden worden primair beschermd via de gebiedsbestemming AW-L en aanwezige natuurwaarden worden primair beschermd via de gebiedsbestemming AW-NL. Een en ander eventueel in combinatie met een aanduiding van specifieke waarden (bijvoorbeeld kwetsbare soorten). Voor de beschrijving van waarden is de gemeente uitgegaan van het provinciaal landschapsonderzoek, zoals dat is opgenomen in de RLG atlas. Ten aanzien van de diverse kwetsbare soorten wordt verwezen naar de plantoelichting en het daarbij behorende kaartmateriaal.  
Geconstateerd wordt dat het bouwvlak ter plaatse binnen 1 gebiedsbestemming valt en dat voor de praktijk de verschillen tussen de gebiedsbestemmingen AW-L en AW-NL gering zijn. Een en ander maakt dat ter plaatse sprake is van een uitvoerbare regeling.  
Er is sprake van een goede afweging van belangen. Het buitengebied van Sint-Oedenrode kent een verwevenheid van landbouw, natuur, wonen, watersystemen en recreatie. In het gemeentelijke beleid ten aanzien van het buitengebied wordt ingespeeld op deze verwevenheid en wordt getracht deze te

behouden en uit te bouwen. Het buitengebied van Sint-Oedenrode wordt in samenhang gezien. Daarbij wordt enerzijds gestreefd naar verbetering en verbreding van de agrarische gebruiksmogelijkheden en anderzijds naar versterking van natuurwaarden en cultuurhistorische waarden. In de toelichting van het plan is hierop uitgebreid ingegaan.

6. Verwezen wordt naar de aangepaste notitie Boomteelt. Hieruit blijkt dat een aanpassing heeft plaatsgehad voor wat betreft het al dan niet toestaan van de laanboomteelt. Deze aanpassing heeft met name betrekking op het al dan niet toelaten van boomeelt in het beekdallandschap. De boomteelt binnen het beekdallandschap is gerelateerd aan 2 aanduidingen en één medebestemming. Het gaat om de aanduiding "Waardevol beekdal", de aanduiding "Cultuurhistorisch waardevolle akker" en de dubbelbestemming "Waterstaat-waterbergingsgebied". Binnen de aanduiding "Waardevol beekdal" is laanboomteelt niet toegestaan. Binnen de aanduiding "Cultuurhistorisch waardevolle akker" heeft een afweging plaats met betrekking tot de aanvaardbaarheid van laanboomteelt en binnen de dubbelbestemming "Waterstaat-waterbergingsgebied" vervalt de verbodsbepaling op laanboomteelt. Een aanlegvergunningstelsel is opgenomen.

Aanvullend hierop wordt opgemerkt dat het aanlegvergunningstelsel voor de leefgebieden kwetsbare soorten is opgenomen in verband met de meerjarige boomteelt die kan leiden tot wijziging/verstoring van de leefgebieden van de aanwezige soorten. In het kader van de vergunningverlening heeft de afweging plaats. Overigens wordt voor onder meer de leefgebieden van kwetsbare soorten overgegaan tot de opstelling van een overzicht met daarin de aanwezige actuele waarden, de vergunningplichtige werkzaamheden en maatregelen die van toepassing zijn bij de afgifte van een omgevingsvergunning. Daarbij wordt een relatie gelegd met zowel boomteeltactiviteiten als met andere teelten. Op deze wijze ontstaat duidelijkheid met betrekking tot de aanwezige waarden en kan de ondernemer op eenvoudige wijze de haalbaarheid van de vergunningverlening onderzoeken. Direct na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt dit traject gestart.

#### **Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

Regels.

Binnen de aanduiding "Cultuurhistorisch waardevolle akker" heeft een afweging plaats met betrekking tot de aanvaardbaarheid van laanboomteelt en binnen de dubbelbestemming "Waterstaat-waterbergingsgebied" vervalt het verbod op laanboomteelt. Een aanlegvergunningstelsel is opgenomen.

#### **TOELICHTING:**

- In de toelichting zal nader worden ingegaan op de soorten die voorkomen in de leefgebieden van kwetsbare soorten.

---

#### **Zienswijze nummer: 135**

Villenbraken 15

#### **Samenvatting zienswijze:**

In navolging van de inspraakreactie brengt reclamant de navolgende, nog aan te vullen, punten naar voren:

1. Verzocht wordt om een uitbreiding van het bouwvlak (onderbouwing volgt).
2. Reclamant is van mening dat een aantal aanduidingen te royaal zijn opgenomen op de verbeeldingen danwel de onderliggende waarden niet meer aanwezig zijn.
3. Het pand Villenbraken 16 heeft volgens reclamant ten onrechte de bestemming "Wonen" gekregen. Het betreft een voormalige bedrijfswoning.

4. Reclamant is van mening dat voor sommige percelen ten onrechte een omgevingsvergunningen-stelsel is opgenomen voor werkzaamheden welke feitelijk geen afbreuk doen aan de te handhaven waarden.

**Beoordeling zienswijze:**

1. Het verzoek tot uitbreiding van het bouwvlak is voor wat betreft de noodzaak en haalbaarheid niet onderbouwd. Een aanvulling op de zienswijze ter onderbouwing van de noodzaak en haalbaarheid is niet ontvangen. Met het verzoek kan niet worden ingestemd. Reclamant wordt gewezen op het feit dat het bestemmingsplan na vaststelling onder voorwaarden mogelijkheden kan bieden voor uitbreiding van het bouwvlak met een wijzigingsplan.
2. Verwezen wordt naar de algemene overwegingen ten aanzien van de wijze van bestemmen van gebiedsbestemmingen en bijbehorende aanduidingen.
3. Het betreft hier een voormalige tweede agrarische bedrijfswoning waaraan een passende herbestemming is gegeven.
4. Verwezen wordt naar de algemene overwegingen ten aanzien van de ingreep / effecttabel.

**Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt ongegrond verklaard.  
Geen aanpassingen in het bestemmingsplan

---

**Zienswijze nummer: 136**

Vogelenzang 3

**Samenvatting zienswijze:**

Reclamant verzoekt om een bestemmingsvlak "Wonen" met een bouwvlak op te nemen op het perceel gelegen op de hoek Vogelenzang / Broekdijk.

**Beoordeling zienswijze:**

De locatie is gelegen buiten een bebouwingsconcentratie. Ter plaatse is geenerschikking mogelijk van agrarische bedrijfsgebouwen en wordt geen agrarisch bedrijf beëindigd. Met het verzoek kan niet worden ingestemd vanwege strijdigheid met het ruimtelijk beleid.

**Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt ongegrond verklaard.  
Geen aanpassingen in het bestemmingsplan

---

**Zienswijze nummer: 137**

Vresselse-Akkers 3

**Samenvatting zienswijze:**

Reclamant geeft aan dat indien en voor zover het object aan de Vresselseweg 3, conform het gestelde in de inspraaknota, wordt bestemd voor "Sport" met een nadere aanduiding voor "manege" hij hiertegen het navolgende wil aanvoeren:

1. Voornoemde functiewijziging zal leiden tot een ernstige aantasting van het woongenot. Dit vanwege de toename van geluidsoverlast, verkeersbewegingen en stofoverlast.
2. Reclamant vreest verder een waardedaling van zijn object en is voornemens om een planschadeclaim in te dienen.

**Beoordeling zienswijze:**

1. De haalbaarheid van het verzoek is onderzocht en onderbouwd in een ruimtelijke onderbouwing. Hieruit is gebleken dat de ruimtelijke ontwikkeling haalbaar is.
2. De overweging om een planschadeclaim in te dienen dient reclamant zelf te maken. Het indienen van een planschadeclaim is pas mogelijk nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is.

**Aanvulling beoordeling in verband met spreekrecht.**

Ten aanzien van de bestemmingswijziging van het perceel Vresselse-Akkers 3A wordt opgemerkt dat hiervoor een ruimtelijke onderbouwing is opgesteld, waaruit blijkt dat de voorgestane ontwikkeling haalbaar is. Ten aanzien van de paardenbak wordt opgemerkt dat deze paardenbak onderdeel is van handhaving en dat hierover nog een beroepsprocedure loopt.

**Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt ongegrond verklaard.  
Geen aanpassingen in het bestemmingsplan.

---

**Zienswijze nummer: 138**

Vresselse-Akkers 3a

**Samenvatting zienswijze:**

Reclamant verzoekt om bij gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan een aangeleverde ruimtelijke onderbouwing voor uitbreiding van het agrarisch bouwvlak alsnog te verwerken.

**Beoordeling zienswijze:**

Er is een ruimtelijke onderbouwing ingediend in verband met een voorgenomen bedrijfsontwikkeling. Deze ruimtelijke onderbouwing is opgenomen in de separate bijlage ruimtelijke onderbouwingen.

De onderbouwing is akkoord bevonden vanuit het oogpunt van noodzaak en haalbaarheid. De initiatiefnemer heeft een overeenkomst ondertekend voor onder andere de kwaliteitsverbetering van het landschap. Bij de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan wordt het bestemmingsvlak sport en het bouwvlak uitgebreid over het gehele perceel Vresselse Akkers 3A. Daarnaast wordt de tabel sport aangepast in die zin dat ter plaatse van Vresselse Akkers 3A een manege is toegestaan met 1 bedrijfswoning en 3950 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing (privébijgebouwen ten behoeve van de bedrijfswoning niet meegerekend).

**Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt gegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

**VERBEELDING:**

Het bestemmingsvlak sport en het bouwvlak wordt uitgebreid ten behoeve van een manege over het gehele perceel Vresselse Akkers 3A overeenkomstig de separate bijlage Verbeelding.

**REGELS:**

Aanvulling van de tabel bedrijven ten behoeve van de pensionstalling:

- aanduiding: doornummers op volgorde sb-aanduidingen.
- adres: Vresselse-Akkers 3A
- functie: manege

- 1 bedrijfswoning
- 3950 m2 aan bedrijfsbebouwing (privé bijgebouwen niet meegerekend overeenkomstig de bouwregels).

**TOELICHTING:**

De ruimtelijke onderbouwing wordt als separate bijlage bij de toelichting gevoegd.

---

**Zienswijze nummer: 139**

Vresselse-Akkers 7

**Samenvatting zienswijze:**

In navolging van de inspraakreactie verzoekt reclamant om het bouwblok zodanig aan te passen dat alle vergunde gebouwen er in zijn opgenomen. Een situatieschets van het gewenste bouwblok is bijgevoegd. Ook de campingplaatsen dienen als zodanig te worden bestemd in het vast te stellen bestemmingsplan.

**Beoordeling zienswijze:**

Ingestemd wordt met een door reclamant voorgestelde vormverandering waarin de vergunde sanitaire voorzieningen binnen het agrarisch bouwvlak worden gebracht. Ten behoeve van de minicamping wordt in het bestemmingsplan gewerkt met afwijkingsmogelijkheden. Hiervoor wordt de verbeelding niet aangepast.

**Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

- De verbeelding wordt overeenkomstig de separate bijlage verbeelding aangepast door de voorgestelde vormverandering te verwerken.
- 

**Zienswijze nummer: 140**

Vresselse-Akkers 9

**Samenvatting zienswijze:**

In navolging van de inspraakreactie brengt reclamant de navolgende punten naar voren:

1. De op de percelen van reclamant rustende aanduidingen "leefgebied dassen" en "leefgebied struweelvogels" brengen te veel en onnodige beperkingen met zich mee voor de bedrijfsvoering. Reclamant ziet niet in waarom de eventuele aanwezigheid van een das of een struweelvogel de reden moet zijn voor een vergunningplicht.
2. Volgens reclamant worden werken en werkzaamheden welke tot de normale bedrijfsvoering van een boomkweker horen onder een omgevingsvergunningstelsel gebracht. In de artikelen 4.6.1 en 5.6.1 worden geen duidelijke criteria gegeven welke bij het verlenen van een omgevingsvergunning aan de orde zijn.
3. Reclamant verzoekt om de begripsomschrijving 1.88 uit te breiden met de in de tabellen genoemde werken, zodat het probleem van het aanvragen van een omgevingsvergunning voor de normale bedrijfsvoering is opgelost.
4. Reclamant verzoekt om de specifieke aanduidingen en bijbehorende regels te laten vervallen om reden dat deze een belemmering vormen voor uitbreidings- en ontwikkelingsplannen.

5. Reclamant acht het onredelijk dat in gebieden met de aanduiding “cultuurhistorische akker” en “waterberging”, boomteelt als een strijdige activiteit wordt gezien. Verzocht wordt om er voor te zorgen dat ondernemers hun gebruikelijke bedrijfsvoering kunnen doen zonder administratieve rompslomp.

#### Beoordeling zienswijze:

1. Verwezen wordt naar paragraaf 4.4. van de toelichting op het bestemmingsplan (Bescherming ecologische structuren) en de Algemene overwegingen gebiedsbestemming en overige detailfuncties/Plansystematiek zonering gebieden en gebiedsbestemmingen. Tevens wordt verwezen naar het overzicht Ingrepen – Effecten zoals opgenomen in de bijlage van het bestemmingsplan. Ten aanzien van de Waarde Archeologie 1 wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan met betrekking tot Archeologie en Cultuurhistorie van Rijk, Provincie en Gemeente (2.1.3., 2.2.2. en 2.3.3.) alsmede de algemene overwegingen inzake Archeologie. Voor wat betreft de waarde Archeologie zal een verfijning plaatshebben op de verbeelding en voorschriften alsmede een volledige afstemming tussen de toelichting en hetgeen is opgenomen op de verbeelding en planregels. De toe te passen systematiek kan per bestemmingsplan worden ingevuld, afhankelijk van de voorkomende archeologische waarden.  
Voorts is het volgende van belang. De uitkomsten van de archeologische (bureau)onderzoeken die sinds 2007 zijn uitgevoerd, zijn geëvalueerd en vastgelegd in de notitie ‘evaluatie archeologie-beleid Sint-Oedenrode’.  
In de evaluatie wordt geconcludeerd dat de vrijstellingsdiepte van 30 cm minus maaiveld voor AMK-terreinen en terreinen met een middelhoge en hoge verwachtingswaarde kan worden verruimd naar 50 cm minus maaiveld. De oppervlakten voor verstoringen die dieper dan genoemde 50 cm gaan, kunnen voor gebieden met hoge en middelhoge verwachtingswaarde worden verruimd van thans 100 m<sup>2</sup> naar 200 m<sup>2</sup> (hoog), respectievelijk 500 m<sup>2</sup> (middelhoog). Inmiddels heeft het voornemen tot aanpassing van het archeologiebeleid ter visie gelegen.  
In de regels van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied zoals dat ter visie heeft gelegen tot en met 5 september 2011 is het nieuwe beleid reeds vertaald.  
Er is een uitzonderingsregeling opgenomen voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek indien door onafhankelijke documenten kan worden aangetoond dat een gebied vanuit archeologisch oogpunt bezien, al verstoord is. Het verwijderen van de dubbelbestemming Archeologie ligt niet in de rede aangezien de aanwezige archeologische waarden op verschillende diepten in de bodem aanwezig kunnen zijn. Met het opnemen van de ontheffingsregeling wordt een praktische oplossing geboden voor de meest voorkomende aanvragen voor een omgevingsvergunning waarvoor een onderzoeksplicht van toepassing zou zijn. In de begripsbepalingen is aangegeven wat wordt verstaan onder normaal onderhoud en/of gebruik.
2. verwezen naar het overzicht Ingrepen – Effecten zoals opgenomen in de bijlage van het bestemmingsplan alsmede naar de onder 1. aangehaalde algemene overweging.
3. Onder verwijzing naar de reactie zoals vermeld onder 1. en 2. Is een uitbreiding van de desbetreffende begripsbepaling niet aan de orde.
4. Verwezen wordt naar de Algemene overwegingen gebiedsbestemming en overige detailfuncties/Plansystematiek zonering gebieden en gebiedsbestemmingen. Er is sprake van een goede afweging van belangen. Het buitengebied van Sint-Oedenrode kent een verwevenheid van landbouw, natuur, wonen, watersystemen en recreatie. In het gemeentelijke beleid ten aanzien van het buitengebied wordt ingespeeld op deze verwevenheid en wordt getracht deze te behouden en uit te bouwen. Het buitengebied van Sint-Oedenrode wordt in samenhang bezien. Daarbij wordt enerzijds gestreefd naar verbetering en verbreding van de agrarische gebruiksmogelijkheden en anderzijds naar versterking van natuurwaarden en cultuurhistorische waarden. In de toelichting van het plan is hierop uitgebreid ingegaan.
5. Verwezen wordt naar de inhoud van de aangepaste notitie boomteelt. Het uitsluiten van de boomteelt binnen de dubbelbestemming “Waterstaat-waterbergingsgebied houdt verband met het volgende. Aansluitend aan de beken zijn de waterbergingsgebieden opgenomen. Hier kunnen beken met enige regelmaat buiten hun oevers treden. In deze gebieden mogen enkel ontwikkelingen plaatsvinden die neutraal of dienstbaar zijn aan het doel van waterberging en worden ontwikkelingen die daarmee in

strijd zijn geweest. De inundatiegebieden zijn bestemd als Waterstaat – Waterbergingsgebied conform de Verordening ruimte 2011 Noord-Brabant. Vanwege de landschappelijke betekenis van het Dommeldal, is het verbod voor de boomteelt tevens gekoppeld aan een aantal gebiedswaarden en/of dubbelbestemmingen. De dubbelbestemming “Waterstaat-waterbergingsgebied” is door de ligging direct grenzend aan het beekdal als zodanig aangemerkt.

De cultuurhistorische kenmerken van de akkers zijn de (bol)vorm, de ligging, zandwegenstructuur en de kavelstructuur met bijbehorende kavelgrensbeplanting. Deze akkers behoren tot de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Het Groene Woud. Het hoogteverschil binnen een perceel komt voort uit een bepaalde manier van akkerbewerking.

Ingrepen zijn toegestaan indien het akkercomplex behouden of versterkt wordt. Ingrepen die (de beleving van) het akkercomplex aantasten (onder andere door het verstoren van open zichtlijnen), dienen vermeden te worden (egaliseren, verwijderen van kavelgrensbeplanting, teelttechnieken waarbij bodemvolume wordt afgevoerd, beplanten met hoog opgaand gewas etc.). Boomteelt is derhalve niet toegestaan op de cultuurhistorisch waardevolle akkers.

### **Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt ongegrond verklaard.

Geen aanpassingen van het bestemmingsplan.

---

### **Zienswijze nummer: 141**

Vresselseweg 4 - 4a - 6a

### **Samenvatting zienswijze:**

In navolging van de inspraakreactie dienen reclamanten de navolgende zienswijzen in:

1. Reclamanten ondervinden overlast van de kampeerboerderij aan de Vresselseweg 6 te Sint –Oedenrode. Een vergroting van de bebouwingsoppervlakte zal leiden tot een ongewenste intensivering van de activiteiten. Verzocht wordt om de oppervlakte van 730m<sup>2</sup> in de tabel Recreatiebedrijven te veranderen in de juiste oppervlakte van 600m<sup>2</sup>.
2. Reclamanten wensen dat de oppervlakte voor horeca wordt bevroren op maximaal 40m<sup>2</sup>. Ter voorkoming van een vergroting van de oppervlakte voor ondersteunende horeca, met 10m<sup>2</sup>, verzoeken reclamanten om de aanduiding bebouwingsconcentratie van het perceel van de kampeerboerderij te verwijderen.
3. Reclamanten zijn van mening dat de wijziging van “Recreatie-Kampeerboerderij” in “Recreatie-Groepsaccommodatie” een ongewenste verruiming van de mogelijkheden met zich meebrengt. Verzocht wordt dan ook om de bestemming “Recreatie-Kampeerboerderij” te handhaven.
4. Verzocht wordt om op het perceelsgedeelte met de bestemming “Natuur” deze bestemming in stand te laten en dus niet te wijzigen in “Agrarisch met waarden – Natuur en Landschapswaarden”, dit om het extensieve karakter van de omgeving te waarborgen.
5. Reclamanten stellen dat sprake is van strijd met de goede ruimtelijke ordening ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening. Er heeft geen zorgvuldige inventarisatie van de betrokken belangen plaatsgevonden. Onduidelijk is waarom het belang van de kampeerboerderij prevaleert boven het belang van omwonenden en het behoud van natuurwaarden.
6. Reclamanten stellen dat de gedachten die ten aanzien van de wijzigingen aan het perceel met de kampeerboerderij ten grondslag zijn gelegd aan het ontwerpplan niet, althans onvoldoende, zijn uitwerkt. Een planologische motivering ontbreekt.
7. Reclamanten behouden zich het recht voor om een planschadeclaim in te dienen.
8. Het ontwerpplan is in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Een daadkrachtige motivering ontbreekt. Met de belangen van reclamanten is onvoldoende rekening gehouden, hetgeen in strijd is met het zorgvuldigheidbeginsel. Reclamanten zijn onevenredig in hun belangen geschaad door de uitbreidingsmogelijkheden van de kampeerboerderij. Tenslotte zijn reclamanten van mening

dat sprake is van strijdigheid met het rechtszekerheidsbeginsel omdat de gekozen constructie te weinig rechtzekerheid biedt.

**Beoordeling zienswijze:**

1. De oppervlakte van 600 m2 als opgenomen in het geldende bestemmingsplan buitengebied correspondeert niet met de toegelaten bebouwing. De juiste maat is 730 m2. Dit wordt gehandhaafd.
2. De aanduiding van bebouwingsconcentratie wordt niet verwijderd. Daarentegen wordt met de ambtshalve aanpassingen van het bestemmingsplan in de regels een toename van m2 aan horeca ter plaatse voorkomen. Verwezen wordt naar de ambtshalve aanpassingen.
3. De term kampeerboerderij is een verouderde term. Geconstateerd wordt dat per abuis op de verbeelding nog de aanduiding (kp) voorkomt terwijl deze geen relatie kent met de legenda of regels. Binnen het bestemmingsvlak wordt in de nieuwe bestemmingsplansystematiek gewerkt met de aanduiding specifieke vorm van recreatie. In de tabel bij de regels wordt aangegeven welke functie is toegelaten. Wij constateren dat in praktijk er nauwelijks verschil in gebruik zal optreden als gevolg van de indeling in groepsaccommodatie, omdat in het geldend bestemmingsplan buitengebied al gelegenheid kon worden gegeven aan groepen om in de aanwezige accommodatie te overnachten. Geen aanpassing dus in het bestemmingsplan, behoudens een ambtshalve aanpassing voor het verwijderen van de aanduiding (kp).
4. Aan deze bestemming wordt ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan geen wijziging doorgevoerd.
5. Dit is een discussie die in dit kader van deze integrale herziening niet opnieuw gevoerd wordt. Het gaat hier om een al gereguleerde bestemming met naderhand verleende vrijstellingen die opnieuw zijn vertaling krijgt in dit bestemmingsplan.
6. Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt 5.
7. Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.
8. Verwezen wordt naar de beantwoording bij punt 5.

**Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt ongegrond verklaard. Daarentegen zal op de verbeelding wel een ambtshalve aanpassing worden doorgevoerd.

Aanpassingen ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan:

- Ambtshalve zal de aanduiding (kp) worden verwijderd op de verbeelding ter plaatse van vresselseweg 6.

---

**Zienswijze nummer: 142**

Vresselseweg 6

**Samenvatting zienswijze:**

In navolging van de inspraakreactie dient reclamant de navolgende zienswijze in:

1. De in de inspraaknota toegezegde wijzigingen zijn nog niet verwerkt in het ontwerpplan. Verzocht wordt om dit bij de vaststelling alsnog te doen.
2. Verzocht wordt om het in de zienswijze aangegeven vlak te bestemmen of aan te duiden ten behoeve van parkeren.
3. Verzocht wordt om de kanostopplaats als zodanig aan te duiden.
4. Reclamanten gaan er vanuit dat wanneer er geen bouwvlak is opgenomen het bestemmingsvlak tevens bouwvlak is. Dit in relatie met het bepaalde in artikel 13.2.1..

**Beoordeling zienswijze:**

1. Deze wijzigingen worden alsnog doorgevoerd alsmede de ambtshalve aanpassing van verwijdering van de aanduiding (kp).
2. Parkeren buiten het bestemmingsvlak is in strijd met het bestemmingsplan. Het aanbrengen van een aanduiding buiten het bestemmingsvlak ligt niet in de rede, omdat dit in relatie tot de omgevingswaarde leidt tot een ongewenste intensivering van gebruik.
3. De kanostopplaats zal overeenkomstig het geldende bestemmingsplan worden geregeld. Hierbij wordt ervoor gekozen dit in de regels te doen in plaats van een aanduiding op de verbeelding.
4. Geconstateerd wordt dat een bouwvlak op de verbeelding nog ontbreekt. Er zal een bouwvlak worden opgenomen, een en ander afgestemd op de huidige voorzieningen en bebouwing.

#### **Aanvulling in verband met spreekrecht.**

De bestemming recreatie is in het voorontwerpbestemmingsplan buitengebied ten opzichte van het geldende bestemmingsplan buitengebied 1997 uitgebreid. Het bestemmingsvlak recreatie is in het voorontwerpbestemmingsplan verlengd tot aan de Vresselseweg. Naar aanleiding van een inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan is in het ontwerpbestemmingsplan buitengebied het bestemmingsvlak recreatie ter plaatse van de Vresselseweg 6 weer op afstand van de Vresselseweg gelegd (overeenkomstig het geldende bestemmingsplan buitengebied 1997). De reden hiervoor is dat een uitbreiding van het bestemmingsvlak recreatie aan de voorzijde van het perceel niet beoogd was en tot een ongewenste intensivering leidt voor de belendende woningen. Dit standpunt wordt in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan buitengebied niet gewijzigd.

#### **Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Wijzigingen ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan:

#### **REGELS / VERBEELDING:**

1. In de tabel recreatiebedrijven wordt bij 'sr-2' de functie 'kampeerboerderij' vervangen door 'groepsaccomodatie'.
2. De term 'groepsaccomodatie' wordt opgenomen in de begripsbepalingen van de regels.
3. De verbeelding wordt gewijzigd door van verwijdering van de aanduiding (kp).
4. De kanostopplaats zal overeenkomstig het geldende bestemmingsplan worden geregeld. Hierbij wordt ervoor gekozen dit in de regels te doen in plaats van een aanduiding op de verbeelding.
5. Geconstateerd wordt dat een bouwvlak op de verbeelding nog ontbreekt. Er zal een bouwvlak worden opgenomen, een en ander afgestemd op de huidige voorzieningen en bebouwing.

---

#### **Zienswijze nummer: 143**

Vresselseweg 16a

#### **Samenvatting zienswijze:**

Reclamant dient in navolging van de inspraakreactie de navolgende ruimtelijke relevante zienswijzen in:

1. Verzocht wordt de woning op het adres Vresselseweg 16a te bestemmen als "bedrijfswoning".
2. Reclamant verzoekt verder om de in inspraaknota aangegeven beperking van het bestemmingsvlak aan de Vresselseweg 14 niet op te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan.

Bij brief van 17 januari 2012 dient reclamant aanvullende gronden in. In de brief van 17 januari 2012 en de begeleidende stukken, die gevoegd zijn in een ordner, komen echter géén gronden voor die betrekking hebben op het ontwerpbestemmingsplan buitengebied en bovenstaande zienswijzen aanvullen.

Beoordeling zienswijze:

1. Geconstateerd wordt dat het pand Vresselseweg 16a is gelegen achter Vresselseweg 16 en strijdig met het bestemmingsplan voor bewoning wordt gebruikt. Dit wordt niet gelegaliseerd.
2. Vanwege de beperkte bedrijfsactiviteiten wordt de in het ontwerpbestemmingsplan doorgevoerde wijziging van het bestemmingsvlak gehandhaafd.

**Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt ongegrond verklaard.  
Geen aanpassingen in het bestemmingsplan.

---

**Zienswijze nummer: 144**

Vresselseweg 26b

**Samenvatting zienswijze:**

Reclamant verzoekt om de in de inspraaknota (287) toegezegde naamswijziging van loonbedrijf naar loon- en grondverzetbedrijf in de "Tabel bedrijven" van het vast te stellen bestemmingsplan te verwerken.

**Beoordeling zienswijze:**

Reclamant is per brief al geïnformeerd dat deze wijziging alsnog wordt doorgevoerd met de ambtshalve aanpassingen.

**Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt gegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan:

- Het bestemmingsplan wordt aangepast door in de tabel bedrijven de functie van onderhavig bedrijf te wijzigen in loon- en grondverzetbedrijf.
- 

**Zienswijze nummer: 145**

Vresselseweg 40

**Samenvatting zienswijze:**

In navolging van de inspraakreactie verzoekt reclamant om de "bedrijfswoning" als "plattelandswoning" aan te duiden. Dit met name ook met oog op de aanpassingen die voor 1 juli 2013 moeten worden uitgevoerd op de naastgelegen varkenshouderij, waardoor er een draaglijk woon- en leefklimaat zal ontstaan.

**Beoordeling zienswijze:**

Ter zake wordt verwezen naar de Algemene Overweging "Afgesplitste bedrijfswoning"/Persoonsgebonden overgangsrecht of handhaving/plattelandswoning.

Zodra het bestemmingsplan, en daarmee de bepaling inzake de plattelandswoning, in werking treedt, kan een verzoek om afwijking worden ingediend om de bewoning van de bedrijfswoning toe te staan door bewoner die geen binding heeft met het agrarisch bedrijf.

**Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt ongegrond verklaard.  
Geen aanpassing van het bestemmingsplan.

---

**Zienswijze nummer: 146**

Vresselseweg 40

**Samenvatting zienswijze:**

Reclamant verzoekt om bij gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan een aangeleverde ruimtelijke onderbouwing voor uitbreiding van het agrarisch bouwvlak alsnog te verwerken.

**Beoordeling zienswijze:**

Er is een ruimtelijke onderbouwing ingediend in verband met een voorgenomen bedrijfsontwikkeling. Deze ruimtelijke onderbouwing is opgenomen in de separate bijlage ruimtelijke onderbouwingen.

De onderbouwing is akkoord bevonden vanuit het oogpunt van noodzaak en haalbaarheid. De initiatiefnemer heeft een overeenkomst ondertekend voor onder andere de kwaliteitsverbetering van het landschap. Bij de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan wordt de aanpassing van het bouwvlak opgenomen.

**Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt gegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

**VERBEELDING:**

- Aanpassing van het bouwvlak op de verbeelding overeenkomstig de separate bijlage verbeelding bij deze nota.

**TOELICHTING:**

- De ruimtelijke onderbouwing wordt als separate bijlage bij de toelichting gevoegd.

---

**Zienswijze nummer: 147**

Vresselseweg 41

**Samenvatting zienswijze:**

In navolging van de inspraakreactie verzoekt reclamant onder verwijzing naar een bijgevoegde onderbouwing om een aanpassing van het bouwvlak. Het bestaande bouwvlak is vanwege de situering nabij burgerwoningen namelijk niet bruikbaar voor de intensivering van de paardenfokkerij ter plaatse.

**Beoordeling zienswijze:**

Er is een ruimtelijke onderbouwing ingediend in verband met de voorgenomen bedrijfsontwikkeling. In verband met dit voornemen is door ons college advies ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB). De AAB komt tot de volgende bevindingen.

“Het huidige bouwblok kent een substantieel gedeelte dat is gelegen op grotere afstand dan 50 meter van de naburige woningen. Om die reden kan geconcludeerd worden dat binnen het huidige bouwblok ruim voldoende ruimte beschikbaar is voor de realisatie van dierenverblijven voor paarden. Het is zeer wel mogelijk om met de indeling van bedrijf en bedrijfsbebouwing rekening te houden met de genoemde afstandseisen en om te komen tot een bedrijfstechnisch werkbaar en efficiënte bedrijfsindeling.

De AAB is van oordeel dat om die reden de noodzaak tot vergroting van het bouwblok ontbreekt. Tot slot merkt de AAB op dat het plan voor de omschakeling naar een paardenhouderijbedrijf een meer globaal en indicatief karakter heeft. Hoewel betrokkenen affiniteit met de paardenhouderij, heeft een concrete uitwerking van de consequenties hiervan, waarbij investeringsplan en de toekomstige bedrijfstechnische annex bedrijfseconomische exploitatie in beeld wordt gebracht, niet beschikbaar.”

Uit het vorenstaande kan worden opgemaakt dat de ruimtelijk-economische noodzaak voor de voorgestelde bedrijfsontwikkeling niet is aangetoond.

Er bestaat geen aanleiding voor twijfel aan de inhoud of wijze van totstandkoming van het door de AAB uitgebrachte advies. Aan de voorgestelde uitbreiding wordt geen medewerking verleend.

**Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt ongegrond verklaard.

Geen aanpassing van het bestemmingsplan.

---

**Zienswijze nummer: 148**

Vresselseweg 71

**Samenvatting zienswijze:**

Reclamant stelt zonder nadere motivatie dat hij zich niet verenigen met de situering van het bestemmingsvlak én het bouwvlak. Ten aanzien van de regels wenst hij het recht voor te behouden om hieromtrent aanvullend nog een zienswijze in te dienen.

**Mondelinge toelichting op schriftelijke zienswijze:**

De heer Van Kuijk verzoekt om bij de bepaling van het bouwvlak en bestemmingsvlak van Vresselseweg 71 aansluiting te zoeken bij het geldende bestemmingsplan buitengebied 1997.

Met dien verstande dat:

- een aanbouw aan de achterzijde van de woning in het bouwvlak wordt opgenomen;
- de zone "bijgebouwen toegestaan (bg)" aanvangt op 1 meter achter de voorgevel.

Een en ander overeenkomstig een aangereikte principeschets.

**Beoordeling zienswijze:**

De gevraagde aanpassingen van de verbeelding sluiten aan bij de feitelijke en vergunde situatie. Het bestemmingsvlak wonen wordt vergroot. De zone met de aanduiding "bg" vangt aan op 1 meter achter de voorgevel. De aanbouw wordt in het bouwvlak opgenomen.

**Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt gegrond verklaard.

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

**VERBEELDING:**

- Het bestemmingsvlak wonen wordt vergroot;
  - De zone met de aanduiding "bg" vangt aan op 1 meter achter de voorgevel;
  - De aanbouw wordt in het bouwvlak opgenomen;
  - Een en ander overeenkomstig de separate bijlage verbeelding bij deze nota.
- 

**Zienswijze nummer: 149**

Weievenseweg 42

**Samenvatting zienswijze:**

Reclamant dient in navolging van de inspraakreactie de navolgende zienswijzen in:

1. Verzocht wordt om het plan zodanig vast te stellen dat duidelijk is dat het bedrijf past binnen de bestemming "Agrarisch" en de definitie in artikel 1.92. Vastgelegd dient te worden dat opfok, opleiding en verkoop van paarden ter plaatse mogelijk is.
2. Verzocht wordt om het bouwblok, conform het voorstel in de ruimtelijke onderbouwing, in de lengte te vergroten, zodat de ondersteunende voorzieningen hierin gerealiseerd kunnen worden.
3. De plantoelichting is niet aangepast en gewijzigd met betrekking tot de regeling van het bedrijf. Hierdoor ontbreekt de ruimtelijke onderbouwing voor de gemaakte keuze.
4. In planregel 3.2.8 is de hoogte van een stapmolen beperkt tot maximaal 3 meter. Een stapmolen met overkapping is binnen deze hoogtemaat niet realiseerbaar. Een noodzaak voor het hanteren van deze beperkte hoogtemaat is er niet.
5. Reclamant verzoekt om een aanpassing van de regeling voor schuilgelegenheden buiten het bouwvlak. Deze zijn noodzakelijk voor een productiegerichte paardenhouderij (welzijnseis). In de planregeling zou de bouw van één schuilgelegenheid per 0,5 ha met een oppervlakte van 80m<sup>2</sup> en een hogere bouwhoogte dan 3.5 meter rechtstreeks mogelijk moeten worden gemaakt. Een bouwhoogte van 3.5 meter is te laag voor paarden.

#### **Beoordeling zienswijze:**

1. De begripsbepaling als genoemd onder 1.99 is van toepassing op de situatie aan de Weievenseweg 42. Deze luidt als volgt: productiegerichte paardenhouderij: een paardenhouderij waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan en/of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het voortbrengen, africhten en trainen en verhandelen van paarden. De bedoelde activiteiten zijn aan te merken als "agrarisch".
2. De aanpassing van het bouwvlak is al verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan en behoeft geen aanpassing meer.
3. Terzake wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan. Hier is ingegaan op het Thema paardenhouderij. Aanvullend hierop zal het begrip "productiegerichte paardenhouderij" nader uitgewerkt worden;
4. De opgenomen hoogte betreft een generieke maat voor stapmolens, afgestemd op de reguliere stapmolens. Mocht de bedrijfseconomische noodzaak voor een grotere hoogte worden aangetoond in een specifieke situatie, kan overwogen worden via de weg van de partiële herziening aan een dergelijk verzoek mee te werken;
5. De toegelaten hoogte is bepaald aan de hand van de algemeen toegepaste stelregels: Minimale plafond hoogte =(1,5x schofthoogte) waarbij rekening is gehouden met een minimum hoogte van 1,8 m voor pony's en voor paarden is het minimum 3 m.

#### **Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

#### **TOELICHTING:**

In de toelichting zal bij het Thema paardenhouderij het begrip "productiegerichte paardenhouderij" nader uitgewerkt worden.

---

**Zienswijze nummer: 150**

Witte Bleek 2

**Samenvatting zienswijze:**

Reclamant verzoekt in navolging van zijn inspraakreactie om zijn pand aan de Witte Bleek 2 voor "Wonen" te bestemmen. Per brief van 3-3-2010 is zulks ook door de gemeente bevestigd. Het persoonsgebonden overgangsrecht is dan ook niet van toepassing.

**Beoordeling zienswijze:**

Voor de desbetreffende locatie wordt overeenkomstig het toegestane gebruik, de bestemming recreatie (recreatiewoning) opgenomen. Voorts moet daarbij worden aangegeven dat de bestaande oppervlakte/inhoud niet mag worden vergroot.

**Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt ongegrond verklaard. Daarentegen worden wel wijzigingen doorgevoerd in de verbeelding en de regels.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

**VERBEELDING:**

- Voor de desbetreffende locatie wordt overeenkomstig het toegestane gebruik, de bestemming recreatie (recreatiewoning) opgenomen. Een en ander conform de separate bijlage verbeelding bij deze nota.

**REGELS:**

- In de regels wordt de tabel recreatiebedrijven als volgt aangevuld:
  - o De aanduiding 'sr-7' wordt toegevoegd,
  - o met het adres Witte Bleek 2,
  - o een functieomschrijving 'recreatiewoning',
  - o bij opp. (m2) wordt opgenomen:
    - 24 voor recreatiewoning;
    - 7 voor buitenberging;
    - 6 voor paardenstal.

---

**Zienswijze nummer: 151**

Wolvensteeg 2

**Samenvatting zienswijze:**

In navolging van de inspraakreactie dient reclamant de navolgende zienswijzen in:

1. Verzocht om het bouwblok aan te passen aan de reeds vergunde situatie.
2. De biogasinstallatie vraagt veel ruimte. Aan de zuidzijde van het perceel is het plaatsen van een foliebassin noodzakelijk. Verzocht wordt dan ook om de vlakken links en rechts van de weegbrug aan het bouwvlak toe te voegen.
3. Verzocht wordt om op de verbeelding ter hoogte van de biogasinstallatie de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch- mestbewerking" (sa-mbw) op te nemen.
4. Tenslotte wordt bij herhaling verzocht om de dubbelbestemming "waarde-archeologie" van het perceel te halen, omdat het bouwblok in de jaren 80 met een diepploeg 80-100cm is omgezet.

**Beoordeling zienswijze:**

1. Het bouwvlak is aangepast aan de vergunde situatie. Daarentegen hebben wij geconstateerd dat de aanduiding ten behoeve van de mestverwerkingsactiviteiten niet goed is verwerkt. Dit wordt alsnog hersteld op de verbeelding in het bestemmingsplan.
2. Het bouwvlak wordt niet uitgebreid ten behoeve van foliebassins. Wij hebben hiervoor geen onderbouwing ten aanzien van de noodzaak en haalbaarheid ontvangen.

3. In het kader van de ambtshalve aanpassingen, zoals bedoeld onder punt 1, zal dit worden opgenomen bij vaststelling.
4. Hiervoor verwijzen wij naar het hoofdstuk algemene overwegingen ten aanzien van het onderwerp archeologie.

**Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan:

**VERBEELDING:**

- Overeenkomstige de separate bijlage verbeelding bij deze nota wordt de aanduiding mestbewerking opgenomen ter plaatse van het agrarisch bouwvlak.

---

**Zienswijze nummer: 152**

Zijtaartseweg 8

**Samenvatting zienswijze:**

Reclamanten verzoeken om een persoonsgebonden overgangsrecht op te nemen. Sinds 2006 wonen, aantoonbaar, twee personen in het bedrijfsgebouw aan de Zijtaartseweg 8.

**Beoordeling zienswijze:**

Gebleken is dat op de locatie sinds 2006 permanente bewoning plaatsheeft.

**Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt gegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan”:

**VERBEELDING / REGELS:**

Voor de locatie Zijtaartseweg 8 de aanduiding persoonsgebonden overgangsrecht POR opnemen op de verbeelding en in de regels.

---

**Zienswijze nummer: 153**

Zijtaartseweg 15

**Samenvatting zienswijze:**

Reclamanten dienen in navolging van de inspraakreactie de volgende zienswijzen in:

1. Verzocht wordt om het bestaande kippenhok/paardenstal expliciet op te nemen op de verbeelding.
2. Primair verzoeken reclamanten om de woning los te koppelen van het voormalige bedrijfsdeel en subsidiair om de ontheffingsregeling zodanig in te richten dat de woning onder de ontheffingsregeling valt te scharen.
3. Aan de hand van een schets wordt verzocht om het bouwblok aan te passen, in verband met de voorgenomen verplaatsing van een schuur.

**Beoordeling zienswijze:**

1. De aanwezige bebouwing wordt binnen het agrarisch bouwvlak gebracht;

2. Ter zake wordt verwezen naar de Algemene Overweging “Afgesplitste bedrijfswoning”/Persoonsgebonden overgangsrecht of handhaving/plattelandswoning. Zodra het bestemmingsplan, en daarmee de bepaling inzake de plattelandswoning, in werking treedt, kan een verzoek om afwijking worden ingediend om de bewoning van de bedrijfswoning toe te staan door bewoner die geen binding heeft met het agrarisch bedrijf.
3. De schuur wordt opgericht ten behoeve van een woondoeleindenfunctie. Hiervoor kan het agrarisch bouwvlak niet worden aangepast aangezien daarmee strijdigheid ontstaat met het bestemmingsplan. Indien een wijziging naar Woondoeleinden plaatsheeft, is een aanpassing mogelijk. Voorwaarden voor een wijziging zijn: volledige beëindiging van het agrarisch bedrijf en geen sprake van belemmeringen voor agrarische bedrijven.

**Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan:

**VERBEELDING:**

Aanpassing bouwvlak zodat het kippenhok/paardenstal binnen de begrenzing wordt opgenomen.

---

**Zienswijze nummer: 154**

Zwijnsbergen 10

**Samenvatting zienswijze:**

Reclamant stelt in navolging van zijn inspraakreactie dat het bestemmingsplan zijn bedrijfsvoering in toenemende mate belet.

De volgende onderwerpen zijn in de mondelinge toelichting naar voren gebracht:

1. Het ruimtelijk beleid dat in de extensiveringsgebieden (met in begrip van het slot op de muur) wordt uitgevoerd, betekent al 25 jaar een aanslag op de bedrijfsvoering;
2. Het ruimtelijk beleid zorgt ervoor dat het bedrijf niet meer kan concurreren met andere bedrijven die niet in een extensiveringsgebied zijn gelegen;
3. Het beleid voor de bebouwingsconcentraties, inclusief de mogelijkheden voor woningbouw, wordt als een bedreiging gezien voor de bedrijfsvoering;
4. Een regeling in het bestemmingsplan waarmee het bedrijf meer ruimte krijgt lost de situatie voor de bedrijfspraktijk niet op. Hiervoor is er al te veel gebeurd.

**Spreekrecht.**

De heer Van den Heuvel geeft aan geen mogelijkheden te hebben om zijn bedrijf aan te passen omdat er geen mogelijkheden worden geboden.

Beoordeling zienswijze:

- De reconstructiezonering en het daarmee samenhangende beleid, moeten worden doorvertaald in het bestemmingsplan. Tegelijkertijd met de uitvoering van dit beleid is zogenaamd flankerend beleid ingezet om de ondernemers die nadeel ondervinden van de regelingen, te ondersteunen bij de beëindiging, verplaatsing of herontwikkeling van het bedrijf.
- Zie 1.
- Voor de diverse ontwikkelingen die mogelijk zijn in bebouwingsconcentraties gelden voorwaarden inzake kwaliteit en bescherming belangen van derden.
  - a. Er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen.
  - b. De vestiging van het bedrijf leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

- c. De vestiging van het bedrijf mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben.
  - d. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.
  - e. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- Voor kennisgeving aangenomen.

**Reactie college naar aanleiding van het spreekrecht.**

Verwezen kan worden naar de desbetreffende reactie van het college in de zienswijzennota. Er is sprake van een varkenshouderij. Zwijnsbergen 10 is opgenomen binnen een extensiveringsgebied. Het algemene beleid vanuit de reconstructie is opgenomen in de Verordening Ruimte. Gemeenten zijn verplicht dit beleid een op een te vertalen. Voor intensieve veehouderijen in extensiveringsgebieden geldt een “slot op de muur”. Er is geen mogelijkheid om een gewijzigd standpunt in te nemen.

**Conclusie:**

De zienswijze van reclamant wordt ongegrond verklaard.  
Geen aanpassing bestemmingsplan.

# Hoofdstuk: ambtshalve aanpassingen

## 1. Leeswijzer ambtshalve aanpassingen:

In het hiernavolgende worden de ambtshalve aanpassingen van de regels, de verbeelding en de toelichting vermeld. Hierbij gelden de volgende opmerkingen.

- De ambtshalve aanpassingen van de regels en de toelichting bevatten in hoofdzaak tekstuele en technische aanpassingen die geen betrekking hebben op een wijziging van in het ontwerpbestemmingsplan voorgestane beleid.
- Voorzover een ambtshalve aanpassing ook een wijziging van het voorgestane ruimtelijk beleid betreft, is deze ambtshalve aanpassing nader toegelicht in het hoofdstuk betreffende de algemene overwegingen.

## 2. Ambtshalve aanpassingen regels:

### Artikel 1 Begrippen

#### *Algemene opmerking nummering:*

De nummering van begrippen overeenkomstig de regels van het ontwerpbestemmingsplan wijzigt als gevolg van ambtshalve aanpassingen en zienswijzen bij vaststelling. In het onderstaande is voor de begrippen gelet hierop de betreffende nummering uit het ontwerpbestemmingsplan niet aangehaald. De begrippen worden op alfabetische volgorde in artikel 1 gerangschikt en krijgen een opeenvolgende nummering.

Definitie 'Bed & Breakfast' toevoegen met de volgende omschrijving:

'een overnachtingaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. Een Bed & Breakfast is gevestigd in een (bedrijfs-)woning of de daarbij behorende aan- en bijgebouwen en wordt gerund door de eigenaar van de betreffende (bedrijfs-)woning'.

Definitie 'aan-huis-verbonden-bedrijf' aanvullen met "(kinderopvang voor maximaal 6 niet-eigen kinderen daaronder begrepen)".

Definitie 'verhard' toevoegen met de volgende omschrijving: "een verharding bestaande uit baksteen, tegels, beton en/ of asfalt, alsmede daarmee vergelijkbare vaste/ gesloten materialen.";

Definitie 'halfverhard' toevoegen met de volgende omschrijving: "een verharding bestaande uit kiezel, grind, schelpen en/ of gemalen baksteen alsmede vergelijkbare losse materialen";

Definitie 'zorgboerderij' toevoegen met de volgende omschrijving: "een zorgfunctie waarbij de sociaal-medische opvang van personen, al dan niet in de vorm van het ter plaatse woonachtig zijn, en al dan niet gecombineerd wordt met agrarische activiteiten, in dié zin dat de personen behulpzaam zijn bij de agrarische of natuurbeherende activiteiten."

Definitie 'kinderboerderij' toevoegen met de volgende omschrijving:

"dagrecreatieve voorziening waar boerderijdieren worden gehouden voor de educatie van kinderen, al dan niet in combinatie met speelvoorzieningen en ondersteunende horeca."

In de begripsomschrijving van 'verbrede landbouw' de term "ondergeschikte horeca" vervangen door "ondersteunende horeca".

Definitie 'vrijkomende / voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (VAB)' toevoegen met de volgende omschrijving:

"een agrarisch of niet-agrarisch bestemmingsvlak (met of zonder de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – vab', 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – vab', 'specifieke vorm van wonen – vab') waar al dan niet door toepassing van een beëindigingsregeling de agrarische activiteiten zijn gestaakt en waarvan de bedrijfsgebouwen nog geheel of gedeeltelijk bestaan".

Definitie koffie-/ theetuin opnemen "een horecalokaliteit dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken, met als nevenactiviteit het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren".

Definitie 'horecalokaliteit' overeenkomstig D&H-wet opnemen:

"een van een afsluitbare toegang voorziene lokaliteit, onderdeel uitmakend van een inrichting waarin het horecabedrijf wordt uitgeoefend, in ieder geval bestemd voor het verstrekken van alcoholhoudende drank voor gebruik ter plaatse."

Definitie 'ondersteunende horeca' opnemen:

"horecavoorziening, welke niet de hoofdfunctie vormt van de aan de gronden toegekende bestemming, hetgeen blijkt uit de aard en omvang van de voorziening."

De begripsbepaling "normaal onderhoud en/of gebruik" aanvullen met:

"de opslag van agrarische producten en gewassen tussen de oogst en afvoer voor een periode van 2 weken."

Een begripsbepaling van "ondergeschikte activiteit" ontbreekt. Dit kan een mogelijk probleem vormen bij handhaving in relatie tot 3.4.1 onder f mbt strijdig gebruik, behoudens ondergeschikte activiteiten aan agrarisch bedrijf. Voorstel is om de volgende definitie hiervoor op te nemen:

"een activiteit van zeer beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang zodat de functie waaraan zij wordt toegevoegd, qua aard, omvang en verschijningsvorm, overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie herkenbaar blijft".

camping:

verwijderen, is slechts een verwijzing naar begrip "kampeerterrein / camping".

kas:

integraal vervangen door: "een gebouw/ agrarisch bijgebouw, waarvan de wanden en het dak voornamelijk bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend voor de productie van gewassen onder geconditioneerde klimaatomstandigheden".

paardenbak: "een onoverdekt omheind terrein..." vervangen door "een onoverdekt al dan niet omheind terrein..."

Toevoegen:

Recreatieappartement:

recreatiewoning die deel uitmaakt van een gebouw met meerdere zich boven en naast elkaar bevindende recreatiewoningen.

Tunnelkassen

Begrip verwijderen.

Boomteelthekken

‘Overige teeltondersteunende voorzieningen’ zijn volgens de omschrijving permanente teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van een hek met afrastering op boomteelt percelen waarmee dieren van die percelen geweerd kunnen worden (boomteelthek en regenkappen).

Op grond van de bouwregels van de gebiedsbestemming Agrarisch (artikel 3) zijn permanente teeltondersteunende voorzieningen uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak (en na aanvulling regels ook het gebied met de aanduiding “specifieke vorm van agrarisch – teeltondersteunende voorzieningen”).

Dit betekent dat ogv de begripsbepalingen de overige teeltondersteunende voorzieningen gekoppeld zijn aan bovenstaande bepaling. Voor de regenkappen is dat terecht. Voor de boomteelthekken is dat onterecht.

Voorstel is om op onderstaande wijze de bouwregels van de agrarische gebiedsbestemming (zonder meerwaarde) aan te vullen, zodat een boomteelthek ook buiten de bouwvlakken en aanduiding voor teeltondersteunende voorzieningen kunnen worden gerealiseerd.

→Om dit onderscheid te maken moet ook het begrip boomteelthek worden opgenomen: “een hek met afrastering op boomteelt percelen waarmee dieren van die percelen geweerd kunnen worden.”

Woning

Begrip woning aanvullen met een definitie van de volgende woningtypen:”

- vrijstaande woning:  
een woning, waarbij het hoofdgebouw met bijbehorende aanbouwen en aangebouwde bijgebouwen, geen gemeenschappelijke wand heeft met een naastgelegen hoofdgebouw dan wel daar bijbehorende aanbouwen en aangebouwde bijgebouwen;
- twee-aaneengebouwde woning:
  - A. een woning, die deel uitmaakt van een blok van twee als woning aan elkaar gebouwde hoofdgebouwen (twee-onder-één-kap);
  - B. een woning, waarbij het hoofdgebouw met bijbehorende aanbouwen en aangebouwde bijgebouwen één of meerdere gemeenschappelijke wanden heeft met een naastgelegen hoofdgebouw dan wel daar bijbehorende aanbouwen en aangebouwde bijgebouwen (geschakeld);
- aaneengebouwde woning: een woning, die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee als woning aan elkaar gebouwde hoofdgebouwen;

Kernrandzone

Begrip ‘kernrandzone’ opnemen met de volgende redactie:

“Een overgangszone tussen de bebouwde kom en het buitengebied met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar en met een ondergeschikte en /of afnemende agrarische functie.”

## Artikel 2 Wijze van meten

De volgende bepaling invoegen bij de wijze van meten:

“Inhoud van een woning:

Het hoofdgebouw en de aangebouwde bijgebouwen tot de op grond van de regels toegestane maatvoering.”

### Algemene opmerking nummering:

In het hiernavolgende is voor wat betreft de bestemmingen exact aangegeven bij welk artikel, artikellid en dergelijke een wijziging in de redactie wordt doorgevoerd bij gewijzigde vaststelling. Het betreft hier een verwijzing naar de artikelen als bedoeld in het ontwerpbestemmingsplan buitengebied.

Een en ander betekent niet dat deze nummering, van met name artikelliden, per definitie bij vaststelling gelijk blijft. Dit vanwege het feit dat niet uitsluitend ambsthalfve aanpassingen, maar ook aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen een effect kunnen hebben op de nummering.

### **Algemene opmerking generieke tekstuele aanpassing:**

Bij meerdere artikelen is de zinsnede "Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen..." gewijzigd in "Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen..." Het betreft hier een generieke aanpassing van de regels van tekstuele aard. Als in een artikel uitsluitend sprake is van deze tekstuele aanpassing kan het voorkomen dat een vermelding van deze aanpassing in het onderstaande ontbreekt, terwijl deze aanpassing wel is doorgevoerd.

## **Artikel 3.1 Agrarisch**

### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

Lid b sub 6 wijzigen in "'specifieke vorm van agrarisch- mestbewerking' tevens mestbewerking is toegestaan".  
Lid b sub 7 toevoegen met de volgende tekst: 'specifieke vorm van agrarisch-persoonsgebonden overgangsrecht' tevens het persoonsgebonden overgangsrecht als bedoeld in artikel 35.3 van toepassing is.

#### **3.2.1 Algemeen**

- Toevoegen: kassen alleen toegestaan binnen functieaanduiding 'glastuinbouw'.
- Toevoegen: teeltondersteunende kassen zijn alleen toegestaan binnen een bouwvlak.
- Toevoegen: woonboerderijen mogen niet worden uitgebreid met bedrijfsgebouwen.

#### **3.2.1 lid b vervangen door:**

'Nieuwe bedrijfsbebouwing is alleen toegestaan ten behoeve van een reëel agrarisch bedrijf of een nog te ontwikkelen reëel agrarisch bedrijf en onder de voorwaarde dat bestaande bedrijfsbebouwing die in gebruik is voor statische opslag eerst wordt aangewend ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering'.

#### **3.2.1 lid d sub 1:**

Zinsnede "de afstand tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd niet minder mag bedragen dan:" wijzigen in "de afstand tot de as van de weg waaraan een gebouw wordt gebouwd niet minder mag bedragen dan:".

#### **3.2.3 Kassen**

"Voor het bouwen van kassen ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' gelden de volgende bepalingen:" wijzigen in "Voor het bouwen van kassen ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' buiten het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:"

#### **3.2.5 Permanente teeltondersteunende voorzieningen**

- Lid a integraal vervangen door "Permanente teeltondersteunende voorzieningen, met uitzondering van overige teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van boomteelthekken, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak of ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch – teeltondersteunende voorzieningen' worden gerealiseerd."
- Lid b integraal vervangen door "De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m, met dien verstande dat bouwhoogte van boomteelthekken niet meer mag bedragen dan 2 m".
- Lid d toevoegen: "De oppervlakte van permanente teeltondersteunende voorzieningen, met uitzondering van overige teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van boomteelthekken, mag niet meer bedragen dan 3 ha".

#### **3.2.7 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen**

- Toevoegen: bijgebouwen dienen op een afstand van tenminste 5m van de bedrijfswoning te worden gebouwd.

### 3.2.8 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak

- Lid d integraal vervangen door: "De bouwhoogte van torensilo's en mestsilo's mag niet meer bedragen dan 12 meter".
- Lid h integraal vervangen door: "De bouwhoogte van overige permanente teeltondersteunende voorzieningen, met uitzondering van overige teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van boomteelthekken, mag niet meer bedragen dan 3 m.
- lid i integraal vervangen door: De bouwhoogte van boomteelthekken en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2 m.

### 3.2.9 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak

- lid a: integraal vervangen door: "Paardenbakken, sleufsilo's en keerwanden zijn niet toegestaan.
- lid f: integraal vervangen door "De bouwhoogte van overige teeltondersteunende voorzieningen, met uitzondering van overige teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van boomteelthekken, mag in een gebied met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – teeltondersteunende voorzieningen' niet meer bedragen dan 3 m."
- lid g verwijderen.
- Lid h henummeren naar lid g en integraal vervangen door: "De bouwhoogte van boomteelthekken en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2 m."

### 3.3.1 Verkleinen afstand tot as van de weg

lid b invoegen met de volgende tekst: ' De afstand tot de as van de weg mag niet minder bedragen dan 10 m'.

### 3.3.2 Verkleinen afstand tot perceelsgrenzen

Integraal vervangen door:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 3.2.1 voor het bouwen van gebouwen op een kortere afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen mits:

- a. dit voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of ontwikkeling noodzakelijk is;
- b. de bouw geen onevenredige afbreuk doet aan de ter plaatse aanwezige landschappelijke waarden, die van de aangrenzende gronden daaronder begrepen;
- c. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- d. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

### 3.3.3 Bouwen schuilgelegenheden:

lid a:

sub 2: integraal vervangen door "Het aantal schuilgelegenheden mag niet meer bedragen dan 1 per 1,5 ha agrarisch gebied aaneengesloten eigendom, waarbij het maximum aantal schuilgelegenheden 2 bedraagt."

sub 6 toevoegen: de onderlinge afstand tussen schuilgelegenheden per aaneengesloten eigendom bedraagt ten minste 100 m.

sub 7 toevoegen: "De afstand tot aan de as van de weg waaraan wordt gebouwd, mag niet minder bedragen dan 20 meter".

Sub 8 toevoegen: "De schuilgelegenheden worden landschappelijk ingepast".

lid b:

sub 2 integraal vervangen door "Het aantal schuilgelegenheden mag niet meer bedragen dan 1 per 0,5 ha agrarisch gebied aaneengesloten eigendom, waarbij het maximum aantal schuilgelegenheden 2 bedraagt".

sub 8 toevoegen: de onderlinge afstand tussen schuilgelegenheden per aaneengesloten eigendom bedraagt ten minste 100 m.

sub 9 toevoegen: "De afstand tot aan de as van de weg waaraan wordt gebouwd, mag niet minder bedragen dan 20 meter".

Sub 10 toevoegen: "De schuilgelegenheden worden landschappelijk ingepast".

### 3.3.5 Kuilvoerplaten en mestzakken buiten bouwvlak

- Kop van de regel wijzigen in "Kuilvoerplaten, sleufsilo's en mestzakken buiten bouwvlak";
- De zinsnede "Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 voor het bouwen van kuilvoerplaten en/of mestzakken buiten het bouwvlak, waarbij dient te worden voldaan aan de volgende voorwaarden: " wijzigen in "Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 voor het bouwen van kuilvoerplaten, sleufsilo's en mestzakken buiten het bouwvlak, waarbij dient te worden voldaan aan de volgende voorwaarden:".
- Lid a integraal vervangen door: "Het is niet mogelijk binnen het bouwvlak kuilvoerplaten / mestzakken / sleufsilo's te realiseren".
- Lid b integraal vervangen door: "De kuilvoerplaten, sleufsilo's, mestzakken worden direct aansluitend aan het bouwvlak gerealiseerd".
- Lid c integraal vervangen door: "De gezamenlijke oppervlakte van kuilvoerplaten, sleufsilo's, mestzakken buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 1000 m<sup>2</sup>."
- Lid g integraal vervangen door: "de afwijking kan slechts worden toegepast als de totale gezamenlijke oppervlakte van de kleinschalige voorzieningen als bedoeld in de artikelen 3.3.5, 32 lid b, 32 lid c, 32 lid d niet meer dan 1000 m<sup>2</sup> bedraagt."

### 3.3.10 Nieuwe bouwwerken tbv huisvesting seizoensarbeiders

lid e: "periodes" vervangen door "periode".

Lid l: integraal vervangen door "Deze bevoegdheid mag alleen worden toegepast mits dit gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van de bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.",

Toevoegen:

"3.3.12 Afstandsmaat hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen tot bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.9 sub c voor het toestaan dat de afstand van hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen tot het bouwvlak meer bedraagt dan de afstand als opgenomen in artikel 3.2.9 sub c. Hierbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Noodzaak is aangetoond van uiteen doelmatige agrarische bedrijfsvoering (waarbij toetsing plaatsvindt door de AAB);
- b. Er is geen sprake van een onevenredige aantasting van gebiedswaarden.”.

#### 3.4.1 strijdig gebruik

lid c integraal vervangen door “Het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van permanente teeltondersteunende voorzieningen”.

Lid j toevoegen: “Het gebruiken of laten gebruiken van gronden buiten het bouwvlak ten behoeve van paardenbakken.”

Lid k toevoegen: “Het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van hoge en lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen voor een periode langer dan 8 maanden.”.

Lid l toevoegen: “Het gebruiken of laten gebruiken van gronden met een oppervlakte van meer dan 3 ha per bedrijf ten behoeve van hoge en lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen.”.

Lid m toevoegen: “Het gebruiken of laten gebruiken van gronden op een afstand groter dan 500 m van een bouwvlak van bijbehorend bedrijf ten behoeve van hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen voorzover de kortste afstand van de rand van de hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen tot aan het bouwvlak van het bijbehorende bedrijf groter is dan 500 m.”.

Lid n toevoegen: “Het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van mestzakken.”.

#### 3.4.6 tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

Huidige tekst verwijderen.

Toevoegen:

“Binnen deze bestemming mogen gronden worden gebruikt ten behoeve van:

- a. hoge en lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen voor een periode van maximaal 8 maanden per jaar,
- b. hoge en lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen met een oppervlakte van maximaal 3 ha per bedrijf;
- c. hoge teeltondersteunende voorzieningen, mits de kortste afstand van de rand van de hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen tot aan het bouwvlak van het bijbehorende bedrijf gelijk aan of kleiner is dan 500 m

### Afwijken van de gebruiksregels

#### 3.5.2 Nevenfuncties

lid d sub 2: “(...) sociale en educatieve voorzieningen(...)” vervangen door “(...) maatschappelijke en culturele voorzieningen (...)” (sociale en educatieve voorzieningen zijn niet als zelfstandig begrip opgenomen en vallen onder de noemer van het laatstgenoemde begrip).

lid d sub 3: “(...) recreatieve doeleinden (...)” moet worden gewijzigd in “(...) dagrecreatie (...)” (verblijfsrecreatie was in deze ogv NVU generiek niet de bedoeling).

Lid d sub 5 integraal vervangen door: “Ondersteunende horeca met een oppervlakte voor de horecalocaliteit van niet meer dan 30% van het totale overdekte en omsloten brutovloeroppervlak van de hoofdactiviteit met een maximum van 100 m<sup>2</sup>.

Lid g toevoegen met de volgende tekst: "Er is geen sprake van een onevenredige verkeersaantrekkende werking".

Lid h toevoegen met de volgende tekst: "De omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen".

Lid i toevoegen met de volgende tekst: "Er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen".

### 3.5.3 Gebruik voormalige agrarisch bedrijfswoningen als plattelandswoning

De redactie integraal wijzigen in:

"Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.4.1 voor het gebruik van een voormalige agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De woning ligt binnen het agrarisch bouwvlak.
- b. De veehouderij binnen het agrarisch bouwvlak is in werking.
- c. De woning ondervindt geen onevenredige milieubelemmeringen op de aspecten geluid, trilling, fijnstof of verkeer.
- d. De activiteit belemmert geen andere activiteiten in de omgeving.
- e. Er ontstaat geen onevenredige hinder op het gebied van milieu, infrastructuur, landschap, ecologie, hydrologie en archeologie."

### 3.5.4 Afwijken bewerken agrarische producten

lid a laten vervallen en hernummeren. Toelichting: ondergeschikte activiteiten mbt bewerking van agrarische producten is al rechtstreeks toegestaan als uitzondering op het algemene gebruiksverbod daartoe.

### 3.5.6 Buitenopslag

"Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van de regels voor het toestaan van (permanente) buitenopslag, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a Het toepassen van de afwijking mag geen onevenredige beperking opleveren van de bestaande bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven tot gevolg hebben.
- b Er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen.
- c Ten minste 10% van de oppervlakte wordt aangewend voor een goede landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan.
- d De hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m."

### 3.6.2 Vergroting bouwvlak intensieve veehouderijen

lid g sub 5: integraal vervangen door: "Tenminste 10% van het bouwvlak wordt aangewend voor een goede landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan, waarbij de landschappelijke inpassing binnen het bouwvlak moet worden gerealiseerd".

Lid g sub 7 toevoegen met de volgende tekst: "De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieverecreative mogelijkheden van het plangebied".

Lid g sub 8 toevoegen met de volgende tekst: "De wijziging is niet mogelijk ten behoeve van permanente teeltondersteunende voorzieningen"

### 3.6.3 Vergroting bouwvlak overige agrarische bedrijven

lid b integraal vervangen door "In afwijking van het bepaalde onder a mag, indien het geldende bouwvlak ten tijde van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan buitengebied reeds meer bedraagt dan 2,2 ha, het bouwvlak worden vergroot met maximaal 15%."

Lid c integraal vervangen door: "Voor glastuinbouw ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' geldt dat uitbreiding van het bouwvlak is toegestaan tot 3,5 ha, met dien verstande dat:

1. de oppervlakte aan netto glas niet meer mag bedragen dan 3 ha;
2. de aanduiding 'glastuinbouw' niet mag worden uitgebreid naar gronden binnen de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergingsgebied'.

lid e sub 5: integraal vervangen door: "Tenminste 10% van het bouwvlak wordt aangewend voor een goede landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan, waarbij de landschappelijke inpassing binnen het bouwvlak moet worden gerealiseerd".

Lid e sub 7 toevoegen met de volgende tekst: "De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensiever recreatieve mogelijkheden van het plangebied".

Lid e sub 8 toevoegen met de volgende tekst: "De wijziging is niet mogelijk ten behoeve van permanente teeltondersteunende voorzieningen"

### 3.6.4 Uitbreiden of aanbrengen aanduiding ten behoeve van permanente teeltondersteunende voorzieningen

lid c integraal vervangen door: "De oppervlakte van het gebied met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – teeltondersteunende voorzieningen' mag maximaal 3 ha bedragen".

lid h: 10% van bouwvlak vervangen door 10% van gebied met aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – teeltondersteunende voorzieningen'.

Lid i toevoegen met de volgende tekst: 'De wijziging leidt niet tot een oppervlakte aan permanente teeltondersteunende voorzieningen groter dan 3 ha per bedrijf'.

Lid j toevoegen met de volgende tekst: "Vooraf dient advies ingewonnen te worden bij een terzake deskundige (AAB).

### 3.6.5 Uitbreiden van het bouwvlak ten behoeve van waterbassins

- Kop van artikel wijzigen in "Uitbreiden of aanbrengen aanduiding ten behoeve van waterbassin";
- Zinsnede "Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bouwvlak uit te breiden ten behoeve van de realisatie van waterbassins indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:" wijzigen in "Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – waterbassin' uit te breiden of een nieuwe aanduiding aan te brengen ten behoeve van een waterbassin indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:".
- Lid a: integraal vervangen door: "Het is niet mogelijk binnen het bestaande bouwvlak een waterbassin te realiseren of uit te breiden of binnen een gebied met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – waterbassin' een waterbassin uit te breiden".
- Lid e integraal vervangen door: " Het uitbreiden of aanbrengen van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – waterbassin' dient plaats te vinden aansluitend aan de bestaande aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – waterbassin' of het bestaande bouwvlak.
- lid i: verwijderen
- Lid i toevoegen met de volgende tekst: "Per bouwvlak is aansluitend maximaal één aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – waterbassin' toegestaan.

### 3.6.7. Wijzigen ten behoeve van het verwijderen van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – vab'

- Lid d: integraal vervangen door: “De omvang van het bouwvlak mag na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid niet meer bedragen dan 1,5 ha”.
- Lid h: verwijderen.

### 3.6.8 Wijzigen ten behoeve van omschakeling naar intensieve veehouderij

- Lid c: integraal vervangen door: “De omvang van het bouwvlak mag na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid niet meer bedragen dan 1,5 ha”.

### 3.6.9 Wijzigen ten behoeve van eerste agrarische bedrijfswoning

Lid g toevoegen: er is geen gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid als vermeld in 3.6.10

### 3.6.10 Wijzigen ten behoeve van verwijderen aanduiding ‘relatie’:

- Lid d toevoegen met de volgende redactie: “als door toepassing te geven aan deze wijzigingsbevoegdheid ten opzichte van het geldende bestemmingsplan een planologische regeling ontstaat die een intensieve veehouderij mogelijk maakt, is toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend mogelijk binnen een landbouwontwikkelingsgebied.

### 3.6.11 Wijziging naar bedrijf ten behoeve van opslag

- Lid f verwijderen en overige artikelliden hernoemen. (opslag binnen LOG is op grond van uitgangspunten wel mogelijk);
- Lid k toevoegen met de volgende tekst: “Er wordt een bestemmingsvlak en bouwvlak op maat gerealiseerd, rekening houdend met de te slopen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.”.

### 3.6.12 Wijziging naar Bedrijf ten behoeve van agrarisch technische hulpbedrijven en/of agrarisch verwante bedrijven

- Lid a integraal vervangen door: “De oppervlakte aan bedrijfsbebouwing per vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie dient door sloop van overtollige bedrijfsbebouwing te worden teruggebracht tot 400 m2, waarbij cultuurhistorisch waardevolle gebouwen gehandhaafd dienen te blijven.”
- Lid b integraal vervangen door: “In afwijking van het bepaalde onder a geldt ter plaatse van de aanduiding ‘bebouwingsconcentratie’ dat de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing per vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie door sloop van overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden teruggebracht tot 600 m2, waarbij cultuurhistorisch waardevolle gebouwen gehandhaafd dienen te blijven.”
- Lid f verwijderen en overige artikelliden hernoemen (omschakeling naar agrarisch technische hulpbedrijven en/of agrarisch verwante bedrijven binnen LOG op grond van uitgangspunten wel mogelijk).
- Lid k toevoegen met de volgende tekst: “Er wordt een bestemmingsvlak en bouwvlak op maat gerealiseerd, rekening houdend met de te slopen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.”.

### 3.6.13 Wijziging naar Bedrijf ten behoeve een niet-agrarisch bedrijf

- Lid a: integraal vervangen door: “De wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding ‘bebouwingsconcentratie’, waarbij de oppervlakte aan niet-agrarische bedrijfsbebouwing na sloop van alle overtollige bedrijfsbebouwing maximaal 600 m2 mag bedragen;
- Lid k toevoegen met de volgende tekst: “Er wordt een bestemmingsvlak en bouwvlak op maat gerealiseerd, rekening houdend met de te slopen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.”.

#### 3.6.14 Wijziging naar Bedrijf ten behoeve van paardenhouderij

- De kop van het artikel wijzigen in "Wijziging naar Sport ten behoeve van manege";
- De zinsnede "Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming "Bedrijf" ten behoeve van de vestiging van een gebruiksgerichte paardenhouderij met ondergeschikte horeca, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:" vervangen door"Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming "Sport" met de aanduiding specifieke vorm van sport ten behoeve van een manege met ondersteunende horeca, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:"
- Lid d: integraal vervangen door: "Deze wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie'.
- Lid j toevoegen met de volgende tekst: "Er wordt een bestemmingsvlak en bouwvlak op maat gerealiseerd, rekening houdend met de te slopen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing."
- Lid k toevoegen met de volgende tekst: "Ondersteunende horeca is na wijziging toegestaan met een oppervlakte voor de horecalocaliteit van niet meer dan 30% van het totale overdekte en omsloten brutovloeroppervlak van de hoofdactiviteit met een maximum van 100 m<sup>2</sup>."

#### 3.6.15 Wijziging naar Maatschappelijk

- De zinsnede "(...) te wijzigen in een bestemming 'Maatschappelijk' ten behoeve van zorgvoorzieningen, waarbij(...)" wijzigen in "(...) te wijzigen in een bestemming 'Maatschappelijk', waarbij (...)".
- Lid a integraal vervangen door: "De oppervlakte aan bedrijfsbebouwing per vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 400 m<sup>2</sup>, waarbij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gehandhaafd dient te blijven".
- Lid b integraal vervangen door: "In afwijking van het bepaalde onder a geldt ter plaatse van de aanduiding "bebouwingsconcentratie" dat de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing per vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht dient te worden tot 600 m<sup>2</sup>, waarbij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gehandhaafd dient te blijven.
- Lid d integraal vervangen door: "Ondersteunende horeca is na wijziging toegestaan met een oppervlakte voor de horecalocaliteit van niet meer dan 30% van het totale overdekte en omsloten brutovloeroppervlak van de hoofdactiviteit met een maximum van 100 m<sup>2</sup>.
- Lid e verwijderen;
- Lid m toevoegen met de volgende tekst: "Er wordt een bestemmingsvlak en bouwvlak op maat gerealiseerd, rekening houdend met de te slopen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing."

#### 3.6.17 Wijziging naar Recreatie ten behoeve van dagrecreatieve voorzieningen

- Lid a integraal vervangen door: "De oppervlakte aan bedrijfsbebouwing per vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 500 m<sup>2</sup>, waarbij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gehandhaafd dient te blijven".
- Lid b integraal vervangen door: "In afwijking van het bepaalde onder a geldt ter plaatse van de aanduiding "bebouwingsconcentratie" dat de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing per vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht dient te worden tot 750 m<sup>2</sup>, waarbij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gehandhaafd dient te blijven.
- Lid d integraal vervangen door: "Ondersteunende horeca is na wijziging toegestaan met een oppervlakte voor de horecalocaliteit van niet meer dan 30% van het totale overdekte en omsloten brutovloeroppervlak van de hoofdactiviteit met een maximum van 100 m<sup>2</sup>.
- Lid e verwijderen;
- Lid n toevoegen met de volgende tekst: "Er wordt een bestemmingsvlak en bouwvlak op maat gerealiseerd, rekening houdend met de te slopen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing."

### 3.6.18 Wijzigen naar recreatie ten behoeve van landschapscamping:

- lid a: maatvoering wijzigen in 5 ha;
- in dit artikel toevoegen: de oppervlakte aan landschap per standplaats bedraagt tenminste 1000 m2.

### 3.6.19 Wijzigen naar Recreatie ten behoeve van groepsaccommodatie

- Lid a integraal vervangen door: "De oppervlakte aan bedrijfsbebouwing per vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 500 m2, waarbij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gehandhaafd dient te blijven".
- Lid b integraal vervangen door: "In afwijking van het bepaalde onder a geldt ter plaatse van de aanduiding "bebouwingsconcentratie" dat de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing per vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht dient te worden tot 750 m2, waarbij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gehandhaafd dient te blijven.
- Lid k toevoegen met de volgende tekst: "Er wordt een bestemmingsvlak en bouwvlak op maat gerealiseerd, rekening houdend met de te slopen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing."

### 3.6.20 wijzigen naar wonen

- Lid a integraal vervangen door: "Het bestemmingsvlak wordt verkleind tot de voormalige agrarische bedrijfswoning en het bestemmingsvlak wordt verkleind tot de voormalige agrarische bedrijfswoning en bijbehorende tuinen, erven en verhardingen".
- Lid b integraal vervangen door: "De oppervlakte aan bijgebouwen bij de voormalige agrarische bedrijfswoning dient door sloop van overtollige bedrijfsbebouwing teruggebracht te worden tot 100 m2, tenzij toepassing wordt gegeven aan de regeling in lid c of sprake is van een situatie als bedoeld in lid d".
- Lid g t/m j worden hernummerd naar lid h t/m k;
- Lid g wordt ingevoegd met de volgende redactie: "Deze wijziging is niet toegestaan ter plaatse van het LOG Jekschot";
- Lid l toevoegen met de volgende tekst: "Aan de gronden die met toepassing van deze wijziging vallen buiten het bestemmingsvlak wonen, wordt de gebiedsbestemming 'Agrarisch' toegekend".

### 3.6.21 Wijzigen naar wonen ten behoeve van boerderijsplitsing

- De zinsnede "Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen naar 'Wonen' voorzover het de voormalige agrarische bedrijfswoning betreft ten behoeve van splitsing van de woning, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:" wijzigen in "Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen naar 'Wonen' met de aanduiding tweeaneen (TAE) voorzover het de voormalige agrarische bedrijfswoning betreft ten behoeve van splitsing van de woning, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:"
- Lid a integraal vervangen door: "Het bestemmingsvlak wordt verkleind tot de voormalige agrarische bedrijfswoning en het bestemmingsvlak wordt verkleind tot de voormalige agrarische bedrijfswoning en bijbehorende tuinen".
- Lid e hernummeren naar lid o;
- Een nieuw lid e invoegen met de volgende tekst: "De oppervlakte aan bijgebouwen bij de voormalige agrarische bedrijfswoning dient door sloop van overtollige bedrijfsbebouwing na splitsing van de voormalige bedrijfswoning teruggebracht te worden tot 100 m2 per woning, tenzij toepassing wordt gegeven aan de regeling in lid f of sprake is van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen die gehandhaafd dienen te blijven".
- Lid f integraal vervangen door: "Bij sloop van alle overtollige bedrijfsbebouwing, mag 25 % van de oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen worden toegevoegd aan de oppervlakte aan

bijgebouwen tot een maximum van 200 m<sup>2</sup> per woning, waarbij cultuurhistorisch waardevolle gebouwen te allen tijde gehandhaafd dienen te blijven.”

- Lid p toevoegen met de volgende tekst: “Aan de gronden die met toepassing van deze wijziging vallen buiten het bestemmingsvlak wonen, wordt de gebiedsbestemming ‘Agrarisch’ toegekend”.

## **Artikel 4 Agrarisch met waarden- landschapswaarden**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

- Lid b sub 5 ‘intensieve veehouderij geiten en schapen’ ....” wijzigen in “ ‘specifieke vorm van agrarisch met waarden - intensieve veehouderij geiten en schapen’ ”.
- Lid b sub 6 toevoegen met de volgende tekst: ‘specifieke vorm van agrarisch met waarden- persoonsgebonden overgangsrecht’ tevens het persoonsgebonden overgangsrecht als bedoeld in artikel 35.3 van toepassing is.
- Toevoegingen:
  - o Een sleufsilo buiten het bouwvlak, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch met waarden – sleufsilo’
  - o ‘specifieke vorm van agrarisch met waarden – streekbelevingscentrum’ tevens een streekbelevingscentrum is toegestaan
  - o waterbassins binnen een bouwvlak of een aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch met waarden – waterbassin’

### **4.2.1 Algemeen**

- Toevoegen: kassen alleen toegestaan binnen functieaanduiding ‘glastuinbouw’.
- Toevoegen: teeltondersteunende kassen zijn alleen toegestaan binnen een bouwvlak.
- Toevoegen: woonboerderijen mogen niet worden uitgebreid met bedrijfsgebouwen.

#### **4.2.1 lid b vervangen door:**

‘Nieuwe bedrijfsbebouwing is alleen toegestaan ten behoeve van een reëel agrarisch bedrijf of een nog te ontwikkelen reëel agrarisch bedrijf en onder de voorwaarde dat bestaande bedrijfsbebouwing die in gebruik is voor statische opslag eerst wordt aangewend ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering’.

#### **4.2.1 lid d sub 1:**

Zinsnede “de afstand tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd niet minder mag bedragen dan: ” wijzigen in “de afstand tot de as van de weg waaraan een gebouw wordt gebouwd niet minder mag bedragen dan:”.

### **4.2.3 Kassen**

“Voor het bouwen van kassen ter plaatse van de aanduiding ‘glastuinbouw’ gelden de volgende bepalingen:” wijzigen in “Voor het bouwen van kassen ter plaatse van de aanduiding ‘glastuinbouw’ buiten het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:”

### **4.2.5 Permanente teeltondersteunende voorzieningen**

- Lid a integraal vervangen door “permanente teeltondersteunende voorzieningen, met uitzondering van overige teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van boomteelthekken, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak of ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van agrarisch – teeltondersteunende voorzieningen’ worden gerealiseerd.”
- Lid b integraal vervangen door “De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m, met dien verstande dat bouwhoogte van boomteelthekken niet meer mag bedragen dan 2 m”.

- Lid d toevoegen: De oppervlakte van permanente teeltondersteunende voorzieningen, met uitzondering van overige teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van boomteelthekken, mag niet meer bedragen dan 1,5 ha.
- Lid e toevoegen: permanente teeltondersteunende voorzieningen, met uitzondering van overige teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van boomteelthekken, mogen ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'waardevol beekdal' en 'cultuurhistorisch waardevolle akker' uitsluitend binnen het bouwvlak worden gerealiseerd.
- Lid f toevoegen: overige permanente teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van boomteelthekken zijn niet toegestaan ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'waardevol beekdal' en 'cultuurhistorisch waardevolle akker'.

#### 4.2.7 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen

- Toevoegen: bijgebouwen dienen op een afstand van tenminste 5m van de bedrijfswoning te worden gebouwd.
- Toevoegen lid f: "De afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 20 m".

#### 4.2.8 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak

- Lid d integraal vervangen door: "de bouwhoogte van torensilo's en mestsilo's mag niet meer bedragen dan 12 meter".
- Lid h integraal vervangen door: "De bouwhoogte van overige permanente teeltondersteunende voorzieningen, met uitzondering van overige teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van boomteelthekken, mag niet meer bedragen dan 3 m.
- lid i integraal vervangen door: De bouwhoogte van boomteelthekken en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat boomteelthekken niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding "waardevol beekdal" en "cultuurhistorisch waardevolle akker".

#### 4.2.9 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak

- lid f: integraal vervangen door "De bouwhoogte van overige teeltondersteunende voorzieningen, met uitzondering van overige teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van boomteelthekken, mag in een gebied met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – teeltondersteunende voorzieningen' niet meer bedragen dan 3 m."
- lid g verwijderen.
- Lid h henummeren naar lid g en integraal vervangen door: "De bouwhoogte van boomteelthekken en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat boomteelthekken niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding "waardevol beekdal" en "cultuurhistorisch waardevolle akker".
- Lid i toevoegen met de volgende tekst: "De bouwhoogte van erfafscheidingen en lichtmasten mogen ter plaatse van de aanduiding 'parkeren' respectievelijk 3 m en 9 m bedragen".

#### 4.3.1 Verkleinen afstand tot as van de weg

lid b invoegen met de volgende tekst: ' De afstand tot de as van de weg mag niet minder bedragen dan 10 m'.

#### 4.3.2 Verkleinen afstand tot perceelsgrenzen

Integraal vervangen door:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 4.2.1 voor het bouwen van gebouwen op een kortere afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen mits:

- e. dit voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of ontwikkeling noodzakelijk is;
- f. de bouw geen onevenredige afbreuk doet aan de ter plaatse aanwezige landschappelijke waarden, die van de aangrenzende gronden daaronder begrepen;
- g. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- h. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

#### 4.3.3 Bouwen schuilgelegenheden

lid a:

sub 2: integraal vervangen door "Het aantal schuilgelegenheden mag niet meer bedragen dan 1 per 1,5 ha agrarisch gebied aaneengesloten eigendom, waarbij het maximum aantal schuilgelegenheden 2 bedraagt."

sub 6 toevoegen: de onderlinge afstand tussen schuilgelegenheden per aaneengesloten eigendom bedraagt ten minste 100 m.

sub 7 toevoegen: "De afstand tot aan de as van de weg waaraan wordt gebouwd, mag niet minder bedragen dan 20 meter".

Sub 8 toevoegen: "De schuilgelegenheden worden landschappelijk ingepast".

lid b:

sub 2 integraal vervangen door "Het aantal schuilgelegenheden mag niet meer bedragen dan 1 per 0,5 ha agrarisch gebied aaneengesloten eigendom, waarbij het maximum aantal schuilgelegenheden 2 bedraagt."

sub 8 toevoegen: de onderlinge afstand tussen schuilgelegenheden per aaneengesloten eigendom bedraagt ten minste 100 m.

sub 9 toevoegen: "De afstand tot aan de as van de weg waaraan wordt gebouwd, mag niet minder bedragen dan 20 meter".

Sub 10 toevoegen: "De schuilgelegenheden worden landschappelijk ingepast".

#### 4.3.5 Kuilvoerplaten en mestzakken buiten bouwvlak

- Kop van de regel wijzigen in "Kuilvoerplaten, sleufsilo's en mestzakken buiten bouwvlak";
- De zinsnede "Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1 voor het bouwen van kuilvoerplaten en/of mestzakken buiten het bouwvlak, waarbij dient te worden voldaan aan de volgende voorwaarden: " wijzigen in "Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1 voor het bouwen van kuilvoerplaten, sleufsilo's en mestzakken buiten het bouwvlak, waarbij dient te worden voldaan aan de volgende voorwaarden:".
- Lid a integraal vervangen door: "Het is niet mogelijk binnen het bouwvlak kuilvoerplaten / mestzakken / sleufsilo's te realiseren".

- Lid b integraal vervangen door: "De kuilvoerplaten, sleufsilos, mestzakken worden direct aansluitend aan het bouwvlak gerealiseerd".
- Lid c integraal vervangen door: "De gezamenlijke oppervlakte van kuilvoerplaten, sleufsilos, mestzakken buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 1000 m<sup>2</sup>."
- Lid g integraal vervangen door: "Tenminste 10 % van de oppervlakte van de kuilvoerplaten / mestzakken / sleufsilos wordt aangewend voor een goede landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan, waarbij de landschappelijke inpassing ook direct aansluitend aan het bouwvlak mag worden gerealiseerd".
- Lid h toevoegen met de volgende tekst: de afwijking kan slechts worden toegepast als de totale gezamenlijke oppervlakte van de kleinschalige voorzieningen als bedoeld in de artikelen 3.3.5, 32 lid b, 32 lid c, 32 lid d niet meer dan 1000 m<sup>2</sup> bedraagt."

#### 4.3.10 Nieuwe bouwwerken tbv huisvesting seizoensarbeiders

lid e: "periodes" vervangen door "periode".

Lid l: integraal vervangen door "Deze bevoegdheid mag alleen worden toegepast mits dit gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van de bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.",

Toevoegen:

"4.3.12 Afstandsmaat hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen tot bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.9 sub c voor het toestaan dat de afstand van hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen tot het bouwvlak meer bedraagt dan de afstand als opgenomen in artikel 4.2.9 sub c. Hierbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Noodzaak is aangetoond van uiteen doelmatige agrarische bedrijfsvoering (waarbij toetsing plaatsvindt door de AAB);
- b. Er is geen sprake van een onevenredige aantasting van gebiedswaarden."

#### 4.4.1 strijdig gebruik

lid c integraal vervangen door "Het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van permanente teeltondersteunende voorzieningen".

Lid j toevoegen: "Het gebruiken of laten gebruiken van gronden buiten het bouwvlak ten behoeve van paardenbakken."

Lid k toevoegen: "Het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van hoge en lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen voor een periode langer dan 8 maanden".

Lid l toevoegen: "Het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen voor een periode langer dan 3 maanden binnen de gebiedsaanduiding "waardevol beekdal" en "cultuurhistorisch waardevolle akker".

Lid m toevoegen: "Het gebruiken of laten gebruiken van gronden met een oppervlakte van meer dan 3 ha per bedrijf ten behoeve van lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen."

Lid n toevoegen: "Het gebruiken of laten gebruiken van gronden met een oppervlakte van meer dan 3 ha per bedrijf of op een afstand groter dan 250 m van een bouwvlak van bijbehorend bedrijf ten behoeve van hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen voorzover de kortste afstand van de rand van de hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen tot aan het bouwvlak van het bijbehorende bedrijf groter is dan 250 m."..".

Lid o toevoegen: "Het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen binnen de gebiedsaanduiding "waardevol beekdal" en "cultuurhistorisch waardevolle akker".".

Lid p toevoegen: "Het gebruiken of laten gebruiken van gronden met een oppervlakte van meer dan 1,5 ha per bedrijf ten behoeve van lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen binnen de gebiedsaanduiding "waardevol beekdal" en "cultuurhistorisch waardevolle akker".".

Lid q toevoegen: "Het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van mestzakken".

Toevoegingen:

#### 4.4.6 tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

"Binnen deze bestemming mogen gronden worden gebruikt ten behoeve van:

- a. hoge en lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen voor een periode van maximaal 8 maanden per jaar,
- b. lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen voor een periode van maximaal 3 maanden binnen de gebiedsaanduiding "waardevol beekdal" en "cultuurhistorisch waardevolle akker".
- c. lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen met een oppervlakte van maximaal 3 ha per bedrijf;
- d. hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen met een oppervlakte van maximaal 3 ha per bedrijf, mits de kortste afstand van de rand van de hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen tot aan het bouwvlak van het bijbehorende bedrijf gelijk aan of kleiner is dan 250 m" en geen sprake is van de gebiedsaanduiding "waardevol beekdal" en "cultuurhistorisch waardevolle akker".
- e. lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen met een oppervlakte van maximaal 1,5 ha per bedrijf binnen de gebiedsaanduiding "waardevol beekdal" en "cultuurhistorisch waardevolle akker".

#### 4.4.7 Streekbelevingscentrum

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - streekbelevingscentrum' mogen de gronden tevens worden gebruikt voor een streekbelevingscentrum, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte ten behoeve van detailhandel in streekproducten niet meer mag bedragen dan 100 m<sup>2</sup>;
- b. de oppervlakte ten behoeve van ondersteunende horeca niet meer mag bedragen dan 100 m<sup>2</sup>

### Afwijken van de gebruiksregels

#### 4.5.2 Nevenfuncties

Lid e henummeren naar lid d sub 1;

Lid f henummeren naar lid d sub 2;

Lid g henummeren naar lid d sub 3;

Lid h henummeren naar lid d sub 4;

Lid i henummeren naar lid d sub 5.

lid d sub 2: "sociale en educatieve voorzieningen" vervangen door "maatschappelijke en culturele voorzieningen" (sociale en educatieve voorzieningen zijn niet als zelfstandig begrip opgenomen en vallen onder de noemer van het laatstgenoemde begrip).

lid d sub 3: recreatieve doeleinden moet worden gewijzigd in dagrecreatie (verblijfsrecreatie was in deze ogv NVU generiek niet de bedoeling)

Lid d sub 5 integraal vervangen door: "Ondersteunende horeca met een oppervlakte voor de horecalocaliteit van niet meer dan 30% van het totale overdekte en omsloten brutovloeroppervlak van de hoofdactiviteit met een maximum van 100 m<sup>2</sup>.

Lid h toevoegen met de volgende tekst: "Er is geen sprake van een onevenredige verkeersaantrekkende werking".

Lid i toevoegen met de volgende tekst: "De omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen".

Lid j toevoegen met de volgende tekst: "Er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen".

#### 4.5.3 Gebruik voormalige agrarisch bedrijfswoningen als plattelandswoning

De redactie integraal wijzigen in:

"Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.4.1 voor het gebruik van een voormalige agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De woning ligt binnen het agrarisch bouwvlak.
- b. De veehouderij binnen het agrarisch bouwvlak is in werking.
- c. De woning ondervindt geen onevenredige milieubelemmeringen op de aspecten geluid, trilling, fijnstof of verkeer.
- d. De activiteit belemmert geen andere activiteiten in de omgeving.
- e. Er ontstaat geen onevenredige hinder op het gebied van milieu, infrastructuur, landschap, ecologie, hydrologie en archeologie."

#### 4.5.4 Afwijken bewerken agrarische producten

lid a laten vervallen en hernummeren. Toelichting: ondergeschikte activiteiten mbt bewerking van agrarische producten is al rechtstreeks toegestaan als uitzondering op het algemene gebruiksverbod daartoe.

#### 4.5.6 Buitenopslag

"Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van de regels voor het toestaan van (permanente) buitenopslag, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a Het toepassen van de afwijking mag geen onevenredige beperking opleveren van de bestaande bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven tot gevolg hebben.
- b Er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen.
- c Ten minste 10% van de oppervlakte wordt aangewend voor een goede landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan.
- d De hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m."

4.6.1 bijlage algemene overwegingen 1 betreffende het aanlegvergunningstelsel correct doorvertalen in de tabel bij artikel 4.6.1

4.6.1. werk 1: maatvoering waterpoelen wijzigen in 200 m2

4.6.3 lid b "tabel ingreep / effect" wijzigen in "Tabel ingrepen / effecten BP Buitengebied". (repetierend)

#### 4.7.2 Vergroting bouwvlak intensieve veehouderijen

lid g sub 5: integraal vervangen door: "Tenminste 10% van het bouwvlak wordt aangewend voor een goede landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan, waarbij de landschappelijke inpassing binnen het bouwvlak moet worden gerealiseerd".

Lid g sub 7 toevoegen met de volgende tekst: "De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieverecreatieve mogelijkheden van het plangebied".

Lid g sub 8 toevoegen met de volgende tekst: "De wijziging is niet mogelijk ten behoeve van permanente teeltondersteunende voorzieningen"

#### 4.7.3 Vergroting bouwvlak overige agrarische bedrijven

lid b hernoemen naar lid c

lid c hernoemen naar lid d

lid d hernoemen naar lid e

lid b invoegen met de volgende tekst "In afwijking van het bepaalde onder a mag, indien het geldende bouwvlak ten tijde van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan buitengebied reeds meer bedraagt dan 1,7 ha, het bouwvlak worden vergroot met maximaal 15%."

Lid c integraal vervangen door: "Voor glastuinbouw ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' geldt dat uitbreiding van het bouwvlak is toegestaan tot 3,5 ha, met dien verstande dat:

1. de oppervlakte aan netto glas niet meer mag bedragen dan 3 ha;
2. de aanduiding 'glastuinbouw' niet mag worden uitgebreid naar gronden binnen de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergingsgebied'.

lid e sub 5: integraal vervangen door: "Tenminste 10% van het bouwvlak wordt aangewend voor een goede landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan, waarbij de landschappelijke inpassing binnen het bouwvlak moet worden gerealiseerd".

Lid e sub 8 toevoegen met de volgende tekst: "De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieverecreatieve mogelijkheden van het plangebied".

Lid e sub 9 toevoegen met de volgende tekst: "De wijziging is niet mogelijk ten behoeve van permanente teeltondersteunende voorzieningen"

#### 4.7.4 Uitbreiden of aanbrengen aanduiding ten behoeve van permanente teeltondersteunende voorzieningen

lid c integraal vervangen door: "De oppervlakte van het gebied met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – teeltondersteunende voorzieningen' mag maximaal 1,5 ha bedragen".

lid h: 10% van bouwvlak vervangen door 10% van gebied met aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – teeltondersteunende voorzieningen'.

Lid i toevoegen met de volgende tekst: 'De wijziging leidt niet tot een oppervlakte aan permanente teeltondersteunende voorzieningen groter dan 1,5 ha per bedrijf'.

Lid j toevoegen met de volgende tekst: "Vooraf dient advies ingewonnen te worden bij een terzake deskundige (AAB)".

Lid k toevoegen met de volgende tekst: "Vooraf dient advies ingewonnen te worden bij een terzake deskundige indien de uitbreiding van de aanduiding ten behoeve van permanente teeltondersteunende voorzieningen is voorzien ter plaatse van gebiedsaanduidingen 'struweelvogels', 'dassen' of 'kwetsbare soorten'.

Lid l toevoegen met de volgende tekst: "De wijziging is niet toegestaan ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'waardevol beekdal' en "cultuurhistorisch waardevolle akker".

#### 4.7.5 Uitbreiden van het bouwvlak ten behoeve van waterbassins

- Kop van artikel wijzigen in "Uitbreiden of aanbrengen aanduiding ten behoeve van waterbassin";

- Zinsnede “Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bouwvlak uit te breiden ten behoeve van de realisatie van waterbassins indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:” wijzigen in “Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – waterbassin’ uit te breiden of een nieuwe aanduiding aan te brengen ten behoeve van een waterbassin indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:”.
- Lid a: integraal vervangen door: “Het is niet mogelijk binnen het bestaande bouwvlak een waterbassin te realiseren of uit te breiden of binnen een gebied met de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – waterbassin’ een waterbassin uit te breiden”.
- Lid e integraal vervangen door: “ Het uitbreiden of aanbrengen van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – waterbassin’ dient plaats te vinden aansluitend aan de bestaande aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – waterbassin’ of het bestaande bouwvlak.
- lid i: verwijderen
- Lid j toevoegen met de volgende tekst: “Per bouwvlak is aansluitend maximaal één aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – waterbassin’ toegestaan.

#### 4.7.7. Wijzigen ten behoeve van het verwijderen van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – vab’

- Lid d: integraal vervangen door: “De omvang van het bouwvlak mag na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid niet meer bedragen dan 1,5 ha”.
- Lid h: verwijderen.

#### 4.7.8 Wijzigen ten behoeve van omschakeling naar intensieve veehouderij

- Lid c: integraal vervangen door: “De omvang van het bouwvlak mag na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid niet meer bedragen dan 1,5 ha”.

#### 4.7.9 Wijzigen ten behoeve van eerste agrarische bedrijfswoning

- Lid h toevoegen: er is geen gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid als vermeld in 4.7.10

#### 4.7.10 Wijzigen ten behoeve van verwijderen aanduiding ‘relatie’:

- Lid d toevoegen met de volgende redactie: “als door toepassing te geven aan deze wijzigingsbevoegdheid ten opzichte van het geldende bestemmingsplan een planologische regeling ontstaat die een intensieve veehouderij mogelijk maakt, is toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend mogelijk binnen een landbouwontwikkelingsgebied.

#### 4.7.11 Wijziging naar bedrijf ten behoeve van opslag

- Lid f verwijderen en overige artikellieden henummeren. (opslag binnen LOG is op grond van uitgangspunten wel mogelijk)
- Lid k toevoegen met de volgende tekst: “Er wordt een bestemmingsvlak en bouwvlak op maat gerealiseerd, rekening houdend met de te slopen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.”.

#### 4.7.12 Wijziging naar Bedrijf ten behoeve van agrarisch technische hulpbedrijven en/of agrarisch verwante bedrijven

- Lid a integraal vervangen door: “De oppervlakte aan bedrijfsbebouwing per vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie dient door sloop van overtollige bedrijfsbebouwing te worden teruggebracht tot 400 m2, waarbij cultuurhistorisch waardevolle gebouwen gehandhaafd dienen te blijven.”

- Lid b integraal vervangen door: "In afwijking van het bepaalde onder a geldt ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' dat de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing per vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie door sloop van overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden teruggebracht tot 600 m2, waarbij cultuurhistorisch waardevolle gebouwen gehandhaafd dienen te blijven."
- Lid f verwijderen en overige artikellieden hernummeren (omschakeling naar agrarisch technische hulpbedrijven en/of agrarisch verwante bedrijven binnen LOG op grond van uitgangspunten wel mogelijk).
- Lid k toevoegen met de volgende tekst: "Er wordt een bestemmingsvlak en bouwvlak op maat gerealiseerd, rekening houdend met de te slopen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing."

#### 4.7.13 Wijziging naar Bedrijf ten behoeve een niet-agrarisch bedrijf

- Lid a: integraal vervangen door: "De wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie', waarbij de oppervlakte aan niet-agrarische bedrijfsbebouwing na sloop van alle overtollige bedrijfsbebouwing maximaal 600 m2 mag bedragen;
- Lid m toevoegen met de volgende tekst: "Er wordt een bestemmingsvlak en bouwvlak op maat gerealiseerd, rekening houdend met de te slopen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing."

#### 4.7.14 Wijziging naar Bedrijf ten behoeve van paardenhouderij

- De kop van het artikel wijzigen in "Wijziging naar Sport ten behoeve van manege;
- De zinsnede "Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming "Bedrijf" ten behoeve van de vestiging van een gebruiksgerichte paardenhouderij met ondergeschikte horeca, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:" vervangen door "Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming "Sport" met de aanduiding specifieke vorm van sport ten behoeve van een manege met ondersteunende horeca, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:"
- Lid d: integraal vervangen door: "Deze wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie'.
- Lid k toevoegen met de volgende tekst: "met een oppervlakte voor de horecalocaliteit van niet meer dan 30% van het totale overdekte en omsloten brutovloeroppervlak van de hoofdactiviteit met een maximum van 100 m2."
- Lid l toevoegen met de volgende tekst: "Er wordt een bestemmingsvlak en bouwvlak op maat gerealiseerd, rekening houdend met de te slopen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing."

#### 4.7.15 Wijziging naar Maatschappelijk

- De zinsnede "(...) te wijzigen in een bestemming 'Maatschappelijk' ten behoeve van zorgvoorzieningen, waarbij(...)" wijzigen in "(...) te wijzigen in een bestemming 'Maatschappelijk', waarbij (...)".
- Lid a integraal vervangen door: "De oppervlakte aan bedrijfsbebouwing per vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 400 m2, waarbij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gehandhaafd dient te blijven".
- Lid b integraal vervangen door: "In afwijking van het bepaalde onder a geldt ter plaatse van de aanduiding "bebouwingsconcentratie" dat de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing per vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht dient te worden tot 600 m2, waarbij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gehandhaafd dient te blijven.
- Lid d integraal vervangen door: "Ondersteunende horeca is na wijziging toegestaan met een oppervlakte voor de horecalocaliteit van niet meer dan 30% van het totale overdekte en omsloten brutovloeroppervlak van de hoofdactiviteit met een maximum van 100 m2.
- Lid e verwijderen.

- Lid n toevoegen met de volgende tekst: “Er wordt een bestemmingsvlak en bouwvlak op maat gerealiseerd, rekening houdend met de te slopen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.”.

#### 4.7.17 Wijziging naar Recreatie ten behoeve van dagrecreatieve voorzieningen

- Lid a integraal vervangen door: “De oppervlakte aan bedrijfsbebouwing per vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 500 m2, waarbij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gehandhaafd dient te blijven”.
- Lid b integraal vervangen door: “In afwijking van het bepaalde onder a geldt ter plaatse van de aanduiding “bebouwingsconcentratie” dat de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing per vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht dient te worden tot 750 m2, waarbij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gehandhaafd dient te blijven.
- Lid d integraal vervangen door: “Ondersteunende horeca is na wijziging toegestaan met een oppervlakte voor de horecalocaliteit van niet meer dan 30% van het totale overdekte en omsloten brutovloeroppervlak van de hoofdactiviteit met een maximum van 100 m2.
- Lid e verwijderen.
- Lid o toevoegen met de volgende tekst: “Er wordt een bestemmingsvlak en bouwvlak op maat gerealiseerd, rekening houdend met de te slopen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.”.

#### 4.7.18 Wijzigen naar recreatie ten behoeve van landschapscamping:

- lid a: maatvoering wijzigen in 5 ha;
- in dit artikel toevoegen: de oppervlakte aan landschap per standplaats bedraagt tenminste 1000 m2.

#### 4.7.19 Wijzigen naar Recreatie ten behoeve van groepsaccommodatie

- Lid a integraal vervangen door: “De oppervlakte aan bedrijfsbebouwing per vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 500 m2, waarbij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gehandhaafd dient te blijven”.
- Lid b integraal vervangen door: “In afwijking van het bepaalde onder a geldt ter plaatse van de aanduiding “bebouwingsconcentratie” dat de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing per vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht dient te worden tot 750 m2, waarbij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gehandhaafd dient te blijven.
- Lid l toevoegen met de volgende tekst: “Er wordt een bestemmingsvlak en bouwvlak op maat gerealiseerd, rekening houdend met de te slopen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.”.

#### 4.7.20 wijzigen naar wonen

- Lid a integraal vervangen door: “Het bestemmingsvlak wordt verkleind tot de voormalige agrarische bedrijfswoning en het bestemmingsvlak wordt verkleind tot de voormalige agrarische bedrijfswoning en bijbehorende tuinen, erven en verhardingen”.
- Lid b integraal vervangen door: “De oppervlakte aan bijgebouwen bij de woning dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 100 m2, tenzij toepassing wordt gegeven aan de regeling in lid c of sprake is van een situatie als bedoeld in lid d”.
- Lid g t/m j worden hernummerd naar lid h t/m k;
- Lid g wordt ingevoegd met de volgende redactie: “Deze wijziging is niet toegestaan ter plaatse van het LOG Jekschoot”;
- Lid l toevoegen met de volgende tekst: “Aan de gronden die met toepassing van deze wijziging vallen buiten het bestemmingsvlak wonen, wordt de gebiedsbestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden’ toegekend”.

#### 4.7.21 Wijzigen naar wonen ten behoeve van boerderijsplitsing

- De zinsnede “Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen naar ‘Wonen’ voorzover het de voormalige agrarische bedrijfswoning betreft ten behoeve van splitsing van de woning, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:” wijzigen in “Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen naar ‘Wonen’ met de aanduiding tweeaneen (TAE) voorzover het de voormalige agrarische bedrijfswoning betreft ten behoeve van splitsing van de woning, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:”
- Lid a integraal vervangen door: “Het bestemmingsvlak wordt verkleind tot de voormalige agrarische bedrijfswoning en het bestemmingsvlak wordt verkleind tot de voormalige agrarische bedrijfswoning en bijbehorende tuinen”.
- Lid e hernummeren naar lid p;
- Een nieuw lid e invoegen met de volgende tekst: “De oppervlakte aan bijgebouwen bij de voormalige agrarische bedrijfswoning dient door sloop van overtollige bedrijfsbebouwing na splitsing van de voormalige bedrijfswoning teruggebracht te worden tot 100 m2 per woning, tenzij toepassing wordt gegeven aan de regeling in lid f of sprake is van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen die gehandhaafd dienen te blijven”.
- Lid f integraal vervangen door: “Bij sloop van alle overtollige bedrijfsbebouwing, mag 25 % van de oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen worden toegevoegd aan de oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 200 m2 per woning, waarbij cultuurhistorisch waardevolle gebouwen te allen tijde gehandhaafd dienen te blijven.”
- Lid q toevoegen met de volgende tekst: “Aan de gronden die met toepassing van deze wijziging vallen buiten het bestemmingsvlak wonen, wordt de gebiedsbestemming ‘Agrarisch met waarden - Landschapswaarden’ toegekend”.

### Artikel 5 Agrarisch met waarden- Natuur- en landschapswaarden

#### 5.1 Bestemmingsomschrijving

Lid b sub 4 toevoegen met de volgende tekst: ‘specifieke vorm van agrarisch met waarden-persoonsgebonden overgangsrecht’ tevens het persoonsgebonden overgangsrecht als bedoeld in artikel 35.3 van toepassing is.

5.1 lid b sub 3: “ ‘intensieve veehouderij geiten en schapen’ ....” wijzigen in “ ‘specifieke vorm van agrarisch - intensieve veehouderij geiten en schapen’ ”.

5.1 lid b sub 3: spelfout herstellen “...begrens...” wijzigen in “...begrensd...”.

Toevoegen:

- waterbassins binnen een bouwvlak of een aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch met waarden – waterbassin’

#### 5.2.1 Algemeen

- Toevoegen: kassen alleen toegestaan binnen functieaanduiding ‘glastuinbouw’.
- Toevoegen: teeltondersteunende kassen zijn alleen toegestaan binnen een bouwvlak.
- Toevoegen: woonboerderijen mogen niet worden uitgebreid met bedrijfsgebouwen.

Lid d sub 2 integraal vervangen door: “de afstand tussen gebouwen niet minder mag bedragen dan 3 m.”

5.2.1 lid b vervangen door:

‘Nieuwe bedrijfsbebouwing is alleen toegestaan ten behoeve van een reëel agrarisch bedrijf of een nog te ontwikkelen reëel agrarisch bedrijf en onder de voorwaarde dat bestaande bedrijfsbebouwing die in gebruik is voor statische opslag eerst wordt aangewend ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering’.

5.2.1 lid d sub 1:

Zinsnede “de afstand tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd niet minder mag bedragen dan: ” wijzigen in “de afstand tot de as van de weg waaraan een gebouw wordt gebouwd niet minder mag bedragen dan:”.

#### 5.2.4 Permanente teeltondersteunende voorzieningen

- Lid a integraal vervangen door “permanente teeltondersteunende voorzieningen, met uitzondering van overige teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van boomteelthekken, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gerealiseerd.”
- Lid b integraal vervangen door “De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m, met dien verstande dat bouwhoogte van boomteelthekken niet meer mag bedragen dan 2 m”.
- Lid c toevoegen: De oppervlakte van permanente teeltondersteunende voorzieningen, met uitzondering van overige teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van boomteelthekken, mag niet meer bedragen dan 1 ha.
- Lid d toevoegen: overige permanente teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van boomteelthekken zijn niet toegestaan ter plaatse van de gebiedsaanduiding ‘kwetsbare soorten’, ‘weidevogels’, ‘waardevol beekdal’ en ‘cultuurhistorisch waardevolle akker’.

#### 5.2.5 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen

- Toevoegen: bijgebouwen dienen op een afstand van tenminste 5m van de bedrijfswoning te worden gebouwd.

#### 5.2.6 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen

lid b integraal vervangen door: “Bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 5 m van de bedrijfswoning te worden gebouwd.

Lid f toevoegen: “De afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 20 m.

#### 5.2.7 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak

- Lid d integraal vervangen door: “de bouwhoogte van torensilo’s en mestsilo’s mag niet meer bedragen dan 12 meter”.
- Lid h integraal vervangen door: “De bouwhoogte van overige permanente teeltondersteunende voorzieningen, met uitzondering van overige teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van boomteelthekken, mag niet meer bedragen dan 3 m.
- lid i integraal vervangen door: De bouwhoogte van boomteelthekken en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat boomteelthekken niet zijn toegestaan ter plaatse van de gebiedsaanduiding ‘kwetsbare soorten’, ‘weidevogels’, ‘waardevol beekdal’ en ‘cultuurhistorisch waardevolle akker’.

#### 5.2.8 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak

- lid a: integraal vervangen door “Paardenbakken, sleufsilo’s en keerwanden zijn niet toegestaan”.
- lid f: integraal vervangen door “De bouwhoogte van overige teeltondersteunende voorzieningen, met uitzondering van overige teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van boomteelthekken, mag in een gebied met de functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – teeltondersteunende voorzieningen’ niet meer bedragen dan 3 m.”
- lid g verwijderen.
- Lid h henummeren naar lid g en integraal vervangen door: “De bouwhoogte van boomteelthekken en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat boomteelthekken niet zijn toegestaan ter plaatse van de gebiedsaanduiding ‘kwetsbare soorten’, ‘weidevogels’, ‘waardevol beekdal’ en ‘cultuurhistorisch waardevolle akker’.

### 5.3.1 Verkleinen afstand tot as van de weg

lid b invoegen met de volgende tekst: ' De afstand tot de as van de weg mag niet minder bedragen dan 10 m'.

### 5.3.2 Verkleinen afstand tot perceelsgrenzen

Integraal vervangen door:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 5.2.1 voor het bouwen van gebouwen op een kortere afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen mits:

- i. dit voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of ontwikkeling noodzakelijk is;
- j. de bouw geen onevenredige afbreuk doet aan de ter plaatse aanwezige landschappelijke waarden, die van de aangrenzende gronden daaronder begrepen;
- k. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- l. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

### 5.3.3 Bouwen schuilgelegenheden

lid a:

sub 2: integraal vervangen door "Het aantal schuilgelegenheden mag niet meer bedragen dan 1 per 1,5 ha agrarisch gebied aaneengesloten eigendom, waarbij het maximum aantal schuilgelegenheden 2 bedraagt."

sub 6 toevoegen: de onderlinge afstand tussen schuilgelegenheden per aaneengesloten eigendom bedraagt ten minste 100 m.

sub 7 toevoegen: "De afstand tot aan de as van de weg waaraan wordt gebouwd, mag niet minder bedragen dan 20 meter".

Sub 8 toevoegen: "De schuilgelegenheden worden landschappelijk ingepast".

lid b:

sub 2 integraal vervangen door "Het aantal schuilgelegenheden mag niet meer bedragen dan 1 per 0,5 ha agrarisch gebied aaneengesloten eigendom, waarbij het maximum aantal schuilgelegenheden 2 bedraagt."

sub 8 toevoegen: de onderlinge afstand tussen schuilgelegenheden per aaneengesloten eigendom bedraagt ten minste 100 m.

sub 9 toevoegen: "De afstand tot aan de as van de weg waaraan wordt gebouwd, mag niet minder bedragen dan 20 meter".

Sub 10 toevoegen: "De schuilgelegenheden worden landschappelijk ingepast".

### 5.3.5 Kuilvoerplaten en mestzakken buiten bouwvlak

- Kop van de regel wijzigen in "Kuilvoerplaten, sleufsilos en mestzakken buiten bouwvlak";

- De zinsnede "Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.2.1 voor het bouwen van kuilvoerplaten en/of mestzakken buiten het bouwvlak, waarbij dient te worden voldaan aan de volgende voorwaarden: " wijzigen in "Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.2.1 voor het bouwen van kuilvoerplaten, sleufsilos en mestzakken buiten het bouwvlak, waarbij dient te worden voldaan aan de volgende voorwaarden:".
- Lid a integraal vervangen door: "Het is niet mogelijk binnen het bouwvlak kuilvoerplaten / mestzakken / sleufsilos te realiseren".
- Lid b integraal vervangen door: "De kuilvoerplaten, sleufsilos, mestzakken worden direct aansluitend aan het bouwvlak gerealiseerd".
- Lid c integraal vervangen door: "De gezamenlijke oppervlakte van kuilvoerplaten, sleufsilos, mestzakken buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 1000 m<sup>2</sup>."
- Lid g verwijderen.
- Lid h toevoegen met de volgende tekst: de afwijking kan slechts worden toegepast als de totale gezamenlijke oppervlakte van de kleinschalige voorzieningen als bedoeld in de artikelen 3.3.5, 32 lid b, 32 lid c, 32 lid d niet meer dan 1000 m<sup>2</sup> bedraagt."

### 5.3.9 Nieuwe bouwwerken ten behoeve van huisvesting seizoensarbeiders

lid l: verwijderen.

### 5.3.10 Nieuwe bouwwerken tbv huisvesting seizoensarbeiders

lid e: "periodes" vervangen door "periode".

Lid l: integraal vervangen door "Deze bevoegdheid mag alleen worden toegepast mits dit gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van de bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.".

### 5.4.1 strijdig gebruik

lid c integraal vervangen door "Het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van permanente teeltondersteunende voorzieningen".

Lid j toevoegen: "Het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van hoge en lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen voor een periode langer dan 8 maanden".

Lid k toevoegen: "Het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen voor een periode langer dan 3 maanden binnen de gebiedsaanduiding "waardevol beekdal" en "cultuurhistorisch waardevolle akker".

Lid l toevoegen: "Het gebruiken of laten gebruiken van gronden met een oppervlakte van meer dan 1,5 ha per bedrijf ten behoeve van lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen."

Lid m toevoegen: "Het gebruiken of laten gebruiken van gronden met een oppervlakte van meer dan 1,5 ha per bedrijf of voorzover niet aansluitend aan een bouwvlak van bijbehorend bedrijf ten behoeve van hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen."

Lid n toevoegen: "Het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen binnen de gebiedsaanduiding "kwetsbare soorten", "weidevogels", "waardevol beekdal" en "cultuurhistorisch waardevolle akker".

Lid o toevoegen: "Het gebruiken of laten gebruiken van gronden met een oppervlakte van meer dan 1,5 ha per bedrijf ten behoeve van lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen binnen de gebiedsaanduiding "waardevol beekdal" en "cultuurhistorisch waardevolle akker".

Lid p toevoegen: "Het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen binnen de gebiedsaanduiding "kwetsbare soorten" en "weidevogels".

Lid q toevoegen: "Het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van mestzakken."

#### 5.4.6 tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

Huidige tekst verwijderen.

Toevoegen:

“Binnen deze bestemming mogen gronden worden gebruikt ten behoeve van:

- a. hoge en lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen voor een periode van maximaal 8 maanden per jaar,
- b. lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen voor een periode van maximaal 3 maanden binnen de gebiedsaanduiding “waardevol beekdal” en “cultuurhistorisch waardevolle akker”.
- c. hoge en lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen met een oppervlakte van maximaal 1,5 ha per bedrijf, waarbij hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen aansluitend aan het bouwvlak moeten worden gesitueerd en hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen uitsluitend zijn toegestaan op gronden zonder de aanduiding “kwetsbare soorten”, “weidevogels”, “waardevol beekdal” en “cultuurhistorisch waardevolle akker”;
- d. hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen met een oppervlakte van maximaal 3 ha per bedrijf, mits de kortste afstand van de rand van de hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen tot aan het bouwvlak van het bijbehorende bedrijf gelijk aan of kleiner is dan 250 m” en geen sprake is van de gebiedsaanduiding “waardevol beekdal” en “cultuurhistorisch waardevolle akker”.”.

#### Afwijken van de gebruiksregels

##### 5.5.2 Nevenfuncties

lid d sub 2: “sociale en educatieve voorzieningen” vervangen door “maatschappelijke en culturele voorzieningen” (sociale en educatieve voorzieningen zijn niet als zelfstandig begrip opgenomen en vallen onder de noemer van het laatstgenoemde begrip).

lid d sub 3: recreatieve doeleinden moet worden gewijzigd in dagrecreatie (verblijfsrecreatie was in deze ogv NVU generiek niet de bedoeling)

Lid d sub 5 integraal vervangen door: “Ondersteunende horeca met een oppervlakte voor de horecalocaliteit van niet meer dan 30% van het totale overdekte en omsloten brutovloeroppervlak van de hoofdactiviteit met een maximum van 100 m<sup>2</sup> en een (boeren)terras van 100m<sup>2</sup>.

Lid h toevoegen met de volgende tekst: “Er is geen sprake van een onevenredige verkeersaantrekkende werking”.

Lid i toevoegen met de volgende tekst: “De omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen”.

Lid j toevoegen met de volgende tekst: “Er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen”.

##### 5.5.3 Gebruik voormalige agrarisch bedrijfswoningen als plattelandswoning

De redactie integraal wijzigen in:

“Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.4.1 voor het gebruik van een voormalige agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De woning ligt binnen het agrarisch bouwvlak.
- b. De veehouderij binnen het agrarisch bouwvlak is in werking.
- c. De woning ondervindt geen onevenredige milieubelemmeringen op de aspecten geluid, trilling, fijnstof of verkeer.

- d. De activiteit belemmert geen andere activiteiten in de omgeving.
- e. Er ontstaat geen onevenredige hinder op het gebied van milieu, infrastructuur, landschap, ecologie, hydrologie en archeologie.”.

#### 5.5.4 Afwijken bewerken agrarische producten

lid a laten vervallen en hernummeren. Toelichting: ondergeschikte activiteiten mbt bewerking van agrarische producten is al rechtstreeks toegestaan als uitzondering op het algemene gebruiksverbod daartoe.

#### 5.5.6 Buitenopslag

“Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van de regels voor het toestaan van (permanente) buitenopslag, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- e Het toepassen van de afwijking mag geen onevenredige beperking opleveren van de bestaande bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven tot gevolg hebben.
- f Er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen.
- g Ten minste 10% van de oppervlakte wordt aangewend voor een goede landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan.
- h De hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.”.

5.6.1 bijlage algemene overwegingen 1 betreffende het aanlegvergunningstelsel correct doorvertalen in de tabel bij artikel 5.6.1

5.6.1. werk 1: maatvoering waterpoelen wijzigen in 200 m<sup>2</sup>

5.6.2 lid d: foutieve verwijzing 4.4.5 wijzigen in 5.4.5.

#### 5.7.1. vormverandering

bepaling uit 4.7.1 lid f met betrekking tot landschappelijke inpassing overnemen en toevoegen aan artikel 5.7.1

#### 5.7.2 Vergroting bouwvlak intensieve veehouderijen

lid g sub 5: integraal vervangen door: “Tenminste 10% van het bouwvlak wordt aangewend voor een goede landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan, waarbij de landschappelijke inpassing binnen het bouwvlak moet worden gerealiseerd”.

Lid g sub 7 toevoegen met de volgende tekst: “De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezig of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieverecreative mogelijkheden van het plangebied”.

Lid g sub 8 toevoegen met de volgende tekst: “De wijziging is niet mogelijk ten behoeve van permanente teeltondersteunende voorzieningen”

#### 5.7.3 Vergroting bouwvlak overige agrarische bedrijven

De regel in artikel 5.7.3 lid b wordt integraal vervangen door: “In afwijking van het bepaalde onder a mag, indien het geldende bouwvlak ten tijde van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan buitengebied reeds meer bedraagt dan 1,7 ha, het bouwvlak worden vergroot met maximaal 15%”.

lid c integraal laten vervallen. Binnen de gebiedsbestemming Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden komen geen solitaire glastuinbouwbedrijven voor.

Lid d henummeren naar lid c  
Lid e henummeren naar lid d

lid d sub 5: integraal vervangen door: "Tenminste 10% van het bouwvlak wordt aangewend voor een goede landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan, waarbij de landschappelijke inpassing binnen het bouwvlak moet worden gerealiseerd".

Lid d sub 6 integraal vervangen door "De wijziging mag alleen worden toegepast mits dit gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensiever recreatieve mogelijkheden van het plangebied".

Lid d sub 8 integraal vervangen door: 'Wijziging is niet mogelijk binnen de EHS en binnen 10 m van het hart van een ecologische verbindingszone ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied (zoekgebied evz + natuurontwikkelingsgebied)'.

Lid d sub 9 toevoegen met de volgende tekst: "De wijziging is niet mogelijk ten behoeve van permanente teeltondersteunende voorzieningen"

#### 5.7.4 Uitbreiden van het bouwvlak ten behoeve van waterbassins

- Kop van artikel wijzigen in "Uitbreiden of aanbrengen aanduiding ten behoeve van waterbassin";
- Zinsnede "Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bouwvlak uit te breiden ten behoeve van de realisatie van waterbassins indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:" wijzigen in "Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – waterbassin' uit te breiden of een nieuwe aanduiding aan te brengen ten behoeve van een waterbassin indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:".
- Lid a: integraal vervangen door: "Het is niet mogelijk binnen het bestaande bouwvlak een waterbassin te realiseren of uit te breiden of binnen een gebied met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – waterbassin' een waterbassin uit te breiden".
- Lid e integraal vervangen door: " Het uitbreiden of aanbrengen van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – waterbassin' dient plaats te vinden aansluitend aan de bestaande aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – waterbassin' of het bestaande bouwvlak.
- lid i: verwijderen.
- Lid j toevoegen met de volgende tekst: "Per bouwvlak is aansluitend maximaal één aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – waterbassin' toegestaan.

#### 5.7.6. Wijzigen ten behoeve van het verwijderen van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – vab'

- Lid d: integraal vervangen door: "De omvang van het bouwvlak mag na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid niet meer bedragen dan 1,5 ha".
- Lid h: verwijderen.

#### 5.7.7 Wijzigen ten behoeve van eerste agrarische bedrijfswoning

- Lid h toevoegen: er is geen gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid als vermeld in 5.7.8.

#### 5.7.8 Wijzigen ten behoeve van verwijderen aanduiding 'relatie':

- Lid d toevoegen met de volgende redactie: "als door toepassing te geven aan deze wijzigingsbevoegdheid ten opzichte van het geldende bestemmingsplan een planologische regeling ontstaat die een intensieve veehouderij mogelijk maakt, is toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend mogelijk binnen een landbouwontwikkelingsgebied.

#### 5.7.9 Wijziging naar bedrijf ten behoeve van opslag

- Lid f verwijderen en overige artikelliden hernummeren. (red.: opslag binnen LOG is op grond van uitgangspunten wel mogelijk)
- Lid l toevoegen met de volgende tekst: "Er wordt een bestemmingsvlak en bouwvlak op maat gerealiseerd, rekening houdend met de te slopen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing."

#### 5.7.10 Wijziging naar Bedrijf ten behoeve van agrarisch technische hulpbedrijven en/of agrarisch verwante bedrijven

- Lid a integraal vervangen door: "De oppervlakte aan bedrijfsbebouwing per vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie dient door sloop van overtollige bedrijfsbebouwing te worden teruggebracht tot 400 m<sup>2</sup>, waarbij cultuurhistorisch waardevolle gebouwen gehandhaafd dienen te blijven."
- Lid b integraal vervangen door: "In afwijking van het bepaalde onder a geldt ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' dat de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing per vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie door sloop van overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden teruggebracht tot 600 m<sup>2</sup>, waarbij cultuurhistorisch waardevolle gebouwen gehandhaafd dienen te blijven."
- Lid f verwijderen en overige artikelliden hernummeren (omschakeling naar agrarisch technische hulpbedrijven en/of agrarisch verwante bedrijven binnen LOG op grond van uitgangspunten wel mogelijk).
- Lid m toevoegen met de volgende tekst: "Er wordt een bestemmingsvlak en bouwvlak op maat gerealiseerd, rekening houdend met de te slopen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing."

#### 5.7.11 Wijziging naar Bedrijf ten behoeve een niet-agrarisch bedrijf

- Lid a: integraal vervangen door: "De wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie', waarbij de oppervlakte aan niet-agrarische bedrijfsbebouwing na sloop van alle overtollige bedrijfsbebouwing maximaal 600 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- Lid l toevoegen met de volgende tekst: "Er wordt een bestemmingsvlak en bouwvlak op maat gerealiseerd, rekening houdend met de te slopen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing."

#### 5.7.12 Wijziging naar Bedrijf ten behoeve van paardenhouderij

- De kop van het artikel wijzigen in "Wijziging naar Sport ten behoeve van manege";
- De zinsnede "Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming "Bedrijf" ten behoeve van de vestiging van een gebruiksgerichte paardenhouderij met ondergeschikte horeca, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:" vervangen door "Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming "Sport" met de aanduiding specifieke vorm van sport ten behoeve van een manege met ondersteunende horeca, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:"
- Lid d: integraal vervangen door: "Deze wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie'.
- Lid k toevoegen met de volgende tekst: "Ondersteunende horeca is na wijziging toegestaan met een oppervlakte voor de horecalocaliteit van niet meer dan 30% van het totale overdekte en omsloten brutovloeroppervlak van de hoofdactiviteit met een maximum van 100 m<sup>2</sup> en een (boeren)terras van 100m<sup>2</sup>.
- Lid m toevoegen met de volgende tekst: "Er wordt een bestemmingsvlak en bouwvlak op maat gerealiseerd, rekening houdend met de te slopen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing."

#### 5.7.13 Wijziging naar Maatschappelijk

- De zinsnede "(...) te wijzigen in een bestemming 'Maatschappelijk' ten behoeve van zorgvoorzieningen, waarbij(...)" wijzigen in "(...) te wijzigen in een bestemming 'Maatschappelijk', waarbij (...)".
- Lid a integraal vervangen door: "De oppervlakte aan bedrijfsbebouwing per vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 400 m2, waarbij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gehandhaafd dient te blijven".
- Lid b integraal vervangen door: "In afwijking van het bepaalde onder a geldt ter plaatse van de aanduiding "bebouwingsconcentratie" dat de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing per vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht dient te worden tot 600 m2, waarbij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gehandhaafd dient te blijven.
- Lid d integraal vervangen door: "Ondersteunende horeca is na wijziging toegestaan met met een oppervlakte voor de horecalocaliteit van niet meer dan 30% van het totale overdekte en omsloten brutovloeroppervlak van de hoofdactiviteit met een maximum van 100 m2 en een (boeren)terras van 100m2.
- Lid e verwijderen;
- Lid n toevoegen met de volgende tekst: "Er wordt een bestemmingsvlak en bouwvlak op maat gerealiseerd, rekening houdend met de te slopen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing."

#### 5.7.14 Wijziging naar Recreatie ten behoeve van dagrecreatieve voorzieningen

- Lid a integraal vervangen door: "De oppervlakte aan bedrijfsbebouwing per vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 500 m2, waarbij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gehandhaafd dient te blijven".
- Lid b integraal vervangen door: "In afwijking van het bepaalde onder a geldt ter plaatse van de aanduiding "bebouwingsconcentratie" dat de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing per vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht dient te worden tot 750 m2, waarbij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gehandhaafd dient te blijven.
- Lid d integraal vervangen door: "Ondersteunende horeca is na wijziging toegestaan met een oppervlakte voor de horecalocaliteit van niet meer dan 30% van het totale overdekte en omsloten brutovloeroppervlak van de hoofdactiviteit met een maximum van 100 m2 en een (boeren)terras van 100m2.
- Lid e verwijderen;
- Lid n toevoegen met de volgende tekst: "Er wordt een bestemmingsvlak en bouwvlak op maat gerealiseerd, rekening houdend met de te slopen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing."

#### 5.7.15 Wijzigen naar recreatie ten behoeve van landschapscamping:

- lid a: maatvoering wijzigen in 5 ha;
- in dit artikel toevoegen: de oppervlakte aan landschap per standplaats bedraagt tenminste 1000 m2.

#### 5.7.16 Wijzigen naar Recreatie ten behoeve van groepsaccommodatie

- Lid a integraal vervangen door: "De oppervlakte aan bedrijfsbebouwing per vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 500 m2, waarbij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gehandhaafd dient te blijven".
- Lid b integraal vervangen door: "In afwijking van het bepaalde onder a geldt ter plaatse van de aanduiding "bebouwingsconcentratie" dat de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing per vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht dient te worden tot 750 m2, waarbij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gehandhaafd dient te blijven.
- Lid n toevoegen met de volgende tekst: "Er wordt een bestemmingsvlak en bouwvlak op maat gerealiseerd, rekening houdend met de te slopen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing."

#### 5.7.17 wijzigen naar wonen

- Lid a integraal vervangen door: "Het bestemmingsvlak wordt verkleind tot de voormalige agrarische bedrijfswoning en het bestemmingsvlak wordt verkleind tot de voormalige agrarische bedrijfswoning en bijbehorende tuinen, erven en verhardingen".
- Lid b integraal vervangen door: "De oppervlakte aan bijgebouwen bij de woning dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 100 m<sup>2</sup>, tenzij toepassing wordt gegeven aan de regeling in lid c of sprake is van een situatie als bedoeld in lid d".
- Lid g t/m j worden hernoemd naar lid h t/m k;
- Lid g wordt ingevoegd met de volgende redactie: "Deze wijziging is niet toegestaan ter plaatse van het LOG Jekschot";
- Lid m toevoegen met de volgende tekst: "Aan de gronden die met toepassing van deze wijziging vallen buiten het bestemmingsvlak wonen, wordt de gebiedsbestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden' toegekend".

#### 5.6.18 wijzigen naar wonen ten behoeve van boerderijsplitsing

- De zinsnede "Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen naar 'Wonen' voorzover het de voormalige agrarische bedrijfswoning betreft ten behoeve van splitsing van de woning, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:" wijzigen in "Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen naar 'Wonen' met de aanduiding tweeaaneen (TAE) voorzover het de voormalige agrarische bedrijfswoning betreft ten behoeve van splitsing van de woning, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:"
- Lid a integraal vervangen door: "Het bestemmingsvlak wordt verkleind tot de voormalige agrarische bedrijfswoning en het bestemmingsvlak wordt verkleind tot de voormalige agrarische bedrijfswoning en bijbehorende tuinen".
- Lid e hernoemen naar lid p;
- Een nieuw lid e invoegen met de volgende tekst: "De oppervlakte aan bijgebouwen bij de voormalige agrarische bedrijfswoning dient door sloop van overtollige bedrijfsbebouwing na splitsing van de voormalige bedrijfswoning teruggebracht te worden tot 100 m<sup>2</sup> per woning, tenzij toepassing wordt gegeven aan de regeling in lid f of sprake is van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen die gehandhaafd dienen te blijven".
- Lid f integraal vervangen door: "Bij sloop van alle overtollige bedrijfsbebouwing, mag 25 % van de oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen worden toegevoegd aan de oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 200 m<sup>2</sup> per woning, waarbij cultuurhistorisch waardevolle gebouwen te allen tijde gehandhaafd dienen te blijven."
- Lid q toevoegen met de volgende tekst: "Aan de gronden die met toepassing van deze wijziging vallen buiten het bestemmingsvlak wonen, wordt de gebiedsbestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' toegekend".

### Artikel 6 Bedrijf

#### 6.2.1 Algemeen

##### lid a

"... worden deze bouwvlakken aangemerkt als één bestemmingsvlak" wijzigen in "... worden deze bestemmingsvlakken aangemerkt als één bestemmingsvlak).

##### 6.2.1 lid c sub 1:

Zinsnede "de afstand tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd niet minder mag bedragen dan:" wijzigen in "de afstand tot de as van de weg waaraan een gebouw wordt gebouwd niet minder mag bedragen dan:".

## 6.2.2 Bedrijfsgebouwen

lid a:

integraal wijzigen in: "De gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan in de 'Tabel bedrijven' onder 'Opp. m2' is aangegeven. Voor de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen tellen de bedrijfswoning en bijgebouwen bij de bedrijfswoning, als bedoeld in lid 6.2.3 en 6.2.4, niet mee. Indien in de 'Tabel bedrijven' onder 'Opp. m2' geen oppervlakte maat, maar wel 'n.v.t.', is vermeld, mag het volledige bouwvlak worden bebouwd met bedrijfsgebouwen".

## 6.2.4. Bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Toevoegen: op een afstand van tenminste 5 meter van de woning

## 6.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

### **Toevoegen:**

Lid h met de volgende tekst: "De bouwhoogte van een schoorsteen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – schoorsteen' mag niet meer bedragen dan 30 m."

lid i met de volgende tekst: "De bouwhoogte van betonsilo's mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 42' niet meer bedragen dan 14 m."

## 6.3.1 Verkleinen afstand tot as van de weg

"Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen(...)" wijzigen in "Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen (...)"

## 6.3.2 Uitbreiding oppervlakte bijgebouwen

"Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen(...)" wijzigen in "Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen (...)"

## 6.3.3 Toestaan overkappingen

"Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen(...)" wijzigen in "Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen (...)"

## 6.4.1 Strijdig gebruik

'het gebruiken' of laten gebruiken van gronden ten behoeve van buitenopslag' onderbrengen in een lid a.

Lid b toevoegen met de volgende tekst: detailhandel, met uitzondering van detailhandel ten behoeve van de bedrijven als vermeld onder de aanduiding:

- "specifieke vorm van bedrijf – 3"
- "specifieke vorm van bedrijf – 10"
- "specifieke vorm van bedrijf – 19"
- "specifieke vorm van bedrijf – 20"
- "specifieke vorm van bedrijf – 21"
- "specifieke vorm van bedrijf – 23"
- "specifieke vorm van bedrijf – 31"
- "specifieke vorm van bedrijf – 32"
- "specifieke vorm van bedrijf – 36"
- "specifieke vorm van bedrijf – 42"
- "specifieke vorm van bedrijf – 49"

#### 6.5.1 Andere bedrijfsactiviteiten

“Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen(...)” wijzigen in “Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen (...)”.

#### 6.5.2 Buitenopslag

Integraal vervangen door:

“Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van de regels voor het toestaan van (permanente) buitenopslag, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- i Het toepassen van de afwijking mag geen onevenredige beperking opleveren van de bestaande bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven tot gevolg hebben.
- j Er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen.
- k Ten minste 10% van de oppervlakte wordt aangewend voor een goede landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan.
- l De hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.”.

#### 6.5.3 Afwijken ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven

“Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen(...)” wijzigen in “Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen (...)”.

#### **Toevoegen:**

##### 6.5.4 Afwijken ten behoeve van ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde goederen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 6.4.1 voor het toestaan van detailhandel in ter plaatse vervaardigde, geproduceerde of bewerkte goederen onder de volgende voorwaarden:

- A. De detailhandel betreft een ondergeschikte nevenactiviteit van de bedrijfsactiviteiten;
- B. De activiteit mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
- C. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

##### 6.5.5 Gebruik voormalige bedrijfswoning als plattelandswoning

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 6.1 voor het gebruik van een voormalige bedrijfswoning bij een niet-agrarisch bedrijf als plattelandswoning waarbij voldaan moet worden aan de volgende voorwaarden:

- a. de woning ligt binnen het bestemmingsvlak;
- b. het niet-agrarisch bedrijf binnen het bestemmingsvlak “bedrijf” is in werking;
- c. de woning ondervindt geen onevenredige milieubelemmeringen op de aspecten geluid, trilling, fijnstof of verkeer;
- d. de activiteit belemmert geen andere activiteiten in de omgeving;
- e. er ontstaat geen onevenredige hinder op het gebied van milieu, infrastructuur, landschap, ecologie, hydrologie en archeologie.

#### 6.6.2 Wijzigen naar Agrarisch

Lid d: integraal wijzigen in: “De omvang van het bouwvlak mag na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet meer bedragen dan 1,5 ha, waarbij het gehele bestemmingsvlak van de voormalige bedrijfsbestemming

wordt omgezet in een agrarische gebiedsbestemming die overeenkomt met de belendende agrarische gebiedsbestemming”.

#### 6.6.3 Wijzigen naar Wonen

- Lid a integraal vervangen door: “Het bestemmingsvlak wordt verkleind tot de voormalige bedrijfswoning en het bestemmingsvlak wordt verkleind tot de voormalige bedrijfswoning en bijbehorende tuinen”.
- Lid b integraal vervangen door: “De oppervlakte aan bijgebouwen bij de woning dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 100 m<sup>2</sup>, tenzij toepassing wordt gegeven aan de regeling in lid c of sprake is van een situatie als bedoeld in lid d”.
- Lid j toevoegen met de volgende tekst: “Aan de gronden die met toepassing van deze wijziging vallen buiten het bestemmingsvlak wonen, wordt de agrarische gebiedsbestemming toegekend, met de belendende agrarische gebiedsbestemming”.

#### Tabel Bedrijven:

Bij aanduiding ‘sb-3’:

- De functie ‘autoservice’ wijzigen in ‘bedrijvenhotel milieucategorie 1 en 2’
- De oppervlakte aan toegestane bedrijfsbebouwing wijzigen van ‘1830’ naar ‘1200’.

Bij de aanduiding ‘sb-42’:

- het adres ‘Leemputtenweg 1’ wijzigen in ‘Nijnselseweg 38’;
- de functie ‘betonwarenfabriek’ wijzigen in ‘Fabriek voor betonwaren en betonmortel met betonwarenhandel’;
- bij bedrijfswoning “0” wijzigen in “1”

Bij de aanduiding ‘sb-39’:

- de functie ‘loonbedrijf’ wijzigen in ‘loon- en grondverzetbedrijf’

Bij de aanduiding ‘sb-46’:

- de oppervlakte aan toegestane bedrijfsbebouwing voor statische opslag te wijzigen van ‘100’ naar ‘1000’.

Bij aanduiding ‘sb-49’:

- de aanduiding ‘1’ bedrijfswoning wordt gewijzigd in ‘0’ bedrijfswoning.

Aanduiding ‘sb-50’ toevoegen met de volgende gegevens:

- Spierkesweg 13 – 13a
- Hondenopleidingscentrum
- 1 bedrijfswoning;
- toegestaan beb. Opp. m<sup>2</sup>: 2620

#### Artikel 7 Bedrijf – Nutsvoorziening

##### 7.2.2 Bedrijfsgebouwen

lid a wordt verwijderd;

lid b wordt hernoemd naar lid a;

lid a wordt integraal vervangen door: “De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 m.”.

##### 7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Lid b: wordt integraal gewijzigd in: "De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5m."..

## **Artikel 8 Bos**

8.4.1 lid a: "(...)waterpoelen tot een oppervlakte van 125 m2(...)" wijzigen in "(...)waterpoelen tot een oppervlakte van 200 m2".

### **8.4.3 Toelaatbaarheid**

lid b: de zinsnede "(...) de 'Tabel ingreep / effect' (bijlage)." wijzigen in "(...) de 'Tabel ingrepen / effecten BP Buitengebied' (bijlage)."

## **Artikel 9 Groen**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

lid a: integraal wijzigen in 'groenvoorzieningen ter afscherming van de gronden met de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 42' in de vorm van een groenstrook met hoogopgaand groen.'.

### **9.4.3 Toelaatbaarheid**

- De regel over toelaatbaarheid onderbrengen bij een lid a;
- Een lid b toevoegen met de volgende tekst: 'Voor wat betreft de verdere afwegingsaspecten en beoordelingscriteria geldt de 'Tabel ingrepen / effecten BP Buitengebied' (bijlage).'

## **Artikel 10 Horeca**

### **10.2.1 lid c sub 1:**

Zinsnede "de afstand tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd niet minder mag bedragen dan:" wijzigen in "de afstand tot de as van de weg waaraan een gebouw wordt gebouwd niet minder mag bedragen dan:".

### **10.2.2 Bedrijfsgebouwen**

lid a integraal vervangen met de volgende tekst 'De gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan in de 'Tabel bedrijven' onder 'Opp. m2' is aangegeven. Voor de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen tellen de bedrijfswoning en bijgebouwen bij de bedrijfswoning, als bedoeld in lid 10.2.3 en 10.2.4, niet mee. Indien in de 'Tabel bedrijven' onder 'Opp. m2' geen oppervlakte maat, maar wel 'n.v.t.', is vermeld, mag het volledige bouwvlak worden bebouwd met bedrijfsgebouwen".

### **10.3.1 Verkleinen afstand tot as van de weg**

"Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen(...)" wijzigen in "Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen (...)".

### **10.3.2 Uitbreiding oppervlakte bedrijfsgebouwen**

"Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen(...)" wijzigen in "Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen (...)".

Lid e verwijderen.

### **10.3.3 Toestaan overkappingen**

"Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen(...)" wijzigen in "Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen (...)".

#### 10.5.1 Kleinschalig logeren

- Deze bepaling wordt integraal verwijderd, omdat daarin in artikel 32 lid i al in is voorzien.
- De artikelen 10.5.2 en 10.5.3 worden respectievelijk henummerd naar 10.5.1 en 10.5.2

#### 10.5.1 Andere horecabedrijven

"Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen(...)" wijzigen in "Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen (...)".

#### 10.5.2 Afwijken van aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven

"Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen(...)" wijzigen in "Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen (...)".

#### 10.6.1 Vormverandering bouwvlak lid e verwijderen.

#### 10.6.2 Wijzigen naar Wonen

- Lid a integraal vervangen door: "Het bestemmingsvlak wordt verkleind tot de voormalige bedrijfswoning en het bestemmingsvlak wordt verkleind tot de voormalige bedrijfswoning, bijbehorende tuinen, erven en verhardingen".
- Lid b integraal vervangen door: "De oppervlakte aan bijgebouwen bij de woning dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 100 m2, tenzij toepassing wordt gegeven aan de regeling in lid c of sprake is van een situatie als bedoeld in lid d".
- Lid j toevoegen met de volgende tekst: "Aan de gronden die met toepassing van deze wijziging vallen buiten het bestemmingsvlak wonen, wordt de agrarische gebiedsbestemming toegekend, met de belendende agrarische gebiedsbestemming".

### **Artikel 11 Maatschappelijk**

#### 11.2.1 lid c sub 1:

Zinsnede "de afstand tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd niet minder mag bedragen dan:" wijzigen in "de afstand tot de as van de weg waaraan een gebouw wordt gebouwd niet minder mag bedragen dan:".

#### 11.2.2 Gebouwen

lid a integraal vervangen door de volgende tekst 'De gezamenlijke oppervlakte van gebouwen in gebruik ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen mag niet meer bedragen dan in de 'Tabel Maatschappelijk' onder 'Opp. m2' is aangegeven'.

#### 11.3.1 Verkleinen afstand tot as van de weg

"Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen(...)" wijzigen in "Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen (...)".

#### 11.3.2 Uitbreiding oppervlakte bedrijfsgebouwen

"Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen(...)" wijzigen in "Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen (...)".  
Lid e verwijderen.

### 11.3.3 Toestaan overkappingen

“Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen(...)” wijzigen in “Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen (...)”.

### 11.4.1 Andere maatschappelijke voorziening

“Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen(...)” wijzigen in “Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen (...)”.

Toevoegen:

### 11.4.2 Ondersteunende horeca

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor ondersteunende horeca met een oppervlakte voor de horecalocaliteit van niet meer dan 30% van het totale overdekte en omsloten brutovloeroppervlak van de hoofdactiviteit met een maximum van 100 m2 en een (boeren)terras van 100m2 , waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. Buitenopslag ten behoeve van de ondersteunende horeca is niet toegestaan;
2. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
3. Er is geen sprake van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
4. De omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en of ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;
5. Er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen.

### 11.5.1 Vormverandering bouwvlak:

lid e verwijderen.

Tabel Maatschappelijk

Het adres “Roderheide ong.” wijzigen in “Schijndelseweg 46”.

## Artikel 12 Natuur

### 12.4.1 Verboden werken en werkzaamheden

lid a: ‘(...) waterpoelen tot een oppervlakte van 125 m2(...)’ wijzigen in ‘(...) waterpoelen tot een oppervlakte van 200 m2(...)’

### 12.4.3 Toelaatbaarheid

- De regel over toelaatbaarheid onderbrengen bij een lid a;
- Een lid b toevoegen met de volgende tekst: ‘Voor wat betreft de verdere afwegingsaspecten en beoordelingscriteria geldt de ‘Tabel ingrepen / effecten BP Buitengebied’ (bijlage).’.

## Artikel 13 Recreatie

### 13.2.1 Algemeen

- Hernummeren van lid h, i en j respectievelijk naar lid e, f en g.
- de zinsneden met betrekking tot de afstand van wegen plaatsen achter een opsommingspunt
- lid b: zinsnede toevoegen: indien geen bouwvlak is opgenomen mag bebouwing binnen het gehele bestemmingsvlak worden gebouwd.

#### 13.2.1 lid c sub 1:

Zinsnede “de afstand tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd niet minder mag bedragen dan: ” wijzigen in “de afstand tot de as van de weg waaraan een gebouw wordt gebouwd niet minder mag bedragen dan:”.

#### 13.2.2 Bedrijfsgebouwen

lid a integraal vervangen door: “De gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan in de ‘Tabel Recreatiebedrijven’ onder ‘Opp. m2’ is aangegeven. Voor de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen tellen de bedrijfswoning en bijgebouwen bij de bedrijfswoning, als bedoeld in lid 13.2.5 en 13.2.6, niet mee.

#### 13.2.4 Gebouwen volkstuinen

lid c: integraal vervangen door “De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 2 m.”.

#### 13.3.1 Verkleinen afstand tot as van de weg

“Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen(...)” wijzigen in “Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen (...)”.

#### 13.3.2 Uitbreiding oppervlakte bedrijfsgebouwen

“Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen(...)” wijzigen in “Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen (...)”.

Lid e verwijderen.

#### 13.3.3 Toestaan overkappingen

“Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen(...)” wijzigen in “Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen (...)”.

#### 13.4.3 Horeca

Integraal vervangen door:

‘Ter plaatse van de aanduiding ‘horeca’ mag de oppervlakte aan horecalokaliteit binnen de bestaande bebouwing niet meer bedragen dan 40 m2’.

#### 13.4.4 Ondersteunende horeca

Integraal vervangen door:

Lid a: “De omvang van de horecalokaliteit ten behoeve van ondersteunende horeca mag niet meer bedragen dan 30% van het totale overdekte en omsloten brutovloeroppervlak van de hoofdactiviteit met een maximum van 100 m2.

Lid b: De bepaling als bedoeld onder a is niet van toepassing bij een bestemming ‘recreatie’ als bij deze bestemming een nadere aanduiding ‘horeca’ is opgenomen. In dat geval geldt uitsluitend de bepaling als bedoeld onder lid 13.4.3.

Lid c: Ten behoeve van de ondersteunende horeca als bedoeld in lid a is een terras met een omvang van 100 m2 toegestaan.

Lid d: Ondersteunende horeca is niet toegestaan bij recreatiewoningen.

#### 13.6.1 Vormverandering bouwvlak

lid b: het woord ‘horecabedrijf’ wijzigen in ‘recreatiebedrijf’.

Lid e verwijderen

### 13.6.2 Wijziging naar Wonen

- Lid a integraal vervangen door: "Het bestemmingsvlak wordt verkleind tot de voormalige bedrijfswoning en het bestemmingsvlak wordt verkleind tot de voormalige bedrijfswoning en bijbehorende tuinen".
- Lid b integraal vervangen door: "De oppervlakte aan bijgebouwen bij de woning dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 100 m<sup>2</sup>, tenzij toepassing wordt gegeven aan de regeling in lid c of sprake is van een situatie als bedoeld in lid d".
- Lid j toevoegen met de volgende tekst: "Aan de gronden die met toepassing van deze wijziging vallen buiten het bestemmingsvlak wonen, wordt de agrarische gebiedsbestemming toegekend, overeenkomstig met de belendende agrarische gebiedsbestemming".

### Tabel recreatiebedrijven

Bij specifieke vorm van recreatie 4 (sr-4) de functieomschrijving "-recreatiewoning" wijzigen in "-recreatieappartementen".

Bij 'sr – 1' en 'sr – 2' 'kampeerboerderij' wijzigen in 'groepsaccomodatie'.

Het adres "Bakkerspad 17" wijzigen in "Bakkerpad 17".

### Artikel 14 Sport

#### 14.2.1 lid b sub 1:

Zinsnede "de afstand tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd niet minder mag bedragen dan: " wijzigen in "de afstand tot de as van de weg waaraan een gebouw wordt gebouwd niet minder mag bedragen dan:".

#### 14.2.2 Bedrijfsgebouwen

lid a integraal vervangen door: "De gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan in de 'Tabel Sport' onder 'Opp. m<sup>2</sup>' is aangegeven. Voor de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen tellen de bedrijfswoning, de bijgebouwen bij de bedrijfswoning en rijhallen als bedoeld in lid 14.2.3, 14.2.4 en 14.2.2 lid f niet mee."

lid f: wijzigen in "Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport – 5' en 'specifieke vorm van sport – 7' mag de oppervlakte van een (al dan niet inpandige) rijhal niet meer bedragen dan 1000 m<sup>2</sup>."

#### 14.3.1 Verkleinen afstand tot as van de weg

"Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen(...)" wijzigen in "Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen (...)".

14.3.2, 14.3.3, 14.3.4 en 14.3.5 respectievelijk hernoemen naar 14.3.3, 14.3.4, 14.3.5 en 14.3.6

#### 14.3.2 Aanleg / bouw bedrijfsbebouwing ruitersportterrein Lieshoutseweg

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 14.2.2 onder a voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte aan bedrijfsgebouwen op het ruitersportterrein aan de Lieshoutseweg, waarbij moet worden voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De vergroting is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van de sportvoorziening.
- b. De vergroting dient plaats te vinden binnen het bouwvlak.
- c. De gezamenlijke oppervlakte mag met maximaal 50 m<sup>2</sup> worden uitgebreid.
- d. Er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen.
- e. Deze bevoegdheid mag alleen worden toegepast mits dit gepaard gaat met een aantoonbare en

uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van de bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.

#### 14.3.3. Uitbreiding oppervlakte bedrijfsgebouwen

“Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen(...)” wijzigen in “Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen (...)”.

#### 14.3.4 Rijhal met een grotere oppervlakte

“Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen(...)” wijzigen in “Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 14.2.2 voor het bouwen aan een rijhal met een grotere oppervlakte ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van sport – 5’ en ‘specifieke vorm van sport – 7’, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden: ”.

#### 14.3.5 Toestaan overkappingen

“Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen(...)” wijzigen in “Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen (...)”.

#### 14.4.2 wijzigen in:

De omvang van de horecalokaliteit ten behoeve van ondersteunende horeca ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van sport - 1', 'specifieke vorm van sport - 5' en 'specifieke vorm van sport - 7' mag niet meer bedragen dan 30% van het totale overdekte en omsloten brutovloeroppervlak van de hoofdactiviteit met een maximum van 100 m2 en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - 4' mag de oppervlakte aan ondersteunende horeca niet meer mag bedragen dan 200 m2, waarbij voor de aanduidingen 'specifieke vorm van sport - 1', 'specifieke vorm van sport - 4', 'specifieke vorm van sport - 5' en 'specifieke vorm van sport - 7' geldt dat een (boeren)terras is toegestaan van 100m2.

Toevoegen:

#### 14.5.3 Ondersteunende horeca

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor ondersteunende horeca met een oppervlakte voor de horecalocaliteit van niet meer dan 30% van het totale overdekte en omsloten brutovloeroppervlak van de hoofdactiviteit met een maximum van 100 m2 en een (boeren)terras van 100m2, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. Buitenopslag ten behoeve van de ondersteunende horeca is niet toegestaan;
2. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
3. Er is geen sprake van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
4. De omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en of ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;
5. Er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen.

#### 14.6.1 hernummeren naar 14.6.2

##### 14.6.1 toevoegen met de volgende redactie:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de vormverandering van het bouwvlak, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De totale oppervlakte van het bouwvlak mag niet worden vergroot.
- b. De vormverandering is noodzakelijk voor de ontwikkeling van het horecabedrijf.
- c. Er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen.
- d. De wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van

de naastgelegen percelen.

#### 14.6.2 Wijziging naar Wonen

- Lid a integraal vervangen door: "Het bestemmingsvlak wordt verkleind tot de voormalige bedrijfswoning en het bestemmingsvlak wordt verkleind tot de voormalige bedrijfswoning en bijbehorende tuinen".
- Lid b integraal vervangen door: "De oppervlakte aan bijgebouwen bij de woning dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 100 m<sup>2</sup>, tenzij toepassing wordt gegeven aan de regeling in lid c of sprake is van een situatie als bedoeld in lid d".
- Lid j toevoegen met de volgende tekst: "Aan de gronden die met toepassing van deze wijziging vallen buiten het bestemmingsvlak wonen, wordt de agrarische gebiedsbestemming toegekend, met de belendende agrarische gebiedsbestemming".

#### Tabel Sport

Toegestaan oppervlakte m<sup>2</sup> bebouwing bij 'ss-1' wijzigen van 200 m<sup>2</sup> in 708 m<sup>2</sup>.

Toegestaan oppervlakte m<sup>2</sup> bebouwing bij 'ss-3' wijzigen van 14 m<sup>2</sup> in 54 m<sup>2</sup>.

Opname van 'ss-8', Vresselseweg ong., sportterrein, 0 bedrijfswoning, 0 opp. m<sup>2</sup>.

#### Artikel 18 Verkeer – Verhard

18.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Lid a "(...) 9m." wijzigen in "(...) 12m

#### Artikel 20 Wonen

20.2.1 lid c sub 1:

Zinsnede "de afstand tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd niet minder mag bedragen dan: " wijzigen in "de afstand tot de as van de weg waaraan een gebouw wordt gebouwd niet minder mag bedragen dan:".

#### 20.2.2 Hoofdgebouwen

Lid d integraal vervangen door: "In afwijking van het bepaalde onder c mag een bestaande (woon)boerderij geheel als woning worden gebruikt.".

Lid e henummeren naar lid f

Lid f henummeren naar lid g

Lid g henummeren naar lid h

Lid h henummeren naar lid i

Lid i henummeren naar lid j

Lid e invoegen met de volgen tekst: "In afwijking van het bepaalde onder c mag ter plaatse van de aanduiding 'maximale inhoud (m<sup>3</sup>)' de inhoud van het hoofdgebouw niet meer bedragen dan is aangeduid".

Lid j integraal vervangen door:

"Indien binnen het bestemmingsvlak meer dan 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen aanwezig zijn en door sloop van alle overtollige bebouwing deze bijgebouwen worden teruggebracht tot 100 m<sup>2</sup>, mag de in 20.2.2 lid c genoemde inhoud vergroot worden met 25% van de oppervlakte van de te slopen bijgebouwen tot een maximum van 900 m<sup>3</sup>. Bij de berekening mag de in 20.2.3 lid f genoemde oppervlakte, alsmede de oppervlakte die al in aanmerking is genomen bij toepassing van 20.2.3 lid g, niet worden betrokken."

#### 20.2.3 Bijgebouwen

Lid g integraal vervangen door:

“Indien binnen het bestemmingsvlak meer dan 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen aanwezig zijn en door sloop van alle overtollige bebouwing deze bijgebouwen worden teruggebracht tot 100 m<sup>2</sup>, mag de in 20.2.3 lid f genoemde oppervlakte worden verhoogd met 25% van de oppervlakte van de te slopen bijgebouwen. De in 20.2.3 lid f genoemde oppervlakte, alsmede de oppervlakte die al in aanmerking is genomen bij de toepassing van 20.2.2 lid i, mag niet bij de berekening worden betrokken. Het maximaal toegestane gezamenlijke oppervlak van de bijgebouwen mag na toepassing van 20.2.3 lid g niet meer bedragen dan 200 m<sup>2</sup>.”.

### 20.3.3 Toestaan overkappingen

Dit regel integraal laten vervallen. De bepaling is bedoeld voor en opgenomen bij bedrijfsbestemmingen.

Artikel 20.3.1 met de kop ‘Verkleinen afstand tot as van de weg’ hernoemen naar 20.3.2

Artikel 20.3.2 met de kop ‘Herbouw woning of woonboerderij’ hernoemen naar 20.3.3

### 20.3.3 Herbouw woning of woonboerderij

lid b laten vervallen

lid c hernoemen naar lid b

lid d hernoemen naar lid c

lid e hernoemen naar lid d

lid f hernoemen naar lid e

lid g hernoemen naar lid f

lid h hernoemen naar lid g

lid i hernoemen naar lid h

lid j hernoemen naar lid i

lid c integraal vervangen door de volgende tekst: “De herbouw op een andere locatie binnen het bestemmingsvlak is vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt aanvaardbaar”.

Een nieuw artikel 20.3.1 invoegen met de kop ‘Bouw hoofdgebouw buiten het bouwvlak’ en de navolgende redactie:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 20.2.1 lid b voor het bouwen van een hoofdgebouw tot 750 m<sup>3</sup> buiten het bouwvlak, waarbij dient te worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Het hoofdgebouw mag tot maximaal 5 m buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits binnen het bestemmingsvlak wordt gebleven.
- b. De bebouwing buiten het bouwvlak mag niet voor de voorgevelrooilijn komen.
- c. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- d. Er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen.
- e. De afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

Artikel 20.3.4 toevoegen met als kop “Vergroten woning” en de volgende redactie:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 20.2.2 voor het vergroten van de inhoud van een woning tot maximaal 900 m<sup>3</sup>. Hierbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De ontwikkeling gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van de bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.
- b. De in het gebied aanwezige waarden worden niet onevenredig aangetast.
- c. Er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen.

d. De afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

Toevoegen:

- Lid 20.5.2 met de volgende tekst: “Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 20.1 ten behoeve van een koffie- / theethuin, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
  - o Het koffie- / theethuin wordt gerealiseerd binnen een bestemmingsvlak ‘Wonen’ ter plaatse van het bouwvlak of de aanduiding ‘bijgebouwen’;
  - o De oppervlakte aan horecalokaliteit van het koffie- en theethuin mag maximaal 40 m2 bedragen;
  - o De oppervlakte van een terras
  - o De afstand tot woningen van derden mag niet minder bedragen dan 50 m;
  - o Het gebruik mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
  - o Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
  - o Er wordt op eigen terrein voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
  - o Het koffie- / theethuin wordt voorzien van een goede landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan.

20.6.11 Wijziging naar ‘Recreatie’ ten behoeve van dagrecreatieve voorzieningen

lid b : “In afwijking van het bepaalde onder b (...)” wijzigen in “In afwijking van het bepaalde onder a (...)”.

20.6.2 Wijziging naar Agrarisch

lid e hernummeren naar lid d en daaraan een opsommingspunt toevoegen

lid f hernummeren naar lid d en daaraan een opsommingspunt toevoegen

lid g hernummeren naar lid e

lid h hernummeren naar lid f

lid i hernummeren naar lid g

lid j hernummeren naar lid i

lid k hernummeren naar lid j

Lid e integraal vervangen door “De omvang van het bouwvlak mag na toepassing van deze wijzigingsbevoegd niet meer bedragen dan 1,5 ha”.

20.6.3 Boerderijsplitsing

- De zinsnede “Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de splitsing van de woning, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden” wijzigen in “Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de splitsing van de woning, door de aanduiding tweeaneen (TAE) aan deze bestemming toe te voegen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:”
- Lid d hernummeren naar lid n;
- Een nieuw lid d invoegen met de volgende tekst: “De oppervlakte aan bijgebouwen dient door sloop van overtollige bedrijfsbebouwing na splitsing van de woonboerderij teruggebracht te worden tot 100 m2 per woning, tenzij toepassing wordt gegeven aan de regeling in lid e of sprake is van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen die gehandhaafd dienen te blijven.

20.6.4 Wijzigen ten behoeve van het verwijderen van de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – vab’

- Lid a integraal vervangen door: "Het bestemmingsvlak wordt verkleind tot de voormalige agrarische bedrijfswoning en het bestemmingsvlak wordt verkleind tot de voormalige agrarische bedrijfswoning en bijbehorende tuinen, erven en verhardingen".
- Lid c integraal vervangen door: "Bij sloop van alle overtollige voormalige bedrijfsbebouwing geldt dat 25% van de oppervlakte van de te slopen overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de inhoud van de woning als bedoeld in 20.2.2 tot een maximum van 900 m<sup>3</sup> ofwel de maximale oppervlakte aan bijgebouwen als bedoeld in 20.2.3 tot een maximum van 200 m<sup>2</sup>. Bij de berekening mag de in 20.6.4 lid b genoemde oppervlakte niet worden betrokken.
- Lid i toevoegen met de volgende tekst: "Aan de gronden die met toepassing van deze wijziging vallen buiten het bestemmingsvlak wonen, wordt de agrarische gebiedsbestemming toegekend, overeenkomstig met de belendende agrarische gebiedsbestemming".

#### 20.6.5 Wijziging naar 'Bedrijf' ten behoeve van opslag

lid f integraal verwijderen. Opslag is op grond van de uitgangspunten wel mogelijk binnen landbouwontwikkelingsgebieden.

Lid g hernummeren naar lid f

Lid h hernummeren naar lid g

Lid i hernummeren naar lid h

Lid j hernummeren naar lid i

Lid k hernummeren naar lid j

#### 20.6.6 Wijziging naar Bedrijf ten behoeve van agrarisch technische hulpbedrijven en/of agrarisch verwante bedrijven

- Lid a integraal vervangen door: "De oppervlakte aan bedrijfsbebouwing per vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie dient door sloop van overtollige bedrijfsbebouwing te worden teruggebracht tot 400 m<sup>2</sup>, waarbij cultuurhistorisch waardevolle gebouwen gehandhaafd dienen te blijven."
- Lid b integraal vervangen door: "In afwijking van het bepaalde onder a geldt ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' dat de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing per vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie door sloop van overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden teruggebracht tot 600 m<sup>2</sup>, waarbij cultuurhistorisch waardevolle gebouwen gehandhaafd dienen te blijven."
- Lid f verwijderen en overige artikellieden hernummeren (omschakeling naar agrarisch technische hulpbedrijven en/of agrarisch verwante bedrijven binnen LOG op grond van uitgangspunten wel mogelijk).

#### 20.6.7 Wijziging naar Bedrijf ten behoeve een niet-agrarisch bedrijf

- Lid a: integraal vervangen door: "De wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie', waarbij de oppervlakte aan niet-agrarische bedrijfsbebouwing na sloop van alle overtollige bedrijfsbebouwing maximaal 600 m<sup>2</sup> mag bedragen;

#### 20.6.8 Wijziging naar Bedrijf ten behoeve van paardenhouderij

- De kop van het artikel wijzigen in "Wijziging naar Sport ten behoeve van manege";
- De zinsnede "Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – vab' deze bestemming te wijzigen in de bestemming "Bedrijf" ten behoeve van de vestiging van een gebruiksgerichte paardenhouderij met ondergeschikte horeca, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:" vervangen door "Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – vab' deze bestemming te wijzigen in de bestemming "Sport" met de aanduiding specifieke vorm van sport ten behoeve van een manege met ondersteunende horeca, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:"

- Lid d: integraal vervangen door: “Deze wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding ‘bebouwingsconcentratie’.
- Lid k toevoegen met de volgende tekst: “Ondersteunende horeca is na wijziging toegestaan met een oppervlakte voor de horecalocaliteit van niet meer dan 30% van het totale overdekte en omsloten brutovloeroppervlak van de hoofdactiviteit met een maximum van 100 m2 en een (boeren)terras van 100m2.

#### 20.6.9 Wijziging naar Maatschappelijk

- De zinsnede “(...) te wijzigen in een bestemming ‘Maatschappelijk’ ten behoeve van zorgvoorzieningen, waarbij(...)” wijzigen in “(...) te wijzigen in een bestemming ‘Maatschappelijk’, waarbij (...)”.
- Lid a integraal vervangen door: “De oppervlakte aan bedrijfsbebouwing per vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 400 m2, waarbij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gehandhaafd dient te blijven”.
- Lid b integraal vervangen door: “In afwijking van het bepaalde onder a geldt ter plaatse van de aanduiding “bebouwingsconcentratie” dat de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing per vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht dient te worden tot 600 m2, waarbij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gehandhaafd dient te blijven.
- Lid d integraal vervangen door: “Ondersteunende horeca is na wijziging toegestaan met een oppervlakte voor de horecalocaliteit van niet meer dan 30% van het totale overdekte en omsloten brutovloeroppervlak van de hoofdactiviteit met een maximum van 100 m2 en een (boeren)terras van 100m2.
- Lid e verwijderen.

#### 20.6.11 Wijziging naar Recreatie ten behoeve van dagrecreatieve voorzieningen

- Lid a integraal vervangen door: “De oppervlakte aan bedrijfsbebouwing per vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 500 m2, waarbij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gehandhaafd dient te blijven”.
- Lid b integraal vervangen door: “In afwijking van het bepaalde onder a geldt ter plaatse van de aanduiding “bebouwingsconcentratie” dat de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing per vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht dient te worden tot 750 m2, waarbij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gehandhaafd dient te blijven.
- Lid d integraal vervangen door: “Ondersteunende horeca is na wijziging toegestaan met een oppervlakte voor de horecalocaliteit van niet meer dan 30% van het totale overdekte en omsloten brutovloeroppervlak van de hoofdactiviteit met een maximum van 100 m2 en een (boeren)terras van 100m2.
- Lid e verwijderen.

#### 20.6.12 Wijzigen naar recreatie ten behoeve van landschapscamping:

- lid a: maatvoering wijzigen in 5 ha;
- in dit artikel toevoegen: de oppervlakte aan landschap per standplaats bedraagt tenminste 1000 m2.

#### 20.6.13 Wijzigen naar Recreatie ten behoeve van groepsaccommodatie

- Lid a integraal vervangen door: “De oppervlakte aan bedrijfsbebouwing per vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 500 m2, waarbij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gehandhaafd dient te blijven”.
- Lid b integraal vervangen door: “In afwijking van het bepaalde onder a geldt ter plaatse van de aanduiding “bebouwingsconcentratie” dat de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing per vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht dient te worden tot 750 m2, waarbij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gehandhaafd dient te blijven.

## **Artikel 21 Leiding**

Toevoegen: ondergrondse watertransportleiding met de hartlijn ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding – water'.

## **Artikel 22 Waarde – Archeologie 1**

### **22.3 Afwijken van de bouwregels**

"Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen(...)" wijzigen in "Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen (...)".

#### **22.4.1 Verboden werken en werkzaamheden**

lid a integraal vervangen door: "het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 200 m<sup>2</sup> per perceel en met meer dan 0,50 m wordt gewijzigd of waarbij de maaiveld niveaus van steilranden worden gewijzigd, met uitzondering van de situatie waarin een ontgrondingsvergunning is vereist".

## **Artikel 23 Waarde – Archeologie 2**

### **23.3 Afwijken van de bouwregels**

"Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen(...)" wijzigen in "Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen (...)".

#### **23.4.1 Verboden werken en werkzaamheden**

lid a integraal vervangen door: "het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 500 m<sup>2</sup> per perceel en met meer dan 0,50 m wordt gewijzigd of waarbij de maaiveld niveaus van steilranden worden gewijzigd, met uitzondering van de situatie waarin een ontgrondingsvergunning is vereist".

## **Artikel 24 Waarde – Archeologie 3**

### **24.3 Afwijken van de bouwregels**

"Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen(...)" wijzigen in "Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen (...)".

#### **24.2 Bouwregels:**

lid a: dieptemaat wijzigen van 0,5m naar 0,3m.

#### **24.4.1 Verboden werken en werkzaamheden**

- lid a integraal vervangen door: "het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 50 m<sup>2</sup> per perceel en met meer dan 0,30 m wordt gewijzigd of waarbij de maaiveld niveaus van steilranden worden gewijzigd, met uitzondering van de situatie waarin een ontgrondingsvergunning is vereist".
- Lid b integraal vervangen door: "het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen over meer dan 50 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,30 m onder maaiveld, met uitzondering van de vervanging van aanwezige ondergrondse leidingen."

## **Artikel 25 Waarde – Archeologie 4**

### 25.3 Afwijken van de bouwregels

“Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen(...)” wijzigen in “Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen (...)”.

#### 25.4.1 Verboden werken en werkzaamheden

- lid a integraal vervangen door: “het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 50 m2 per perceel en met meer dan 0,30 m wordt gewijzigd of waarbij de maaiveld niveaus van steilranden worden gewijzigd, met uitzondering van de situatie waarin een ontgrondingsvergunning is vereist”.
- Lid b integraal vervangen door: “het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen over meer dan 50 m2 en dieper dan 0,30 m onder maaiveld, met uitzondering van de vervanging van aanwezige ondergrondse leidingen.”

### Artikel 26 Waterstaat – Attentiegebied EHS

#### 26.2.1 Verboden werken en werkzaamheden

lid a: zinsnede “ (...) waterpoelen tot een oppervlakte van 125 m2 (...)” wijzigen in “ (...) waterpoelen tot een oppervlakte van 200 m2 (...)”

#### 26.2.2 Uitzonderingen

Lid d toevoegen met de volgende redactie: reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een vastgesteld projectplan mogen worden uitgevoerd.

Lid e toevoegen met de volgende redactie: reeds een regeling kennen in de keur van het waterschap die is gericht op hetzelfde doel.

### Artikel 27 Waterstaat – Waterbergingsgebied

Aan artikel 27.2 de volgende zinsnede toevoegen: “Hiervan zijn de bouwvlakken uitgezonderd”.

Aan artikel 27.5.2 Uitzonderingen:

Lid d toevoegen met de volgende redactie: reeds een regeling kennen in de keur van het waterschap die is gericht op hetzelfde doel.

### Artikel 29 Algemene bouwregels

Lid 29.3 toevoegen met de volgende redactie: “Oprichting van bebouwing mag niet leiden tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen”.

### Artikel 30 Algemene gebruiksregels

#### 30.1 Strijdig gebruik

lid f toevoegen met de volgende tekst: het gebruik van agrarische gronden als tuin, met uitzondering van gronden op een afstand van minder dan 25 m rondom een bestemmingsvlak 'Wonen'.

Lid g toevoegen met de volgende tekst: het gebruik of het laten gebruiken van een weegbrug

#### 30.3 Afwijken evenementen

lid d hernoemen naar lid c en een opsommingsteken toevoegen;

lid e hernoemen naar lid c en een opsommingsteken toevoegen;

lid f hernoemen naar lid d

lid g hernoemen naar lid e

lid h hernummeren naar lid f

lid i hernummeren naar lid g

## **Artikel 32 Algemene afwijkingsregels**

- Lid k toevoegen met de volgende tekst: “de onder 32 lid b, c, d genoemde afwijkingen van de bestemmingsregels kunnen slechts worden verleend als de totale gezamenlijke oppervlakte van de kleinschalige voorzieningen als bedoeld in de artikelen 3.3.5, 4.35, 5.3.5, 32 lid b, 32 lid c, 32 lid d niet meer dan 1000 m2 bedraagt en het bouwvlak of het bestemmingsvlak wonen volledig is benut.”.
- lid l toevoegen met de volgende tekst: “de onder 32 lid b, c, d genoemde afwijkingen van de bestemmingsregels mogen niet worden toegepast in de bestemmingen ‘Bos’, ‘Natuur’ en ‘Groen’.
- lid m toevoegen met de volgende tekst: de bestemmingsregels ten behoeve van zonnepanelen onder de volgende voorwaarden:
  1. Situering direct grenzend aan het bouwvlak of bestemmingsvlak van de functie waarbij de zonnepanelen worden gerealiseerd.
  2. Binnen het bouwvlak of bestemmingsvlak is geen ruimte aanwezig voor het plaatsen van zonnepanelen.
  3. De bouwhoogte van de voorziening mag niet meer bedragen dan 1,50 m.
  4. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 50 m2.
  5. De belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.
  6. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
  7. Er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan.
- Lid n met de volgende tekst: “de bestemmingsregels ten behoeve van een windmolen, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 15m onder de volgende voorwaarden:
  1. Één windmolen per bestemmingsvlak/bouwvlak, gericht op individueel gebruik.
  2. De afstand tot woningen van derden mag niet minder bedragen dan 100 m.
  3. De tiphoogte van windmolens mag niet meer bedragen dan 15 m.
  4. Windmolens mogen niet worden gerealiseerd binnen een afstand van 100 m van gronden met de bestemming ‘Bos’, ‘Natuur’ en ‘Groen’.
  5. De belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.
  6. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
  7. Er moet sprake zijn van een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.
- Lid o met de volgende tekst: “de bestemmingsregels ten behoeve van het gebruik van een weegbrug binnen een (agrarisch) bouwvlak of een bestemmingsvlak bedrijf:
  1. de exploitatie van de weegbrug mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu en/of de in de omgeving aanwezige functie(s);
  2. de exploitatie van de weegbrug mag niet leiden tot een (naar redelijke verwachting) onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid of leiden tot onveilige verkeerssituaties;
  3. de exploitatie van de weegbrug mag geen onevenredige afbreuk doen aan of beperkingen opleggen voor omliggende bedrijven;

## **Artikel 33 Algemene wijzigingsregels**

### **Toevoegen:**

“

#### **Artikel 33.3 Wijziging ten behoeve van bedrijf**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied (bedrijf)' het plan te wijzigen ten behoeve van een bedrijf, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Er wordt een bestemmingsvlak en bouwvlak op maat gerealiseerd.
- b. Buitenopslag en detailhandel zijn niet toegestaan.

- c. Het agrarische bedrijf ter plaatse is beëindigd.
- d. Er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen.
- e. De vestiging van het bedrijf leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.
- f. Op eigen terrein moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.
- g. Voorzien moet worden in een geschikte ontsluiting van het perceel op de openbare weg.
- h. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- i. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.

#### Artikel 33.4 Wijziging ten behoeve van woningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied (woningen)' het plan te wijzigen ten behoeve van nieuwe woningen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 6.
- b. Er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen.
- c. De woningen dienen aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
- d. De woningen leiden niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.
- e. De toename van het aantal woningen dient in overeenstemming te zijn met het provinciaal en gemeentelijk woningbouwprogramma.
- f. Voldaan dient te worden aan de eisen die gelden ingevolge de Wet geluidhinder.
- g. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.

#### Artikel 33.5 Wijziging ten behoeve van fietspad

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied (fietspad)' het plan te wijzigen ten behoeve van de aanleg van een fietspad, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen.
- b. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.
- c. Het fietspad dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
- d. Het fietspad leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

#### Artikel 33.6 Wijziging ten behoeve van verbreding wegprofiel

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied (wegen)' het plan te wijzigen ten behoeve van de verbreding van wegen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen.
- b. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.
- c. De weg dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.

d. De weg leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

#### Artikel 33.7 Wijziging waterberging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het verwijderen of het toevoegen van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterberging' indien dit noodzakelijk is voor een goede opvang van water.

#### Artikel 33.8 Wijziging EHS / Ecologische verbindingszone

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het verwijderen of het toevoegen van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Attentiegebied EHS' en/of de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied (zoekgebied evz + natuurontwikkelingsgebied)' indien dit noodzakelijk is voor de ontwikkeling van de betreffende gebieden

### Artikel 35 Overgangsrecht

#### 35.3 Persoonsgebonden overgangsrecht

De tekst boven de tabel persoonsgebonden overgangsrecht wordt integraal vervangen door:

“Ter plaatse van de aanduidingen zoals opgenomen in de 'Tabel persoonsgebonden overgangsrecht' is het gebruik in strijd met het bestemmingsplan. Dit gebruik van een bedrijfswoning als niet-bedrijfswoning mag worden voortgezet door diegene(n) die het gebouw en/of de gronden gebruikt of gebruiken ten tijde van de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten voor dit bestemmingsplan, d.d. 27 november 2008. Zodra het gebruik door de bestaande gebruiker(s) wordt beëindigd vervalt het recht op het gebruik, zoals opgenomen in de 'Tabel persoonsgebonden overgangsrecht'.

Met betrekking tot de illegale woningen wordt als bestaande gebruiker aangemerkt de persoon/personen die op het moment van vaststelling van de Nota van Uitgangspunten voor dit bestemmingsplan, d.d. 27 november 2008, volgens de gemeentelijke basisadministratie van de gemeente Sint-Oedenrode als hoofdbewoner en diens partner staan ingeschreven op het adres zoals opgenomen in de 'Tabel persoonsgebonden overgangsrecht'.”

Aan de tabel persoonsgebonden overgangsrecht de volgende specifieke aanduiding voor persoonsgebonden overgangsrecht toevoegen:

“ 'sb – por 18' Vresselseweg 16a” (betreft een vervanging).

“ 'sa – por 41' Lieshoutseweg 61”

“ 'saw – por 30' Zijtaartseweg 8” (betreft een vervanging).

#### Bijlagen regels:

Bijlage 1, 2 en 3 behorende bij de algemene overwegingen van deze nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen worden integraal bij gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan buitengebied als bijlage bij de regels opgenomen. Het betreft het aanlegvergunningstelsel, de ingrepen-effectentabel en de notitie boomteelt.

### 3. Ambtshalve aanpassingen verbeelding

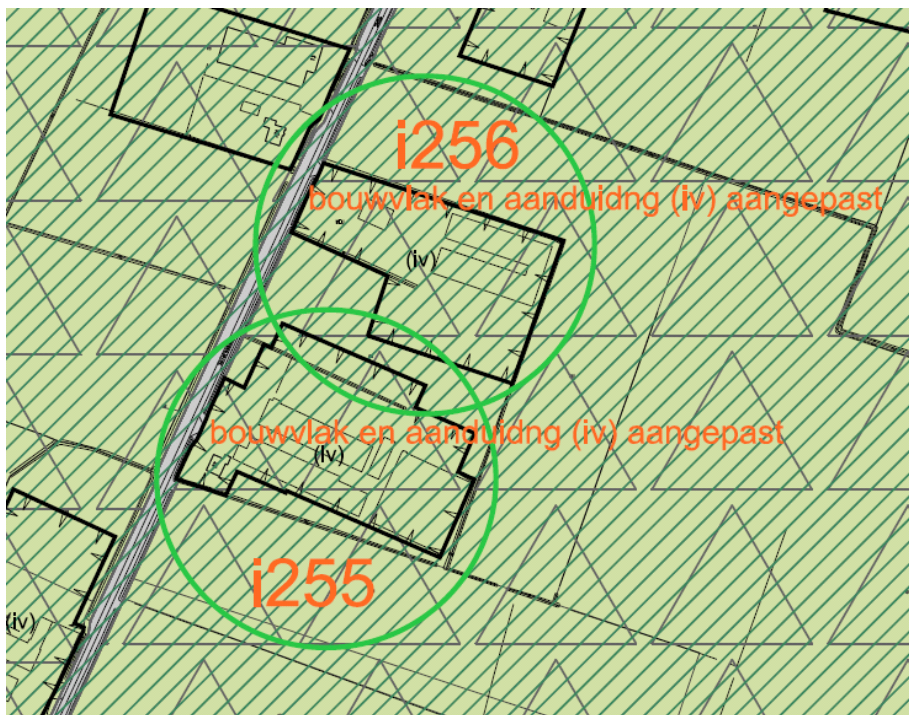
#### 1. Toelichting separate bijlage verbeelding:

In een separate bijlage bij deze nota zijn de aanpassingen op de verbeelding (zowel ambtshalve als naar aanleiding van zienswijzen) geduid.

De aanpassingen die géén betrekking hebben op concrete percelen (bijvoorbeeld de kleurstelling van het tracé van de A50 op de verbeelding) zijn verwerkt op het kaartbeeld zonder cirkel en volgen uit de beantwoording van zienswijzen of uit de beschrijving van ambtshalve aanpassingen.

De aanpassingen op perceelsniveau (waaronder de aanpassing van bouwvlakken) zijn aangegeven met een cirkel en een begeleidende tekst.

In de tekst behorende bij de cirkel is aangegeven op welke onderdelen van de verbeelding een aanpassing ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan buitengebied wordt doorgevoerd. Een voorbeeld hiervan treft u aan in onderstaande afbeelding.



Specifiek voor de ambtshalve aanpassingen geldt nog het volgende:

1. Als in de cirkel een combinatie van een "i" en een nummer voorkomt (zoals hierboven aangehaald) of géén letter-nummer combinatie voorkomt is er sprake van een ambtshalve aanpassing.
2. Als in de cirkel een "i" en een nummer voorkomt (zoals hierboven aangehaald) betreft het een situatie waarin het standpunt uit de inspraaknota niet is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan buitengebied. Met een ambtshalve aanpassing wordt het eerder ingenomen standpunt naar aanleiding van een inspraakreactie alsnog doorgevoerd. Het nummer verwijst naar het nummer van de inspraakreactie in de inspraaknota. De inspreker is hierover persoonlijk geïnformeerd.

Specifiek voor de wijzigingen die het gevolg zijn van zienswijzen geldt nog het volgende:

1. In de cirkel wordt met een "z" en een nummer aangegeven dat het gaat om de verwerking van een zienswijze. Het nummer verwijst naar het nummer van de zienswijze uit deze nota.

## **2. Ruimtelijke onderbouwingen:**

In deze nota wordt als gevolg van verzoeken / zienswijzen ingestemd met een aantal ruimtelijke ontwikkelingen. Hiervoor zijn onderbouwingen opgesteld die de noodzaak en haalbaarheid van de ruimtelijke ontwikkeling aantonen. De ruimtelijke onderbouwingen zijn als separate bijlage bij deze nota opgenomen.

De concrete vertaling van de ruimtelijke onderbouwingen op de verbeelding van het bestemmingsplan treft u aan in de hiervoor aangehaalde separate bijlage verbeelding.

Een compleet overzicht van ruimtelijke onderbouwingen treft u aan in de separate bijlage ruimtelijke onderbouwingen en in de leeswijzer (voorin) van deze nota. In het onderstaande treft u een overzicht aan van locaties waarvoor op basis van een ruimtelijke onderbouwing bij wijze van ambtshalve aanpassing het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld.

Damianenweg 5  
Heisteeg 8  
Jekschotseweg 38  
Zijtaartseweg 16

## **3. Aanpassingen gebiedsbestemmingen / -aanduidingen:**

Aanpassingen op de verbeelding die gebiedsdekkend zijn:

1. Dubbelbestemmingen archeologie (conform erfgoedplan);
2. Gebiedsbestemming AW-NL naar AW-L omgezet bij struweel en dassengebied onder Vresselse Bossen;
3. Kleurstelling A-50 gewijzigd (wit naar grijs);
4. Transportleiding Brabant Water opgenomen;
5. WRO-zone wijzigingsgebied aanleg fietspad bobbenagelseweg;
6. WRO-zone wijzigingsgebied verbreding wegprofiel landbouwontwikkelingsgebied Jekschot.

## 4. Ambtshalve aanpassingen toelichting

De aanpassingen in de toelichting zijn in hoge mate van tekstuele aard. Deze aanpassingen worden gelet hierop in deze nota niet nader geduid.

In het onderstaande wordt ingegaan op ambtshalve aanpassingen die verder gaan dan tekstuele aanpassingen,

### 1. Teeltondersteunende kassen en teeltondersteunende voorzieningen

In de toelichting wordt met betrekking tot het beleid ten aanzien van teeltondersteunende kassen en teeltondersteunende voorzieningen onderstaand schema opgenomen:

#### Regeling TOK en TOV:

| Bestemming    | TOK                      | TOV - permanent                                  | TOV - tijdelijk hoog                                             | TOV - tijdelijk laag           | TOV - overig                                         |
|---------------|--------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------------|
| Algemeen      | Op bouwvlak              | Op bouwvlak of aansluitend in differentiatievlak | Op bouwvlak of in de directe nabijheid buiten bouwvlak           | Op bouwvlak of buiten bouwvlak | Op bouwvlak of in differentiatievlak buiten bouwvlak |
| Toets waarden |                          | N + L / W                                        | N + L                                                            | N + L / W                      | N + L / W                                            |
|               |                          |                                                  |                                                                  |                                |                                                      |
| Agrarisch     | Tot 5.000 m <sup>2</sup> | Tot 30.000 m <sup>2</sup>                        | Tot 30.000 m <sup>2</sup> ·<br>aanvang binnen 500 m van bouwvlak | Tot 30.000 m <sup>2</sup>      | Ja ****                                              |
| AW-L overig   | Tot 5.000 m <sup>2</sup> | Tot 15.000 m <sup>2</sup>                        | Tot 30.000 m <sup>2</sup> aanvang binnen 250 m van bouwvlak      | Tot 30.000 m <sup>2</sup>      | Ja ****                                              |
| AW-L wb, ca   | Tot 5.000 m <sup>2</sup> | Tot 15.000 m <sup>2</sup> *                      | Nee                                                              | Tot 15.000 m <sup>2</sup> **   | Nee                                                  |
| AW-NL kw, w   | Tot 1.000 m <sup>2</sup> | Tot 10.000 m <sup>2</sup> *                      | Nee                                                              | Nee                            | Nee                                                  |
| AW-NL overig  | Tot 1.000 m <sup>2</sup> | Tot 10.000 m <sup>2</sup> *                      | Tot 15.000 aansluitend aan bouwvlak                              | Tot 15.000 m <sup>2</sup> ***  | Ja ****                                              |
| Bos           | Nee                      | Nee                                              | Nee                                                              | Nee                            | Nee                                                  |
| Natuur        | Nee                      | Nee                                              | Nee                                                              | Nee                            | Nee                                                  |

TOK = Teeltondersteunende kassen

TOV = Teeltondersteunende voorzieningen

Tijdelijk = maximale tijdsperiode van 8 maanden

\* = alleen op het bestaande bouwvlak, dus niet via een extra differentiatievlak

\*\* = TOV tijdelijk – laag is in waardevol beekdal (wb) en cultuurhistorisch waardevolle akker (ca), voorzover kwetsbare soorten (kw) en weidevogels (w) niet voorkomen, maximaal 3 maanden toegestaan tot 15.000 m<sup>2</sup>.

\*\*\* = als binnen de bestemming AW-NL de aanduiding waardevol beekdal (wb) of cultuurhistorisch waardevolle akker (ca) voorkomt geldt de regeling als bedoeld bij: \*\*.

\*\*\*\* = boomteelthekken mogen buiten bouwvlak of differentiatievlak worden gerealiseerd.

Nee = niet toegestaan

N+L = Natuur en/of landschap

W = Water

AW-L = Agrarisch met waarden – landschapswaarden: wb = waardevol beekdal, ca = cultuurhistorisch waardevolle akker

AW-NL = Agrarisch met waarden – natuur- en landschapswaarden: kw = kwetsbare soorten, w = weidevogelgebieden

## Bijlage 1: toetsingsadvies commissie mer



## 1. Oordeel over het MER

De gemeente Sint-Oedenrode herzielt het bestemmingsplan voor het buitengebied. Omdat dit bestemmingsplan kaderstellend is voor m.e.r. (milieueffectrapportage)-(beoordelings)plichtige activiteiten is een plan-MER opgesteld. Het college van burgemeester en wethouders is de initiatiefnemer en de gemeenteraad is het bevoegd gezag.

De Commissie voor de m.e.r. (hierna 'de Commissie')<sup>1</sup> is van mening dat de essentiële informatie voor besluitvorming in het MER in samenhang met aanvullende informatie voor het ontwerpbestemmingsplan aanwezig is. Met het bestemmingsplan kiest de gemeente voor uitbreidingsmogelijkheden van veehouderijen. Het plan-MER brengt de mogelijke gevolgen hiervan voldoende in beeld. Het plan-MER gaat met name in op de te verwachten effecten van de emissies van veehouderijen in het buitengebied op de Natura 2000-gebieden in de wijde omgeving en het Beschermde Natuurmonument Dommelbeemden binnen de gemeente zelf. Wanneer saldering van stikstofdepositie plaatsvindt, zoals voorgeschreven in de Verordening stikstof en Natura 2000 van de provincie Noord-Brabant, zal uitbreiding van veestallen geen toename van stikstofdepositie veroorzaken op Natura 2000-gebieden en de Dommelbeemden.

Het MER richt zich met name op de gevolgen van stikstof van veehouderijen. De milieugevolgen van de uitbreidingsmogelijkheden van de voor het gebied belangrijke boomteelt blijven buiten beschouwing. Ook de gevolgen van geur worden minimaal behandeld in het MER. De notitie boomteelt beschrijft de gevolgen van de boomteelt en de gebiedvisie en de verordening op grond van de Wet geurhinder en veehouderij van de gemeente beschrijft de te verwachten geurhinder. Deze documenten geven samen met het MER voldoende milieu-informatie voor de besluitvorming.

In hoofdstuk 2 wordt het oordeel van de Commissie nader toegelicht en worden aanbevelingen gedaan voor de besluitvorming.

---

<sup>1</sup> Voor de samenstelling van de werkgroep van de Commissie m.e.r., haar werkwijze en verdere projectgegevens, zie bijlage 1 bij dit advies. Projectgegevens en bijbehorende stukken, voor zover digitaal beschikbaar, zijn ook te vinden via [commissiemer.nl](http://commissiemer.nl) onder 'Adviezen Commissie'.

## 2. Toelichting op het oordeel

### 2.1 Ammoniakemissie en -depositie

Het nieuwe bestemmingsplan maakt het voor veehouderijen mogelijk om uit te breiden. Hierdoor kan de bedrijfsemissie van ammoniak toenemen. In het MER wordt geconcludeerd dat vanwege de Verordening stikstof en Natura 2000 van de provincie Noord-Brabant er geen toename van de stikstofdepositie op nabij gelegen Natura 2000-gebieden zal ontstaan.<sup>2</sup>

Deze provinciale verordening heeft als doel om een balans te vinden tussen de bescherming van waardevolle natuur enerzijds en ontwikkelingsmogelijkheden voor de agrarische sector anderzijds. Om de effecten op Natura 2000-gebieden goed in beeld te kunnen brengen, is naast deze verordening ook de volgende informatie van belang:

1. Effecten op Natura 2000-gebieden in naburige provincies (en in het buitenland). Deze gebieden vallen immers buiten de reikwijdte van de Brabantse verordening.
2. Emissies uit andere bronnen dan veehouderijen. De verordening ziet uitsluitend op emissies van veehouderijen. Andere emissiebronnen als verkeer en industrie kunnen ook op zichzelf en in cumulatieve effecten hebben op Natura 2000-gebieden.
3. Het gegeven dat een gemiddelde afname per habitatype binnen een Natura 2000-gebied kan betekenen dat desondanks de stikstofdepositie op een specifieke locatie in dat gebied kan toenemen;
4. Andere mogelijke effecten van activiteiten waarover het bestemmingsplan kaderstellend is. De verordening richt zich alleen op het aspect stikstof op habitatypes en niet op andere mogelijke effecten, zoals verdroging, verstoring of versnippering.
5. De termijn waarop een daling van de depositie noodzakelijk is om de instandhoudingsdoelstellingen niet verder in gevaar te brengen.

Deze punten zijn minder van belang voor het bepalen van de gevolgen van het bestemmingsplan Buitengebied van Sint-Oedenrode aangezien:

1. Sint-Oedenrode centraal ligt in de provincie Noord-Brabant en uit het MER met zekerheid kan worden afgeleid dat het plan geen effecten heeft voor Natura 2000-gebieden in andere provincies.
2. Het bestemmingsplan geen uitbreiding of nieuwvestiging/aanleg van andere belangrijke stikstofbronnen dan veehouderijen – zoals wegen of industrie – mogelijk maakt.
3. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ca 7 km buiten het plangebied ligt. Een andere zonering van activiteiten in het plangebied leidt over deze afstand niet tot een wezenlijk andere verdeling van de depositie binnen het Natura 2000-gebied.

---

<sup>2</sup> De scenario's 2 en 3 in het MER, waarbij de bouwvlakken volledig worden ingevuld met veehouderijen zonder dat gebruik wordt gemaakt van de Verordening stikstof van de provincie Noord-Brabant, wekken verwarring. Deze theoretische scenario's, waarmee wel een toename op Natura 2000-gebieden te verwachten is, zijn geen reële scenario's omdat deze niet realiseerbaar zijn. De gemeente heeft toegelicht tijdens het locatiebezoek dat deze scenario's specifiek zijn toegevoegd om te laten zien dat ze niet realiseerbaar zijn. Deze toelichting ontbreekt echter in het MER.

4. Geen andere effecten dan vermesting en verzuring, van activiteiten die het bestemmingsplan mogelijk maakt, te verwachten zijn op Natura 2000-gebieden.

De Commissie acht het daarom aannemelijk dat voor het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Sint-Oedenrode bij gebruik van de Verordening stikstof en Natura 2000 van de provincie Noord-Brabant de depositie op Natura 2000-gebieden niet zal toenemen ten opzichte van de huidige feitelijke situatie.

Omdat sprake blijft van een overschrijdingssituatie, is op termijn een afname van de depositie noodzakelijk om de instandhoudingsdoelstellingen te behalen (punt 5). Hiervoor wordt landelijk en provinciaal de Programmatische Aanpak Stikstofdepositie opgesteld. Omdat dit nog in ontwikkeling is, begrijpt de Commissie dat het bevoegd gezag hierop niet anticipeert.

De Verordening stikstof en Natura 2000 is niet van toepassing op vergunningverlening voor activiteiten die schadelijk kunnen zijn voor het Beschermd natuurfmonument Dommelbeemden. Hiervoor geldt de Beleidsregel stikstof en beschermde natuurfmonumenten Noord-Brabant. In het MER is aangetoond dat bij toepassing van de verordening (scenario's 4 en 5) de stikstofdepositie op Dommelbeemden niet zal toenemen ten opzichte van de huidige situatie, waarmee ook aan de vereisten van de beleidsregel wordt voldaan.

## 2.2 Geur

Hoofdstuk 5.7 van het MER gaat in op de geurhinder vanwege veehouderijen in het plangebied. Een berekening van de gecumuleerde geurbelasting laat zien dat in delen van het plangebied de bestaande geurbelasting matig tot slecht is (hoger dan 14 OUE/m<sup>3</sup>).

Recent (2009) is door de gemeente Sint-Oedenrode een gebiedsvisie<sup>4</sup> en verordening op grond van de Wet geurhinder en veehouderij vastgesteld, waar het MER ook naar verwijst. In de gebiedsvisie is voor een aantal scenario's de gecumuleerde geurbelasting (achtergrondbelasting) in beeld gebracht, inclusief het aantal geurgehinderden. De Commissie is van oordeel dat het MER, gelezen in samenhang met de gebiedsvisie, voldoende informatie bevat om het aspect geur volwaardig te kunnen betrekken bij de besluitvorming. Daarbij weegt zij mee dat in de gebiedsvisie rekening is gehouden met bedrijfsontwikkeling van veehouderijen in de landbouwonwikkelings- en verwevingsgebieden en dat door het verlagen van de geurnorm binnen de woonkernen Sint-Oedenrode-Zuid en Nijnsel voldoende verzekerd is dat daar de geurbelasting niet verder zal toenemen.

## 2.3 Boomteelt

In het MER worden voornamelijk de gevolgen van veehouderijen beschreven. Naast veehouderij is de boomteelt een belangrijke agrarische bedrijfssector in de gemeente Sint-Oedenrode. In een groot deel van het plangebied krijgt de boomteelt de mogelijkheid om uit te breiden. In het MER zijn de gevolgen op het landschap en de natuur van de uitbreidings-

---

<sup>4</sup> Wet geurhinder en veehouderij – Gebiedsvisie en verordening (2) voor de gemeente Sint-Oedenrode, Rapport en aanbevelingen naar aanleiding van een onderzoek passende normen voor de geurbelasting; SRE Milieudienst, 14 mei 2009.

mogelijkheden voor de boomteelt niet beschreven. De notitie boomteelt van de gemeente geeft echter wel duidelijke beperkingen voor de uitbreiding van boomteelt, die vertaald zijn in het ontwerpbestemmingsplan. In de waardevolle beekdalen en akkers en gebieden met weidevogels wordt uitbreiding van boomteelt (opgaand houtgewas hoger dan 1,5 meter) niet toegestaan. In gebieden met kwetsbare soorten geldt dat eerst getoetst moet worden of de gevolgen van de boomteelt niet zodanig zijn dat leef- en foerageergebieden van kwetsbare soorten worden geschaad. Daarmee is het voor de Commissie duidelijk dat ondanks deze omissie in het MER, de milieugevolgen van de uitbreiding van de boomteelt zijn betrokken bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan.

## **BIJLAGE 1: Projectgegevens toetsing MER**

**Initiatiefnemer:** college van burgemeester en wethouders van de gemeente Sint Oedenrode

**Bevoegd gezag:** gemeenteraad van de gemeente Sint Oedenrode

**Besluit:** Bestemmingsplan

**Categorie Besluit m.e.r.:**

plan-m.e.r. vanwege kaderstelling voor categorie C 14; D 11.4

**Activiteit:** De gemeente Sint-Oedenrode herzielt het bestemmingsplan voor het buitengebied. Omdat dit bestemmingsplan kaderstellend is voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten is een plan-MER opgesteld.

**Bijzonderheden:**

Met het bestemmingsplan kiest de gemeente voor uitbreidingsmogelijkheden van veehouderijen. Het plan-MER brengt de mogelijke gevolgen hiervan voldoende in beeld. Het plan-MER gaat met name in op de te verwachten effecten van de emissies van veehouderijen in het buitengebied op de Natura 2000-gebieden in de wijdere omgeving en het Beschermde Natuurmonument Dommelbeemden binnen de gemeente zelf. Wanneer saldering van stikstofdepositie plaatsvindt, zoals voorgeschreven in de Verordening stikstof en Natura 2000 van de provincie Noord-Brabant, zal uitbreiding van veestallen geen toename van stikstofdepositie veroorzaken op Natura 2000-gebieden en de Dommelbeemden.

**Procedurele gegevens:**

kennisgeving MER in de Staatscourant van 20 juli 2011

ter inzage legging MER: 25 juli t/m 5 september 2011

aanvraag toetsingsadvies bij de Commissie m.e.r.: 25 juli 2011

toetsingsadvies uitgebracht: 5 september 2011

**Samenstelling van de werkgroep:**

Per project stelt de Commissie een werkgroep samen bestaande uit enkele deskundigen, een voorzitter en een werkgroepsecretaris. De werkgroepsamenstelling bij het onderhavige project is als volgt:

drs. B.F.M. Beerlage (secretaris)

Ir. E.M.A. Fischer-de Bruijn

drs. R.J.M. Kleijberg

dr. D.K.J. Tommel (voorzitter)

drs. R.A.M. van Woerden

**Werkwijze Commissie bij toetsing:**

Tijdens de toetsing gaat de Commissie na of het MER voldoende juiste informatie bevat om het milieubelang volwaardig mee te kunnen wegen in de besluitvorming. De Commissie gaat bij het toetsen uit van de wettelijke eisen voor de inhoud van een MER, zoals aangegeven in artikel 7.7 dan wel 7.23 van de Wet milieubeheer en de eventuele documenten over de reik-

wijde en het detailniveau van het MER. Indien informatie ontbreekt, onvolledig of onjuist is, beoordeelt de Commissie of zij dit een essentiële tekortkoming vindt. Daarvan is sprake, als aanvullende informatie in de ogen van de Commissie kan leiden tot andere afwegingen. In die gevallen adviseert de Commissie de ontbrekende informatie alsnog beschikbaar te stellen, alvorens het besluit wordt genomen. Opmerkingen over niet-essentiële tekortkomingen in het MER worden in het toetsingsadvies opgenomen, voor zover ze kunnen worden verwerkt tot duidelijke aanbevelingen voor het bevoegde gezag. De Commissie richt zich in het advies dus op hoofdzaken die van belang zijn voor de besluitvorming en gaat niet in op onjuistheden of onvolkomenheden van ondergeschikt belang.

Omdat de Commissie niet is geraadpleegd bij de voorbereiding op het MER heeft ze een locatiebezoek afgelegd om zich goed op de hoogte te stellen van de situatie.

Zie voor meer informatie over de werkwijze van de Commissie [www.commissiemer.nl](http://www.commissiemer.nl) op de pagina *Commissie m.e.r.*

**Betrokken documenten:**

De Commissie heeft de volgende documenten betrokken bij haar advisering:

- planMER buitengebied Sint-Oedenrode (15 juli 2011)
- Ontwerpbestemmingsplan buitengebied Sint-Oedenrode (juli 2011)
- Bijlagen bij Ontwerpbestemmingsplan buitengebied Sint-Oedenrode (juli 2011)
- Verbeelding Ontwerpbestemmingsplan buitengebied Sint-Oedenrode (1 juli 2011)
- Nota inspraak en vooroverleg bestemmingsplan buitengebied Sint-Oedenrode (24 mei 2011)
- Notitie boomteelt, Croonen Adviseurs; Strategie, Beleid en Proces Buitengebied (juni 2011)

De Commissie heeft geen zienswijzen of adviezen via bevoegd gezag ontvangen.

## Toetsingsadvies over het milieueffectrapport Bestemmingsplan buitengebied Sint-Oedenrode

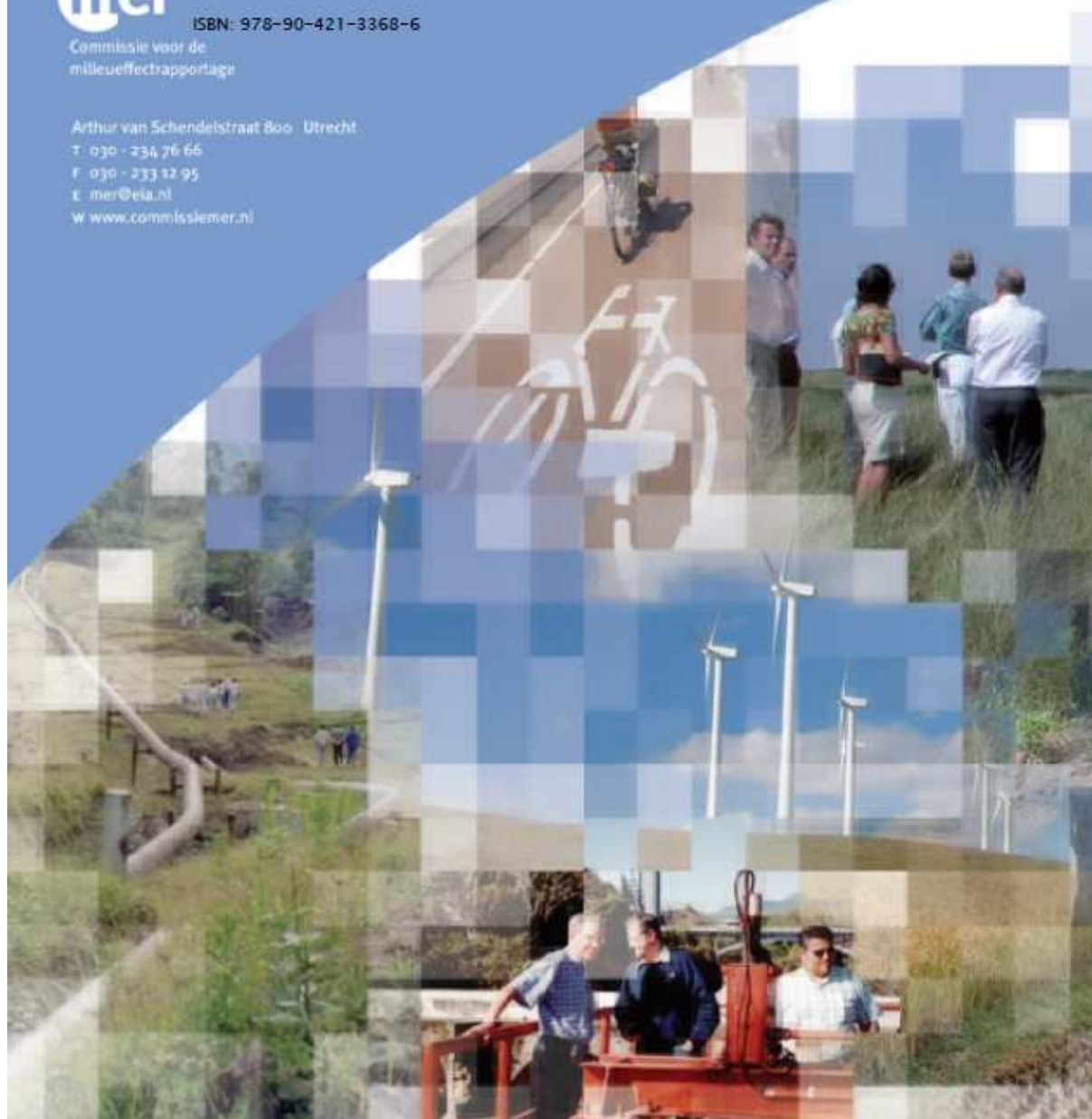
De gemeente Sint-Oedenrode herzielt het bestemmingsplan voor het buitengebied. Omdat dit bestemmingsplan kaderstellend is voor m.e.r. (milieueffectrapportage)-(beoordelings)plichtige activiteiten is een plan-MER opgesteld. Het college van burgemeester en wethouders is de initiatiefnemer en de gemeenteraad is het bevoegd gezag.



ISBN: 978-90-421-3368-6

Commissie voor de  
milieueffectrapportage

Arthur van Schendelstraat 800 Utrecht  
T 030 - 234 76 66  
F 030 - 233 12 95  
E [mer@eia.nl](mailto:mer@eia.nl)  
W [www.commissiemer.nl](http://www.commissiemer.nl)



## Bijlage 2: verwerking zienswijze Wgh Nijnselseweg 42a

### HOGERE WAARDE WET GELUIDHINDER

#### BESLUIT

Naar aanleiding van de door de heer H.P.J.A. Oerlemans op 22 augustus 2011 indiende zienswijze op het bestemmingsplan buitengebied, hebben wij ambtshalve een hogere grenswaarde procedure opgestart. Het betreft een procedure voor het opleggen van een hogere grenswaarde in het kader van de Wet geluidhinder, conform artikel 82 en artikel 83 van de Wet geluidhinder en conform de Beleidsregel Hogere Grenswaarden Wet Geluidhinder gemeente Sint-Oedenrode.

AANLEIDING VOOR HET VERZOEK IS HET AFSPLITSEN VAN EEN TWEDE WONING AAN DE NIJNSESEWEG 42A (NAAST NUMMER 42). DE WONING IS GELEGEN BINNEN DE GELUIDSZONE VAN RIJKSWEW A50, DE NIJNSESEWEG, BETONWARENFABRIEK VAN DE MEULENGRAAF EN HET AGRARISCHE BEDRIJF GELEGEN AAN DE NIJNSESEWEG 44. VOOR DE GELUIDSBELASTING VAN DE WEGEN OP DE WONING GELDT VOOR DE WET GELUIDHINDER EEN VOORKEURSGRENSWAARDE VAN 48 DB. VOOR DE GELUIDSBELASTING VAN DE OMLIGGENDE BEDRIJVEN OP DE WONING GELDEN DE GESTELDE NORMEN/VOORSCHRIFTEN UIT DE VERLEENDE MILIEUVERGUNNINGEN.

DOOR DE RIJKSWEW A50 EN DE NIJNSESEWEG WORDT DE VOORKEURSGRENSWAARDE OVERSCHREDEN. DAAROM IS EEN VERZOEK OM HOGERE WAARDE INGEDIEND. DE ONTWIKKELING WORDT MOGELIJK GEMAAKT BINNEN HET BESTEMMINGSPAN BUITENGEBOED.

De aanvraag omvat de volgende stukken:

- Haalbaarheidsonderzoek en ruimtelijke onderbouwing Nijnselseweg 42-42a, projectnummer 498549 d.d. 182 oktober 2011/ januari 2012;
- Akoestisch onderzoek Nijnselseweg 42-42a, projectnummer 502041 d.d. 1412 oktober januari 20121.

Deze stukken maken deel uit van de beschikking en leveren voldoende informatie op voor een goede beoordeling en afweging van de aanvraag voor de Wet geluidhinder en het beleid van de gemeente.

#### Overwegingen Wet geluidhinder

In het plan wordt een reeds afgesplitste woning gelegaliseerd. De woning is gerealiseerd op het perceel kadastraal bekend onder sectie N nummer 183. Het perceel is gelegen binnen de geluidszone van de Rijksweg A50 en geluidszone van de Nijnselseweg. Ook zijn er twee bedrijven in de directe omgeving die een geluidsbelaasting veroorzaken op de afgesplitste woning, dit is de betonwarenfabriek Van de Meulengraaf en het agrarische bedrijf Van de Ven, gelegen aan de Nijnselseweg 38 respectievelijk nr. 44. Er zijn geen andere geluidsbronnen aanwezig met een zone volgens de Wet geluidhinder.

Voor de afgesplitste woning is beoordeeld of door het geluid van het wegverkeer wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Als hieraan niet wordt voldaan kan, onder voorwaarden, een hogere waarde worden verleend.

Uit het haalbaarheidsonderzoek en akoestisch onderzoek blijkt de geluidsbelaasting op de gesplitste woning. De meetpunten T003, T007, T008 en T009 zijn van toepassing op de gesplitste woning. Op deze punten vinden overschrijdingen plaats van de voorkeursgrenswaarde door het wegverkeer op de Nijnselseweg en de A50. De geluidsbelaasting van de omliggende bedrijven voldoen aan de gestelde voorschriften uit de milieuvergunning.

|                                         | VOORKEURSGREN<br>SWAARDEN / NORM (dB) | Belasting op<br>Nijnselseweg 42a (dB) <sup>1</sup> | MAX. TE<br>ONTHEFFEN<br>HGW |
|-----------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------|
| RIJKSWEG A50                            | 48                                    | 51                                                 | 53                          |
| NIJNSESEWEG                             | 48                                    | 55                                                 | 63                          |
| BETONWARENFABRIEK<br>VAN DE MEULENGRAAF | 50                                    | 43,6                                               | -                           |
| AGRARISCH BEDRIJF<br>NIJNSESEWEG 44     | 45                                    | 37,8                                               | -                           |

<sup>1</sup> Inclusief aftrek artikel 110 Wet geluidhinder ( 2 voor A50 en 5 dB voor Nijnselseweg)

Omdat de voorkeurswaarde wordt overschreden moet overeenkomstig de Wet geluidhinder een onderzoek naar geluidsreducerende maatregelen worden uitgevoerd. Maatregelen die moeten worden onderzocht zijn bron-, verkeerskundige- en overdrachtsmaatregelen.

Als met het treffen van maatregelen de geluidsbelasting niet terug gebracht kan worden tot de voorkeursgrenswaarde, dan wordt een hogere waarde verleend. In de Wet geluidhinder is gesteld dat een hogere waarde uitsluitend kan worden verleend als de maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting van de gevel van de betrokken woning, onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeers- of vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Daarnaast moet voor de gesplitste woning worden aangetoond dat wordt voldaan aan het wettelijke binnenniveau van 33 dB in de woning.

#### **Overwegingen Beleidsregel Wet Geluidhinder Gemeente Sint-Oedenrode, april 2010**

In de beleidsregel van de gemeente Sint-Oedenrode zijn aanvullende voorwaarden gesteld aan situaties waarvoor een hogere waarde van toepassing mag zijn. De voorwaarden zijn afhankelijk van de geluidsbron, in dit geval wegverkeerslawaaai. In paragraaf 3.1 van de beleidsregel zijn situaties gegeven waarin een hogere waarde mag worden toegestaan.

In deze situatie is sprake van een verspreid gesitueerde woning gelegen buiten de bebouwde kom. Hiermee wordt voldaan aan een situatie waarvoor een hogere waarde mag worden verleend op grond van paragraaf 3.1 van de beleidsregel.

De gemeente heeft aanvullend opgenomen dat een hogere waarde uitsluitend mag worden verleend als de woning tenminste beschikt over één geluidsluwe gevel. Dit betekent dat de geluidsbelasting op één gevel lager moet zijn dan 48 dB(A). Uit het rapport van het akoestisch onderzoek blijkt dat de achtergevel (ter hoogte van rekenpunt T007, T008 en T009) van de woning geluidsluw is.

Een belangrijke voorwaarde in de Wet geluidhinder voor de beoordeling en uitvoering van mogelijk toe te passen maatregelen is de doelmatigheid. De doelmatigheid van een maatregel wordt bepaald door de kosten en de baten. De kosten worden bepaald door de realisatie van de maatregelen en het onderhoud achteraf. De baten worden bepaald door de geluidsreductie die een maatregel oplevert en daarmee de verhoging van het woon- en leefklimaat. Er is vanuit de rijksoverheid nog geen doelmatigheidscriterium opgesteld.

Maatregelen aan de bron en in de overdracht brengen veelal hoge kosten met zich mee. Daarnaast hebben deze maatregelen niet uitsluitend invloed op het project waarvoor een hogere waarde wordt aangevraagd, maar ook op de omgeving eromheen of zelfs op de gehele gemeente. Met name voor relatief kleine ontwikkelingen zijn deze maatregelen niet doelmatig. Daarom zijn in dit beleid de volgende uitzondering opgenomen. In het beleid van de gemeente is opgenomen dat voor initiatieven die betrekking hebben op maximaal zes woningen/appartementen in het akoestisch onderzoek geen (uitgebreid) onderzoek nodig is naar maatregelen aan de bron (wegdek en verkeerskundig) en maatregelen in de overdracht (geluidschermen/-wallen). Het

onderhavige plan omvat één woning. In de volgende paragraaf wordt wel ingegaan op mogelijk toe te passen maatregelen.

### **Maatregelen**

**Bron:** Een maatregelen aan de bron is het toepassen van een geluidsreducerend wegdek.

Met het vervangen van het wegdektype in een geluidsvriendelijker type zijn hoge kosten gemoeid. De kosten kunnen niet door het kleine plan gedragen worden. Het opleggen van deze maatregel is niet haalbaar.

**Verkeer:** De verkeersintensiteiten die voor de akoestische berekening zijn gebruikt, zijn afkomstig van het gemeentelijk verkeersmodel en Rijkswaterstaat. In het rekenmodel van het akoestisch onderzoek is rekening gehouden met de te verwachten autonome groei van het wegverkeer en de invloed van de ontwikkelingen. De geluidsbelasting is berekend met een prognose voor het jaar 2021. Daarmee is voldoende gewaarborgd dat er tussen nu en 2021 niet relevant méér verkeer zal rijden dan dat is geprognosticeerd en waar in het akoestisch onderzoek dus vanuit is gegaan. Het plan is te kleinschalig om verkeerskundige verandering aan de Rijksweg aan te brengen.

**Overdracht:** De Rijksweg A50 is verdiept aangelegd ter hoogste van de Nijnselseweg. Het aanbrengen van een geluidswal wal brengt hoge kosten met zich mee. Het plan is te kleinschalig om de kosten hiervan te dragen. Een scherm of wal tussen de woningen en de weg is daarom onvoldoende doeltreffend. Het vergroten van de afstand tussen de woning en de weg is niet mogelijk omdat het een reeds gerealiseerde woning betreft.

### **Bouwbesluit**

Overeenkomstig het gestelde in het Bouwbesluit (artikel 3.1) geldt voor nieuwe woningen een wettelijk geluidsniveau in een woning van maximaal 33 dB ten opzichte van wegverkeerslawaai en 35 dB bij industrielawaai. In het Bouwbesluit is daarnaast gesteld dat de geluidswering van een gevel minimaal 20 dB moet bedragen. De gevelwering wordt bepaald bij de geluidsbelasting exclusief de aftrek genoemd in artikel 110g.

#### *Wegverkeerslawaai*

Bij een geluidsbelasting hoger dan 53 dB (33 dB + 20 dB) is het noodzakelijk de standaard geluidswering van een gevel te verhogen, hoger dan de verplichte geluidswering uit het Bouwbesluit. De geluidsbelasting op de straatzijde van de nieuwe woning bedraagt 61 dB (gecumuleerde geluidsbelasting van de Nijnselseweg en de A50). De geluidswering van deze maatgevende gevel (voorgevel punt T003) moet minimaal 28 dB zijn. De overige gevels hoeven ten behoeve van wegverkeerslawaai geen extra geluidswering te hebben.

#### *Industrielawaai*

Bij een geluidsbelasting hoger dan 55 dB (35 dB en 20 dB) is het noodzakelijk de standaard geluidswering van een gevel te verhogen, hoger dan de verplichte geluidswering uit het Bouwbesluit. De geluidsbelasting van het geluid van de twee bedrijven in de omgeving op de achter/zij-zijde van de gesplitste woning bedraagt ten hoogste 43,6 dB (de belasting van de Betonwarenfabriek). Er kan volstaan worden met de standaard geluidswering van 20 dB die volgt uit het Bouwbesluit.

Aangezien het in deze situatie niet om een nieuw te bouwen woning gaat, maar om een reeds bestaande kan er geen bouwkundige toets bij de aanvraag om bouwvergunning worden gedaan. Op dit moment staat de woning op de lijst van het project wegverkeerslawaai. Aanpassingen zullen indien noodzakelijk binnen dit project worden uitgevoerd.

### **Ingebrachte zienswijzen**

De ontwerpbeschikking heeft met ingang van donderdag 19 oktober 2011 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Op 29 november 2011 is door Juridisch Adviesbureau van der Aa b.v. namens de directie van Betonwarenfabriek A. van de Meulengraaf en Zonen BV, Nijnselseweg 38 te Sint-Oedenrode.

#### **Ontvankelijkheid**

Aangezien de zienswijze tijdig, te weten gedurende de daarvoor wettelijk gestelde termijn van 6 weken, is ingekomen, is de indiener ontvankelijk in hun zienswijze.

#### **Zienswijze**

De ontwerpbeschikking heeft vanaf 19 oktober 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn zienswijzen ingediend door Juridisch Adviesbureau van der Aa b.v. namens de directie van Betonwarenfabriek A. van de Meulengraaf en Zonen BV, Nijnselseweg 38 te Sint-Oedenrode.

Samengevat bevatten de zienswijzen de volgende punten:

1. Planologisch toestaan van een nieuwe woning kan leiden tot belemmeringen voor de bedrijfsvoering van de Betonwarenfabriek / er is sprake van bedrijfsbelang waaraan niet voorbij kan worden gegaan;
2. Wet geluidhinder maakt geen verschil of woning al feitelijk aanwezig is (legalisatie) of nog gerealiseerd gaat worden;
3. Er wordt niet voldaan aan de uitgangssituatie uit de beleidsregel en daardoor kan geen hogere grenswaarde worden vastgesteld.
4. In het akoestisch onderzoek Nijnselseweg 42/42a (SRE Milieudienst, kenmerk 502041, d.d. 14-10-2011) wordt verwezen naar het akoestisch onderzoek van de Betonfabriek A. van de Meulengraaf en Zonen BV (Cauberg Huygen, kenmerk 20080196-03 d.d. 04-03-2009). Dit is niet correct. Gezien het voorgaande heeft Cauberg Huygen gegronde twijfels over de rekenresultaten en de toetsing hiervan.
5. De gemeente zou van mening zijn dat de geluidzone op de achtergevel van de woning Nijnselseweg 425a wordt vastgesteld. Uit berekeningen van Cauberg Huygen blijkt dat de geluidbelasting op de 1e verdieping van het bijgebouw aan de Nijnselseweg meer dan 50 dB(A) bedraagt en dat de geluidzone niet op de woning is gelegen.
6. In het akoestisch onderzoek Nijnselseweg 42/42a (SRE Milieudienst, kenmerk 502041, d.d. 14-10-2011) ontbreken de gebruikte uitgangspunten voor de geluidsberekeningen voor industrielaawaai. Hierdoor kunnen de rekenresultaten niet worden geverifieerd of gereproduceerd.

### **Weerlegging van de ingebrachte zienswijzen**

Op de ingebrachte zienswijzen wordt als volgt gereageerd:

Ad 1. is ongegrond.

Uit het haalbaarheidsonderzoek en de ruimtelijke onderbouwing opgesteld door het SRE blijkt dat het onder voorwaarden toestaan van de nieuwe woning niet tot meer belemmeringen leidt dan op dit moment reeds het geval is voor de bedrijfsvoering van de Betonwarenfabriek. Tevens merken wij op dat deze zienswijze van planologische aard is en verwijzen wij naar de nota van zienswijzen behorende bij het bestemmingsplan buitengebied. De zienswijze is op dit onderdeel dan ook ongegrond.

Ad 2. is ongegrond.

Het is juist, zoals wordt aangegeven in de zienswijzen dat de Wet geluidshinder geen verschil maakt of het een legalisatietraject betreft of dat er een nieuwe woning nog moet worden gebouwd. Hierover is geen geschil. De toetsing van de te legaliseren woning is op dezelfde wijze geweest dan dat er een nieuwe woning zou komen, dus daar schort het niet aan. Omdat in de ontwerpbeschikking wordt gesproken van een te legaliseren situatie wil niet zeggen dat de toetsing niet juist is geweest, deze benaming doet echter recht aan de situatie zoals deze zich op dit moment voordoet en is het dan ook volkomen logisch om dit op deze manier te benoemen.

De zienswijze is op dit onderdeel dan ook ongegrond.

Ad 3. is deels gegrond en deels ongegrond.

Er komt niet duidelijk in het ontwerpbesluit naar voren welke situatie, zoals beschreven in paragraaf 3.1 van de beleidsregel van toepassing is. Dit wordt terecht opgemerkt en is dan ook gegrond. Het besluit zal hierop worden gecorrigeerd. Er wordt echter wel voldaan aan de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid. In deze situatie is namelijk sprake van een verspreid gesitueerde woning gelegen buiten de bebouwde kom, een situatie, zoals vermeld in paragraaf 3.1 onder 1 in de beleidsregel. De zienswijze dat geen hogere grenswaarde voor deze situatie kan worden vastgesteld is dan ook niet juist ongegrond.

De zienswijze is op dit onderdeel dan ook deels gegrond en deels ongegrond.

Ad 4.

Op 4 december 2009 heeft de Provincie Noord-Brabant een revisievergunning (dossiernr./vergunningnr. 1557259/1611945) verleend aan Betonfabriek A. van de Meulengraaf en Zonen BV. De vergunningvoorschriften zijn gebaseerd op het akoestisch onderzoek van Cauberg Huygen (kenmerk 2008196-4, d.d. 06-07-2009). Het klopt dat in het akoestisch onderzoek Nijnselseweg 42/42a (SRE Milieudienst, kenmerk 502041, d.d. 14-10-2011) uitgegaan zou moeten worden van het akoestisch onderzoek van Cauberg Huygen, d.d. 06-07-2009.

De berekeningsresultaten voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (LAr,LT) conform akoestisch onderzoek d.d. 04-03-2009 en 06-07-2009 wijken voor de toetspunten ter hoogte van de woning Nijnselseweg 42/42a alleen in de nachtperiode af. In het onderzoek van 06-07-2009 vallen de geluidbelastingen lager uit. Uit tabel 6.1 van beide rapporten kan afgeleid worden dat ter hoogte van waarneempunten bij de woning Nijnselseweg 42/42a de geluidbelasting 11 tot 13 dB lager uitvalt. De zienswijze is op dit onderdeel dan ook gegrond. Het akoestisch onderzoek zal hierop worden aangepast. De zienswijze leidt echter niet tot een andere conclusie.

Ad 5.

De 50 dB(A)-etmaalwaardecontour (geluidzone) van de Betonfabriek ligt over het achterste gedeelte van de binnen het bouwvlak gelegen woning Nijnselseweg 42a. De contour ligt midden over het bijgebouw Nijnselseweg 42a. De geluidzone (ofwel 50 dB(A)-etmaalwaardecontour) is bepaald op 5m hoogte. De geluidbelasting ter hoogte van de gevel van het binnen het bouwvlak gelegen woning Nijnselseweg 42a bedraagt op 5m hoogte 49 dB(A)-etmaalwaarde. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van LAr,LT 50 dB(A)-etmaalwaarde. De zonegrens kan op de achtergevel van de binnen het bouwvlak gelegen woning Nijnselseweg 42a gelegd worden. Hierdoor komt het bouwvlak Nijnselseweg 42/42a buiten de geluidzone te liggen. Aangezien de inrichting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van LAr,LT 50 dB(A)-etmaalwaarde heeft dit geen consequenties voor de bedrijfsvoering van de inrichting. Ter hoogte van het bijgebouw (beoordelingspunt 3b, 1,5m hoogte) bedraagt de geluidbelasting LAr,LT 39 dB(A)-etmaalwaarde, zie tabel 6.1 van het akoestisch onderzoek van Cauberg Huygen (d.d. 06-07-2009). Er wordt ruimschoots voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van LAr,LT 50 dB(A)-etmaalwaarde.

Wanneer op de verdieping van het bijgebouw geluidgevoelige ruimten worden gecreëerd, zal de geluidbelasting op 5m hoogte hoger zijn dan 50 dB(A)-etmaalwaarde. De geluidbelasting ter hoogte van de gevel van het binnen het bouwvlak gelegen woning Nijnselseweg 42a bedraagt op 5 m hoogte 49 dB(A)-etmaalwaarde bedraagt, zodat de geluidbelasting ter hoogte van het bijgebouw op 5m hoogte hoger zal zijn dan 50 dB(A)-etmaalwaarde, aangezien het bijgebouw op kortere afstand tot de inrichting is gelegen.

Conclusies:

- De geluidzone van het industrieterrein is gebaseerd op de 50 dB(A)-etmaalwaardecontour op 5 m hoogte conform het akoestisch onderzoek van Cauberg Huygen (kenmerk 2008196-4, d.d. 06-07-2009). De zone kan ter hoogte van de achtergevel van het binnen het bouwvlak gelegen woning Nijnselseweg 42a gelegd worden, aangezien op 5m hoogte voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van LAr,LT 50 dB(A)-etmaalwaarde. De Betonfabriek wordt hierdoor niet belemmerd in haar bedrijfsvoering. De contour over het bijgebouw Nijnselseweg 42a blijft

ongewijzigd.

- Via de planregels in het bestemmingsplan regelen dat een eventuele tweede bouwlaag op het bijgebouw Nijnselseweg 42a geen woonfunctie / geluidsgevoelige ruimten mag bevatten.

De zienswijze is op dit onderdeel dan ook ongegrond.

Ad 6.

De uitgangspunten voor de geluidsberekeningen industrielawaai zijn beschreven in het akoestisch onderzoek van Cauberg Huygen (kenmerk 2008196-4, d.d. 06-07-2009). Dit onderzoek is onderdeel van de vigerende vergunning van Betonfabriek A. van de Meulengraaf en Zonen BV.

De zienswijze is op dit onderdeel dan ook ongegrond.

De zienswijzen zijn deels gegrond en deels ongegrond, maar leiden niet tot een andere conclusie.

## Ingebrachte zienswijzen

De ontwerpbesluit heeft met ingang van donderdag 1 juli 2010 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Op 6 augustus 2010 zijn middels twee brieven zienswijzen ingekomen. Beide indieners van de zienswijzen wensen anoniem te blijven.

### Ontvankelijkheid

Aangezien de zienswijzen tijdig, te weten gedurende de daarvoor wettelijk gestelde termijn van 6 weken, zijn ingekomen, zijn de indieners ontvankelijk in hun zienswijzen.

Samengevat bevatten de zienswijzen de volgende punten. Indieners van de zienswijzen verwachten:

1. een ontoelaatbare toename van de geuroverlast;
2. verdere aantasting van de natuurlijke waarden van het Dommeldal;
3. toename van verkeersoverlast onder andere vanwege het veelvuldig laden en lossen ter plaatste, met name ook 's nachts.

Volgens één van de indieners hoort deze varkenshouderij niet in de omgeving met burgerwoningen.

## Beoordeling van de ingebrachte zienswijzen

Op de ingebrachte zienswijzen wordt als volgt gereageerd:

- a. In de Wet geurhinder en veehouderij wordt gesproken over geurcontouren (anders dan stankcirkels). De geurcontour komt niet over de woningen te liggen. Aan de normen voor woningen in het buitengebied uit de Wet geurhinder en veehouderij en de op 25 juni 2009 door de gemeenteraad vastgestelde Verordening geurhinder en veehouderij wordt voldaan.  
Uit een nadere toetsing van de geurberekening is gebleken dat gerekend is met een verouderde versie van V-Stacks Vergunning. Met de juiste versie werden de geurnormen overschreden. De aanvrager is in de gelegenheid gesteld de aanvraag op dit punt aan te passen. Op 20 januari 2011 is de nieuwe berekening incl. tekening en een aangepaste luchtrapportage ontvangen. Bij de beoordeling van de nieuwe berekening is gebleken dat de berekening correct is uitgevoerd en dat voldaan wordt aan de geldende normen. Hierbij is overigens niet van belang hoeveel de geurbelasting toeneemt maar de geldende norm is bepalend.  
Daaraan moet worden getoetst.  
De zienswijze is op dit onderdeel dan ook deels gegrond en deels ongegrond.
- b. Voor wat betreft bescherming van natuurlijke waarden vindt in de milieuvergunning enkel toetsing plaats van ammoniak. De Wet ammoniak en veehouderij geeft restricties aan bedrijven die binnen een zone van 250 meter van een voor ammoniak gevoelig gebied liggen. Het bedrijf ligt niet binnen een dergelijke zone. Per abuis is er in de ontwerpbesluit van uitgegaan dat het dichtstbijzijnde kwetsbare gebied het Vresselsch Bosch is. Dit moet echter het Beekdal de Dommel zijn. De kortste afstand tussen de rand van dit zeer kwetsbare gebied en een dierenverblijf binnen de inrichting, stal B, bedraagt 320 meter (de ontwerpbesluit is hierop aangepast) en ligt dus buiten de grens van 250 meter.  
Hoewel het aantal dieren toeneemt, neemt de ammoniakemissie af i.v.m. het luchtwassysteem met ruim 600 kg minder. Dit is dus een aanzienlijke verbetering.  
De zienswijze is op dit onderdeel dan ook ongegrond.
- c. De vergunning betreft een revisievergunning. De akoestische situatie is geheel opnieuw beoordeeld volgens de huidige inzichten, wet en regelgeving. Bij de aanvraag is een rapportage van een akoestisch onderzoek gevoegd. Daarin zijn de aangevraagde relevante activiteiten en bronnen van de akoestische bedrijfssituatie van de inrichting beschreven.  
Uit de rapportage blijkt dat er geen transportbewegingen in de avond- of nachtperiode plaatsvinden. Ook vinden er geen laad- en losactiviteiten plaats in deze periode. Een toename van geluid in de avond- of nachtperiode zal daardoor niet plaatsvinden. Wij staan deze activiteiten dus niet toe in deze periode.  
Naleving hiervan is een aspect van handhaving.  
In de representatieve bedrijfssituatie wordt voldaan aan de laagste richtwaarde van 40 dB(A) voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau. Ook wordt voldaan aan de grenswaarde voor het maximaal geluidsniveau. In deze situatie vindt geen onacceptabele hinder plaats. Uitsluitend tijdens het brengen van

voer, een keer per week, en het inkuilen van CCM, twee dagen per jaar, worden de richtwaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau overschreden. Er wordt voldaan aan de grenswaarde voor het maximaal geluidsniveau. Overeenkomstig de Handreiking Industrielawaai en vergunningverlening hebben wij beoordeeld of de verhoging acceptabel is. Gelet op de geringe frequentie van de activiteiten, de noodzaak van de activiteiten voor de inrichting, de uitvoering van de activiteiten in de dagperiode en het in alle redelijkheid niet kunnen treffen van maatregelen hebben wij de activiteiten als zodanig toegestaan. Om overlast te beperken hebben wij specifieke voorschriften opgenomen voor deze activiteiten. Hiermee wordt overlast tot een minimum beperkt dan wel voorkomen. Deze activiteiten leiden gelet op bovenstaande niet tot onacceptabele hinder.

De zienswijze is op dit onderdeel dan ook ongegrond.

Opgemerkt wordt dat de geluidsvoorschriften 4.1.6 en 4.1.7 zijn aangepast en verduidelijkt. Bij de behandeling van de zienswijzen zijn we namelijk gestuit op een onjuistheid in deze voorschriften. Dit heeft geen invloed op de weerlegging van de zienswijzen. Deze voorschriften zijn echter wel gerepareerd in de definitieve beschikking.

Tot slot zitten er twee burgerwoningen (nr. 36 en 63) in de buurt van het bedrijf en het betreft gewoon agrarisch gebied.

De zienswijzen zijn deels gegrond en deels ongegrond.

## CONCLUSIE

Er wordt voldaan aan het gestelde in de Wet geluidhinder en aan het gestelde in de Beleidsregel Hogere Geluidsgrenswaarden Wet Geluidhinder Gemeente Sint-Oedenrode. De hogere waarde kan worden toegestaan.

## ONTWERPBESCHIKKING

Burgemeester en wethouders van de gemeente Sint-Oedenrode zijn voornemens:

### GELET OP DE WET GELUIDHINDER, DE BELEIDSREGEL HOGERE GELUIDSGRENSWAARDEN WET GELUIDHINDER GEMEENTE SINT-OEDENRODE EN DE ALGEMENE WET BESTUURSRECHT;

## BESLUITEN

1. om voor de woningen in de onderstaande tabel de aangegeven hogere waarde te verlenen;
2. de hogere waarde te verlenen onder voorwaarde dat de geluidswering van de westgevel minimaal de in de tabel genoemde geluidswering bezit.

| Adres                       | Aantal woningen | T.o.v. wegdek | Hogere Waarde |
|-----------------------------|-----------------|---------------|---------------|
| perceel sectie N nummer 183 | 1               | A50           | 51 dB         |
|                             | 1               | Nijnselseweg  | 55 dB         |

Sint-Oedenrode, 2618 oktober januari 20121

Nancy Dekkers,  
beleidsmedewerker / plantoetsers milieu

Wij wijzen u erop dat het verlenen van deze vergunning niet inhoudt dat hiermee is voldaan aan de bepalingen die in andere wetten, verordeningen, enz. zijn gesteld dan wel aan verplichtingen die op grond hiervan kunnen worden voorgeschreven.

Een exemplaar van dit besluit is gezonden aan:

- a. de aanvrager;
- b. archief.

## SEPARATE BIJLAGE: VERBEELDING

## SEPARATE BIJLAGE: RUIMTELIJKE ONDERBOUWINGEN