



# Herziening Bebouwingsconcentraties en het overige buitengebied Sint-Oedenrode

Gemeente Sint-Oedenrode

2012



**Herziening**  
**Bebouwingsconcentraties**  
en het overige buitengebied  
**Sint-Oedenrode**

Gemeente Sint-Oedenrode

2012

Sint-Oedenrode, oktober 2012

# Inhoudsopgave

|           |                                                                                                   |           |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>  | <b>Inleiding</b>                                                                                  | <b>4</b>  |
| 1.1       | Aanleiding                                                                                        | 4         |
| 1.2       | Doelstelling en inhoud                                                                            | 5         |
| 1.3       | Totstandkoming                                                                                    | 5         |
| 1.4       | Opzet en leeswijzer                                                                               | 5         |
| <b>2</b>  | <b>Basis huidige visie bebouwingsconcentraties</b>                                                | <b>7</b>  |
| 2.1       | Beleidskaders (Algemeen VAB-beleid en aanverwant ontwikkelingsbeleid voor bebouwingsconcentraties | 7         |
| 2.2       | Beleidslijn Buitengebied in ontwikkeling (VAB's en bebouwingsconcentraties in het buitengebied)   | 8         |
| 2.3       | Huidige gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Sint-Oedenrode                                  | 9         |
| 2.3.1     | Bebouwingsconcentraties algemeen                                                                  | 9         |
| 2.3.2     | Functionele factoren                                                                              | 10        |
| 2.3.3     | Ruimtelijke factoren                                                                              | 14        |
| <b>3</b>  | <b>Nieuwe beleidskaders (Beleidskaders, huidig)</b>                                               | <b>18</b> |
| 3.1       | De Rooi(s)e Draad versterkt                                                                       | 18        |
| 3.2       | Structuurvisie ruimte Noord-Brabant                                                               | 20        |
| 3.3       | Verordening ruimte                                                                                | 23        |
| 3.4       | De transitie van Stad en platteland, een nieuwe koers                                             | 29        |
| <b>4</b>  | <b>Herziening bebouwingsconcentraties</b>                                                         | <b>32</b> |
| 4.1       | Oppervlaktematoren regionale bebouwingsconcentraties                                              | 35        |
| 4.2       | Plangebied algemeen                                                                               | 36        |
| 4.3       | Gebiedspaspoort                                                                                   | 41        |
| 4.4       | Verruiming                                                                                        | 42        |
| 4.5       | Planologische en juridische mogelijkheden                                                         | 56        |
| 4.6       | Aangepast maatwerk ('Buitencategorie'/Hardheidsclausule)                                          | 59        |
| 4.7       | Aangepaste begrenzing concentraties                                                               | 60        |
| 4.8       | Nieuwe concentraties                                                                              | 73        |
| 4.9       | Zoeklocaties Ruimte-voor-Ruimte                                                                   | 77        |
| <b>5</b>  | <b>Aanbevelingen en bevindingen</b>                                                               | <b>92</b> |
| Bijlage 1 | (Voormalige) beleidskaders VAB-beleid en beleid betreffende bebouwingsconcentraties               | 100       |
| Bijlage 2 | Beleidskaders bebouwingsconcentraties Sint-Oedenrode                                              | 106       |
| Bijlage 3 | Begrenzing bebouwingsconcentraties (2008) op bestemmingsplanniveau                                | 109       |
| Bijlage 4 | Voorwaarden ruimtelijke ontwikkelingen Verordening ruimte                                         | 115       |

## Belangrijkste afkortingen

|      |                                                                                                             |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| BIO: | Buitengebied in Ontwikkeling                                                                                |
| LOG: | Landbouwon ontwikkelingsgebied                                                                              |
| NED: | Nieuwe economische dragers                                                                                  |
| RVR: | Ruimte voor Ruimte                                                                                          |
| VAB: | Voormalige Agrarische Bedrijfslocaties/Bebouwing (inmiddels verbreed naar Vrijkomende Voormalige Bebouwing) |
| ZZP: | Zelfstandige zonder personeel                                                                               |

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Het Brabantse landelijke gebied is de afgelopen decennia ingrijpend veranderd. Was er vroeger sprake van sterk gescheiden sferen tussen stad en landelijk gebied, anno 2012 zijn de verschillen deels vervaagd. Tot voor kort was het landelijke gebied het nagenoeg exclusieve domein van landbouw, natuur en de laatste paar decennia recreatie, tegenwoordig is het palet aan activiteiten diverser. Er zijn in het landelijke gebied twee verschillende ontwikkelingsrichtingen te onderscheiden.

De eerste is de ontwikkeling van een plattelandseconomie met een verdergaande menging van functies en verbreding van agrarische activiteiten met streekproducten, zorgverblijven, recreatief verblijf en landschapsbeheer. Deze ontwikkeling sluit aan op de toenemende vraag vanuit de samenleving om het buitengebied meer te kunnen gebruiken voor andere functies. Daarnaast is de kwaliteit van het landelijk gebied steeds belangrijker voor een hoogwaardig leef- en vestigingsklimaat van Noord-Brabant.

Een tweede ontwikkelingsrichting in het landelijk gebied is een toenemende specialisatie met schaalvergroting van de landbouw. Agrariërs, die niet aanhaken bij schaalvergroting en/of intensivering van hun bedrijven, besluiten te verbreden of te stoppen. Anderen willen hun bedrijf verplaatsen naar gebieden waar het zich zonder belemmeringen verder kan ontwikkelen. Boerderijen, stallen en schuren verliezen hierdoor vaak hun oorspronkelijke functie. Door deze ontwikkelingen veranderen het aanzien en de leefbaarheid van het buitengebied. In ruimtelijk en functioneel opzicht, maar zeker ook vanuit sociaaleconomisch oogpunt.

De provincie Noord-Brabant wil samen met gemeenten de veranderingen in het buitengebied dusdanig sturen dat de bedreigingen worden omgezet in kansen. Door op 'Voormalige Agrarische Bedrijfslocaties' (VAB's) ruimte te bieden aan nieuwe ontwikkelingen, kunnen nieuwe economische dragers voor het buitengebied ontstaan. Dat is in het belang van een gezonde sociaal- economische plattelandsontwikkeling en kan tevens een bijdrage leveren aan behoud en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Het gaat hierbij dus zowel om economische vitaliteit als ruimtelijke kwaliteit.

De provincie heeft in 2004 via de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' (nota BiO) de eerste stap gezet in het verruimen van de ontwikkelingsmogelijkheden in het buitengebied. De beleidsnota geeft, samen met de (Interim)structuurvisie en Verordening Ruimte, de ontwikkelingsmogelijkheden aan voor vrijkomende agrarische bebouwing. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in VAB's gelegen binnen en buiten bebouwingsconcentraties. Conform de (Interim)structuurvisie, Verordening Ruimte en de nota BiO hebben gemeenten de mogelijkheid om voor nader aan te wijzen bebouwingsconcentraties in het buitengebied een ruimer ontwikkelingskader op te stellen.

De gemeente Sint-Oedenrode heeft de uitwerking van dit beleid voor bebouwingsconcentraties actief opgepakt en in november 2008 de 'Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Sint-Oedenrode' opgesteld. De daarop volgende jaren hebben er echter nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied van Sint-Oedenrode plaatsgevonden en in de Gebiedsvisie uit 2008 zijn beleidskaders zoals de Verordening ruimte en de Provinciale structuurvisie nog niet meegenomen. Hierdoor is het van belang om de bebouwingsconcentraties en het bijbehorende VAB-beleid in Sint-Oedenrode integraal te herzien. In dit rapport zal deze herziening worden beschreven.

## **1.2 Doelstelling en inhoud**

De vitaliteit van het buitengebied van Sint-Oedenrode is voor de gemeente van groot belang. Vitaliteit betekent in dit geval dat er ruimte wordt geboden aan passende ontwikkelingen in het buitengebied, onder voorwaarde dat dit gepaard gaat met maatregelen die het landschap versterken. De versterking van kwaliteit van het landschap dient niet meer als knellend kader voor ontwikkelingen te worden gezien, maar juist als de basis voor innovatieve ideeën en ontwikkelingen die in eerste instantie niet direct in het buitengebied behoren.

De gemeente Sint-Oedenrode wil met deze herziening het beleid van bebouwingsconcentraties verruimen en meer ruimte maken voor toekomstige ontwikkelingen gericht op het versterken van de kwaliteiten van het buitengebied. In het verleden werd vaak uitgegaan van een strikte scheiding van functies, waarbij het buitengebied als het ware werd beschermd (nee, tenzij) tegen 'niet aan het buitengebied gebonden functies'. Deze herziening geeft een verruiming waarbij de kwaliteit van het landelijk gebied centraal staat en niet meer de scheiding van functies (ja, mits). Dit sluit aan bij de nieuwe koers van de provincie Noord-Brabant (De transitie van Stad en Platteland) en de strategische visie van de gemeente Sint-Oedenrode, zoals verwoord in de herijking van de Rooi(s)e Draad.

Het doel van deze beleidsnotitie is om op basis van het nieuwe provinciale en lokale denken, en op basis van nieuwe provinciale en lokale beleidskaders, een ruimer ontwikkelingskader te bieden voor ruimtelijke initiatieven op VAB's en bij (agrarische) nevenfuncties in bebouwingsconcentraties (en het overige buitengebied).

## **1.3 Totstandkoming**

De aanzet voor deze herziening is het verzoek vanuit de Gemeenteraad voor het heroverwegen van het bebouwingsconcentraties/VAB beleid. Dit betreft:

- heroverwegen criteria
- aan de hand daarvan updaten / uitbreiden gebieden
- link leggen met provinciaal 'voor wat hoort wat' beleid
- aanpassing beleid

## **1.4 Opzet en leeswijzer**

Deze beleidsnotitie dient als herziening van de notitie 'Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties van Sint-Oedenrode' (2008) van de gemeente Sint-Oedenrode. In deze herziening wordt ingegaan op de ontwikkelingsmogelijkheden voor VAB's, nieuwe Economische Dragers en RvR-woningen in de zogenaamde bebouwingsconcentraties van Sint-Oedenrode.

Voordat begonnen zal worden aan de daadwerkelijke herziening van het beleid omtrent bebouwingsconcentraties in het buitengebied van Sint-Oedenrode, zullen nog eerst het algemeen VAB-beleid en aanverwant ontwikkelingsbeleid voor bebouwingsconcentraties beschreven worden. Bovengenoemde zal gebeuren in hoofdstuk 2.

In hoofdstuk 3 zal worden ingegaan op nieuwe provinciale en lokale beleidskaders. Deze beleidskaders waren in de Gebiedsvisie uit 2008 nog niet meegenomen. Het gaat hier specifiek over de Structuurvisie ruimte Noord-Brabant (2010), de provinciale Verordening ruimte (2011/2012), het provinciale koersdocument 'De transitie van Stad en Platteland, een nieuwe koers' (2011) en de herijking van de Rooi(s)e Draad (2012), de lokale, strategische visie van Sint-Oedenrode. Door middel van deze herziening kunnen deze (nieuwe) beleidskaders geïmplementeerd worden.

Hoofdstuk 4 omvat de daadwerkelijke herziening van de huidige bebouwingsconcentraties in het buitengebied van Sint-Oedenrode. De herziening focust zich op een aantal zaken. Er zal worden gekeken naar een mogelijke verruiming van de nu geldende m<sup>2</sup> van onder andere nevenactiviteiten, recreatieve functies, opslag en agrarisch verwante functies. Daarnaast zal worden gekeken of de huidige bebouwingsconcentraties qua (fysieke) begrenzing verruimd kunnen worden. Verder zal worden gekeken of er mogelijkheden zijn voor bestemmingen die op basis van de geldende lokale beleidsdocumenten (waaronder het bestemmingsplan) normaal gesproken qua oppervlakte of functie niet in het buitengebied worden toegelaten. Ten slotte zal worden gekeken naar mogelijke locaties voor het toevoegen van extra RvR-woningen.

## **2 Basis huidige visie bebouwingsconcentraties**

Voordat begonnen zal worden aan de daadwerkelijke herziening van het beleid omtrent bebouwingsconcentraties in het buitengebied van Sint-Oedenrode, zullen nog eerst het algemeen VAB-beleid en aanverwant ontwikkelingsbeleid voor bebouwingsconcentraties beschreven worden.

In paragraaf 2.1 zal eerst aandacht geschonken worden aan het ruimtelijk relevant beleid en de beoogde ontwikkelingen van het beleid ten aanzien van bebouwingsconcentraties en het VAB-beleid. In deze herziening is gekozen om voornamelijk in te zoomen op de beleidsdocumenten 'Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (2011)', de 'Verordening ruimte (2011)' en de versterkte 'Rooi(s)e Draad (2012)'. Deze drie beleidskaders zullen in hoofdstuk 3 besproken worden. Een ander deel van de beleidskaders, die betrekking hebben op de bebouwingsconcentraties en het VAB-beleid, zijn inmiddels achterhaald of komen te vervallen. Andere beleidsdocumenten zijn al uitvoerig besproken in de Gebiedsvisie uit 2008. Deze beleidskaders zullen hieronder nog kort opgesomd en benoemd worden. In bijlage 1 is een uitgebreidere beschrijving van deze beleidskaders te vinden.

In paragraaf 2.2 en 2.3 zal ten slotte nog kort worden ingegaan op de relevant inhoudelijke informatie, aan de hand waarvan de Gebiedsvisie uit 2008 is opgesteld.

### **2.1 Beleidskaders (Algemeen VAB-beleid en aanverwant ontwikkelingsbeleid voor bebouwingsconcentraties)**

In deze paragraaf zal nog kort worden ingegaan op zowel integraal ruimtelijk beleid (Rijk en provincie) als ruimtelijk relevant facet- en sectorbeleid op verschillende beleidsniveaus. Het rijksbeleid werkt via het provinciale beleid door naar het gemeentelijk niveau. Aangegeven is welke beleidstukken input zijn geweest voor of van invloed zijn geweest bij het opstellen van de 'Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Sint-Oedenrode' uit 2008. Er wordt voornamelijk ingezoomd op de mogelijkheden voor nieuwe economische dragers, waaronder recreatie, niet agrarische bedrijven, verbrede landbouw en de ruimtelijke keuzes die hierop van invloed zijn.

Relevante beleidskaders, die betrekking hebben op het VAB-beleid en aanverwant ontwikkelingsbeleid voor bebouwingsconcentraties, zijn onder andere (zie ook bijlage 1):

- Nota Ruimte (2006)
- Nota Mensen Wensen Wonen (2000)
- Streekplan 'Brabant in Balans' (2002)
- Streekplanherziening (2004)
- Buitengebied in Ontwikkeling (2004)
- Beleidsregels Ruimte voor Ruimte (2006)
- Interimstructuurvisie/Paraplunota (2008)

## **2.2 Beleidslijn Buitengebied in ontwikkeling (VAB's en bebouwingsconcentraties in het buitengebied)**

Landbouw, recreatie en natuur zijn de drie hoofdfuncties die aan het buitengebied worden toebedeeld. Het (gemeentelijke) beleid voor het buitengebied richt zich dan ook in eerste instantie op de ontwikkeling van deze functies. De gemeente Sint-Oedenrode ziet, in lijn met de provinciale beleidskaders, wel kansen voor vestiging van niet-agrarische bedrijven op vrijkomende agrarische bedrijfslocaties. Één van de meest voorkomende ontwikkelingen in het buitengebied is namelijk het vrijkomen van agrarische bedrijfsgebouwen door het teruglopen van het aantal landbouwbedrijven en door de verdergaande rationalisatie in de landbouw.

Door deze ontwikkelingen komen steeds meer agrarische bedrijfsgebouwen leeg te staan. Dat heeft er toe geleid dat er binnen de ruimtelijke ordening meer mogelijkheden zijn ontstaan om die vrijkomende gebouwen voor andere doeleinden te gaan gebruiken. Dit is een onderdeel van het 'Beleid voor Vrijkomende (Agrarische) Bebouwing (VAB-beleid). Inmiddels is deze regeling door de komst van de Verordening ruimte verbreed naar niet meer in gebruik zijnde, overtollige, gebouwen in het buitengebied. Gebouwen voor hergebruik hoeven dus niet meer een agrarische functie gehad te hebben.

Het functieveranderingbeleid zal de transformatie van het landelijk gebied ondersteunen en nieuwe economische dragers zoals (burger)wonen, recreatie, zorg en bedrijvigheid kunnen onder voorwaarden een plek in het landelijk gebied krijgen. De aard van het gebied moet zich wel voor een dergelijke ontwikkeling lenen. Functieverandering moet leiden tot een nieuwe ruimtelijke en/of planologische situatie en hierdoor richt de beleidslijn 'Buitengebied in ontwikkeling' zich zowel op de instandhouding als verbetering van de gebiedswaarden het buitengebied.

Met het beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing wordt beoogd:

- nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen ruimtelijk in te passen;
- de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied te verbeteren;
- bevorderen dat gebouwen in buitengebied die hun huidige functie verliezen of hebben verloren op een goede wijze kunnen worden (her)gebruikt;
- de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te bevorderen;
- tegemoet te komen aan de behoefte aan wonen en werken in het buitengebied.

Er wordt in de beleidslijn 'Buitengebied in ontwikkeling' onderscheid gemaakt tussen bebouwingsconcentraties en het overige buitengebied buiten de bebouwingsconcentraties waar de bebouwing meer verspreid is.

### **Bebouwingsconcentraties**

In het beleid over plattelandsvernieuwing hebben de bebouwingsconcentraties, waartoe kernrandzones, bebouwingsclusters en -linten behoren, een bijzondere plek gekregen. In deze bebouwingsconcentraties worden ruimere hergebruiksmogelijkheden toegestaan. Het beleid voor bebouwingsconcentraties is opgenomen in paragraaf 2.3. In deze paragraaf is ook te lezen welke functies in bebouwingsconcentraties worden toegestaan.

### **Overig buitengebied**

Ook in het buitengebied, buiten de bebouwingsconcentraties, zijn mogelijkheden voor nieuwe economische activiteiten, al zijn die minder ruim dan in de bebouwingsconcentraties. Deze verruiming moet passen binnen de functies die aan het buitengebied worden toebedeeld, namelijk landbouw, natuur, recreatie en stedelijk

uitloopgebied. Hierbij wordt nog een onderscheid gemaakt tussen cultuurhistorische panden en gebouwen zonder cultuurhistorische waarde.

### **2.3 Huidige gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Sint-Oedenrode**

In deze paragraaf zullen de belangrijkste bouwstenen van de 'Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Sint-Oedenrode' uit 2008 nogmaals kort worden beschreven.

#### **2.3.1 Bebouwingsconcentraties algemeen**

De gemeente Sint-Oedenrode wil met name in gebieden die al enigszins versteend zijn nieuwe economische activiteiten toestaan. Voorwaarden hierbij zijn dat dit bijdraagt aan de leidende principes van het provinciale en gemeentelijke beleid en leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in brede zin. Deze versteende gebieden met veelal verschillende functies worden bebouwingsconcentraties genoemd.

Het begrip 'bebouwingsconcentratie' vormt een verzamelbegrip waaronder linten, bebouwingsclusters en kernrandzones die in het landelijke gebied zijn gelegen, behoren. Er zijn hier verruimde mogelijkheden voor nieuwe economische activiteiten, maar kernrandzones mogen niet worden beschouwd als gebieden voor nieuw stedelijk ruimtebeslag. Bebouwingsconcentraties worden ook wel 'functieverruimingsgebieden' genoemd.

Een bebouwingsconcentratie betreft een verzameling van gebouwen buiten bestaand stedelijk gebied. Een bebouwingsconcentratie wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van een duidelijke (historisch gegroeide) clustering van bebouwing, veelal gepaard met een zekere mate van functiemenging. Binnen een dergelijke clustering van bebouwing wordt de eventuele toevoeging van burgerwoningen in ruimtelijk en functioneel opzicht toelaatbaar geacht. In deze paragraaf zal verder worden ingegaan op de functionele en ruimtelijke factoren van bebouwingsconcentraties.

De verruiming van het beleid heeft betrekking op die bebouwingsconcentraties waarbinnen relatief gezien, reeds een hogere bebouwingsdichtheid, met wisselende functies, aanwezig is. Een objectieve grens voor de dichtheid van bebouwing is moeilijk te geven. De provincie Noord-Brabant spreekt van een cluster van bebouwing in het landelijke gebied wanneer minimaal een tien- tot twintigtal gebouwen of bestemmingsvlakken op relatief korte afstand van elkaar voorkomen. Naast het voorkomen van een bepaald aantal bestemmingsvlakken en wisselende functies is bij het vaststellen van de bebouwingsconcentraties gekeken naar het aantal agrarische bestemmingsvlakken ofwel potentiële VAB's en de van oudsher aanwezige bebouwing afgelezen van de historische kaart. Het begrip 'bebouwingsconcentratie' zal in onderstaand kader nader gedefinieerd worden. De begrippenlijst in het bestemmingsplan Buitengebied geeft de volgende definitie voor een bebouwingsconcentratie:

'Een concentratie van agrarische, niet-agrarische en burgerbebouwing in het buitengebied in de vorm van een kernrandzone, lint of cluster, zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie'.'

#### *Begripsbepaling bebouwingsconcentratie*

Afhankelijk van de stedenbouwkundige hoofdstructuur en begrenzing zijn bebouwingsconcentraties nader onder te verdelen in bebouwingslinten, kernrandzones en bebouwingsclusters.

Onder kernrandzone wordt begrepen het overgangsgebied, gelegen tussen de dorpskernen en het open agrarisch gebied. In een dergelijk gebied ligt relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar, met een ondergeschikte of afnemende agrarische functie. Dergelijke bebouwingsconcentraties kunnen zich uitspreiden over een groot gebied met diverse bebouwing. De exacte grens tussen een kernrandzone en het buitengebied is soms moeilijk aan te geven.

Onder bebouwingslint wordt begrepen een lijnvormige verzameling van gebouwen langs een weg buiten de dorpskern. Doorgaans is deze bebouwing dubbelzijdig aanwezig, met geringe afstanden tussen de bouwkavels, veelal met historisch gegroeide menging van kleinschalige functies, al dan niet gebonden aan agrarische functies. Het zijn vaak linten die aansluiten op een kern. De verdichting van het lint neemt af naarmate men verder het buitengebied inkomt, waardoor het lint slechts tot een bepaald punt onderdeel is van de dorpskom. Er zijn vaak waardevolle doorzichten naar het landschap, het contact met het buitengebied is voelbaar.

Een bebouwingscluster betreft een vlakvormige verzameling van gebouwen buiten de dorpskern rond een punt waar meerdere wegen samenkomen. Het betreft een zwerm bebouwing, vaak (voormalig) agrarische bebouwing, die niet grenst aan een kern.

Voor de afweging van de hergebruiksmogelijkheden van voormalig agrarische bedrijfslocaties en de overige ontwikkelingsmogelijkheden in bebouwingsconcentraties geeft de 'Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Sint-Oedenrode' een aantal factoren die hierin een rol spelen. Het rapport maakt hierbij een onderscheid in functionele en ruimtelijke factoren en benadrukt dat functionele en ruimtelijke factoren sterk op elkaar van invloed zijn.

Onder de functionele factoren vallen alle aspecten die van belang zijn voor het hergebruik vanuit een bepaalde functie. Zo kan een functie al dan niet samenhangen met de landbouw of het buitengebied. Voor de vestiging van recreatie gelden bijvoorbeeld andere voorwaarden dan vanuit wonen.

Onder de ruimtelijke factoren vallen alle aspecten die voortkomen uit de locatie. Het gaat dan enerzijds om de ligging en ontsluiting van de locatie en anderzijds om de aanwezigheid van specifieke waarden op het gebied van cultuurhistorie, water, natuur en landschap.

In de paragrafen hieronder zal verder worden ingegaan op functionele en ruimtelijke factoren.

### **2.3.2 Functionele factoren**

Nieuwe ontwikkelingen op VAB-locaties in de begrensde bebouwingsconcentraties kunnen betrekking hebben op diverse functies. Het kan hierbij gaan om agrarische functies, verbrede landbouw, nevenactiviteiten en agrarisch verwante functies. Er kan echter ook ruimte zijn voor niet-agrarische activiteiten, zoals wonen, bedrijvigheid, recreatie, diensverlening en zorg. Voor nieuwe activiteiten geldt dat ze moeten passen in de aard,

schaal en het karakter van het buitengebied. Bovengenoemde functies zullen hieronder kort beschreven worden. De functie wonen zal iets uitgebreider beschreven worden.

- Agrarisch hergebruik: agrarische herbenutting van de vrijkomende agrarische opstallen
- Verbrede landbouw: het gaat hier om agrariërs 'met iets erbij'. Hierbij kan gedacht worden aan nevenfuncties direct gerelateerd aan het verder in stand houden van het agrarische bedrijf. Voorbeelden zijn verkoop van streekproducten, zorgboerderijen en minicampings. Het bestemmingsplan Buitengebied geeft de volgende definitie: 'specifieke vorm van een nevenfunctie. De activiteit hangt samen met de agrarische bedrijfsvoering of staat ten dienste van het bedrijf, zoals agrotourisme met bijbehorende ondersteunende horeca, agrarisch natuurbeheer, bewerking en waardevermeerdering van ter plaats geproduceerde producten, productiegebonden/ondergeschikte detailhandel en zorgboerderijen.'
- Landbouw met een neventak: de agrarische tak blijft als hoofdfunctie aanwezig. Nevenfuncties zijn volgens de provincie alleen toelaatbaar als deze als vervolgfunctie kunnen worden toegelaten. Het bestemmingsplan Buitengebied geeft de volgende definitie van een (agrarische) nevenfunctie: 'activiteit uitgeoefend in aanvulling op en ondergeschikt aan de hoofdfunctie zoals recreatieve functies, agrarisch verwante functies, agrarisch technische functies, statische binnenopslag, verbrede landbouw, waarbij de agrarische ondernemer tevens de exploitant is van de nevenfunctie.'
- Agrarisch verwant bedrijf: 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.
- Agrarisch-technisch bedrijf: 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.
- Recreatie en Toerisme: voorzieningen die bezoekersextensief, kleinschalig en vermengbaar zijn met de overige functies in het buitengebied.
- Niet-buitengebied gebonden bedrijvigheid/functies: onder andere statische opslag, dienstverlening en ambachtelijke dienstverlening.

Bij deze beschrijving van ontwikkelingsmogelijkheden moet nadrukkelijk worden opgemerkt dat het hier gaat om een globaal overzicht van mogelijke en gewenste ontwikkelingen. Dit betekent dat niet alle voorgestelde ontwikkelingen overal mogelijk zijn en maatregelen overal wenselijk zijn. Voor een specificatie van welke ontwikkelingen op welke locatie mogelijk en wenselijk zijn, wordt verwezen naar de analyse en visies in hoofdstuk 3 van de Gebiedsvisie voor Bebouwingsconcentraties Sint-Oedenrode uit 2008.

De functie wonen zal hieronder uitvoeriger beschreven worden.

## **Wonen**

Om verdere verstening van het buitengebied tegen te gaan, bieden eerder genoemde beleidsdocumenten weinig mogelijkheden tot toevoeging van burgerwoningen. Er zijn echter enkele uitzonderingen die nieuwe woningen in het buitengebied toch mogelijk maken. Deze opgestelde uitzonderingen zullen hieronder beschreven worden. Er zal hier vooral worden ingegaan op het Ruimte-voor-Ruimte beleid. Er is sprake van de volgende uitzonderingen:

- Ruimte voor Ruimte
- Rood-voor-groen (nieuwe landgoederen)
- Cultuurhistorisch waardevolle panden
- Bio-woningen (vervallen)

### **Ruimte voor Ruimte**

De provincie kende twee regelingen waarmee ongewenste agrarische bebouwing uitgeruild kan worden tegen woningen, namelijk Ruimte-voor-Ruimte (hierna in dit rapport regelmatig afgekort tot RvR) en Buitengebied In Ontwikkeling (BIO). Met het vaststellen van de verordening Ruimte in december 2010 heeft de provincie besloten om de BIO-regeling te beëindigen en vol in te zetten op de RvR-regeling. De Verordening ruimte heeft het beleid betreffende Ruimte-voor-Ruimte overgenomen en voor dit moment geldt de Beleidsregel Ruimte-voor-Ruimte uit 2006 nog steeds.

Ruimte voor Ruimte is een vorm van woningbouw die buiten het reguliere woningbouwprogramma valt. De Ruimte-voor-Ruimte regeling is voor het eerst opgenomen in het Streekplan 'Brabant in Balans' (2002). De regeling heeft tot doel de ruimtelijke kwaliteit van Brabant te verbeteren, door in ruil voor de beëindiging van de intensieve veehouderij en de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen, de bouw van woningen op passende locaties toe te staan. RvR-woningen mogen, in afwijking van het algemene verbod op de toevoeging van burgerwoningen in het buitengebied, in een nader begrensde bebouwingsconcentratie gebouwd worden. Het programma voor dit type woningen wordt bepaald door het oppervlak gesloopte agrarische bedrijfsgebouwen (intensieve veehouderij) in het buitengebied. De RvR-regeling laat toe dat in geval van sloop van 1.000 m<sup>2</sup> agrarische bedrijfsgebouwen (in combinatie met het doorhalen van dierrechten) één woning gebouwd mag worden op dezelfde locatie binnen een bebouwingsconcentratie of op een betere locatie binnen een bebouwingsconcentratie.

Ook is het mogelijk dat een particuliere aanvrager een Ruimte voor Ruimte-woning realiseert in een bebouwingsconcentratie binnen een daarvoor aangewezen zoekgebied. Hiervoor kan hij een bouwtitel kopen van de Ontwikkelingsmaatschappij ofwel zelf zorg dragen voor de sloop- en milieuwinst. Binnen de regeling wordt namelijk de mogelijkheid geboden om een Ruimte voor Ruimte-kavel te ontwikkelen, indien in ruil daarvoor minimaal 1.000 m<sup>2</sup> stalruimte wordt gesloopt en de dierrechten (gelijkstaand aan 3.500 kg fosfaat) worden ingeleverd. Deze vorm, waarbij mensen zelf een RvR-woning verwerven, kan meerdere positieve effecten opleveren. Ten eerste leidt het tot een toevoeging van woningen aan het aanbod van de gemeente. Hierdoor wordt de doorstroming op de lokale woningmarkt in Sint-Oedenrode bevorderd. Daarnaast kan de ontwikkeling tot bevordering van de ruimtelijke kwaliteit op de desbetreffende locatie leiden.

De doelstellingen waaraan de regeling Ruimte voor Ruimte een bijdrage wil leveren zijn:

- het behalen van milieuwinst;
- een sociaal verantwoorde sanering van intensieve veehouderijen;
- de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen;
- de bouw van woningen op de slooplocatie of op aanvaardbare plekken elders.

De bouw van RvR-woningen vindt in de meeste gevallen (door de ontwikkelingsmaatschappij) projectmatig plaats, dat wil zeggen dat er op een locatie in de kernrandzone, bebouwingscluster of het bebouwingslint meerdere RvR-kavels worden uitgegeven. De realisatie is voornamelijk aan de orde in de nabije omgeving van bestaande bebouwing.

In afwijking van de regel dat geen nieuwe (burger)woningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied, blijft de RvR-regeling in de Verordening ruimte van kracht. Conform de provinciale Verordening ruimte beperkt het zoekgebied voor mogelijk geschikte locaties voor toevoeging van nieuwe burgerwoningen in het buitengebied zich uitsluitend tot locaties die zijn gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel of binnen het agrarisch gebied (dus buiten de ecologische hoofdstructuur). Met de toepassing van de Ruimte-voor-Ruimte regeling wordt reeds bijgedragen aan het vereiste van een investering in het landschap.

Naast de reguliere RvR-regeling, zoals hierboven beschreven, is er nog sprake van de regeling RvR-verbreed. In de gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties van de gemeente Sint-Oedenrode uit 2008 wordt het begrip RvR-verbreed tweemaal kort genoemd. Er wordt in de gebiedsvisie echter niet diep op dit begrip in gegaan. De beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling: Uitvoeringsregeling tegenprestatie bij realisering BIO-woning van de Gemeente Sint-Oedenrode uit 2010 gaat wel dieper op deze regeling in. Omdat het begrip niet duidelijk in de gebiedsvisie terug komt zal in deze herziening het begrip nader verduidelijkt worden.

In het Streekplan Noord-Brabant (2002) is eerder aangegeven dat gebruik gemaakt kan worden van de regeling Ruimte voor Ruimte ter bevordering van de sloop van niet meer voor intensieve veehouderij in gebruik zijnde agrarische bedrijfsgebouwen, de sloop van kassen in kwetsbare gebieden of de sloop van andere ongewenste (agrarische) bebouwing in het buitengebied. Deze regeling wordt Ruimte-voor-Ruimte-verbreed genoemd. Woningen welke gebouwd zijn in het kader van de verbrede aanpak van de regeling Ruimte voor Ruimte, komen niet ten laste van het woningbouwprogramma. Anders dan in de regeling Ruimte voor Ruimte, wordt in de verbrede inzet van de regeling Ruimte voor Ruimte geen direct vereiste gesteld aan de grootte van de slooppoppervlakte, in ruil waarvoor een woning mag worden gebouwd. In de plaats hiervan wordt een ondergrens voor de netto-opbrengst per kavel gesteld. Hierdoor wordt zeker gesteld dat een relevante verbetering in de kwaliteit van het buitengebied wordt gerealiseerd, tegenover een kavel die met de verbrede inzet van de regeling Ruimte voor Ruimte wordt ontwikkeld.

## **Rood voor Groen**

Het 'rood-voor-groen'-beleid heeft betrekking op het realiseren van nieuwe landgoederen in Noord-Brabant en stamt uit 2004. Het doel is om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken door het strikte buitengebiedbeleid met betrekking tot burgerwoningen te versoepelen. Het is bij dit beleid mogelijk woningen te realiseren op voorwaarde dat een aanzienlijke oppervlakte (in dit geval 10 hectare aaneengesloten) aan nieuwe natuur wordt gerealiseerd.

## **Cultuurhistorisch waardevolle panden**

Het benutten van cultuurhistorisch waardevolle karakteristieke bedrijfsbebouwing voor wonen is mogelijk indien slechts één woonfunctie binnen de bebouwing gerealiseerd wordt. Indien de bebouwing zich qua omvang leent voor splitsing en behoud van de bebouwing anderszins niet haalbaar is, kan worden overwogen tot splitsing van het gebouw ten behoeve van de realisering van maximaal twee woningen. Dit beleid geldt voor het gehele buitengebied.

## Bio-woningen (vervallen)

Inmiddels is de regeling ontrent Bio-woningen komen te vervallen, hierdoor zal er niet verder op deze mogelijkheid worden ingegaan.

### 2.3.3 Ruimtelijke factoren

#### Motivering begrenzing bebouwingsconcentraties

Op basis van de nota 'Buitengebied in Ontwikkeling' heeft de gemeente Sint-Oedenrode bij nader bepaalde en begrensde bebouwingsconcentraties het reguliere VAB-beleid verruimd. In de gebiedsvisie heeft de gemeente gekozen een onderscheid te maken in typering en indeling van de bebouwingsconcentraties. De kenmerken van de concentratie en de ligging ten opzichte van de kern en doorgaande wegen is hierbij als insteek gekozen. Ook is er een onderscheid gemaakt tussen bebouwingsconcentraties die vooral agrarisch zijn, vooral een woonfunctie hebben of concentraties die een gemengde functie hebben. Het bestemmingsplan Buitengebied beschrijft in de toelichting van het bestemmingsplan de begrenzing: *'De bebouwingsconcentraties in de gemeente Sint-Oedenrode zijn duidelijk als ruimtelijke eenheden herkenbaar. De begrenzing komt voort uit de aanwezige bebouwing en landschappelijke elementen die bepalend zijn voor de uitstraling van de plek. De ruimtelijke eenheid wordt daarnaast in de meeste gevallen bepaald door een historische structuur. Een goed voorbeeld hiervan is een kransakker, een driehoekige ruimte op de kruising van drie wegen.'*

In de gebiedsvisie van 2008 heeft de gemeente Sint-Oedenrode op basis van het provinciale, regionale en lokale ruimtelijke beleid, alsmede op basis van de topografische kaart, luchtfoto's en een veldbezoek, in het buitengebied een elftal bebouwingsconcentraties nader aangewezen. Daarnaast hebben bij de gemeente bekende concrete ontwikkelingen en initiatieven in deze kernranden, linten en clusters bijgedragen aan de nadere keuzebepaling van de bebouwingsconcentraties. De nadere begrenzing van deze gekozen bebouwingsconcentraties is bepaald op basis van beleidsmatige, landschappelijke en stedenbouwkundige overwegingen. Bij het maken van een selectie van bebouwingsconcentraties is door de gemeente rekening gehouden met de volgende, in de Gebiedsvisie van 2008 niet genoemde, criteria:

- In een bebouwingsconcentratie komen landbouwbedrijven (bestaand dan wel voormalig (VAB's)), burgerwoningen en/of niet agrarische bedrijven voor (menging van functies);
- In een bebouwingsconcentratie komen minimaal circa 10-20 gebouwen of bouwvlakken voor in een vlakvormige of lijnvormige structuur met geringe afstanden tussen de gebouwen of bouwvlakken;
- De verzameling gebouwen is gelegen aan een kruispunt van wegen of doorgaans dubbelzijdig langs een (doorgaande) weg gelegen, dan wel grenzend aan de bebouwde kom;
- Een bebouwingsconcentratie is vaak historisch gegroeid, maar dit is niet noodzakelijk;
- Een bebouwingsconcentratie dient een duidelijk ruimtelijk of functioneel ensemble te vormen;
- Er zijn reeds sprake van aanwezigheid van leegstaande (agrarische) bebouwing;
- Indien geen sprake is van agrarische bedrijfslocaties maar wel van reeds vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen die op dit moment in gebruik zijn als bijgebouw bij woningen en/of ten behoeve van niet-agrarische bedrijvigheid kan een lint/cluster als bebouwingsconcentratie worden aangewezen;
- Indien een clustering van bebouwing is gelegen in een gebied met specifieke natuurwaarden (bijvoorbeeld onderdeel Ecologische Hoofdstructuur) is een

- aanwijzing als bebouwingsconcentratie met bouwmogelijkheden minder wenselijk vanwege de belangen van bos en natuur;
- In de landbouwontwikkelingsgebieden worden in principe geen bebouwingsconcentraties aangewezen. In deze gebieden dient de ontwikkeling van de landbouw volledig tot zijn recht te komen en niet belemmerd te worden door de toevoeging van andere functies. In sommige gevallen kunnen locaties, gelegen in landbouwontwikkelingsgebied, aan een bebouwingsconcentratie toegevoegd worden voor de ruimtelijke afronding van een lint of cluster;
  - Potentiële waterbergingsgebieden dienen gevrijwaard te blijven van toevoeging van andere functies indien dat ten koste zou gaan van het waterbergend vermogen of indien er sprake zou zijn van ongewenste intensivering of wijziging van een functie. Terughoudendheid is gewenst bij aanwijzing van bebouwingsconcentraties in deze gebieden;
  - Voor bebouwingslinten of clusters met (enkele) volwaardige agrarische bedrijven die ter plaatse nog voldoende toekomstperspectief hebben (duurzame locaties) is een aanwijzing als bebouwingsconcentratie afweegbaar. Het is in principe onwaarschijnlijk dat deze agrarische bedrijfslocaties de komende jaren vrijkomen. In sommige gevallen kunnen duurzame locaties betrokken worden voor de afronding en ruimtelijke samenhang van een bebouwingsconcentratie. Het betrekken van de bedoelde locaties leidt hierbij niet tot een beperking van de agrarische exploitatiemogelijkheden doch verruimt de mogelijkheden in geval van herontwikkeling.

\* Bovenstaande criteria zijn nog niet officieel vastgelegd door de gemeente Sint-Oedenrode. De criteria zijn veelal als richtlijn opgesteld en een concentratie dient niet noodzakelijkerwijs aan alle criteria te voldoen.

## Typering

Op basis van het in 2008 vigerende provinciale, regionale en lokale ruimtelijke beleid, alsmede op basis van de topografische kaart van Sint-Oedenrode, luchtfoto's en een veldbezoek, heeft de gemeente Sint-Oedenrode uiteindelijk in de 'Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties in Sint-Oedenrode' (2008) de volgende bebouwingsconcentraties begrenst:

| Nummer | Naam                           | Type |
|--------|--------------------------------|------|
| 1      | Roest/Jenneakkers/Schootsedijk | B    |
| 2      | Ollandseweg                    | C    |
| 3      | De Bus/Kremselen               | D    |
| 4      | Hongerstraat                   | B    |
| 5      | Oude Coevering/Boschvoort      | D    |
| 6      | Everse Dekenyhoeve             | B    |
| 7      | Lieshoutsedijk                 | E    |
| 8      | 't Spank                       | B    |
| 9      | Schietbergweg                  | C    |
| 10     | Vresselseweg                   | C    |
| 11     | 't Kempke                      | C    |

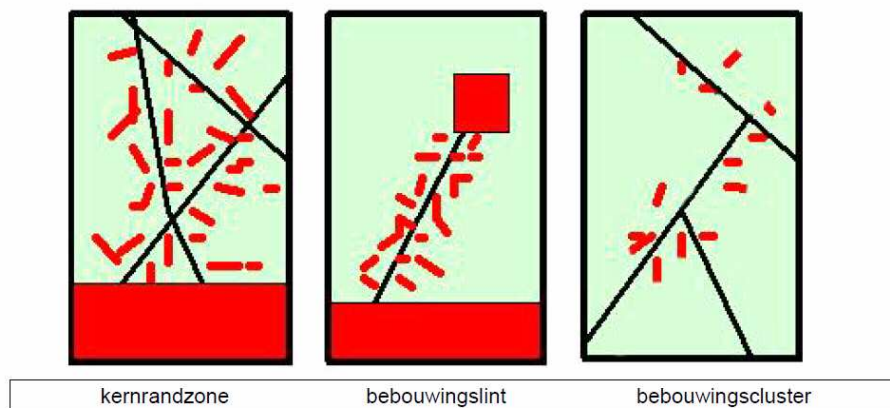
De indeling die heeft plaatsgevonden heeft betrekking op onderstaande typering:

- A Kernrandzone: het uitloopgebied van de kernen (\* in 2008 nader begrepsd als cluster of lint)
- B Bebouwingscluster nabij kern of doorgaande weg
- C Bebouwingslint nabij kern of doorgaande weg
- D Bebouwingscluster solitair gelegen
- E Bebouwingslint solitair gelegen
- F Bebouwingszone

Terugkoppelend naar de criteria wordt onder een bebouwingsconcentratie een gebied verstaan, dat wordt gekenmerkt door:

- een vlakvormige verzameling van meer dan 10-20 gebouwen of bouwvlakken bij een kruispunt van wegen (cluster);
- een lijnvormige verzameling van meer dan 10-20 gebouwen of bouwvlakken langs een weg, doorgaans dubbelzijdig aanwezig, met geringe afstanden tussen de bouwpercelen (lint);
- een gedeelte van het buitengebied dat grenst aan de bebouwde kom, met daarin veel bebouwing (minimaal 10-20 gebouwen of bouwvlakken) die op een korte afstand van elkaar ligt (kernrandzone).

Grafisch kan de typering van bebouwingsconcentraties in Sint-Oedenrode als volgt worden gegeven:



De ontwikkelingsmogelijkheden in bebouwingsconcentraties hangt in sterke mate af van de ligging in en draagkracht van het omringende gebied. Ook de ligging ten opzichte van de kern(en) en doorgaande wegen speelt een rol. Daarbij is een onderscheid te maken in solitair gelegen bebouwingsconcentraties en bebouwingsconcentraties die tegen een kern aan liggen. Voor beide typen geldt dat behoud en versterking van de karakteristieke historische structuur in relatie tot het buitengebied het meest bepalend is voor de ontwikkelingsmogelijkheden. Aspecten als openheid, behoud van groene elementen en overgangen naar het landschap spelen ook een rol.

De beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' geeft de volgende globale mogelijkheden voor de diverse onderdelen van bovenstaande typering:

Kernrandzone of bebouwingscluster/bebouwingslint nabij kern:

Voor bebouwingsconcentraties nabij kernen zijn in principe meer hergebruiksmogelijkheden mogelijk. Door de ligging in de invloedssfeer van kernen hebben zich vaak reeds gebiedsvreemde ontwikkelingen voorgedaan. Richting de kern en langs een doorgaande weg neemt de mogelijkheid voor andere dan agrarische gebruiksvormen en meer publieksaantrekkelijke functies toe en is er minder noodzaak om (delen van) bijvoorbeeld voormalige stallen af te breken. Het verdient aanbeveling om de relatie met het achtergelegen open landschap door 'gaten' in het lint veilig te stellen.

Bebouwingscluster solitair gelegen:

Vanuit een buitengebiedperspectief zou men deze bebouwing zo veel mogelijk terug willen dringen. Anderzijds kunnen er situaties zijn die het ruimtelijk goed verdragen dat bebouwing hergebruikt wordt door functies die qua aard en schaal niet in het buitengebied, maar ook niet in of aansluitend aan het dorp geplaatst kunnen worden. Publieksaantrekkelijke functies zijn hier vanwege de solitaire ligging minder gewenst.

Bebouwingslint solitair gelegen:

Vanuit een buitengebiedperspectief zou men deze bebouwing zo veel mogelijk terug willen dringen. Anderzijds kunnen er situaties zijn die het ruimtelijk goed verdragen dat bebouwing hergebruikt wordt door functies die qua aard en schaal niet in het buitengebied, maar ook niet in of aansluitend aan het dorp geplaatst kunnen worden. Anders dan bij de clusters, is de situering en oriëntatie van de bebouwing aan de weg bij herstructurering hier meer van belang. Publieksaantrekkelijke functies zijn hier vanwege solitaire ligging minder gewenst. De vrije ligging in het landschap vraagt om een zeer zorgvuldige inpassing en herschikking van functies en bebouwing. Dit type bebouwingsconcentraties heeft over het algemeen nog het best haar historische structuur weten te behouden.

### **3 Nieuwe beleidskaders (Beleidskaders, huidig)**

De provinciale beleidskaders zijn de afgelopen jaren (sterk) in ontwikkeling geweest in verband met de opstelling van de nieuwe Structuurvisie ruimte Noord-Brabant (vastgesteld PS, 1 oktober 2010) en met name door de komst van de provinciale Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 (hierna: Verordening ruimte). Fase 1 van de Verordening is op 23 april 2010 vastgesteld en op 1 juni 2010 in werking getreden. Fase 2 van de Verordening ruimte is op 17 december 2010 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 maart 2011 in werking getreden.

Dit betekent dat eerdere provinciale beleidscategorieën, van belang voor het beleid betreffende bebouwingsconcentraties, zoals opgenomen in onder andere het Streekplan (uit 2002) en de Interimstructuurvisie/Paraplunota (2008), inmiddels zijn komen te vervallen.

Ook de lokale strategische visie van de gemeente Sint-Oedenrode, zoals vertaald in de versterkte Rooi(s)e draad, dient in deze herziening betrokken te worden. Ten slotte zal het provinciale koersdocument 'De transitie van Stad en Land' in dit hoofdstuk meegenomen worden. Omdat bovenstaande beleidskaders invloed hebben op het beleid ten aanzien van bebouwingsconcentraties en VAB-locaties zal de inhoud van de Structuurvisie, Verordening ruimte, 'De transitie van stad en platteland' en de herziening van de Rooi(s)e Draad hieronder beschreven worden. Er zal begonnen worden met de lokale, strategische visie van Sint-Oedenrode.

#### **3.1 De Rooi(s)e Draad versterkt (2012)**

De Rooi(s)e Draad is de integrale, strategische visie van Sint-Oedenrode. Opgesteld in 2005 heeft het document veel bouwstenen aangedragen voor de verdere ontwikkeling van de gemeente. Anno 2012 zijn veel zaken veranderd waardoor het nodig was de visie uit 2005 te herzien. De herziening is verwoord in de Rooi(s)e Draad versterkt (2012).

Qua economische ontwikkelingen ligt de focus van de herziende visie op het 'meer mogelijk maken'. De specifieke aandacht is uitgegaan naar het ontwikkelen van bedrijfsverzamelgebouwen op bestaande locaties. Mede daardoor kan worden afgezien van het ontwikkelen van nieuwe bedrijvenlocaties. De ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein is de allerlaatste optie. Ingestoken wordt op benutting en passende herontwikkeling van bestaande bedrijfslocaties, in het stedelijk en buitengebied. In het bijzonder liggen bij herontwikkeling van vrijkomende agrarische bebouwing kansen; er is nadrukkelijk een plek voor nieuwe zorgconcepten, innovatieve agrarische bedrijven en aansprekende voorzieningen op het terrein van toerisme en recreatie. Tegelijkertijd wordt in het document ingespeeld op de toename van het aantal ZZP-ers. Het samenspel tussen overheid en (startend) bedrijfsleven heeft er voor gezorgd dat Sint-Oedenrode een broedplaats van nieuwe bedrijvigheid is geworden.

In de Rooi(s)e Draad van 2005 treedt de landbouwsector deels terug, maar versterkt zich ook in een gerevitaliseerd platteland. Grote gespecialiseerde agrarische bedrijven concentreren zich in daarvoor aangewezen landbouwontwikkelingsgebieden. De landbouw staat voor de opgave om te voldoen aan maatschappelijke wensen, strengere Brusselse en Haagse regels en eisen vanuit de wereldmarkt. Het reconstructieplan voor de Meierij moet richting geven aan daadwerkelijke vernieuwing van het platteland. Het Provinciaal beleid is sindsdien gewijzigd. De wijziging van het Provinciaal beleid is vooral ingegeven door maatschappelijke discussies over gezondheidsrisico's van grote intensieve veehouderijbedrijven/concentraties van bedrijven.

Vanuit deze achtergrond is in de versterkte Rooi(s) Draad de volgende bijstelling beschreven:

- Sint-Oedenrode blijft vasthouden aan ons groene imago als plattelandsgemeente, maar communiceren dit beter. Hierbij past bijvoorbeeld het realiseren van een toegangspoort tot Het Groene Woud. Maar ook de openheid van het landschap langs de A50 met het zicht op de Knoptoren is een kwaliteit, eigenheid en van economische waarde.
- Transitie in de landbouw: Sint-Oedenrode blijft een groene gemeente waar de landbouw een belangrijke plaats in blijft nemen. De koers van de Rooi(s)e Draad wordt als gevolg van gewijzigd provinciaal beleid gewijzigd. Hoe groter hoe beter is niet langer het credo. Van belang is samenwerking van de agrariërs en de overige huidige en potentieel toekomstige gebruikers van het landelijk gebied. Participatie van alle betrokkenen is een vereiste. Voor een vitaal platteland is een vitale agrarische sector van belang. De kwaliteit van natuur en landschap als kernwaarde zijn veilig gesteld. Niet alleen vanwege de economische belangen, maar ook voor behoud en beheer van natuur en landschap. Dat neemt niet weg dat de agrarische sector zal krimpen. Een substantieel aantal bedrijven zal de agrarische activiteiten beëindigen.
- De gemeente richt zich op een passende herontwikkeling van bestaande werklocaties in het buitengebied. Herontwikkeling van vrijkomende agrarische bebouwing biedt kansen voor werkgelegenheid, zorgconcepten, natuur en landschap en erfgoed. Een veranderende vraag naar recreatie, toerisme, zorg en andere dienstverlening geeft kansen voor andere kwalitatief hoogwaardige en onderscheidende economische activiteiten. De kwaliteit en belevingswaarde van de groene ruimte biedt een meerwaarde voor doelgroepen binnen de stedelijke driehoek Tilburg, 's-Hertogenbosch, Eindhoven. Ondernemers krijgen de ruimte en benutten de mogelijkheden voor ruimtelijke transitie passend bij de aard, schaal en gewenste kwaliteit van het landelijk gebied. De overheid stimuleert en faciliteert innovatieve en technologische ontwikkelingen als antwoord op de maatschappelijke zorg voor de volksgezondheid en het bevorderen van een economisch gezonde agrarische sector. Een speciale positie wordt onderkend voor de vele ZZP-ers.

| De accenten van de frisdenkers                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sterk                                                                                                                                                                                      | Zwak                                                                                                                                                                                |
| Centrale historische markt;<br>Ruimte voor initiatieven van burgers bij het gemeentelijk apparaat;<br>Dorpse identiteit & sociale samenhang;<br>Samenwerkingsattitude met andere gemeenten | Bereikbaarheid (openbaar) vervoer;<br>Marketing Rooi;<br>Balans leeftijdsopbouw;<br>Niet onderscheidend en decentraal winkelgebied;<br>Niet concurrerend met gemeenten in de regio; |
| Eigenzinnige koers;<br>Kracht lokale ondernemers;<br>Faciliteren ZZP-ers en starters;                                                                                                      | Gebrek aan betrokkenheid van de burgers;<br>Ontbreken innovatiekracht op voorzieningen;<br>Onaantrekkelijkheid winkels, horeca & centrum voor regio en toeristen                    |
| Kans                                                                                                                                                                                       | Bedreiging                                                                                                                                                                          |

| De oorspronkelijke SWOT-tabel uit 2005                                                                                                          |                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sterk                                                                                                                                           | Zwak                                                                                                                                                         |
| Sociale cohesie<br>Voorzieningenniveau<br>Ondernemerschap<br>Woon- en leefmilieu                                                                | Demografische opbouw<br>Economische structuur<br>Meerkernigheid<br>Woningaanbod                                                                              |
| Natuur en landschap<br>Ligging en bereikbaarheid                                                                                                | Zelfgenoegzaamheid<br>Marketing                                                                                                                              |
| Cultuurhistorie<br>Ruimte voor nieuwe economische dragers<br>Recreatie en toerisme<br>Diversiteit in wonen<br>Duurzaamheid<br>Complementariteit | Ontgroening en vergrijzing<br>Sociale verarming<br>Verschraling voorzieningen<br>Schaalvergroting<br>Vitaliteit kleine kernen<br>Verstedelijking in de regio |
| Kans                                                                                                                                            | Bedreiging                                                                                                                                                   |

Het 'meer mogelijk maken' kan ook worden toegepast bij het VAB-beleid in bebouwingsconcentraties. Zoals gezegd krijgen ondernemers in de strategische visie van Sint-Oedenrode de ruimte om de mogelijkheden voor ruimtelijke transitie te benutten die passend zijn bij de aard, schaal en gewenste kwaliteit van het landelijk gebied. De overheid stimuleert en faciliteert innovatieve en technologische ontwikkelingen als antwoord op de maatschappelijke zorg voor de volksgezondheid en het bevorderen van een economisch gezonde agrarische sector. Hierdoor kan er binnen de bebouwingsconcentraties in Sint-Oedenrode ruimte komen voor bedrijven of functies die traditioneel niet in het buitengebied en in deze concentraties toegelaten werden. Hierbij kan gedacht worden aan ZZP-ers en nieuwe zorgconcepten. Vrijkomende bebouwing wordt verder in Sint-Oedenrode gezien als kans voor startende bedrijfjes (pioniersfunctie).

### 3.2 Structuurvisie ruimte Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben de Structuurvisie Ruimtelijke ordening vastgesteld op 1 oktober 2010, op 1 januari 2011 is de structuurvisie in werking getreden. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025. De structuurvisie vervangt de visie en de sturingsstrategieën uit de Interim-structuurvisie. De Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 vervangt de overige delen van de interimstructuurvisie, zoals de uitwerkingsplannen.

De provincie kiest in de Structuurvisie ruimtelijke ordening voor een vitaal en mooi landelijk gebied in Brabant. Deze inzet is uitgewerkt in twee robuuste structuren; de structuur 'gemengd landelijk gebied' en de 'groenblauwe structuur'. De zonering is bepalend en (via de doorvertaling in de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011) bindend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de diverse functies in het buitengebied zoals landbouw, natuur en recreatie, voor zover deze het provinciaal belang aangaan.

In het landelijk gebied stimuleert de provincie een menging van functies die leidt tot een sterke plattelandseconomie. Hier is vooral de ontwikkeling van de landbouw van belang, naast de ontwikkeling van andere vormen van bedrijvigheid, en ook van natuur, landschap, recreatie en wonen.

Daarnaast zet de provincie in op een groenblauwe structuur, gekoppeld aan het water- en natuursysteem van Brabant. Hierbij wordt onder andere de ecologische hoofdstructuur versterkt door deze sterker te koppelen aan het watersysteem. Met een meer samenhangende aanpak in water en natuur wordt de landschappelijke en recreatieve kwaliteit van Brabant versterkt. De provincie onderscheidt in de groenblauwe structuur drie perspectieven:

- Het kerngebied groenblauw
- De groenblauwe mantel
- De gebieden voor waterberging

Hieronder zal verder op bovenstaande zonering worden ingegaan.

### **Een nieuwe zonering: Kerngebied groenblauw, Groenblauwe mantel, Gemengd landelijk gebied**

In de Provinciale structuurvisie en de Verordening ruimte wordt gebruik gemaakt van een nieuwe zonering waarin het buitengebied van Sint-Oedenrode opgedeeld kan worden. Het gaat hier om het kerngebied groenblauw, de groenblauwe mantel en het gemengd landelijk gebied. De nieuwe zonering is van belang bij de herziening van het beleid betreffende bebouwingsconcentraties en het daarbij horende VAB-beleid in het buitengebied van Sint-Oedenrode. Omdat de huidige bebouwingsconcentraties in het buitengebied van Sint-Oedenrode alle zijn gelegen in de groenblauwe mantel en/of het gemengd landelijk gebied zullen deze gebieden nader beschreven worden. Omdat er geen concentraties in het kerngebied groenblauw gelegen zijn, zal dit gebied slechts kort beschreven worden.

#### **Kerngebied groenblauw**

Het kerngebied groenblauw bestaat uit de ecologische hoofdstructuur inclusief de (robuuste) ecologische verbindingzones en waterstructuren zoals beken en kreken. Het ruimtelijke beleid is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten. Er is geen ruimte voor (grootschalige of intensieve) ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstellingen voor de EHS en beheer/herstel van de waterstructuren. Bestaande functies en bestaand gebruik binnen de groenblauwe kern worden gerespecteerd. Voor de ontwikkeling van functies binnen de groenblauwe kern gelden de EHS-spelregels, zoals die door het Rijk/IPO zijn afgesproken: het 'nee, tenzij'-principe met toepassing van het compensatiebeginsel en met mogelijkheden voor de zogenaamde herbegrenzing en saldobenadering. De ontwikkeling van extensieve recreatie die zich richt op de beleving van natuurgebieden, is goed mogelijk. De ontwikkeling moet wel passen binnen de natuurdoelstellingen van het gebied en bijdragen aan de versterking van de aanwezige natuur- en landschapswaarden.

#### **Groenblauwe mantel**

De groenblauwe mantel vormt het gebied tussen het kerngebied groenblauw, het agrarisch gebied en het stedelijk gebied. Het kerngebied groenblauw wordt ommanteld om kernen te versterken en te verbinden. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit multifunctioneel landelijk gebied met grondgebonden landbouw. Binnen de groenblauwe mantel zijn ook de zogenaamde beheersgebieden van de ecologische hoofdstructuur opgenomen. Het beleid binnen de groenblauwe mantel is gericht op het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, watersysteem en landschap. Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap: de "ja-mitsbenadering". De groenblauwe mantel biedt echter geen ruimte voor stedelijke ontwikkeling (met uitzondering van RvR-woningen) of een (verdere) ontwikkeling van kapitaalintensieve functies (zowel nieuwe functies als uitbreiding van bestaande functies). De ontwikkelingsmogelijkheden voor deze intensievere functies worden geprefereerd in het gemengd landelijk gebied en zijn in de groenblauwe mantel dan ook beperkt. De groenblauwe mantel kan gezien worden als de opvolger van de GHS-landbouw/AHS-landschap/AHS-landbouw uit de Interimstructuurvisie en Paraplunota.

Zoals hierboven benoemd is de ontwikkeling van Ruimte-voor-Ruimte woningen binnen de groenblauwe mantel wel mogelijk. Dit omdat de beoogde ontwikkeling in het plangebied een positief effect op natuurwaarden in de omgeving heeft. In artikel 11.2 van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte kavels. Samengevat is in dit artikel bepaald dat het mogelijk is om bij bestemmingsplan voor locaties gelegen binnen een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel of binnen agrarisch gebied te voorzien in de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte woningen. Hierbij is van belang dat de nieuwe woningen landschappelijk worden ingepast, er voldaan wordt aan de beleidsregeling Ruimte voor Ruimte 2006 en dat er geen aanzet is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in hoofdstuk 3 van de Verordening ruimte.

De volgende kaartlagen uit de Verordening ruimte kunnen géén overlap hebben met de groenblauwe mantel: de ecologische hoofdstructuur (behoudens de beheergebieden EHS), het agrarisch gebied, de primaire landbouwontwikkelingsgebieden, de vestigingsgebieden glastuinbouw, het gebied teeltondersteunende kassen toegestaan, het bestaand stedelijk gebied en het zoekgebied verstedelijking.

### **Gemengd landelijk gebied**

Het landelijk gebied ligt buiten de groenblauwe structuur (met onder ander de groenblauwe mantel) en de stedelijke structuur zoals steden, dorpen en bedrijventerreinen. De provincie beschouwt het gehele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is. De provincie benoemt dit in de Structuurvisie als het gemengd landelijk gebied. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is. Bij het gemengd landelijk gebied spreekt de provincie van 'het stimuleren van een gemengde plattelandseconomie'.

In de gemengde plattelandseconomie in het gemengd landelijk gebied is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties etc. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, voornamelijk op vrijkomende locaties. Rondom steden, dorpen en natuur is er in de meeste gevallen feitelijk sprake van een gemengde plattelandseconomie. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen, in de gebieden rondom de groenblauwe structuur is de ontwikkeling van functies meer afgestemd op het ondernemen in een groene omgeving en de versterking van natuur- en landschapswaarden.

Binnen het gemengd landelijk gebied zijn nog een aantal subgebieden aan te duiden. Deze gebieden worden 'accentgebied agrarische ontwikkeling' genoemd. De accentgebieden worden gekenmerkt door mogelijkheden voor een meer dominante positie van de hier aanwezige landbouwsectoren. In deze gebieden ziet de provincie niet alleen ontwikkelingsmogelijkheden voor de aanwezige sector maar ook voor activiteiten die gelieerd zijn aan de in het gebied voorkomende agrarische sector mits daarmee een bijdrage wordt geleverd aan de duurzaamheidsdoelen. Het gaat daarbij onder andere om mogelijkheden voor samenwerking op het gebied van energie, mestverwerking, opslag en transport, voorbewerking van producten en het centraliseren van kennis(ontwikkeling).

Binnen een accentgebied agrarische ontwikkeling geldt het beleid zoals geldig in gemengd landelijk gebied. In aanvulling daarop wil de provincie optimale ontwikkelingsmogelijkheden bieden voor het verbeteren van de agrarische productiestructuur (verruimde mogelijkheden). De landbouw levert met de verduurzaming van de productie een goede kwaliteit van water, bodem, lucht en natuur en een (vernieuwd) robuust landschap. De maat en schaal van de omgeving en de

draagkracht van het gebied inclusief aspecten van volksgezondheid, zijn sturend voor de groei van agrarische activiteiten.

### **3.3 Verordening ruimte**

De Verordening ruimte is op 1 maart 2011 in werking getreden. In deze planologische verordening zijn algemene regels opgenomen voor verschillende ruimtelijke en planologische onderwerpen, waar de gemeenten rekening mee moeten houden bij het opstellen van bestemmingsplannen.

De volgende specifieke gebieden worden onderscheiden in de Verordening ruimte:

- bestaand stedelijk gebied: onderverdeeld in stedelijk concentratiegebied en kernen in landelijk gebied; gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies;
- zoekgebied verstedelijking: gebied waar onder voorwaarden een stedelijke ontwikkeling mogelijk is;
- gebied integratie stad-land: gebied waar onder voorwaarden een stedelijke ontwikkeling in samenhang met een evenredige groene en blauwe landschapsontwikkeling mogelijk is;
- het buitengebied.

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. In de provinciale Verordening is hiertoe de 'zorgplicht' opgenomen. Dit betekent dat ieder plan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Als naar het beleid voor het buitengebied en bebouwingsconcentraties wordt gekeken, geeft de Verordening ruimte meerdere regels die van toepassing zijn voor verschillende niet-agrarische bedrijven. Daarnaast kent de Verordening afwijkende regels voor een agrarisch-technisch hulpbedrijf en een agrarisch verwant bedrijf. Verder is onder voorwaarden zowel de nieuwvestiging van een recreatiebedrijf, horecabedrijf of maatschappelijke voorzieningen (VAB-vestiging) als de uitbreiding van een bestaand recreatiebedrijf, horecabedrijf of maatschappelijke voorziening mogelijk. In de Verordening ruimte zijn meerdere regels opgenomen die van toepassing zijn voor deze verschillende bedrijven. In eerste instantie wordt getoetst of een recreatiebedrijf, horecabedrijf of maatschappelijke voorziening valt onder de regels voor niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen (zoals beschreven in de Verordening ruimte paragraaf 11.6). Daarnaast kent de Verordening aanvullende en afwijkende regels voor recreatiebedrijven, horecabedrijven en maatschappelijke voorziening. Een overzicht van de belangrijkste voorwaarden waaraan voldaan moet worden zijn opgenomen in bijlage 4.

Daarnaast geeft de provinciale Verordening ruimte nadere regels, onder andere met betrekking tot zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit, investering in het landschap, de groenblauwe mantel, wonen en Ruimte-voor-Ruimte kavels in het buitengebied en niet-agrarische activiteiten in het buitengebied. In dit verband zijn (= geldend) of worden (= nieuw) met name de volgende regels volgens de Verordening ruimte van belang voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied:

## **Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (nieuw)**

De provincie vraagt gemeenten om bij ruimtelijke afwegingen, het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen. Nieuw ruimtebeslag moet zoveel mogelijk voorkomen worden. Dat betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. Dit principe is van toepassing op bouwblokken in zowel de bebouwde kom van de kernen als in het buitengebied. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zoals het leggen van nieuwe bestemmingen met bouw mogelijkheden (nieuwvestiging), zijn hierdoor niet gewenst. Er is voldoende ruimte voor hergebruik op bestaande, vrijkomende locaties, bijvoorbeeld door herstructurering van stedelijk gebied. Maar ook in het buitengebied is ruimte voor hergebruik, als gevolg van de verwachting dat een aanzienlijk deel van de agrarische bedrijven in de nabije toekomst hun bedrijfsvoering beëindigen. Het gaat hier dan om de invulling van wat al vele jaren het beleid inzake vrijkomende agrarische bedrijven wordt genoemd; inmiddels is dit verbreed naar vrijkomende voormalige bebouwing (VAB-beleid). Bij ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied wil de provincie voorts dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken (bij bijvoorbeeld uitbreiding) of juist te vergroten (bij bijvoorbeeld nieuwe functies).

## **Kwaliteitsverbetering van het landschap (nieuw)**

Het beleid van de Provincie betreffende het buitengebied richt zich op het behoud en waar mogelijk de versterking van de ruimtelijke en functionele kwaliteiten van het plangebied. Dit beleidsvoornemen is van toepassing op alle mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied. De vereiste kwaliteitsverbetering koppelt ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied aan een concrete tegenprestatie gericht op een verbetering van de kwaliteit van het landschap ('Rood-met-groen'). In lokale Rooise termen wordt dit het Voor-wat-hoort-wat-beleid genoemd (VWHW-beleid). Het gaat hierbij met name om kwaliteit voor het aan buitengebied gebonden functies (water, landbouw, recreatie, natuur, landschap) en voor de eveneens veelvuldig voorkomende niet-agrarische functies en wonen.

Ruimtelijke kwaliteit houdt in dat ruimtevragers rekening houden met de gebiedskenmerken en waarden. Een ruimtelijke ontwikkeling moet ook passen bij de aard, schaal en functie van haar omgeving. Van oudsher heeft de provincie een rol in de bescherming van ruimtelijke waarden en kenmerken. Deze rol blijft de provincie vervullen. Naast bescherming wil de provincie ook ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. In artikel 2.2 van de Verordening ruimte is gesteld dat in het landelijk gebied elke ruimtelijke ontwikkeling gepaard moet gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. De Verordening ruimte geeft de volgende punten die als verbetering van de ruimtelijke kwaliteit gezien kunnen worden:

- de landschappelijke inpassing van bebouwing ten behoeve van intensieve veehouderij voor zover vereist op grond van deze verordening;
- het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- het wegnemen van verharding;
- het slopen van bebouwing;
- een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.

#### **Kwaliteitsverbetering van het landschap**

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken. Dit uitgangspunt geldt voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied én buiten de ecologische hoofdstructuur en maakt de principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar. Voor (planmatige) stedelijke ontwikkelingen bestaat deze zogenaamde rood-met-groen regeling al langer. De provincie wil dit beleid verbreden naar overige ontwikkelingen in het buitengebied.

Concreet betekent dit dat passende functies zich kunnen ontwikkelen als er ook een prestatie voor het landschap tegenover staat. Daardoor wordt aantasting van de basiskwaliteit (bodem, water) en verlies aan ecologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden voorkomen. Ontwikkelingen die passen bij de aard, schaal en functie van het landelijk gebied, zoals agrarische en recreatieve ontwikkelingen en kleinschalige dienstverlening zijn mogelijk. Ook de ontwikkeling van andere (rode) functies is onder voorwaarden mogelijk. De ruimtelijke onderbouwing van een besluit geeft aan welke bijdrage wordt geleverd aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en hoe dit is geborgd. In principe gaat de provincie uit van de realisering van een fysieke prestatie op de projectlocatie en/of de directe projectomgeving. Indien dat niet mogelijk is, is de vorming van gemeentelijk of regionaal landschapsfonds een optie.

De provincie werkt in de Verordening ruimte een regeling uit. Hierbij wordt uitgegaan van een compact regeling die ruimte biedt aan gemeenten voor maatwerk. Daarnaast ondersteunt de provincie gemeenten in het op gemeentelijk niveau toepassen van dit principe. Daarvoor worden aan het regionaal ruimtelijk overleg werkgroepen landschap verbonden. Deze hebben als doel ervaringen uit te wisselen, de kwaliteitsverhogende maatregelen in het landschap op elkaar af te stemmen en om desgewenst te komen tot gezamenlijke investeringsprogramma's in het landschap. Ook worden er landschapsateliers gehouden om samen met de regio en belanghebbenden de uitvoering van de regeling verder uit te werken. De provincie ziet de inzet van de landschapsateliers als een tijdelijke impuls. Dit wordt over twee jaar geëvalueerd, waarna beoordeeld wordt of deze vorm van samenwerking blijft bestaan, dient te wijzigen of kan vervallen. De provincie zal de effecten van het principe van zorgvuldig ruimtegebruik en de kwaliteitsverbetering van het landschap op de daadwerkelijke ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant monitoren. Daarvoor wordt een monitor 'ruimtelijke kwaliteit' opgesteld.

De ruimtelijke kwaliteit wordt (conform de Verordening ruimte) bepaald door de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. De aanwezige landschappelijke waarden (inclusief cultuurhistorie) en natuurwaarden spelen hierbij een belangrijke rol. Onderstaand schema uit de Verordening kan bijdragen aan de visualisering van ruimtelijke kwaliteit.

|                        | Economisch Belang            | Sociaal belang     | Ecologisch belang                            | Cultureel belang                       |
|------------------------|------------------------------|--------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>Gebruikswaarde</b>  | Allocatie efficiëntie        | Toegang            | Externe veiligheid                           | Keuzevrijheid                          |
|                        | Bereikbaarheid               | Eerlijke verdeling | Schoon milieu                                | Culturele verscheidenheid              |
|                        | Stimulerende effecten        | Inbreng            | Water in balans                              |                                        |
|                        | Gecombineerd ruimtegebruik   | Keuzemogelijkheden | Natuur voor plant, dier en mens              |                                        |
| <b>Belevingswaarde</b> | Imago/uitstraling            | Gelijkwaardigheid  | Rust en ruimte                               | Eigenheid<br>Schoonheid van de cultuur |
|                        | Aantrekkelijkheid            | Verbondenheid      | Schoonheid van de natuur                     | Leesbaarheid van tijd en ruimte        |
|                        |                              | Sociale veiligheid | Gezonde leefomgeving                         |                                        |
|                        |                              |                    |                                              | Contrastrijke omgeving                 |
| <b>Toekomstwaarde</b>  | Stabiliteit en flexibiliteit | Iedereen aan boord | Ecologische voorraden bodem, water en natuur | Erfgoed                                |
|                        | Agglomeratie                 | Sociaal draagvlak  | Duurzame ecosystemen                         | Integratie                             |
|                        | Gebundelde aantrekkelijkheid | Betekenisvol       |                                              | Culturele vernieuwing                  |

### Rood-met-groen koppeling (geldend/deels nieuw)

De Rood-met-groen koppeling (in Sint-Oedenrode het VWHW-beleid genoemd), zoals beschreven in de Verordening ruimte, zorgt ervoor dat er in de bebouwingsconcentraties kansen worden geboden voor functies die niet gerelateerd zijn aan het buitengebied, maar wel naar aard en omvang passen in een bebouwingsconcentratie. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen bebouwingsconcentraties dienen wel actief bij te dragen aan kwaliteitsverbetering en versterking van het landschap. Voor stedelijke ontwikkelingen bestaat dit principe al langer. Deze zogenaamde rood-met-groen regeling is door het principe van de kwaliteitsverbetering van het landschap verbreed naar overige ontwikkelingen in het buitengebied. Concreet betekent dit dat op het moment dat gemeenten besluiten ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken in het buitengebied, een investering in het landschap wordt gevraagd. Deze zogenaamde landschapsinvesteringsregel (VWHW-regel) geldt voor alle ontwikkelingen in het buitengebied.

De regel voor kwaliteitsverbetering van het landschap uit de Verordening richt zich niet alleen op de realisering van een fysieke tegenprestatie op de projectlocatie zelf maar heeft juist ook als doel de kwaliteit in de directe omgeving van de projectlocatie te verbeteren. De Rood-met-groen koppeling kan op diverse ontwikkelingen worden toegepast. Elke ruimtelijke ontwikkeling buiten het "bestaand stedelijk gebied" moet op grond van de Verordening Ruimte gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. De provinciale handreiking 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' (2011) geeft de volgende opsomming van ontwikkelingen waar de rood-met-groen koppeling moet worden toegepast:

- planmatige (stedelijke) ontwikkelingen en infrastructuur: zoals stedelijke uitbreidingen (de ontwikkeling van nieuwe woon- en werklocaties), nieuwvestiging van complexen recreatiewoningen, de ontwikkeling of uitbreiding van een glastuinbouwgebied, de aanleg en verbreding van infrastructuur;
- de ontwikkeling van individuele functies: zoals van agrarische bedrijven, niet-agrarische functies waaronder woonfuncties, windturbines en de uitbreiding van recreatieve voorzieningen. Deze categorie omvat zowel functies waarvoor de

- bestemming wordt uitgebreid als initiatieven waarbij een verruiming van bebouwingsmogelijkheden wordt geboden;
- hergebruik op bestaande locaties: in deze categorie wordt een andere functie toegelaten binnen aanwezige bebouwing of een bestaande bouwmogelijkheid. Het kan daarbij zowel gaan om een vervolgfunctie als het toelaten van een nevenfunctie op een agrarisch bedrijf. De variatie is groot. Voorbeelden zijn wonen, niet agrarische bedrijven, recreatieve functies (bed & breakfast, pension, campings, groepsaccommodatie), detailhandel en voorzieningen (kinderdagverblijf, zorgboerderijen, congres- en vergaderfaciliteiten).

Bovengenoemde provinciale handreiking maakt hierbij gebruik van het volgende schema:



Ruimte-voor-Ruimte en (nieuwe) landgoederen vallen conform de Verordening ruimte onder de zogenaamde rood-voor-groen ontwikkelingen (zie paragraaf 2.3.2).

Mogelijke methodieken van uitvoering voor de Rood-met-groen koppeling zullen in paragraaf 4.3 beschreven worden.

### **Wonen in het buitengebied (nieuw)**

In agrarisch gebied of de groenblauwe mantel is nieuwbouw van woningen in principe alleen toegestaan in de vorm van agrarische bedrijfswoningen (maximaal 1 per bedrijf) of woningsplitsing/-vestiging in een cultuurhistorisch waardevolle boerderij of cultuurhistorisch karakteristiek gebouw.

### **Ruimte-voor-Ruimte kavels in het buitengebied (geldend/deels nieuw)**

Voor bestemmingsplannen, gelegen in bebouwingsconcentraties in agrarisch gebied of de groenblauwe mantel, geldt een uitzondering dat kan worden voorzien in Ruimte-voor-Ruimte kavels, als verantwoord kan worden dat sprake is van: een 'zorgplicht ruimtelijke kwaliteit'; een goede landschappelijke en architectonische inpassing en geen (oneigenlijke) aanzet voor een stedelijke ontwikkeling. In afwachting van nadere regels

van Gedeputeerde Staten (GS) geldt voorlopig nog de Beleidsregel Ruimte-voor-Ruimte (2006).

### **Verblijfs- en dagrecreatie en sport- en vrijetijdsvoorzieningen (nieuw)**

Een bestemmingsplan, gelegen in agrarisch gebied of in de groenblauwe mantel, kan voorzien in een VAB-vestiging of een uitbreiding van een verblijfsrecreatief terrein of van een dagrecreatief terrein, onder voorwaarden van verantwoording van de 'zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit', 'behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken' en 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. In een kernrandzone is, onder dezelfde voorwaarden, naast uitbreiding ook nieuwvestiging van veldsport- en andere vrijetijdsvoorzieningen mogelijk, mits de bebouwing daarbij beperkt blijft.

### **Agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrijven (nieuw)**

In de groenblauwe mantel is alleen de uitbreiding van bestaande agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrijven (dus geen nieuwvestiging) mogelijk, onder voorwaarden van verantwoording van de 'zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit' en 'kwaliteitsverbetering van het landschap'.

### **Overige niet-agrarische bedrijven en maatschappelijke voorzieningen (nieuw)**

De Verordening ruimte geeft algemene regels voor een aantal niet-agrarische ontwikkelingen in het buitengebied. Algemeen uitgangspunt is dat gebruik gemaakt wordt van bestaande bebouwing, veelal vrijkomende agrarische bebouwing. De regels hebben betrekking op het wonen in het buitengebied, waaronder ook de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimtekavels en kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties en landgoederen. Daarnaast zijn er regels voor diverse andere niet-agrarische ontwikkelingen. Deze regels zijn erop gericht om een kader te geven voor de aard en omvang van deze ontwikkelingen waarbinnen de gemeente haar eigen ruimtelijke afweging kan maken. Afwijkende regels zijn er voor:

- agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrijven
- horecabedrijven en maatschappelijke voorzieningen
- recreatiewoningen
- dagrecreatie
- kleinschalige vrijetijdsvoorzieningen
- lawaaisporten
- windturbines

Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen kunnen in de groenblauwe mantel en agrarisch gebied vestigen en uitbreiden mits er bij vestiging sprake is van hergebruik van een bestaande locatie (VAB-vestiging). Belangrijke voorwaarden zijn dat deze bedrijven behoren tot de milieucategorie 1 of 2, waarbij het bestemmingsvlak ten hoogste 5.000 m<sup>2</sup> is. Dit laatste sluit dan aan op de regeling voor bestaande en nieuw te vestigen bedrijven in kernen in landelijk gebied (art. 3.8). Verder dient de eventuele vestiging of uitbreiding niet te leiden tot een voorziening met een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie of tot een, al dan niet zelfstandige, detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m<sup>2</sup>. Tenslotte zijn er nog voorwaarden die betrekking hebben op de inrichting van het bestemmingsvlak. Dat met verantwoording van de 'zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit' en een bijdrage aan de zogenaamde 'ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie'. Bestaande bedrijven in milieucategorie 1 of 2 (groter dan 5.000 m<sup>2</sup>) of in milieucategorie 3 of hoger kan eveneens nog een redelijke uitbreidingsmogelijkheid geboden worden, onder verantwoording van de 'zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit' en 'kwaliteitsverbetering van het landschap'.

### **3.4 De transitie van Stad en Platteland, een nieuwe koers (2011)**

Eind 2011 is de Provincie met het koersdocument 'De transitie van Stad en Platteland, een nieuwe koers' gekomen. Dit document verwoordt onder andere dat de transitie naar een vitaal Brabants landelijk gebied alleen succesvol verloopt als dat gebeurt in intensieve samenwerking van burgers, ondernemers, overheden, onderwijs en hun organisaties. Om die samenwerking goed en efficiënt vorm te kunnen geven is helderheid over ieders rol en taken vereist. Het document gaat uit van de volgende vier principes:

- Samenhang tussen People, Planet en Profit
- Participatie Brabanders als vertrekpunt
- Sturen op proces in plaats van op eindbeelden
- Basisbescherming en lokale oplossingen (maatschappelijke meerwaarde)

In het document nemen uitnodigingsplanologie en maatschappelijke meerwaarde een belangrijke plaats in. Hieronder zal daarom nader op deze begrippen ingegaan worden.

De nieuwe koers van de Provincie Noord-Brabant geeft aan dat het landelijk gebied veel erg kostbare en kwetsbare functies (zoals water en natuur) herbergt. Deze functies dienen niet aan de willekeur van ieder individu overgelaten te worden. De provincie moet dan ook zorgen voor normen en regels om die basiswaarden te beschermen. De provincie geeft echter ook aan dat aan de andere kant de maatschappelijke opgaven veelal zo complex zijn, dat niet volstaan kan worden met enkel een blauwdruk aan standaardoplossingen. Er moet zoals beschreven ook meer ruimte komen voor particulier initiatief en het bedrijfsleven. Dit 'ontwikkelingsgericht' werken betekent het zoeken naar passende (lokale) oplossingen.

Uitgaande van het gegeven van mondige en maatschappelijk betrokken burgers en ondernemers ligt het minder voor de hand om als overheid strakke regels en normen te stellen. De provincie Noord-Brabant geeft aan dat het meer nodig is om vanuit een heldere visie te sturen op randvoorwaarden. De overheid (in dit geval de gemeente Sint-Oedenrode en de Provincie) legt een visie neer en stelt randvoorwaarden waarbinnen de burgers, ondernemers en hun organisaties die visie invullen en realiseren. De randvoorwaarden dienen als basisbescherming. Tegelijkertijd moet er ruimte zijn om van die kaders af te wijken voor goede plannen van burgers en ondernemers. Maatschappelijke meerwaarde wordt dan volgens de Provincie de focus. Deze participatie komt ook terug in de herziening van de Rooi(s)e Draad. Het aantrekkelijke van deze aanpak is dat de overheid het oplossen van maatschappelijke problemen niet overneemt, maar ondersteunt. Oplossingen die burgers en ondernemers zelf bedenken en implementeren hebben immers veel meer draagvlak en zijn daarmee beter volhoudbaar.

Bovenstaande trend laat een verschuiving naar uitnodigingsplanologie zien. Hierbij bepalen overheden op hoofdlijnen waar ruimtelijk wel of geen veranderingen gewenst zijn met het oog op lange termijn prognoses en te beschermen waarden. Maar binnen kaders op hoofdlijnen stellen overheden zich uitnodigend en faciliterend op tegenover initiatiefnemers, zowel privaat als particulier. Uitnodigingsplanologie wijkt af van traditionele instrumenten zoals regels (ge- en verboden) en geld (subsidies etc.), waarbij veelbelovende initiatieven vaak smoren.

Bij uitnodigingsplanologie staat een beleidsvorming centraal waarbij de betrokken partijen van het begin tot de uiteindelijke realisatie betrokken zijn. De grote uitdaging hierbij is om met een brede groep mensen in gesprek te komen en te blijven; interactie staat centraal in de communicatie. Hierdoor worden initiatieven bij uitnodigingsplanologie niet getoetst op alleen maar het afvinken van een set criteria, initiatieven zullen voornamelijk worden getoetst op maatschappelijke meerwaarde. Uitgangspunt is dat gevonden oplossingen en initiatieven worden omarmd en mogelijk worden gemaakt. Concreet betekend dit dat er minder 'nee' zal worden verkocht. Maatschappelijke

meerwaarde bestaat in ieder geval uit één of meer, door de Provincie aangereikte, onderdelen:

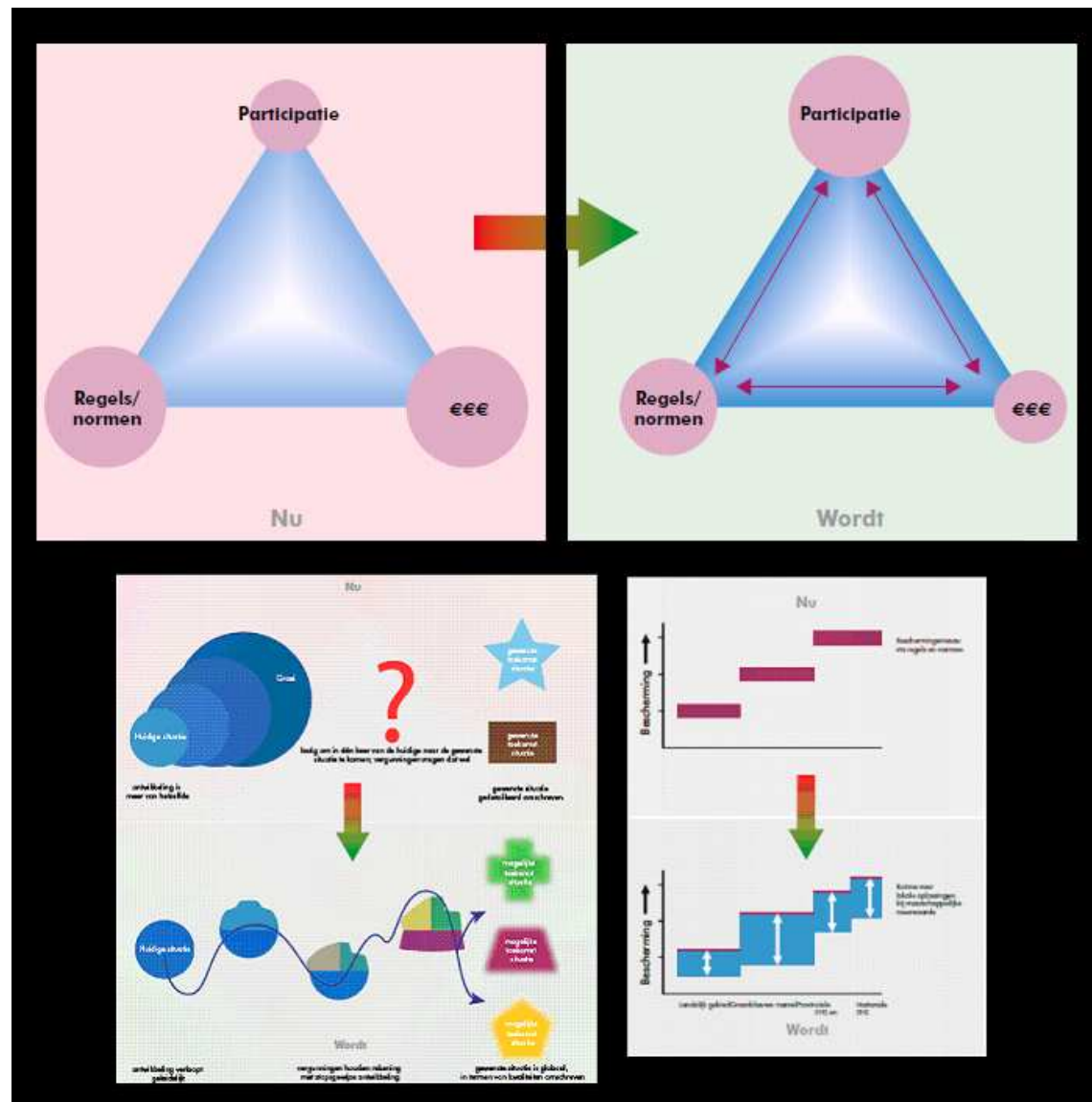
- de bijdrage die een onderneming levert aan de ecologische kwaliteit van een gebied (landschap, inrichting en beheer natuur etc.);
- de bijdrage aan de leefbaarheid en/of cultuur van de lokale gemeenschap;
- de maatschappelijke inbedding van een ondernemingsplan;
- de bijdrage aan een gezonde leefomgeving.

De mate waarin deze aspecten relevant zijn verschilt: in de nabijheid van een dorp zijn de laatste aspecten relatief belangrijker, terwijl in de EHS het eerste aspect het zwaarst weegt.

Omdat bovengenoemde basisbescherming en lokale oplossingen kunnen conflicteren, kiest de Provincie in het koersdocument voor de volgende prioritering:

- Een basisbescherming in heldere, eenvoudige, maar daardoor wel scherpere regels. Deze basisbescherming verschilt naargelang de kwetsbaarheid van een gebied: zo is hij in de EHS of bij een dorp hoger dan elders in landelijk gebied.
- Ruimte voor lokale oplossingen. De regels bieden ruimte voor lokale oplossingen in ruil voor maatschappelijke meerwaarde:
  - o Lokaal is overeenstemming over de oplossing (maatschappelijk ingepast);
  - o Per saldo heeft die oplossing meerwaarde voor het landelijk gebied (ruimtelijk en ecologisch ingepast).
- De geboden ruimte neemt toe naarmate de maatschappelijke meerwaarde groter is. Op die manier zet de provincie in op een 'uitnodigingsplanologie' en een 'ja, mits' in plaats van een 'hinderplanologie' en een 'nee, tenzij'.
- Regels die niet bijdragen aan deze benadering (basisbescherming en lokale oplossingen gekoppeld aan maatschappelijke meerwaarde) zijn overbodig en worden geschrapt.
- Overtreders van de basisregels en free riders worden aangepakt.
- Het figuur op de volgende pagina verbeeldt het verschil tussen de huidige en de nieuwe aanpak.

## Transitie van Stad en platteland, de nieuwe aanpak:



#### **4 Herziening bebouwingsconcentraties Sint-Oedenrode**

In dit hoofdstuk wordt verder geborduurd op de analyse en inventarisatie van het beleid betreffende de bebouwingsconcentraties zoals beschreven in de 'Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties Sint-Oedenrode' uit 2008. De hierop volgende jaren hebben er echter nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied van Sint-Oedenrode plaatsgevonden en in de Gebiedsvisie uit 2008 zijn beleidskaders zoals de Verordening ruimte en de Provinciale Structuurvisie nog niet meegenomen. Ook de lokale visie van de gemeente, zoals beschreven in de herijking van de Rooi(s)e Draad (2012), is nog niet in het beleid van bebouwingsconcentraties vertaald. De geldende regels en richtlijnen van deze beleidsdocumenten zullen in deze herziening meegenomen worden.

In de nieuwe Rooi(s)e Draad is beschreven dat de betekenis van de verbrede landbouw, met neveninkomsten uit zorg, natuur- en landschapsbeheer, recreatie en streekproducten, moet toenemen. Ontwikkeling van nieuwe economische dragers (handel, recreatie, horeca, dienstverlening en verbrede landbouw) moet de veranderingen in de landbouw accommoderen. Voor startende ondernemers liggen er mogelijkheden in de vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (VAB's). Verder moet het platteland nog beter toegankelijk worden gemaakt voor recreatief medegebruik (routes en netwerkstructuren) en ten slotte ligt qua economische ontwikkelingen de focus van de vernieuwde Rooi(s)e Draad op het meer mogelijk maken.

Het meer mogelijk maken komt ook terug in het rapport 'Transitie van Stad en Platteland' van de provincie Noord-Brabant. Dit rapport laat een verschuiving naar uitnodigingsplanologie zien. Bij dit nieuwe begrip bepalen overheden op hoofdlijnen waar ruimtelijk wel of geen veranderingen gewenst zijn met het oog op lange termijn prognoses en te beschermen waarden. Maar binnen kaders op hoofdlijnen stellen overheden zich uitnodigend en faciliterend op tegenover initiatiefnemers, zowel privaat als particulier. Uitnodigingsplanologie wijkt af van traditionele instrumenten zoals regels (ge- en verboden) en geld (subsidies etc.), waarbij veelbelovende initiatieven vaak smoren. De opkomst van het begrip 'uitnodigingsplanologie' en de transitie van ruimtelijke meerwaarde naar maatschappelijke meerwaarde zijn processen waarvan de gemeente Sint-Oedenrode weet dat deze zich in de komende jaren verder gaan ontwikkelen. Er kan echter nog niet precies gezegd worden op welke manier dit gaat gebeuren en een juridische borging voor de verschuivingen is nog niet aanwezig. De nieuwe koers, zoals beschreven in 'Transitie van Stad en Platteland' leidt op onderdelen tot aanpassing van de Verordening ruimte maar dit zal volgend jaar echter pas gebeuren. De gemeente Sint-Oedenrode blijft bovenstaande processen echter nauwlettend in de gaten houden en zal hier op een later tijdstip op terugkomen.

Bovenstaande verschuivingen in de provinciale en lokale beleidskaders kunnen anno 2012 op het beleid van bebouwingsconcentraties in Sint-Oedenrode worden toegepast en kunnen gezien worden als de aanleiding tot deze herziening. Deze herziening zal zich op een aantal zaken gaan focussen. Er zal worden gekeken naar een mogelijke verruiming van de nu geldende m<sup>2</sup> van onder andere nevenactiviteiten, recreatieve functies, opslag en agrarisch verwante functies. Het gaat hier om een eventuele verruiming van functies. Daarnaast zal worden gekeken of de huidige bebouwingsconcentraties qua begrenzing verruimd kunnen worden. Ook wordt gekeken of er in het gebied rondom de Heikampenweg en het gebied rondom de Sloef/Vogelenzang/Leunestraat nieuwe concentraties toegevoegd kunnen worden waar verruimde mogelijkheden in het buitengebied mogelijk zijn. Bij het aanpassen van begrenzing of het toevoegen van concentraties is er sprake van verruiming qua oppervlakte. Verder zal worden gekeken of er mogelijkheden zijn voor activiteiten die op basis de geldende lokale beleidsdocumenten (waaronder het bestemmingsplan) normaal gesproken qua oppervlakte of functie niet in het buitengebied worden toegelaten. Deze bestemmingen kunnen dan eventueel via maatwerk toch in het buitengebied worden toegelaten, in ruil voor bijvoorbeeld een extra tegenprestatie.

Ten slotte zal worden gekeken naar mogelijke locaties voor het toevoegen van extra zoeklocaties voor RvR-woningen.

Bij deze herziening is het van belang te weten dat de Verordening ruimte als juridische borging van het beleid betreffende bebouwingsconcentraties en bijbehorend VAB-beleid kan worden gezien. De structuurvisie geeft aan welke ambities de provincie heeft op het gebied van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 en deze visie is als concrete uitwerking vertaald in de Verordening ruimte. De structuurvisie is echter niet juridisch bindend. In de Verordening Ruimte staan de juridisch bindende regels. De Verordening ruimte bevat in hoofdzaak algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van bestemmingsplannen en het verlenen van omgevingsvergunningen waarbij afgeweken wordt van bestemmingsplannen.

Hieronder nog kort een overzicht van niet-traditionele functies in het buitengebied van Sint-Oedenrode (met bijbehorende maatvoering), zoals gegeven in het bestemmingsplan Buitengebied (2012). In bijlage 2 is weergegeven welke hoofdlijnen van de beleidsaspecten uit de diverse beleidskaders van belang zijn voor de verschillende bebouwingsconcentraties.

| Verbrede landbouw Ne-<br>ventak     | In het buitengebied*                                | In een bebouwingscon-<br>centratie                  |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Kleinschalig kamperen               | 25 kampeermiddelen tot<br>Max. 5.000 m <sup>2</sup> | 25 kampeermiddelen tot<br>Max. 5.000 m <sup>2</sup> |
| Kleinschalig logeren                | 5 eenheden tot max.<br>400 m <sup>2</sup>           | 5 eenheden tot max.<br>400 m <sup>2</sup>           |
| Ondersteunende horeca               | 30% tot max. 100 m <sup>2</sup>                     | 30% tot max. 100 m <sup>2</sup>                     |
| Boerenterras                        | 100 m <sup>2</sup>                                  | 100 m <sup>2</sup>                                  |
| Productiegebonden de-<br>tailhandel | Max. 50 m <sup>2</sup> **                           | Max. 100 m <sup>2</sup> **                          |
| Dagrecreatie                        | Max. 500 m <sup>2</sup>                             | Max. 750 m <sup>2</sup>                             |
| Zorgboerderij                       | Max. 250 m <sup>2</sup>                             | Max. 375 m <sup>2</sup>                             |
| Opslag statisch                     | Max. 1.000 m <sup>2</sup>                           | Max. 2.000 m <sup>2</sup>                           |
| Semi-agrarisch bedrijf              | Max. 400 m <sup>2</sup>                             | Max. 600 m <sup>2</sup>                             |
| Niet agrarisch bedrijf              | Max. 400 m <sup>2</sup>                             | Max. 600 m <sup>2</sup>                             |
| <b>Totale oppervlakte</b>           | <b>Max. 800 m<sup>2</sup> ***</b>                   | <b>Max. 1.200 m<sup>2</sup> ***</b>                 |

\* in LOG Jekschotse Heide (Reconstructiewetzone - Landbouwonwikkelingsgebied 1) is van bovenstaande neventakken alleen 'opslag statisch' toegestaan

\*\* verkoopvloeroppervlak

\*\*\* totaal is exclusief oppervlakte statische opslag.

| VAB beleid landbouw                              | In het buitengebied                                  | In een bebouwingsconcentratie                  |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Wonen                                            | Toegestaan m.u.v. LOG                                | Toegestaan                                     |
| RvR op locatie                                   | Niet toegestaan                                      | Toegestaan, mits voldaan wordt aan voorwaarden |
| Dagrecreatie                                     | Max. 500 m <sup>2</sup> m.u.v. LOG                   | Max. 750 m <sup>2</sup>                        |
| Opslag statisch                                  | Max. 1.000 m <sup>2</sup>                            | Max. 2.000 m <sup>2</sup>                      |
| Agrarisch verwant of agrarisch technisch bedrijf | Max. 400 m <sup>2</sup> m.u.v. bestemming Bos/Natuur | Max. 600 m <sup>2</sup> i.g.v. sloop           |
| Niet agrarisch bedrijf                           | Niet toegestaan                                      | Max. 600 m <sup>2</sup> i.g.v. sloop           |
| Zorgboerderij                                    | Max. 400 m <sup>2</sup> m.u.v. LOG                   | Max. 600 m <sup>2</sup> i.g.v. sloop           |

\* Bij cumulatie van meerdere vormen van nevenfuncties ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' mag de totale oppervlakte aan nevenfuncties, exclusief statische opslag, niet meer bedragen dan 1.200 m<sup>2</sup> en voor het overige buitengebied mag dit niet meer bedragen dan 800 m<sup>2</sup>.

#### 4.1 Oppervlaktematen regionale bebouwingsconcentraties

Hieronder volgt een schema van de oppervlaktematen van diverse aan het buitengebied gebonden functies. Er is gekeken naar de relatie tussen de oppervlaktematen van functies in bebouwingsconcentraties in Sint-Oedenrode in vergelijking met andere gemeenten in de regio.

| Oppervlaktematen in bebouwingsconcentraties* | Sint-Oedenrode       | Sint-Michielsgestel                                                       | Son en Breugel       | Bernheze             | Hilvarenbeek         | Oisterwijk           | Bergeijk             |
|----------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Functie / Naam gemeente                      |                      |                                                                           |                      |                      |                      |                      |                      |
| Agrarisch technische hulpbedrijven           | 600 m <sup>2</sup>   | 400 m <sup>2</sup> (met extra investering is 800 m <sup>2</sup> mogelijk) | 500 m <sup>2</sup>   |                      | 1.000 m <sup>2</sup> | 500 m <sup>2</sup>   | 400 m <sup>2</sup>   |
| Agrarische verwante bedrijven                | 600 m <sup>2</sup>   | 400 m <sup>2</sup> (met extra investering is 800 m <sup>2</sup> mogelijk) | 500 m <sup>2</sup>   |                      | 1.000 m <sup>2</sup> | 500 m <sup>2</sup>   | 400 m <sup>2</sup>   |
| Ambachtelijke bedrijven categorie 1 en 2     | 600 m <sup>2</sup>   | 400 m <sup>2</sup> (met extra investering is 800 m <sup>2</sup> mogelijk) | 400 m <sup>2</sup>   | 1.000 m <sup>2</sup> | 1.000 m <sup>2</sup> | 500 m <sup>2</sup>   | 400 m <sup>2</sup>   |
| (Kleinschalige) dag- en verblijfsrecreatie   | 750 m <sup>2</sup>   | 400 m <sup>2</sup>                                                        | 500 m <sup>2</sup>   | 1.000 m <sup>2</sup> | 1.000 m <sup>2</sup> | 500 m <sup>2</sup>   | 500 m <sup>2</sup>   |
| Maatschappelijk/Zorg                         | 600 m <sup>2</sup>   | 400 m <sup>2</sup> (met extra investering is 800 m <sup>2</sup> mogelijk) | 500 m <sup>2</sup>   |                      | 1.000 m <sup>2</sup> | 500 m <sup>2</sup>   | 250 m <sup>2</sup>   |
| Opslagactiviteiten                           | 2.000 m <sup>2</sup> | 1.000 m <sup>2</sup>                                                      | 1.000 m <sup>2</sup> | 1.000 m <sup>2</sup> | 1.000 m <sup>2</sup> | 1.000 m <sup>2</sup> | 1.000 m <sup>2</sup> |

\* Toelichting:

Sint-Oedenrode: Bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld 12 maart 2012

Sint-Michielsgestel: Bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld 16 december 2010

Son en Breugel: Bestemmingsplan Buitengebied 28 april 2011

Bernheze: Bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld 26 juni 2012

Hilvarenbeek: Bestemmingsplan Buitengebied voorontwerp mei 2012/ontwerp januari 2013

Oisterwijk: Bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld 29 juni 2011

Bergeijk: Bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld 7 juli 2011

Sint-Oedenrode: landschappelijke inpassing, fysieke tegenprestatie

Sint-Michielsgestel: landschappelijke inpassing, tegenprestatie of fondsbijdrage

Son en Breugel: landschappelijke inpassing, ontstening

Bernheze: landschappelijke inpassing, fysieke tegenprestatie

Hilvarenbeek: landschappelijke inpassing, zorgvuldig ruimtegebruik en ontstening

Oisterwijk: landschappelijke inpassing en fysieke tegenprestatie

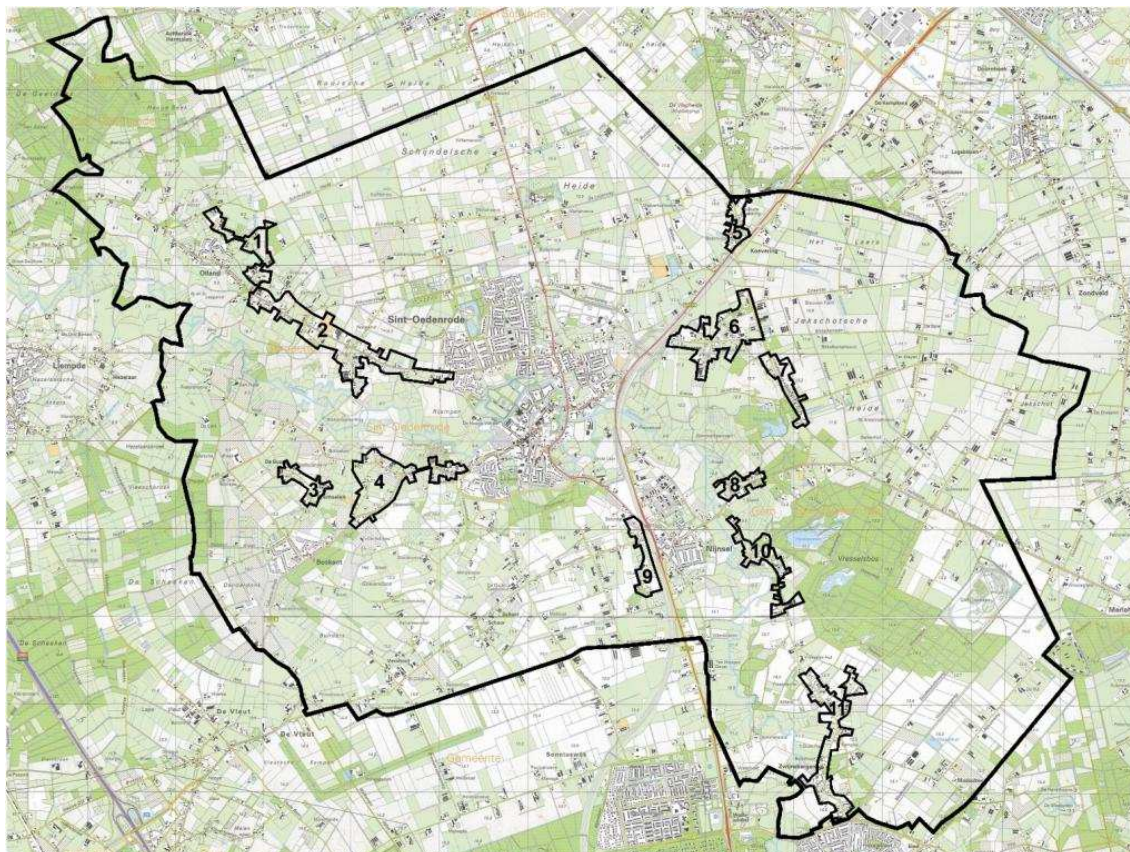
Bergeijk: landschappelijke inpassing en fysieke tegenprestatie

## 4.2 Plangebied algemeen

Voordat verder wordt ingegaan op de herziening van de huidige bebouwingsconcentraties in Sint-Oedenrode zal eerst het plangebied globaal beschreven worden (paragraaf 4.2 en 4.3).

Sint-Oedenrode is een gemeente in het midden van Brabant, grofweg gelegen tussen Eindhoven en Den Bosch. De gemeente grenst aan de gemeenten Schijndel, Veghel, Nuenen C.A., Son en Breugel, Best, Boxtel en Sint-Michielsgestel. De gemeente Sint-Oedenrode telt een kleine 18.000 inwoners en heeft een oppervlakte van 64,25 km<sup>2</sup>. De grootste kern is Sint-Oedenrode zelf, daarnaast liggen de kernen Olland, Boskant en Nijnsel binnen de gemeentegrenzen. Sint-Oedenrode is een typisch Brabants dorp, ontstaan aan de oevers van de Dommel. De gemeente wordt doorsneden door de snelweg A50 tussen Eindhoven en Veghel en de N617 tussen Sint-Oedenrode en Schijndel. Wat betreft natte infrastructuur vormt de Dommel het belangrijkste element. Deze rivier heeft gezorgd voor het kenmerkende beekdalenlandschap.

Het buitengebied van de gemeente Sint-Oedenrode heeft een landelijk karakter. Het gebied wordt getypeerd door een grote verscheidenheid aan landschappen variërend van kleinschalige landschappen zoals het beekdalsysteem van de Dommel tot meer grootschalige typen van bijvoorbeeld de open jonge zandontginningen. Het beekdallandschap met hooiland, beemden en kleine landschapselementen is kenmerkend. De hoger gelegen cultuurlanden vormen met bolle akkers, meidoornhagen en houtsingels een meer gesloten landschap. De populierenteelt en de klompenindustrie hebben een sterke stempel gedrukt op de verschijningsvorm van het hedendaagse landschap. Ook het overwegend agrarisch gebruik en de natuur- en bosgebieden (beekdal van de Dommel, Vresselse Bos, De Geelders) zijn kenmerkend voor het buitengebied van de gemeente Sint-Oedenrode. Deze gebieden zijn ook vanuit recreatief oogpunt interessant.

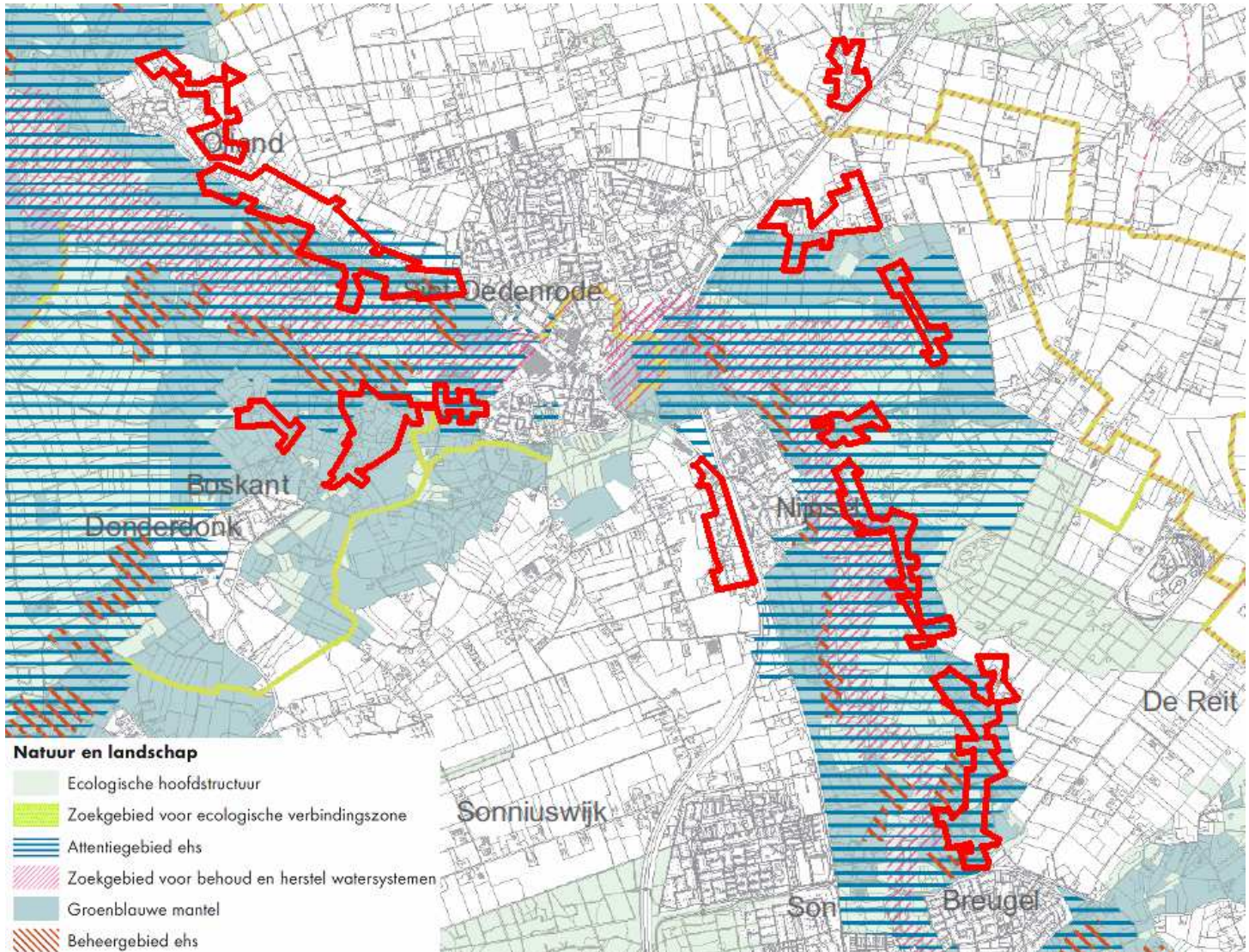


Als gekeken wordt naar de zonering van de Provinciale Structuurvisie en de Verordening ruimte kunnen de bebouwingsconcentraties in Sint-Oedenrode op de kaarten 'Overige agrarische ontwikkeling Verordening ruimte 2012' (agrarisch gebied) en 'Natuur en landschap Verordening ruimte 2012' (groenblauwe mantel) op de volgende manier weergegeven worden:

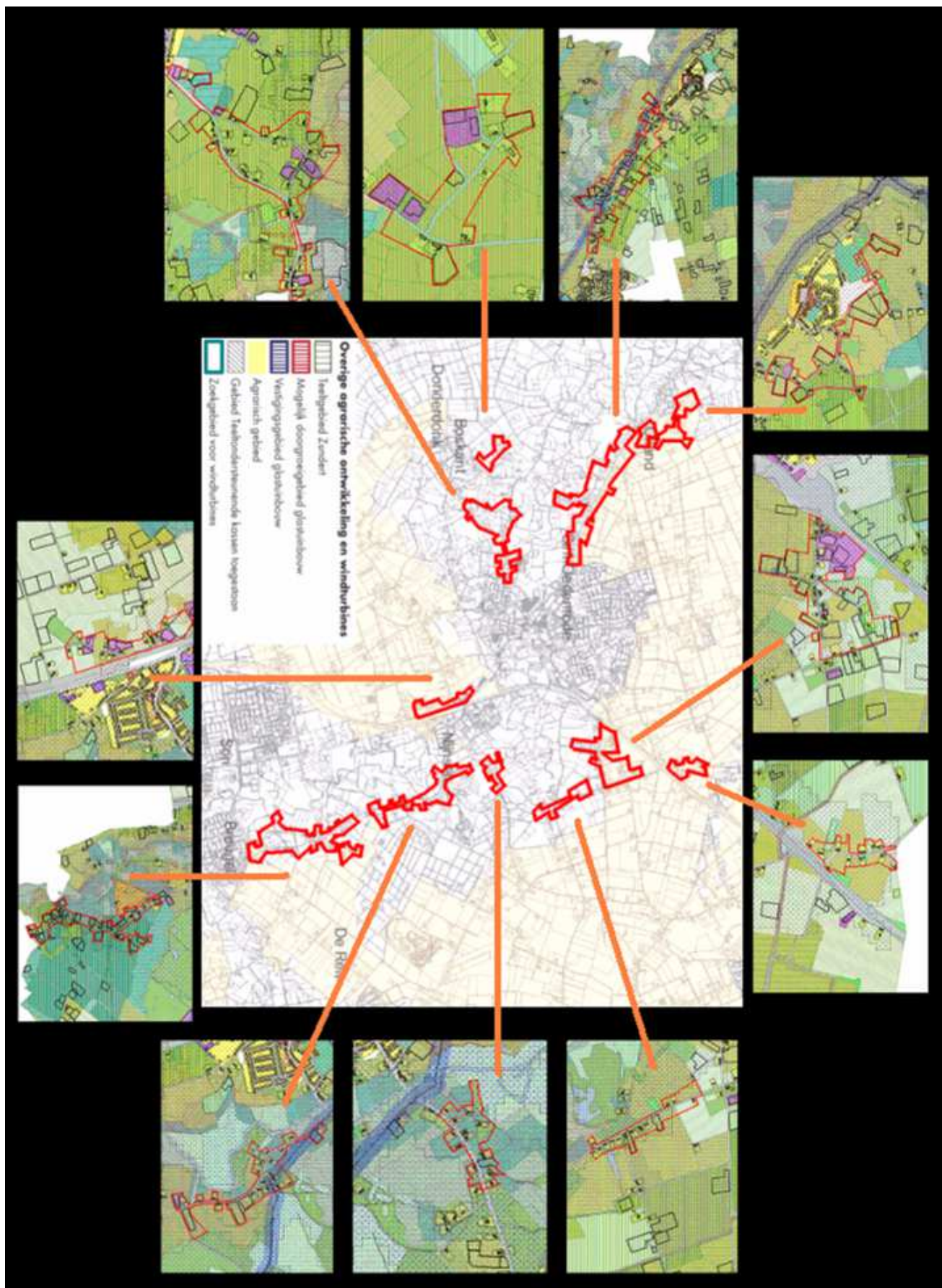
#### **Overige agrarische ontwikkeling Verordening ruimte 2012 (agrarisch gebied)**



### Natuur en landschap Verordening ruimte 2012 (groenblauwe mantel)



In bijlage 3 zullen de 11 huidige bebouwingsconcentraties in het buitengebied van Sint-Oedenrode gedetailleerder op bestemmingsplanniveau worden weergegeven.





### 4.3 Gebiedspaspoort

Voor heel Noord-Brabant zijn, in het kader van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, gebiedspaspoorten opgesteld. In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapskenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten.

In de Structuurvisie wordt de Meierij als het 'Groene Hart van Brabant' bestempeld. Doelstellingen die hierbij horen worden als volgt in de Structuurvisie gegeven:

- 1 Het karakter van de Meierij als groen hart van Brabant versterken, door:
  - mogelijkheden voor functiemening in het buitengebied en verbreding van de landbouw;
  - ontwikkeling van dorpen, steden en intensieve veehouderijbedrijven in samenhang met het versterken van landschapselementen die bijdragen aan de biodiversiteit en het groene, kleinschalige karakter van de Meierij;
  - het verbinden van Het Groene Woud met andere belangrijke natuurgebieden in de Meierij;
  - het versterken van de recreatieve verbindingen binnen de Meierij;
  - in te zetten op de ontwikkeling van robuuste beeksystemen van de Dommel, waarin, naast duurzame waterhuishouding, ook de landschappelijke kwaliteit van het watersysteem versterkt wordt;
  - het maximaal sparen en bergen van water in de haarvaten van het watersysteem, voordat het water afgevoerd wordt naar de beken;
  - de hoofdinfrastructuur vormgeven als groene lanen, door het versterken van het contrast in de beleving tussen stad en land en het respecteren en versterken van de verschillen tussen de verschillende categorieën routes.
- 2 Het bieden van mogelijkheden voor nieuwe landschapskwaliteit in de jonge ontginningslandschappen.
- 3 Inzetten op het behoud van de fijnmazigheid van de oude ontginningen, door meer aandacht voor groen ondernemerschap bij agrariërs en natuurontwikkeling en door mogelijkheden te bieden voor de ontwikkeling van nieuwe landgoederen en andere vormen van wonen en nieuwe groene dorpsranden.
- 4 Inzetten op integrale gebiedsontwikkeling bij de verstedelijkingsopgave van de regio Waalwijk – 's-Hertogenbosch – Oss voor de lange termijn, onder meer door de kansen van de ligging nabij het spoor en de A2 goed te benutten.
- 5 De cultuurhistorische waarden van de Meierij in hun samenhang verder te ontwikkelen, te beschermen en toeristisch-recreatief te ontsluiten.
- 6 Het bodemarchief van het archeologische landschap 'Dommeldal Nuenen – Gestel' duurzaam en in samenhang verder te ontwikkelen.
- 7 De ecologische waarden van het landschap te versterken, door te sturen op te behouden of te ontwikkelen kenmerken van het landschap.

#### 4.4 Verruiming

Conform het vigerende bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Sint-Oedenrode mag in bebouwingsconcentraties vaak een maximale maatvoering (afhankelijk van soort functie) worden ingezet voor functies die traditioneel niet aan het buitengebied zijn verbonden. Hiervoor is buiten sloop van overtollige bebouwing en een landschappelijke inpassing geen extra ruimtelijke kwaliteitsinvestering nodig. In de nieuwe Rooi(s)e Draad is echter beschreven dat de betekenis van de verbrede landbouw, met neveninkomsten uit zorg, natuur- en landschapsbeheer, recreatie, streekproducten maar ook het 'groen', moeten toenemen. Ontwikkeling van nieuwe economische dragers (handel, recreatie, horeca, dienstverlening en verbrede landbouw) moet de veranderingen in de landbouw accommoderen. Voor startende ondernemers liggen er mogelijkheden in de vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (VAB's). Verder moet het platteland nog beter toegankelijk worden gemaakt voor recreatief medegebruik (routes en netwerkstructuren) en ten slotte ligt qua economische ontwikkelingen de focus van de vernieuwde Rooi(s)e Draad op het meer mogelijk maken.

Verruiming kan, bij het beleid betreffende bebouwingsconcentraties, betrekking hebben op het verruimen van de nu geldende m<sup>2</sup> (bestemmingsplan Buitengebied) van onder andere nevenactiviteiten, recreatieve functies, opslag en agrarisch verwante functies. Het gaat hier om een eventuele verruiming van functies. Daarnaast zal worden gekeken of de huidige bebouwingsconcentraties qua begrenzing verruimd kunnen worden. Ook zal worden gekeken naar verruimde mogelijkheden voor nevenactiviteiten door derden en ZZP-ers bij aan-huis-verbonden bedrijven en beroepen.

Omdat gemeenten zelf een methode mogen kiezen om uitvoering te geven aan de Verordening ruimte en zelf het beleid en de begrenzing van bebouwingsconcentraties kunnen opstellen (binnen de kaders van de provinciale beleidsdocumenten) zal in deze paragraaf gekeken worden op welke manier het huidige beleid van de gemeente Sint-Oedenrode betreffende bebouwingsconcentraties verruimd kan worden. Via deze herziening kan de gemeente Sint-Oedenrode dan eventueel verruiming bieden aan ondernemers die toch meer (bedrijfs)bebouwing of ruimte nodig hebben voor hun initiatief. Hieronder wordt per functie omschreven in welke zonering deze functies conform de Verordening ruimte zijn toegestaan. Het gaat hierbij om nieuwvestiging/VAB-vestiging en uitbreiding. Bijlage 4 geeft een gedetailleerder overzicht van voorwaarden voor ruimtelijke ontwikkelingen conform de Verordening ruimte.

| Functie                                                                | Voorbeeld                                                                                                                               | Toegestaan in zonering                                                                                                                           | (Maximale) grootte                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Kleinschalige vrijetijdsvoorzieningen buiten bestaand stedelijk gebied | Voorzieningen voor veldsporten, volkstuinten en andere kleinschalige vrijetijdsvoorzieningen                                            | Kernrandzone of gerekend tot kernrandzone                                                                                                        | -                                                                                    |
| Tuincentra                                                             |                                                                                                                                         | Kernrandzone of VAB-locatie                                                                                                                      | -                                                                                    |
| Verblijfs- en dagrecreatie                                             | Recreatiewoningen                                                                                                                       | Groenblauwe mantel of agrarisch gebied (VAB-vestiging of uitbreiding)                                                                            | 1,5 ha. Met uitbreidingsmogelijkheden boven de 1,5 ha.                               |
| Horecabedrijven en maatschappelijke voorzieningen                      | Zorgconcepten                                                                                                                           | Agrarisch gebied (VAB-vestiging of uitbreiding)                                                                                                  | 1,5 ha. Met uitbreidingsmogelijkheden boven de 1,5 ha.                               |
| Agrarisch-technisch hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrijven      | Maneges, Dierenklinieken, Veetransportbedrijven, Hoveniersbedrijven, Mestopslagbedrijven, Instellingen voor agrarisch praktijkonderwijs | Agrarisch gebied, landbouwon ontwikkelingsgebied, vestigingsgebied glastuinbouw (VAB-vestiging of uitbreiding), Groenblauwe mantel (uitbreiding) | 1,5 ha. Met uitbreidingsmogelijkheden boven de 1,5 ha.                               |
| Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen                             | Statische opslag, ambachtelijke bedrijvigheid                                                                                           | Groenblauwe mantel of agrarisch gebied (VAB-vestiging of uitbreiding)                                                                            | 5.000 m <sup>2</sup> . Met uitbreidingsmogelijkheden boven de 5.000 m <sup>2</sup> . |
| Landgoederen                                                           |                                                                                                                                         | Kerngebied groenblauw (Ecologische hoofdstructuur), groenblauwe mantel of agrarisch gebied (vestiging)                                           | > 10 ha. Waarvan minimaal 2,5 ha nieuwe natuur of bos                                |
| Ruimte-voor-Ruimte                                                     | Woningen buiten het reguliere woningbouwprogramma                                                                                       | Bebouwingsconcentraties binnen groenblauwe mantel of agrarisch gebied (vestiging)                                                                | -                                                                                    |

### Kwaliteitsverbetering

In artikel 2.2 van de provinciale Verordening Ruimte is gesteld dat in het landelijk gebied elke ruimtelijke ontwikkeling gepaard moet gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap (landschapsinvesteringsregel).

Indien een particulier initiatief zich aandient, niet passend binnen het bestemmingsplan (of een aangepaste algemene verruiming van functies), zal in eerste instantie toetsing aan het ruimtelijk functionele kader van bijvoorbeeld de gebiedsvisie plaatsvinden (de gemeente Sint-Oedenrode is bezig met het opstellen van een Structuurvisie voor de gemeente). Wanneer dit tot mogelijkheden leidt zal met initiatiefnemers tot overeenstemming moeten worden gekomen over de te behalen kwaliteitswinst voor het landschap en over de landschappelijke inpassing. Nadat overeenstemming is bereikt, kan de gemeente een bestemmingsplanwijziging voor de betreffende ontwikkeling in gang zetten.

Bij het toezicht op de naleving van artikel 2.2 uit de Verordening ruimte in ruimtelijke besluiten, hanteert de provincie de afspraken die gemaakt zijn in het Regionaal ruimtelijk overleg (RRO). Dit heeft voor de gemeenten als voordeel dat zij in de ruimtelijke besluiten naar deze afspraken kunnen verwijzen. Daarnaast wordt hierdoor voorkomen

dat bij ieder individueel plan discussie ontstaat over de toepassing van artikel 2.2 uit de Verordening ruimte. Voor de provincie heeft het maken van afspraken in het RRO het voordeel dat er zoveel mogelijk uniformiteit in de toepassing van de kwaliteitsverbetering ontstaat en dat er periodiek in de RRO's verantwoording wordt afgelegd over de uitvoering. De uitkomsten van de RRO's zijn verwoord in de handreiking 'Kwaliteitsverbetering van het landschap: De rood-met-groen koppeling' (2011). De handreiking is een hulpmiddel om invulling te geven aan de Verordening ruimte en geen verplichte regel of beleidskader. Gemeenten kiezen hun eigen methode om uitvoering te geven aan de Verordening ruimte. Het gaat daarbij niet om het 'afkopen' van zaken; de fysieke prestatie is een minimale inzet die vanuit verantwoord ondernemerschap gepleegd wordt en die dus deel uitmaakt van het initiatief. Voor gevallen waarin een dergelijke fysieke prestatie niet mogelijk is, wil de provincie fondsvorming als optie open houden. Dit biedt initiatiefnemers en gemeenten de mogelijkheid voor goede alternatieve oplossingen (maatwerk).

Om te verzekeren dat economische ontwikkeling en ruimtelijke kwaliteit elkaar versterken, zijn er twee aspecten van belang:

- functionele aspecten: een goede landschappelijke inpassing
- inrichtingsaspecten: compenserende ruimtelijke kwaliteitswinst

### **Aard en omvang ruimtelijke ontwikkelingen; de functionele aspecten**

Ten aanzien van ontwikkelingen in het buitengebied en eventueel maatwerk bij een tegenprestatie is het belangrijk om eerst te kijken naar de impact van de ruimtelijke ontwikkeling op de omgeving. Deze is bepalend voor de wijze en mate van de tegenprestatie die gevraagd wordt voor de kwaliteitsverbetering van het landschap. Die impact wordt onder meer bepaald door:

- de omvang van de ontwikkeling (is daarvoor wel of geen substantiële vergroting van een bestemmingsvlak of bouwvlak of bouwvolume nodig);
- is er sprake van nieuw ruimtebeslag of wordt er gebruik gemaakt van bestaande terreininrichtingen of bebouwing;
- de aard van de locatie en de omgeving;
- de aard van de ontwikkeling en de mogelijke hinder voor de omgeving (verkeersaantrekkende werking, geluid, milieucategorie, beperking gebruiksruimte);
- betreft het een (traditioneel) gebiedseigen of gebiedsvreemde ontwikkeling;
- de 'gewenstheid' van een ontwikkeling vanuit een (sectorale) beleidswens.

De vraag of een ontwikkeling kwalitatief past of passend te maken is in het buitengebied kan voor de elementen functie en vorm worden benaderd aan de hand van de vraag of de ontwikkeling qua functie en qua verschijningsvorm past in het buitengebied. Afhankelijk van het antwoord kan worden gekozen voor een inpassing, aanpassing, kwaliteitsbijdrage of het weigeren van een aanvraag. In onderstaand schema zijn de mogelijkheden voor het buitengebied globaal weergegeven:

|                                | Functie gebiedseigen aan buitengebied.                           | Functie niet gebiedseigen aan buitengebied. |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Verschijningsvorm passend      | Basis inpassing.                                                 | Basis inpassing en kwaliteitsbijdrage.      |
| Verschijningsvorm niet passen. | Inpassen zo veel mogelijk in en op de kavel, kwaliteitsbijdrage. | Plan aanpassen of niet doen.                |

Met verschijningsvorm wordt bedoeld op de impact, grootte of omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Bij de functionaliteit wordt een onderscheid gezien in gebiedseigen ontwikkelingen en niet gebiedseigen ontwikkelingen. In de praktijk zijn er vaak grijze gebieden waarbij dit schema geen uitkomst kan bieden. Daarom is er altijd behoefte aan individuele afweging van elke ontwikkeling (maatwerk).

### **Verevening en kwaliteitsverbetering; de inrichtingsaspecten**

Rekening houdend met bovengenoemde impact worden drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen (met een verschillende mate van kwaliteitsverbetering) onderscheiden:

- Categorie 1: geen tegenprestatie. Ruimtelijke ontwikkelingen die bij recht in het bestemmingsplan worden toegestaan (geldende m<sup>2</sup> in Bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode) en daardoor geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen (artikel 2.2. VR niet van toepassing);
- Categorie 2: de basisinspanning. Ruimtelijke ontwikkelingen die beperkte kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen, waarbij de kwaliteitsverbetering wordt gerealiseerd door o.a. te voorzien in een goede landschappelijke inpassing op eigen erf en/of direct aansluitend aan eigen erf en een goede milieukundige en duurzame terreininvulling (artikel 2.2. VR van toepassing);
- Categorie 3: de basisinspanning-plus. Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt verplicht, maar waarbij deze tot onvoldoende kwaliteitsverbetering leidt. Hierbij dient bovenop de basisinspanning ook een kwaliteitstoevoeging buiten het eigen erf plaats te vinden, al dan niet genormeerd in euro's (op basis van forfaitaire bedragen) (artikel 2.2. VR van toepassing).

Een goede landschappelijke inpassing (categorie 2) is niet altijd voldoende om ruimtelijke kwaliteit te realiseren. Zoals hiervoor beschreven hebben nieuwe economische ontwikkelingen invloed op de ruimtelijke kwaliteit en het karakter van het buitengebied. Belangrijke kenmerken als rust en ruimte en waarden van cultuurhistorie, landschap en natuur kunnen onder druk komen te staan. In het huidige beleid van de provincie moeten eventuele negatieve effecten van economische ontwikkelingen worden gecompenseerd door daar tegenover ruimtelijke meerwaarde te realiseren. Het gaat daarbij dus om een ruimtelijke meerwaarde gekoppeld aan een economische ontwikkeling, als tegenprestatie voor het mogelijk aantasten van de ruimtelijke kwaliteit en het karakter van het buitengebied. Daar waar ontwikkelingen omvangrijker zijn en/of meer ruimtelijke gevolgen hebben, is een basisinspanning-plus (categorie 3) vereist. Dit betekent dat bovenop de basisinspanning extra ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt vereist. Dit kan door fysieke verbeteringen van het landschap buiten het eigen plangebied en/of door de 'bestemmingswinst' te vertalen naar een bedrag, dat door de initiatiefnemer (en als deze daartoe geen mogelijkheden heeft de gemeente) elders zal worden ingezet voor kwaliteitsverbetering in het landschap. Zoals benoemd zal in de komende jaren de focus van ruimtelijke meerwaarde naar maatschappelijke meerwaarde verschuiven. Ruimtelijke kwaliteit blijft hierbij nog steeds van belang.

Wanneer een initiatiefnemer zelf kwaliteitsverbeterende maatregelen uitvoert, bijvoorbeeld de sloop van bebouwing, kan dit verrekend worden met de te leveren kwaliteitsbijdrage. De normale goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing (de basisinspanning) blijft echter een basisonderdeel van de ontwikkeling zelf en kan daardoor niet verrekend worden met de kwaliteitsbijdrage.

Ruimtelijke kwaliteit kan bereikt worden door het instrument 'verevening'. Verevening is een belangrijk middel om compenserende kwaliteitswinst te realiseren. Verevening is aan de orde voor alle ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij functies die niet primair aan het buitengebied zijn verbonden ('rode' functies) worden gerealiseerd of uitgebreid. Verevening is dus onder andere aan de orde bij de ontwikkeling (vestiging of uitbreiding)

van bedrijfsfuncties, horeca en detailhandel, Nieuwe Economische Dragers, wonen, sociale en maatschappelijke functies (zoals zorgboerderijen) en intensieve recreatieve functies. Met intensieve recreatieve functies worden onder andere kampeerterreinen, groepsaccommodaties, hotels en dagrecreatie voorzieningen bedoeld. Verevening is niet aan de orde op extensief dagrecreatief medegebruik van het buitengebied, zoals fietsroutes en dergelijke. Deze voorzieningen kunnen juist als onderdeel van verevening worden gezien. De regel voor kwaliteitsverbetering van het landschap uit de verordening richt zich niet alleen op de realisering van een fysieke prestatie op de projectlocatie zelf maar heeft juist ook als doel de kwaliteit in de directe omgeving van de projectlocatie van de omgeving te verbeteren (binnenplanse verevening).

Verevening kan op twee manieren plaatsvinden: rechtstreekse fysieke verevening of financiële compensatie via een (gemeentelijk) fonds.

Bij rechtstreekse fysieke verevening realiseert de initiatiefnemer van een project zelf de verevening. Deze vorm van verevening kan plaatsvinden op drie manieren:

- geïntegreerd in het project
- aansluitend aan het project
- op afstand van het project

Bij verevening zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- Eerst wordt door initiatiefnemer gekeken naar de mogelijkheden om de kwaliteit te verbeteren in de (directe) omgeving van het plan. Voorbeelden zijn de sloop van overvloedige en ontsierende (bedrijfs-)gebouwen, aanleg van groen of kleine landschapselementen, wandelpaden (eventueel met voorzieningen). De gemeente bepaalt aan de hand van de landschapsbeschrijvingen of sprake is van een verbetering van de kwaliteit.
- Door initiatiefnemer wordt gekeken wat de mogelijkheden zijn om zelf een bepaalde ontwikkeling te realiseren. Hij kan zelf zorgen dat compensatie plaatsvindt door afspraken te maken met derden. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan sloop van overvloedige oude bedrijfsgebouwen die niet meer in gebruik zijn.
- De kwaliteitsverbeterende maatregelen worden in ieder geval binnen de gemeentegrenzen van Sint-Oedenrode ingevuld.
- Indien blijkt dat de initiatiefnemer niet zelf zijn kwaliteitsverbetering kan realiseren dan moet een bijdrage aan het kwaliteitsfonds van de gemeente Sint-Oedenrode worden voldaan.
- Landschappelijke inpassing van de ontwikkelingslocatie vormt altijd een voorwaarde naast de kwaliteitsverbeterende maatregel.

**Voorwaarden kwaliteitsverbeterende maatregelen:**

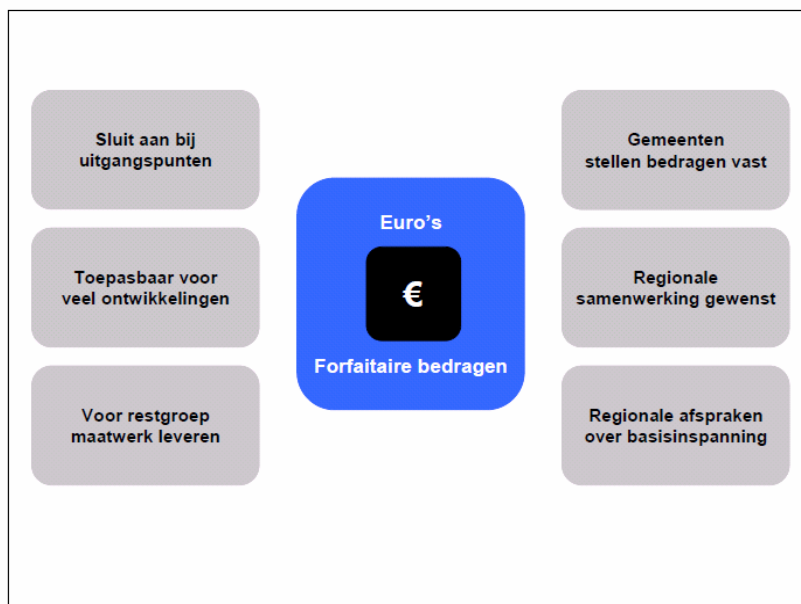
- De kwaliteitsverbeteringen zijn alle fysiek ruimtelijk van aard en komen ten goede aan de verbetering van de kwaliteit van het buitengebied;
- Het dient bij de kwaliteitsverbeteringen te gaan om additionele verbeteringen. Zaken waarvoor al middelen gereserveerd zijn komen daarom niet in aanmerking;
- De kwaliteitsverbeteringen dienen in tijd en plaats een verband te hebben met de ingreep/ontwikkelingen;
- De kwaliteitsverbeteringen zijn kwantificeerbaar.

### Methodiek bepalen tegenprestatie (behorend bij categorie 3: de basisinspanning-plus)

In deze paragraaf zal de wijze worden vastgesteld waarop de omvang van de tegenprestatie wordt bepaald. Op hoofdlijnen zijn er drie methodes (met varianten) denkbaar die invulling geven aan de kwantitatieve invulling van de rood-met-groen koppeling (VWHW-beleid):

- door maatwerk te leveren per ontwikkeling met menselijke expertise;
- door het 'rood' om te rekenen naar euro's en die euro's in te zetten voor 'groen';
- door de oppervlakte 'rood' om te rekenen naar een oppervlakte 'groen'.

De Provincie Noord-Brabant geeft, in lijn met de voorstellen zoals die in de handreiking (2011) van het RRO Hart van Brabant zijn gedaan, de voorkeur aan methodiek waarbij gebruik wordt gemaakt van gestandaardiseerde normbedragen (forfaitaire bedragen) per ruimtelijke ontwikkeling. Hierbij wordt de "rode" ontwikkeling eerst omgerekend naar euro's. Daarvoor wordt eerst bepaald wat de waardestijging is van de planologische wijziging. Vervolgens wordt op basis van een percentage de minimale investering in euro's in de kwaliteit van het landschap bepaald. Dit houdt in dat voor de diverse ontwikkelingen bepaald is welke bedrag gevraagd is per ruimtelijke eenheid ontwikkeling (zoals m<sup>2</sup> of m<sup>3</sup>); de tegenprestatie is daarmee afhankelijk van de omvang van de ontwikkeling. De provincie geeft als belangrijkste voordelen dat de methodiek van forfaitaire bedragen op veel ontwikkelingen kan worden toegepast, ondanks dat deze op dit moment naar aard, omvang en locatie nog niet bekend zijn en dat de systematiek vooraf duidelijkheid biedt aan de initiatiefnemer. Het is vanwege de grote verscheidenheid aan functies vrijwel niet mogelijk om bij alle ontwikkelingen op voorhand gebruikt te maken van bovengenoemde methode. Er blijft altijd een restgroep over waarvoor maatwerk nodig is. Bijvoorbeeld vanwege de grote impact op de omgeving, vanwege de complexiteit van de ontwikkeling of juist omdat een ontwikkeling vrijwel geen impact op de omgeving heeft. Bij maatwerk kan gekozen worden voor een andere, meer individueel passende methodiek.



De Verordening Ruimte schrijft niet voor hoe en in welke mate ontwikkelingen aan de kwaliteit van het landschap moeten bijdragen. Nadrukkelijk heeft de provincie zich daarbij op het standpunt gesteld dat de gemeenten dit zelf mogen bepalen, zij het dat de

provincie wel minimale eisen stelt. Deze eisen zijn opgenomen in bovengenoemde handreiking, waarin door de provincie wordt geschetst op welke manieren met de eisen uit de Verordening ruimte kan worden. Op grond van de Verordening Ruimte wordt geïnvesteerd in:

1. de kwaliteit van bodem/water/natuur/landschap/cultuurhistorie;
2. in extensieve recreatieve mogelijkheden

Vanuit provinciale optiek is het wenselijk dat er binnen Brabant zoveel mogelijk een uniforme toepassing wordt gegeven aan de rood-met-groen koppeling. Daarom wil de provincie afspraken maken met de gemeenten over de toepassing hiervan en de omvang van de basisinspanning-plus die gemeenten hanteren. De provincie stelt in de handreiking (2011) voor om de volgende percentages als minimale inspanning te hanteren:

- Stedelijke ontwikkeling: 1% uitgifteprijs
- 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.

| Basisinspanning                                            |                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Stedelijke uitbreiding                                     | 1% uitgifteprijs                                                                                                 |
| Uitbreiding bestemming                                     | 20% waardevermeerdering grond                                                                                    |
| Uitbreiding bebouwing                                      | 20% waardevermeerdering object                                                                                   |
| Hergebruik VAB woning                                      | 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                                     | Maatwerk                                                                                                         |

Hierboven is de provinciale ondergrens aangegeven. Voor Sint-Oedenrode is reeds vastgesteld dat bij categorie 3 (toepassing van de forfaitaire methode) wordt uitgegaan van 20% van de grondwaardevermeerdering in primair agrarisch gebied en 25% in agrarisch gebied met waarden.

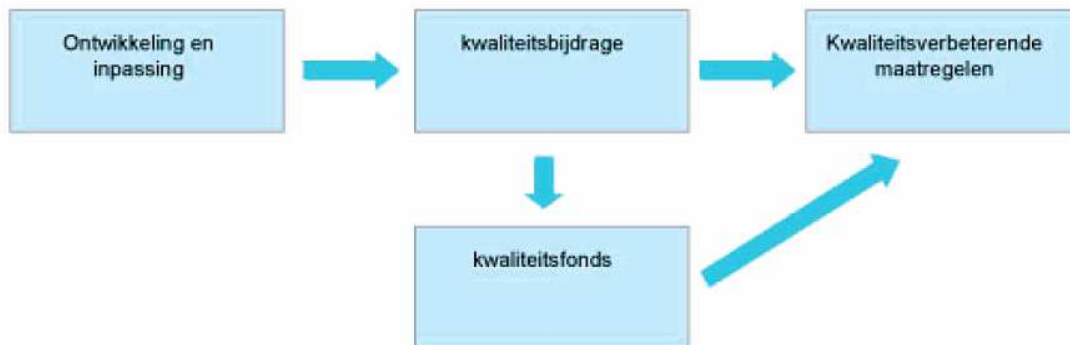
## Fonds

Zoals hierboven beschreven wordt bij het toestaan van nieuwe bebouwing en/of functies in het buitengebied, ter compensatie van het verlies, een kwaliteitsverbetering gekoppeld. De kwaliteitsverbetering dient bij voorkeur op de locatie van de ontwikkeling zelf te worden uitgevoerd. Bijvoorbeeld een goede inpassing van een agrarische bouwkvavel. De kwaliteitsverbetering kan ook door de initiatiefnemer worden uitgevoerd op een andere locatie. Bijvoorbeeld het ontwikkelen van een stuk nieuwe natuur elders in de gemeente. In beide gevallen worden de ontwikkeling en de kwaliteitsverbetering gelijktijdig geregeld via bestemmingsplan en privaatrechtelijke overeenkomst. Er kunnen omstandigheden zijn waarbij het moeilijk of niet wenselijk om de gewenste kwaliteitsverbetering van het landschap op de projectlocatie of in de directe omgeving daarvan te realiseren; een directe koppeling is hierdoor niet altijd mogelijk. Voor dat soort specifieke gevallen kent de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de mogelijkheid van bovenplanse verevening, waarbij de vorming van een gemeentelijk of regionaal fonds een optie kan zijn. De fysieke prestatie in het landschap vindt daarbij elders plaats. Bij toepassing van een (verevenings)fonds stort een initiatiefnemer een geldbedrag (kwaliteitsbijdrage) in een fonds, op basis van de noodzakelijke verevening. Het fonds is een doelfonds, dat gericht is op de verbetering van de kwaliteit van het buitengebied. Bij het fonds hoort een projectlijst en /of een uitvoeringsprogramma. Daarin kunnen de gewenste kwaliteitsverbeteringen opgenomen worden met een overzicht van de kosten. De beheerder van het fonds (in dit geval bijvoorbeeld de gemeente Sint-Oedenrode) gebruikt het fonds bijvoorbeeld om de benodigde verevening te realiseren. Een fonds kan een aantal voordelen bieden, zoals de mogelijkheid om de vereveningsbijdragen van verschillende initiatieven gebundeld in te zetten. Ook kan het een uitkomst bieden voor initiatiefnemers die geen mogelijkheden zien om zelf kwaliteitsverbeterende maatregelen uit te voeren.

De provincie Noord-Brabant benadrukt in de Verordening ruimte dat een daadwerkelijke landschapsverbetering doel van de regeling is, en niet storting van een financiële bijdrage. Dit neemt niet weg dat de gemeente ervoor kan kiezen om een (al dan niet regionaal) fonds op te zetten om een robuuste kwaliteitsverbetering te kunnen realiseren.

De gemeente Sint-Oedenrode maakt nu nog gebruik van een reserve groenfonds. Deze reserve is bij de nota Reserves en Voorzieningen 2011 ontstaan uit de voormalige voorziening Groenfonds. Doel van deze reserve is de bekostiging van de kwaliteitsverbetering in het buitengebied. In de Verordening ruimte is aangegeven, dat als er ontwikkelingen in het buitengebied plaatsvinden, dit gepaard moet gaan met kwaliteitsverbetering (elders) in het buitengebied. In de toekomst zal het doel van bovengenoemde reserve misschien verruimd kunnen worden naar een reserve, waarbij geldbedragen die zijn verworven bij ontwikkelingen in het buitengebied, ook bij kunnen dragen aan het verbeteren van kwaliteit van andere speerpunten van de gemeente Sint-Oedenrode. Hierbij kan gedacht worden aan het investeringen in IDOP's (Integraal Dorpsontwikkelingsplan) en IWOP's (Integraal Wijkontwikkelingsplan). Dorps- en wijkontwikkelingsplannen zijn plannen om de leefbaarheid van kleine kernen en wijken te versterken. Op dit moment (zonder verruiming) zijn dit enkele zaken waarvoor de middelen uit het reserve groenfonds van Sint-Oedenrode worden aangewend:

- natuurontwikkeling;
- landschapsverbetering;
- recreatieve ontwikkelingen;
- sloop en sanering van ongewenste bebouwing en bedrijvigheid;
- aanleg van ontsluitingen en (toegangs-)wegen in het landelijk gebied;
- cultuurhistorische ontwikkelingen;



### **Verruimd beleid huidige bebouwingsconcentraties Sint-Oedenrode**

Het buitengebied is primair bedoeld voor landbouw, recreatie en natuur. Echter, het buitengebied is aan het veranderen, onder meer door de afname van het aantal agrarische bedrijven. De Verordening ruimte biedt meer ruimte aan niet-agrarische ontwikkelingen in het buitengebied dan voorheen, mits dit gepaard gaat met de zorg voor ruimtelijke kwaliteit en een bijdrage in de verbetering van het landschap. Vrijkomende bestaande gebouwen bieden hierbij kansen voor nieuwe bestemmingen. Binnen de niet-agrarische bedrijven wordt onderscheid gemaakt tussen agrarisch verwante bedrijven, agrarisch technische hulpbedrijven en overige niet-agrarische bedrijven. De uitbreidingsmogelijkheden voor niet-agrarische bedrijven van het bestaande bebouwingsoppervlak binnen een bouwblok worden kwalitatief ingestoken en zijn enkel van toepassing op bedrijven gelegen binnen bebouwingsconcentraties. Agrarisch technische hulpbedrijven en agrarische verwante bedrijven krijgen de mogelijkheid om via wijziging het bestemmingvlak te vergroten tot maximaal 1,5 hectare. De overige bedrijven mogen hun bestemmingsvlak onder voorwaarden (passend bij het karakter van het (deel)gebied, passend in de directe omgeving, passend door toepassing van kwaliteitsverbetering, geen verkeersaantrekkende werking, alleen binnen bestaande bebouwing) uitbreiden tot maximaal 5000 m<sup>2</sup>, conform de Verordening ruimte.

Gekozen is voor een verruimd beleid voor bebouwingsconcentraties op basis van de toevoeging van extra ruimtelijke kwaliteit aan het buitengebied. Vrijkomende agrarische bebouwing kan worden benut voor (startende) ondernemers met nieuwe, innovatieve concepten en een verruiming van nevenactiviteiten kan worden ingezet bij agrarische bedrijven die graag hun horizon willen verbreden.

#### Extra m<sup>2</sup>

De gemeenteraad heeft aangegeven dat de oppervlakenormen in bebouwingsconcentraties (en het overige buitengebied), voor onder andere nevenfuncties bij agrarische bedrijven, te beperkend zijn. De Raad is van mening dat deze oppervlakenormen moeten worden verruimd; een ontwikkeling die wordt gedeeld in de visie in de herijking van de Rooi(s)e Draad. Om aan agrariërs, burgers of ondernemers tegemoet te komen die meer ruimte voor activiteiten nodig hebben dan in het huidige bestemmingsplan Buitengebied wordt toegelaten en nieuwe initiatieven in het buitengebied te stimuleren, kan de gemeente Sint-Oedenrode de huidige maatvoering (zoals geldend in het bestemmingsplan Buitengebied) verruimen. Dit wordt in deze herziening gedaan door de huidige maatvoering in het bestemmingsplan met maximaal 50% te verhogen. Hierdoor wordt meer ruimte geboden aan activiteiten in het buitengebied in ruil voor een kwaliteitsverbetering van het landschap. Als naar de

oppervlaktematen van andere gemeenten uit de regio wordt gekeken (zie schema in paragraaf 4.1) kan worden geconcludeerd dat een aantal gemeenten ruimere oppervlaktematen hanteren om ontwikkelingen in het buitengebied meer ruimte te geven. Sint-Oedenrode wil hier bij aan sluiten door de eigen maatvoering ook te verruimen. Onderstaand schema geeft de oude en mogelijk nieuwe situatie. Het is belangrijk om te benadrukken dat het hier gaat om functies die volgens het bestemmingsplan Buitengebied reeds worden toegelaten en waarbij alleen de maximale maatvoering wordt verhoogd.

| Bestemming                                                                                          | Agrarisch, Agrarisch met landschapswaarden en Agrarisch met natuur en landschapswaarden                                                                                    |                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Functie                                                                                             | Bebouwingsconcentraties                                                                                                                                                    | Overig buitengebied                                                                                                                                                        | Bebouwingsconcentraties verruimd*                                                                                                                                                | Overig buitengebied verruimd*                                                                                                                                                    |
| Agrarisch-technische bedrijven                                                                      | 600 m <sup>2</sup><br><br>Categorie 1, 2 en 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten                                                                                      | 400 m <sup>2</sup><br><br>Categorie 1, 2 en 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten                                                                                      | <b>900 m<sup>2</sup></b><br><br><b>Categorie 1, 2 en 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten</b>                                                                               | <b>600 m<sup>2</sup></b><br><br><b>Categorie 1, 2 en 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten</b>                                                                               |
| Agrarisch-verwante bedrijven                                                                        | 600 m <sup>2</sup><br><br>Categorie 1, 2 en 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten                                                                                      | 400 m <sup>2</sup><br><br>Categorie 1, 2 en 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten                                                                                      | <b>900 m<sup>2</sup></b><br><br><b>Categorie 1, 2 en 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten</b>                                                                               | <b>600 m<sup>2</sup></b><br><br><b>Categorie 1, 2 en 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten</b>                                                                               |
| Niet-agrarische bedrijven                                                                           | 600 m <sup>2</sup><br><br>Categorie 1, 2 en 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten                                                                                      | 400 m <sup>2</sup><br><br>Categorie 1, 2 en 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten                                                                                      | <b>900 m<sup>2</sup></b><br><br><b>Categorie 1, 2 en 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten</b>                                                                               | <b>600 m<sup>2</sup></b><br><br><b>Categorie 1, 2 en 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten</b>                                                                               |
| Maatschappelijk                                                                                     | 600 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                         | 400 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                         | <b>900 m<sup>2</sup></b>                                                                                                                                                         | <b>600 m<sup>2</sup></b>                                                                                                                                                         |
| Dagrecreatieve voorzieningen                                                                        | 750 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                         | 500 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                         | <b>750 m<sup>2</sup></b>                                                                                                                                                         | <b>500 m<sup>2</sup></b>                                                                                                                                                         |
| Groepsaccomodaties                                                                                  | 750 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                         | 500 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                         | <b>750 m<sup>2</sup></b>                                                                                                                                                         | <b>500 m<sup>2</sup></b>                                                                                                                                                         |
| Ondersteunende horeca                                                                               | 100 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                         | 100 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                         | <b>150 m<sup>2</sup></b>                                                                                                                                                         | <b>150 m<sup>2</sup></b>                                                                                                                                                         |
| Productiegebonden detailhandel                                                                      | 100 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                         | 50 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                          | <b>150 m<sup>2</sup></b>                                                                                                                                                         | <b>75 m<sup>2</sup></b>                                                                                                                                                          |
| Ruimte voor Ruimte                                                                                  | Toegestaan, mits wordt voldaan aan de voorwaarden                                                                                                                          | -                                                                                                                                                                          | <b>Toegestaan, mits wordt voldaan aan de voorwaarden</b>                                                                                                                         | -                                                                                                                                                                                |
| Statische opslag                                                                                    | 2.000 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                       | 1.000 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                       | <b>2.000 m<sup>2</sup></b>                                                                                                                                                       | <b>1.000 m<sup>2</sup></b>                                                                                                                                                       |
| Aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven                                                            | 30% van de gezamenlijke oppervlakte van de brutovloeroppervlakte van de woning en daarbij behorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen tot een maximum van 50 m <sup>2</sup> | 30% van de gezamenlijke oppervlakte van de brutovloeroppervlakte van de woning en daarbij behorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen tot een maximum van 50 m <sup>2</sup> | <b>30% van de gezamenlijke oppervlakte van de brutovloeroppervlakte van de woning en daarbij behorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen tot een maximum van 50 m<sup>2</sup></b> | <b>30% van de gezamenlijke oppervlakte van de brutovloeroppervlakte van de woning en daarbij behorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen tot een maximum van 50 m<sup>2</sup></b> |
| Boerenteras                                                                                         | 100 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                         | 100 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                         | <b>150 m<sup>2</sup></b>                                                                                                                                                         | <b>150 m<sup>2</sup></b>                                                                                                                                                         |
| Zorg- en kinderboerderijen, maatschappelijke en culturele voorzieningen bij agrarische hoofdfunctie | 375 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                         | 250 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                         | <b>500 m<sup>2</sup></b>                                                                                                                                                         | <b>375 m<sup>2</sup></b>                                                                                                                                                         |
| Manege                                                                                              | Toegestaan                                                                                                                                                                 | -                                                                                                                                                                          | <b>Toegestaan</b>                                                                                                                                                                | -                                                                                                                                                                                |
| Landschapscamping                                                                                   | Maximaal 60 standplaatsen (bestemmingsvlak en bouwvlak op maat gerealiseerd)                                                                                               | Maximaal 60 standplaatsen (bestemmingsvlak en bouwvlak op maat gerealiseerd)                                                                                               | <b>Maximaal 60 standplaatsen (bestemmingsvlak en bouwvlak op maat gerealiseerd)</b>                                                                                              | <b>Maximaal 60 standplaatsen (bestemmingsvlak en bouwvlak op maat gerealiseerd)</b>                                                                                              |
| Landgoederen                                                                                        | Minimaal 2,5 hectare natuur per woonfunctie                                                                                                                                | Minimaal 2,5 hectare natuur per woonfunctie                                                                                                                                | <b>Minimaal 2,5 hectare natuur per woonfunctie</b>                                                                                                                               | <b>Minimaal 2,5 hectare natuur per woonfunctie</b>                                                                                                                               |

\*Er moet worden vermeld dat bij de hiervoor genoemde (verruimde) oppervlaktematen een eindsituatie in oppervlakte wordt aangegeven. Wil een bedrijf nog verder uitbreiden, dan zal dit niet op een locatie in het buitengebied mogelijk zijn en zal bijvoorbeeld worden verwezen naar een bedrijventerrein.

\*\* Bij cumulatie van meerdere vormen van nevenfuncties ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' mag de (verruimde) totale oppervlakte aan nevenfuncties, exclusief statische opslag, niet meer bedragen dan 1.600 m<sup>2</sup> en voor het overige buitengebied mag dit niet meer bedragen dan 1.200 m<sup>2</sup>.

\*\*\* In voorkomende gevallen is de verruimde maatvoering ook van toepassing op de bestemming 'wonen-vab'.

### Nieuwe functies/ontwikkelingen

In bebouwingsconcentraties (kernrandzone, bebouwingslint of -cluster) is hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties voor niet-agrarische functies alsmede voor (beperkte) toevoeging van nieuw bouwvolume mogelijk. In bebouwingsconcentraties kan hergebruik ten behoeve van niet traditioneel aan het buitengebied gebonden functies, zoals wonen, agrarisch verwante en agrarisch-technische hulpbedrijven, zorgvoorzieningen, recreatie en toerisme, statische opslag en kleinschalige bedrijvigheid (tot maximaal categorie 1, 2 en 3.1), plaatsvinden. Maar ook nieuwe particuliere initiatieven die binnen de ruimtelijke ambities (en in de toekomst de maatschappelijke ambities conform de maatschappelijke meerwaarde) in bebouwingsconcentraties in het buitengebied passen kunnen door de gemeente ondersteund worden. Omdat de Verordening Ruimte de eis van functionele gebondenheid heeft losgelaten, is de gemeente derhalve vrij om hier beleid op te ontwikkelen. Het kan hier zowel gaan om nieuwe functies op VAB-locaties, nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven alsmede aan-huis-verbonden bedrijven en beroepen. De trends en ontwikkelingen in het buitengebied (groei van VAB locaties, groei van ZZP-ers, verandering van zorgaanbod, groei van toerisme en recreatie) zijn dermate dat nieuwe economische dragers in het buitengebied wenselijk zijn. Deze ontwikkelingen zullen wel binnen de regelgeving van onder andere paragraaf 11.6 van de Verordening ruimte moeten vallen (zie bijlage 4).

Deze eventueel nieuwe functies dienen op een verantwoorde manier ingepast te worden in de bebouwingsconcentraties. Er dient een analyse gemaakt te worden van de ruimtelijke kwaliteit, de tegenprestatie, het type bebouwingsconcentratie (karakter) en functies in de omgeving. Op basis van die analyse kan een locatiekeuze gemaakt waar nieuwe, niet aan het buitengebied gerelateerde, functies onder voorwaarden (tegenprestatie) gerealiseerd kunnen worden. Dit betekent niet dat er op een willekeurige plek in een bebouwingsconcentratie een woning of een andere niet aan het buitengebied gebonden functie gerealiseerd kan en mag worden. De functie moet afgestemd worden op de gebiedskwaliteiten en functionele ontwikkelingsrichting; niet alle functies zijn overal mogelijk. De toelaatbare verkeersintensiteit en het type voertuigen worden bepaald door de bestaande infrastructuur. De bedrijfsmatige vestigingsmogelijkheden kunnen worden aangewend voor bestaande en startende ondernemers. Juist het buitengebied kan een oplossing vormen voor startende ondernemers met bedrijfsvormen die niet veel milieulast veroorzaken. Bedrijfsvormen in het buitengebied zullen hierdoor nog steeds moeten vallen binnen de categorieën 1,2 en 3.1 (mits qua uitstraling en milieubelasting gelijk aan 2) van de lijst van bedrijfscategorieën van de VNG. Bedrijven in een hogere categorie horen in principe (met uitzondering van maatwerk) op een bedrijventerrein thuis in plaats van in het buitengebied.

### Aan-huis-verbonden bedrijven en beroepen

Als gekeken wordt naar aan-huis-verbonden bedrijven en beroepen, dan kan ervoor gekozen worden om de huidige maatvoering voor deze functies in het buitengebied te blijven hanteren. In dit geval blijft de maatvoering staan op 30% van de gezamenlijke oppervlakte van de brutovloeroppervlakte van de woning en daarbij behorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>. Activiteiten van ZZP-ers kunnen echter veelal niet vooruit met bovengenoemde regeling. Als naar de definities in het bestemmingsplan Buitengebied wordt gekeken, dan vallen activiteiten zoals hovenier, timmerman, loodgieter, installateur, klusjesman, schilder, behanger, stukadoor in principe niet onder aan-huis-verbonden bedrijven en beroepen. Om het groeiende aantal ZZP-ers in het buitengebied te kunnen stimuleren en faciliteren (zoals benoemd in de Rooi(s)e Draad) kunnen deze activiteiten van ZZP-ers binnen de bestemming 'wonen' door middel van een binnenplanse afwijking worden toegestaan. Voorwaarden hierbij zijn dat activiteiten plaatshebben binnen bestaande bebouwing, met een maximum van 200 m<sup>2</sup>. Deze regeling is toepasbaar voor het gehele buitengebied. Om misverstanden omtrent de bedoelde activiteiten te voorkomen is een begripsbepaling voor ZZP vereist. In de afwijkingsregeling moet, naast de reguliere bouwregels voor "Wonen", aan de volgende indicatieve criteria worden voldaan:

- Activiteiten van ZZP-ers moeten worden uitgeoefend in bestaande bebouwing;
- Buitenopslag is uitgesloten;
- De aard van het initiatief moet passen bij de functionele karakteristiek van de omgeving;
- De activiteit valt binnen de milieucategorie 1,2 of 3.1 (mits qua uitstraling en milieubelasting gelijk aan 2);
- De aard en inrichting van het initiatief moet aansluiten bij de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving;
- Het initiatief mag niet leiden tot verkeers- of parkeeroverlast in de omgeving;
- Het initiatief leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;
- Het initiatief mag niet leiden tot (milieuhygiënische) overlast op de omgeving;
- Het initiatief dient te voldoen aan de algemene milieuvoorwaarden.

Voorts wordt voorgesteld om in het bestemmingsplan Buitengebied een wijzigingsbevoegdheid op te nemen, analoog aan de wijzigingsbevoegdheid van VAB-locaties, voor het wijzigen van een **woon**functie in een **bedrijfs**functie. Deze regeling is alleen van toepassing in bebouwingsconcentraties en activiteiten dienen binnen bestaande bebouwing te worden uitgevoerd met een maximum van 200 m<sup>2</sup>. De algemene wijzigingsvoorwaarden zijn in dit geval van toepassing. Verder dient de activiteit te voldoen aan de criteria zoals hierboven beschreven.

### Derden bij nevenfuncties

Een derde punt dat kan bijdragen aan de verruiming van het beleid in bebouwingsconcentraties, is uitbesteden van nevenfuncties aan derden. In het kader van verbrede plattelandsontwikkeling kunnen verschillende nevenactiviteiten (een vorm van semi- of niet-agrarische bedrijvigheid, opslag (geen buitenopslag) of recreatie, naast de agrarische hoofdfunctie) toegelaten worden in bestaande bebouwing van agrarische bedrijven. De gemeente Sint-Oedenrode wil hier ruimere mogelijkheden geven voor realisatie en beheer van nevenactiviteiten (zoals onder andere beschreven in de herijking van de Rooi(s)e Draad).

De Verordening ruimte geeft geen aanvullende regels ten aanzien van nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven. Indien een neventak buiten het bouwvlak plaatsvindt (onder andere kleinschalig kamperen) zal dit landschappelijk moeten worden ingepast. De ontwikkelingsmogelijkheden zullen afhankelijk zijn van de ligging van de bestemming.

Daarbij is een belangrijke voorwaarde dat een kwaliteitsinvestering (tegenprestatie) moet plaatsvinden.

Aansluitend bij bovengenoemde verruiming van 50% bovenop de huidige m<sup>2</sup> maatvoering van functies zoals genoemd in het bestemmingsplan Buitengebied, kan deze verruiming ook van toepassing zijn bij (agrarische) nevenfuncties. Hierdoor komt er in het buitengebied meer ruimte voor burgers en ondernemers om (nieuwe) nevenfuncties te ontwikkelen. Bij de verruiming van het aantal m<sup>2</sup> bij (agrarische) nevenfuncties geldt wel de voorwaarde dat de agrarische ondernemer tevens de exploitant is van de nevenfunctie. Naast verruiming van het aantal m<sup>2</sup> kunnen nevenfuncties ook worden verruimd in de zin van verhuur en/of beheer door derden.

Het rapport 'Multifunctionele landbouw en ruimtelijke ordening' (2011), een rapport van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten in combinatie met de Taskforce Multifunctionele Landbouw, geeft vier vormen van multifunctionele landbouw (een vermoderniseerd begrip van verbrede landbouw):

- 1 Het volwaardige agrarische bedrijf dat een nevenactiviteit toevoegt en verbindt met de agrarische productie;
- 2 Het volwaardige agrarische bedrijf dat een nevenactiviteit facilitair toevoegt;
- 3 Het volwaardige agrarische bedrijf met meerdere hoofdtakken;
- 4 Het 'niet-volwaardige agrarische bedrijf', de stoppende boer of de burgerboer die wat gronden exploiteert en (neven)activiteiten onderneemt.

Volgens het rapport hangt het van de gemeentelijke analyse en uitgangspunten af welk type in welk gebied thuishoort of daar gewenst is. Typen 1 en 3 sluiten het meest aan bij gebieden waar landbouw en nevenfuncties een logisch geheel zijn en moeten blijven. Type 2 sluit het best aan bij beleid rond vrijkomende bedrijfsgebouwen, bijvoorbeeld in te zetten in bebouwingsclusters of linten. Type 4 kan worden overwogen in gebieden waar ook andere grondeigenaren een grote bijdrage leveren aan zorg voor het platteland, zoals verwevingsgebieden. Omdat het rapport type 2 voornamelijk toedicht aan het VAB-beleid in bebouwingsconcentraties is bij verruiming door verhuur/beheer van nevenactiviteiten aan derden type 2 van belang. De Taskforce Multifunctionele Landbouw geeft hierbij de volgende omschrijving:

'De nevenactiviteit kan ook als facilitaire voorziening worden ingebracht: het bedrijf verhuurt een deel van een gebouw. *De ruimten worden door derden gebruikt, die al dan niet 'iets' doen met de aanwezigheid van landbouw en platteland (zoals verhuur aan groenadviseur, kinderopvang of kanoverhuurbedrijf).* Deze vorm ontstaat vaak vanuit het beleid rond 'vrijkomende agrarische bebouwing'.

De kansen voor nevenfuncties bouwen nu echter nog steeds te vaak voort op het beleid van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen. De motivatie hierbij is dan vaak slechts gericht op het voorkomen van ongewenst gebruik van lege gebouwen en minder op het bevorderen van wenselijke functies. 'VAB' als vertrekpunt biedt hierdoor onvoldoende antwoord op de dynamiek van nevenfuncties. In lijn met de nieuwe koers van de Provincie (toetsen aan maatschappelijke meerwaarde) kan hierdoor beter proactief in plaats van vooral reagerend gehandeld worden om richting te geven aan de ontwikkelingen van bijvoorbeeld recreatie, horeca en kinderopvang als nevenactiviteiten. Het kan hierbij helpen om eerst keuzes te maken en naar de (maatschappelijke) meewaarde van de activiteit te kijken en daarna pas te kijken naar regels en eventuele tegenprestatie. Het accent komt zo te liggen op het stimuleren van gewenste nevenfuncties in plaats van het voorkomen van ongewenste ontwikkelingen.

Bij het uitbesteden van nevenfuncties aan derden kunnen, bij een onbegrensde regeling, de volgende negatieve effecten optreden:

- Het beleid van ontstening wordt niet toegepast;
- De verkeerstrekkende kracht kan een negatieve invloed hebben op het buitengebied;
- Het uitbesteden aan derden kan leiden tot 'mini bedrijventerreinen' en 'bedrijfsverzamelgebouwen' in het buitengebied;
- Er kan mogelijk opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijfslocatie plaatsvinden;
- Er kan oneerlijke concurrentie ten opzichte van bijvoorbeeld bedrijventerreinen plaatsvinden. Dit zou mogelijk kunnen leiden tot ongewenste leegloop van de bedrijventerreinen in Sint-Oedenrode;
- Het ruim toelaten van verhuur aan derden kan het eigen beleid voor onder andere bedrijventerreinen en het Fioretti College (ruimte voor starters) ondermijnen.

Om toch aan te sluiten bij verruiming en het stimuleren van startende bedrijven en ZZP-ers in het buitengebied wordt gekozen voor een voorstel om nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf aan maximaal 1 derde uit te besteden. De nevenactiviteit van deze derde is gelimiteerd tot een maximale oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> en zal toegelaten op basis van een persoonsgebonden ontheffing. Bij de beoordeling van de initiatieven kan de gemeente Sint-Oedenrode de volgende criteria hanteren:

- Nevenfuncties door derden moeten worden uitgeoefend in bestaande bebouwing;
- De aard en inrichting van het initiatief moet aansluiten bij de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving;
- Het initiatief mag niet leiden tot verkeers- of parkeeroverlast in de omgeving;
- Het initiatief leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;
- Nieuwbouw van agrarische bedrijfsbebouwing is niet toegelaten in geval van bedrijfsruimte die wordt verhuurd aan derden. Deze ruimte moet eerst worden benut;
- Het initiatief mag niet leiden tot (milieuhygiënische) overlast op de omgeving;

Nevenactiviteiten door derden zullen onder bovengenoemde voorwaarden worden toegelaten in het hele buitengebied.

Nieuwe ontwikkelingen en de daarbij behorende tegenprestaties kunnen in onderstaand schema worden weergegeven. Voor concrete provinciale voorbeelden zie paragraaf 4.5.

| Soort ontwikkeling                                          | Tegenprestatie                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Niet-agrarische nevenactiviteit (vanaf 200 m <sup>2</sup> ) | Landschappelijke inpassing (onder de 200 m <sup>2</sup> geen inpassing of tegenprestatie)                                                                           |
| Niet-agrarisch hergebruik                                   | Landschappelijke inpassing en berekende kwaliteitsbijdrage                                                                                                          |
| Aan-huis-verbonden bedrijven en beroepen                    | Geen inpassing of tegenprestatie (voor niet aan het buitengebied toehorende aan-huis-verbonden bedrijven en beroepen is eventueel landschappelijke inpassing nodig) |
| Ruimte-voor-Ruimte woningen                                 | Geen inpassing of tegenprestatie nodig (tegenprestatie is bij RvR-woningen reeds uitgevoerd)                                                                        |
| Uitbreiding bestemming                                      | Landschappelijke inpassing en berekende kwaliteitsbijdrage                                                                                                          |
| Uitbreiding bebouwing                                       | Landschappelijke inpassing en berekende kwaliteitsbijdrage                                                                                                          |
| Overige ontwikkelingen                                      | Maatwerk                                                                                                                                                            |

\*de in de paragraaf hierboven genoemde (verruimde) maatvoeringen bij niet-agrarische functies, nevenactiviteiten en aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven zijn tot stand gekomen door onder andere een benchmarking naar andere gemeenten.

#### 4.5 Planologische en juridische mogelijkheden

Door de komst van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zijn er drie bestemmingsplanprocedures mogelijk, namelijk een partiële herziening, een wijzigingsplan en de omgevingsvergunning.

Als de voorgenomen ontwikkeling in strijd is met het vigerende bestemmingsplan, maar er is in dat bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbinnen deze ontwikkeling zou passen, dan kan worden volstaan met een wijzigingsplan, zoals gesteld in artikel 3.6 Wro. Mocht de voorgenomen ontwikkeling in strijd zijn met het bestemmingsplan en er is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbinnen de ontwikkeling zou passen kan gekozen worden voor een omgevingsvergunning of partiële herziening. Een partiële herziening is in feite een op zichzelf staand bestemmingsplan dat voor slechts het betreffende deel van het grondgebied van de gemeente waarop de ontwikkeling plaatsvindt geldt.

Kortweg kunnen initiatieven de volgende juridische vormen aannemen:

- 1 Een initiatief past geheel binnen de regels van het bestemmingsplan. Er is dan een directe bouwtitel.
- 2 Voor het initiatief is een omgevingsvergunning nodig, omdat niet voldaan wordt aan de bouw en/of gebruiksvoorschriften. Dit kan bijvoorbeeld nodig zijn om een grotere bebouwingsoppervlakte of een nevenfunctie bij een agrarisch bedrijf toe te staan.
- 3 Voor het initiatief is nodig dat gebruik wordt gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan is opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid kan betrekking hebben op een wijziging van de bestemming zelf, bijvoorbeeld het omzetten van een agrarisch bouwvlak in de bestemming agrarisch verwant bedrijf of in de bestemming wonen. De wijziging kan ook betrekking hebben op het vergroten van een bouwvlak.

- 4 Het initiatief past niet binnen de regels van het bestemmingsplan, inclusief de flexibiliteitsbepalingen onder 2 en 3, maar de gemeente wil er wel aan mee werken om het initiatief past binnen de gemeentelijke visie of het gemeentelijk beleid (bijvoorbeeld nieuwe functies). In een dergelijk geval kan er middels een partiële herziening (buitenplans) van het bestemmingsplan medewerkingverlening worden verleend (Zie hardheidsclausule in paragraaf 4.6).

Verbrede landbouw en neventakken worden mogelijk gemaakt via de bestemmingsomschrijving of via een afwijking. Daadwerkelijke functieverandering bij bedrijfsbeëindiging in bebouwingsconcentraties (VAB) gaat via een wijzigingsbevoegdheid.

Bovenstaande punten kunnen nu gekoppeld worden aan de drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen (met een verschillende mate van kwaliteitsverbetering) zoals genoemd in paragraaf 4.3 en 4.4.

In het geval van initiatieven zoals opgenomen onder punt 1 en 2 wordt uitgegaan van de voorwaarden die opgenomen zijn in het bestemmingsplan; zorg dragen voor een goede landschappelijke inpassing, dan wel verplichte sloop van overtollige bebouwing e.d. is reeds op basis van het bestemmingsplan vereist. Een andere vorm van een tegenprestatie (bijvoorbeeld het leveren van een financiële bijdrage) wordt in deze gevallen niet gevraagd. Punt 1 en 2 vallen hierdoor binnen de volgende categorieën: categorie 1: geen tegenprestatie of categorie 2: de basisinspanning.

Bij initiatieven, zoals genoemd bij punt 3 en 4, dient er daadwerkelijk sprake te zijn van een kwalitatieve verbetering. Indien deze verbetering niet kan worden bereikt op het eigen perceel, dan zal een tegenprestatie worden gevraagd in de vorm van een financiële bijdrage of een kwalitatieve bijdrage elders. Uitgangspunt hierbij is dat gestreefd wordt naar een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Sint-Oedenrode. Punt 3 en 4 vallen hierdoor binnen categorie 3: de basisinspanning-plus. Bij deze categorie is artikel 2.2 van de Verordening ruimte van toepassing. Ruimte voor Ruimte woningen zijn hierop een uitzondering.

Een overzicht van een pakket aan mogelijke ontwikkelingen, zoals concreet door het provinciale Ruimtelijke Regionale Overleg afgebakend, ziet er conform de 3 categorieën als volgt uit:

### **Categorie 1; geen inpassing of tegenprestatie**

Tot deze categorie behoren in ieder geval de volgende concreet benoemde ontwikkelingen:

- vergroten aantal m2 bijbouwen bij woning tot 100 m2 in totaal;
- realisatie Ruimte voor ruimte woning(en);
- ontwikkeling ter realisatie van EHS compensatie;
- wijzigen bestemming naar Bos/Natuur en treffen bestemmingsregeling/aanleg voorzieningen die een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden tot gevolg hebben;
- vestiging van of de splitsing in meerdere wooneenheden in monumentale/ karakteristieke/cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- uitbreiding bestemmingsvlak wonen tot 1000 m2;
- herbouw woning binnen geldend bestemmingsvlak;
- bed & breakfast en kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten in/bij (bedrijfs)woning binnen vigerende bouwregeling (oppervlakte bijgebouwen) binnen geldend bestemmingsvlak wonen of niet agrarisch bedrijf tot een maximum van 200 m2;

- nevenactiviteiten en verbrede landbouwactiviteiten bij een agrarisch bedrijf of Wonen-VAB binnen bestaande bebouwingsmogelijkheden tot een maximum van 200 m<sup>2</sup>;
- vergroten inhoud van een (bedrijfs)woning tot 750 m<sup>3</sup>;
- aan huis gebonden beroep/bedrijf in/bij woning binnen geldende bouwregeling (oppervlakte bijgebouwen);
- ontheffing mantelzorg in/bij woning binnen geldende bouwregeling (oppervlakte bijgebouwen);
- ontheffing tijdelijke huisvesting seizoensarbeiders binnen geldende, bestaande bebouwing (dit mag niet leiden tot het ontstaan van een zelfstandige woonruimte);
- huisvesting reclasseringsjongeren op (agrarisch) bedrijf binnen geldende, bestaande bebouwing;
- toestaan tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
- verkoop van op het eigen (agrarisch) bedrijf vervaardigde producten (inclusief de verkoop van streek-eigen producten) tot een maximum van 200 m<sup>2</sup> binnen geldende bouwregeling bedrijfsbebouwing;

## **Categorie 2; alleen inpassing nodig**

Tot deze categorie behoren in ieder geval de volgende concreet benoemde ontwikkelingen:

- minicampings met kleinschalige kampeergelegenheden tot een maximum van 25 mobiele kampeermiddelen;
- bed & breakfast en kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten in/bij (bedrijfs)woning binnen vigerende bouwregeling (oppervlakte bijgebouwen) en binnen geldend bestemmingsvlak wonen of niet agrarisch bedrijf vanaf een oppervlakte van 200 m<sup>2</sup>;
- nevenactiviteiten en verbrede landbouwactiviteiten bij een agrarisch bedrijf binnen bestaande bebouwingsmogelijkheden vanaf 200 m<sup>2</sup>;
- vormverandering van een agrarisch bouwvlak of een bestemmingsvlak;
- paardenbakken aansluitend aan het bouwvlak;
- omschakeling van agrarische bedrijfsvoering (grondgebonden, intensief, overig niet-grondgebonden) zonder vergroting van het bouwvlak.

Voor het overige behoren tot deze categorie alle ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via de (binnenplanse) afwijkingsbevoegdheid, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie. Tevens kan in het bestemmingsplan bepaald worden dat een specifieke afwijking wel als categorie 3 behandeld moet worden.

### **Categorie 3; berekende kwaliteitsverbetering van het landschap nodig**

Tot deze categorie behoren in ieder geval de volgende concreet benoemde ontwikkelingen:

- vergroting bouwvlak agrarische bedrijf (grondgebonden, intensief, overig niet-grondgebonden). De door de Verordening ruimte vereiste landschappelijke inpassing kan deel van uitmaken van de kwaliteitsverbetering.
- omschakeling, zonder vergroting van het bouwvlak, van agrarisch bouwvlak of Wonen-VAB naar Bedrijf, Recreatie, Agrarisch gerelateerd etc.;
- wijzigen Agrarisch, Wonen-VAB, Bedrijf, Recreatie, Agrarisch gerelateerd etc. naar Wonen;
- uitbreiding bestemmingsvlak Bedrijf, Wonen (>1000 m<sup>2</sup>), Horeca, Recreatie etc.;
- vergroten aantal m<sup>2</sup> bebouwing binnen Bedrijf, Recreatie, Horeca etc.;
- vergroten inhoud van een burgerwoning boven 750 m<sup>3</sup> (sloop-bonusregeling);
- vergroten inhoud van een agrarische Bedrijfswoning boven 750 m<sup>3</sup>;
- realiseren van een woning op basis van artikel 11.4, kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties binnen zoekgebied verstedelijking;
- omschakelen van een niet agrarische bestemming met bouwvlak naar agrarisch grondgebonden of niet-grondgebonden;
- wijzigen ten behoeve van telecomunicatie (zendmasten e.d.);
- vergroten aantal m<sup>2</sup> bijgebouwen bij een woning groter dan 100 m<sup>2</sup>;
- nieuwbouw (eerste) bedrijfswoning.

Voor het overige behoren tot deze categorie alle ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via een wijzigingsplan of een bestemmingsplanherziening, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.

#### **4.6 Aangepast maatwerk ('Buitencategorie'/Hardheidsclausule)**

Niet elke ontwikkeling is bij voorbaat te vangen in één van bovengenoemde categorieën (geen tegenprestatie, basisinspanning en basisinspanning-plus). Initiatieven kunnen daarvoor te complex zijn en/of hebben door bijzondere omstandigheden minder financieel draagvlak dan in de in categorie 3 gehanteerde normen of dragen op geheel andere wijze bij aan de kwaliteit van het landschap. Dit komt steeds vaker voor doordat de huidige maatschappij steeds sneller ontwikkeld en de planvorming en regels hier steeds 'achteraan hobbelen'. Het te strikt vasthouden aan vastgestelde regels werkt dan belemmerend en kan reden zijn dat gewenste ontwikkelingen (maatschappelijke meerwaarde) toch geen doorgang kunnen vinden. Dit is steeds vaker een doorn in het oog van enthousiaste initiatiefnemers en ontwikkelaars, maar ook van welwillende bestuurders die hun doelen niet gerealiseerd zien, terwijl er wel plannen en ideeën zijn. Dit maakt het noodzakelijk om de vrijheid te houden maatwerk te leveren. Maatwerk sluit aan bij het nieuwe Provinciale denken zoals beschreven in het koersdocument 'De transitie van Stad en platteland, een nieuwe koers' van eind 2011.

De gewenste ontwikkelingen in de huidige dynamische maatschappij vragen om een andere manier van afwegen en toetsen, ook wel 'uitnodigingsplanologie' genoemd. In gesprek met initiatiefnemers toets de gemeente op doelstellingen van beleid en niet zozeer op vooraf geformuleerde regels of kaders. In overleg met de initiatiefnemers zal bepaald worden wat de tegenprestatie dient te zijn.

#### 4.7 Aangepaste begrenzing concentraties

De provincie heeft de gemeenten in 2004 de vrijheid gegeven om naar eigen inzicht bebouwingsconcentraties aan te wijzen en te begrenzen (binnen de kaders van de provinciale beleidsdocumenten). De gemeente Sint-Oedenrode heeft er in de 'Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties' (2008) voor gekozen om 11 concentraties in het buitengebied te begrenzen. In deze herziening is nader onderzocht in hoeverre deze begrenzing nog actueel is en in hoeverre deze begrenzing aanpassing behoeft om beter tegemoet te kunnen komen aan actuele ontwikkelingen in het buitengebied van Sint-Oedenrode. In grote lijnen komt herbegrenzing in dit geval neer op 'een hoekje erbij', wat aansluit bij de gevraagde verruiming (onder andere genoemd in de Raad van 15 maart 2012 en de herijking van de Rooi(s)e Draad). Hieronder zal per bebouwingsconcentratie geëvalueerd worden of de begrenzing eventueel verruimd kan worden. Hieronder zal eerst een legenda worden gegeven (ook geldig voor paragraaf 4.8, 4.9 en bijlage 3), waarbij de desbetreffende bestemmingen die in de kaartjes zitten gegeven worden. Bij de kaartjes in deze paragraaf markeren de rode lijnen de huidige begrenzing van de bebouwingsconcentraties uit 2008; de groene lijnen markeren de vernieuwde, verruimde begrenzing. Bij de herbegrenzing is gelet op de criteria zoals gegeven in paragraaf 2.3.3.

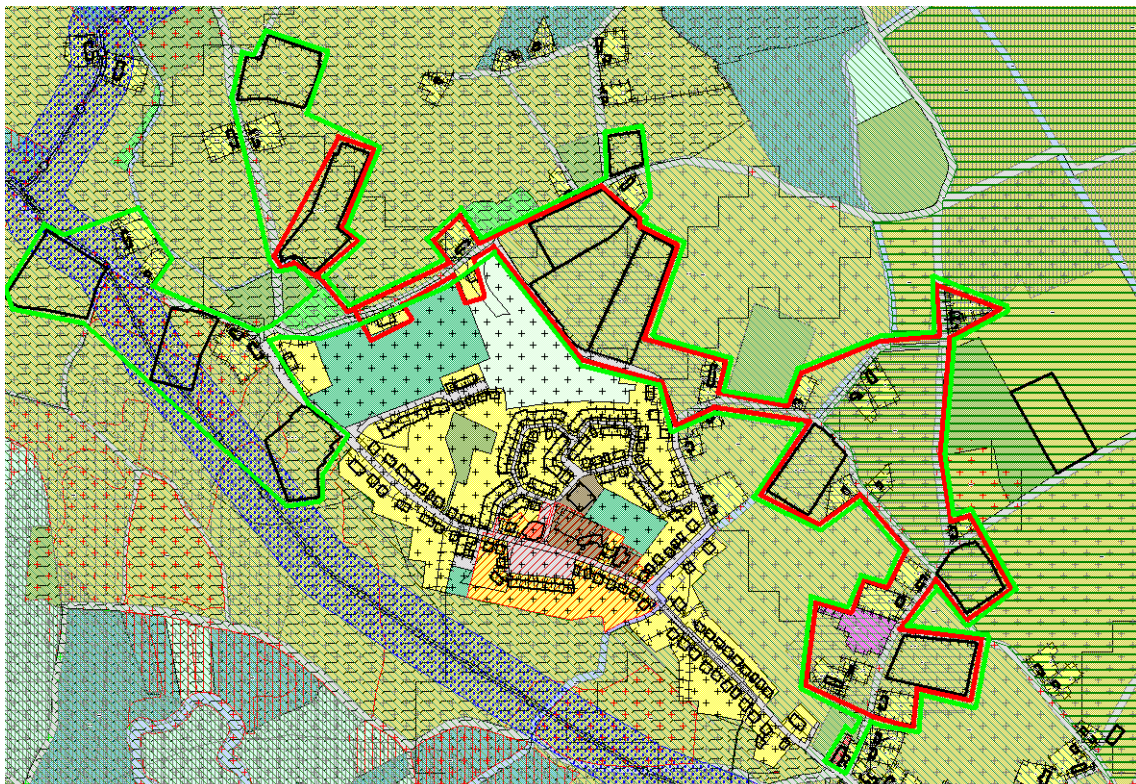


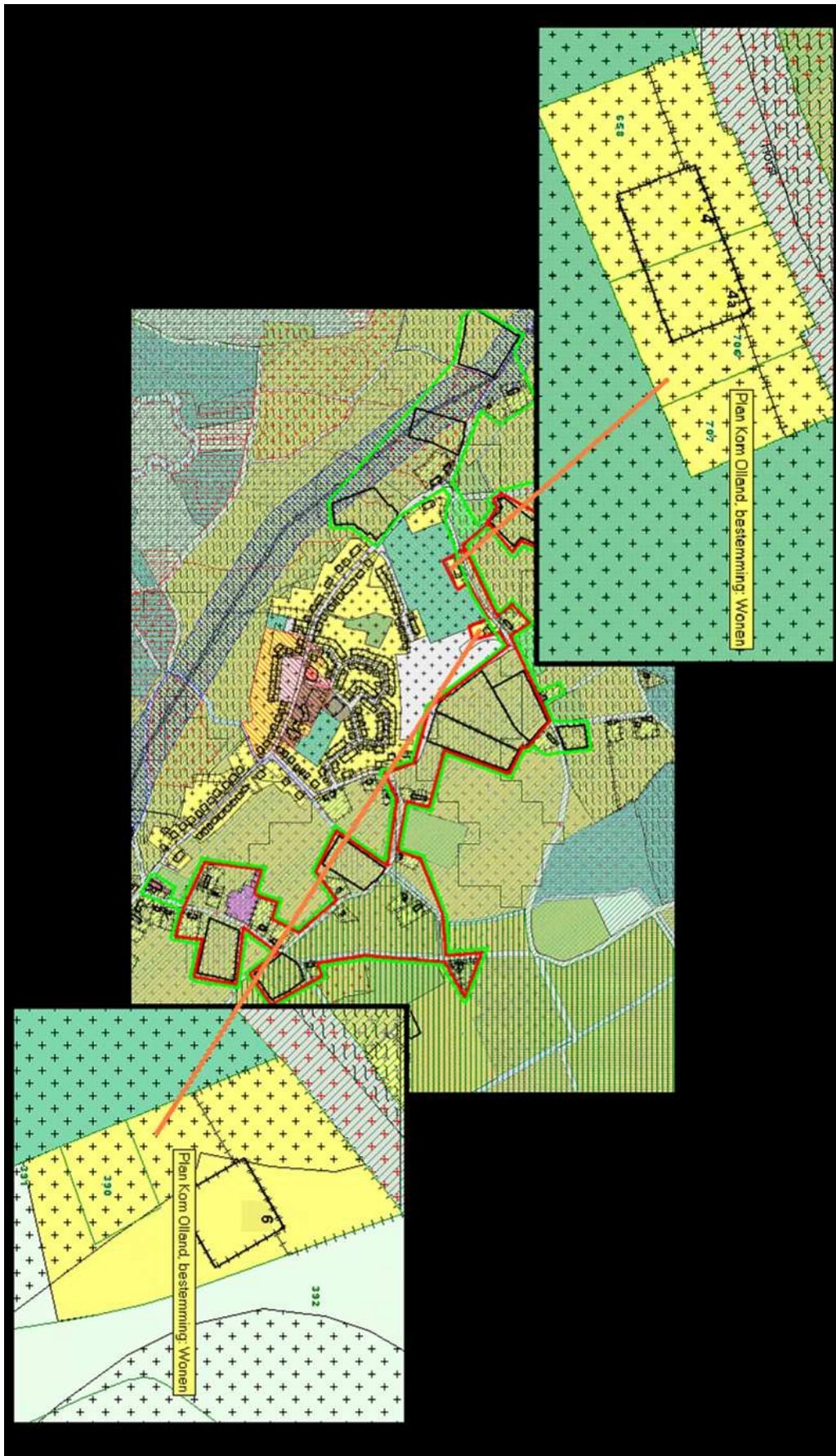
## 1 Roest/Jenneakkers/Schootsedijk

Deze bebouwingsconcentratie, in de nabijheid van de kern Olland, kan nog uitgebreid worden door enkele agrarische bestemmingsvlakken aan de concentratie toe te voegen. Door het toevoegen van de agrarische vlakken komen ook enkele bestemmingsvlakken met de functie 'wonen' binnen de bebouwingsconcentratie te liggen. Ten zuiden van de concentratie kan daarnaast nog een bestemming horeca aan de concentratie toegevoegd worden. Deze horecagelegenheid maakt deel uit van het bestemmingsplan Buitengebied maar was in 2008 nog niet in de begrenzing opgenomen. De nieuw toe te voegen bestemmingsvlakken liggen volgens de Reconstructieplankaart Meierij in extensiveringsgebied-natuur, extensiveringsgebied-overig en verwevingsgebied. De huidige begrenzing van de bebouwingsconcentratie valt ook binnen deze driedeling. Volgens de kaarten van de Verordening ruimte is de nieuwe begrenzing deels gelegen in de Groenblauwe mantel. Een ander deel is gelegen in Gemengd landelijk gebied.

Naast verruiming van de begrenzing zullen twee bestemmingsvlakken met de functie 'wonen' uit de begrenzing van de bebouwingsconcentratie gehaald worden. Het gaat hier om twee bestemmingsvlakken aan de straat Horst. Bij het opstellen van de gebiedsvisie in 2008 behoorden deze vlakken nog tot het buitengebied; hedendaags behoren de vlakken tot het plan 'Kom Olland'. De kaart op de volgende pagina geeft visueel aan dat de genoemde bestemmingsvlakken tot het plan 'Kom Olland' behoren.

- De herbegrenzing van de bebouwingsconcentratie Roest/Jenneakkers/Schootsedijk voldoet aan de criteria zoals genoemd in paragraaf 2.3.3;
- De toegevoegde locaties vormen een ruimtelijk ensemble met de oorspronkelijke begrenzing uit 2008; de nieuwe begrenzing zorgt voor een 'afronding' van de cluster/het lint;
- Bij de toegevoegde (agrarische) bestemmingsvlakken is geen sprake van duurzame locaties.

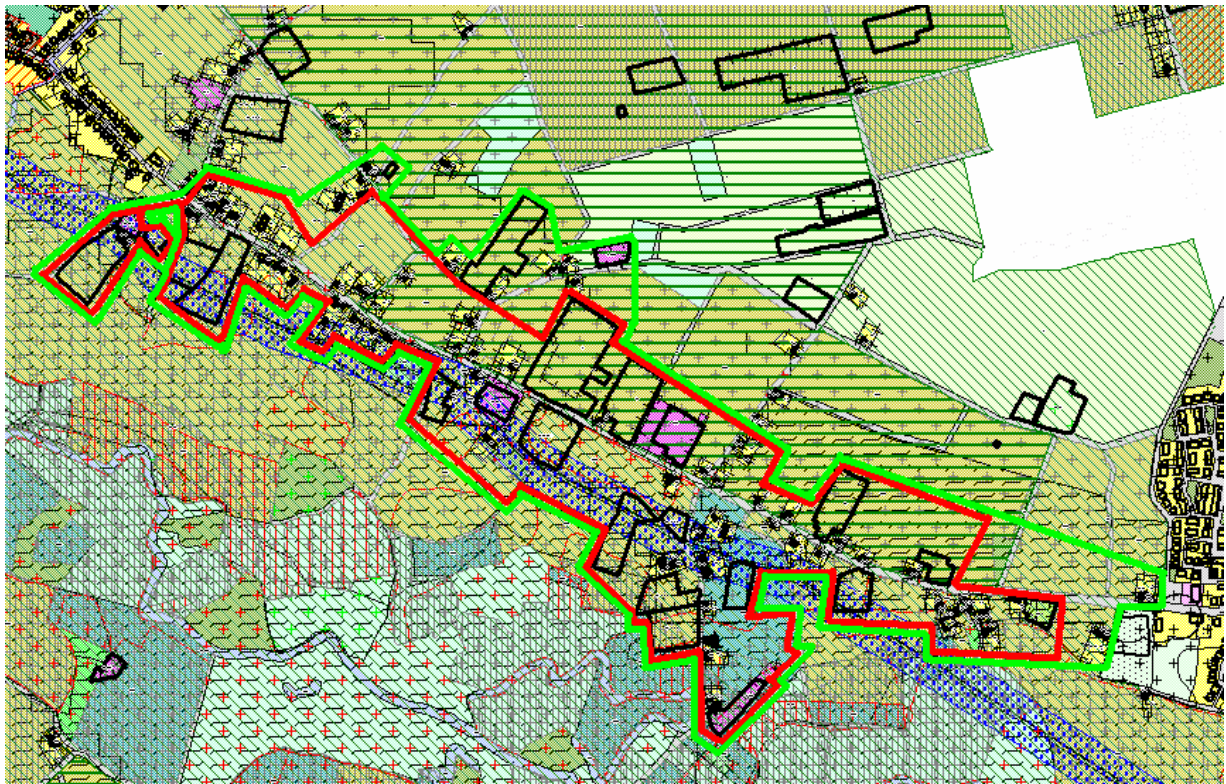




## 2 Ollandseweg

Ten noorden van de Ollandseweg kunnen nog enkele bestemmingsvlakken aan de concentratie toegevoegd worden. Deze bestemmingsvlakken liggen in de directe nabijheid van de begrenzing uit 2008. Hierdoor vertonen de nieuwe bestemmingsvlakken een ruimtelijke samenhang met de huidige begrenzing van de bebouwingsconcentratie Ollandseweg. Ook ten oosten van de huidige begrenzing kunnen twee bestemmingsvlakken aan de concentratie toegevoegd worden. De nieuwe begrenzing grenst hierdoor direct aan de bebouwde kom van Sint-Oedenrode. Concreet gaat het bij de verruiming van de begrenzing van de Ollandseweg om 11 woonbestemmingen, 2 agrarische bestemmingen en 1 bedrijfsbestemming. De nieuw toe te voegen bestemmingsvlakken liggen volgens de Reconstructieplankaart Meierij in extensiveringsgebied-overig en verwevingsgebied. Volgens de kaarten van de Verordening ruimte is de nieuwe begrenzing gelegen in Gemengd landelijk gebied.

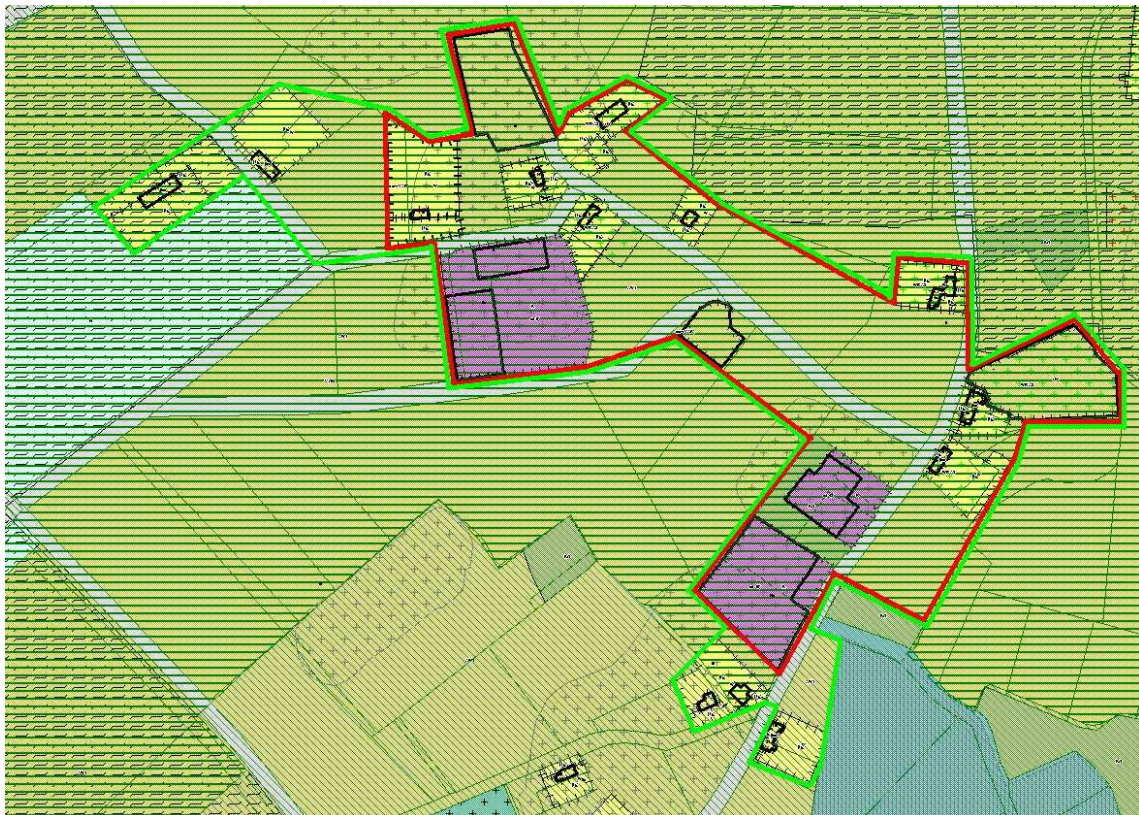
- De herbegrenzing van de bebouwingsconcentratie Ollandseweg voldoet aan de criteria zoals genoemd in paragraaf 2.3.3;
- De toegevoegde locaties vormen een ruimtelijk ensemble met de oorspronkelijke begrenzing uit 2008; de nieuwe begrenzing zorgt voor een 'afronding' van de cluster/het lint;
- Bij de toegevoegde (agrarische) bestemmingsvlakken is geen sprake van duurzame locaties.



### 3 De Bus/Kremselen

De bebouwingscluster De Bus/Kremselen biedt weinig mogelijkheden tot uitbreiding. Zuidelijk van de bebouwingsconcentratie kunnen een drietal woonbestemmingen toegevoegd worden die aan het Kremselen of in de omgeving van het Kremselen liggen. Ten noordwesten van de concentratie kunnen nog een tweetal woonbestemmingen toegevoegd worden die een directe ruimtelijke binding hebben met de andere bestemmingen in De Bus. De nieuw toe te voegen bestemmingsvlakken liggen volgens de Reconstructieplankaart Meierij in extensiveringsgebied-natuur en verwevingsgebied. De huidige begrenzing van de bebouwingsconcentratie is enkel gelegen in verwevingsgebied. Volgens de kaarten van de Verordening ruimte is zowel de huidige als de nieuwe begrenzing enkel gelegen in de Groenblauwe mantel.

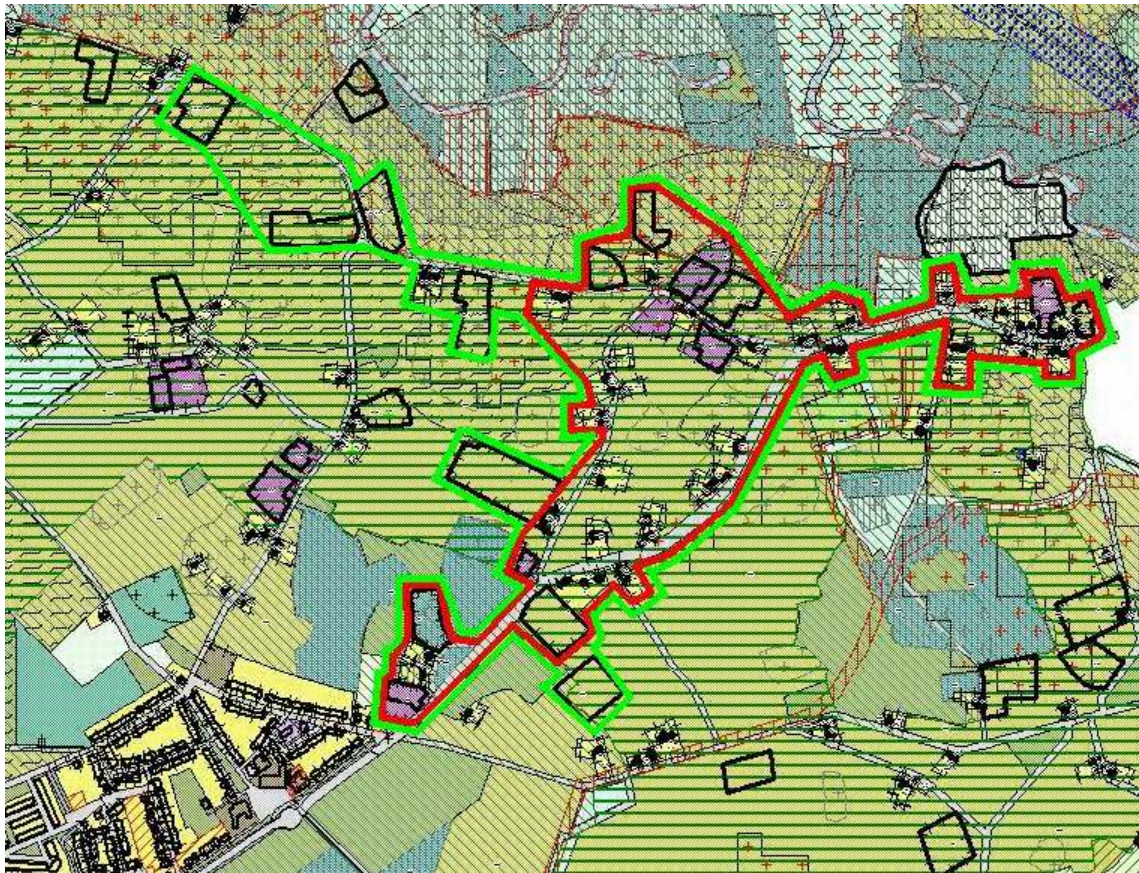
- De herbegrenzing van de bebouwingsconcentratie De Bus/Kremselen voldoet aan de criteria zoals genoemd in paragraaf 2.3.3;
- De toegevoegde locaties vormen een ruimtelijk ensemble met de oorspronkelijke begrenzing uit 2008; de nieuwe begrenzing zorgt voor een 'afronding' van de cluster/het lint;
- Bij de toegevoegde (agrarische) bestemmingsvlakken is geen sprake van duurzame locaties;
- De zuidkant van de bebouwingsconcentratie De Bus/Kremselen grenst direct aan de projectlocatie Ruimte voor Ruimte Boskant.



#### 4 Hongerstraat/Boskantseweg

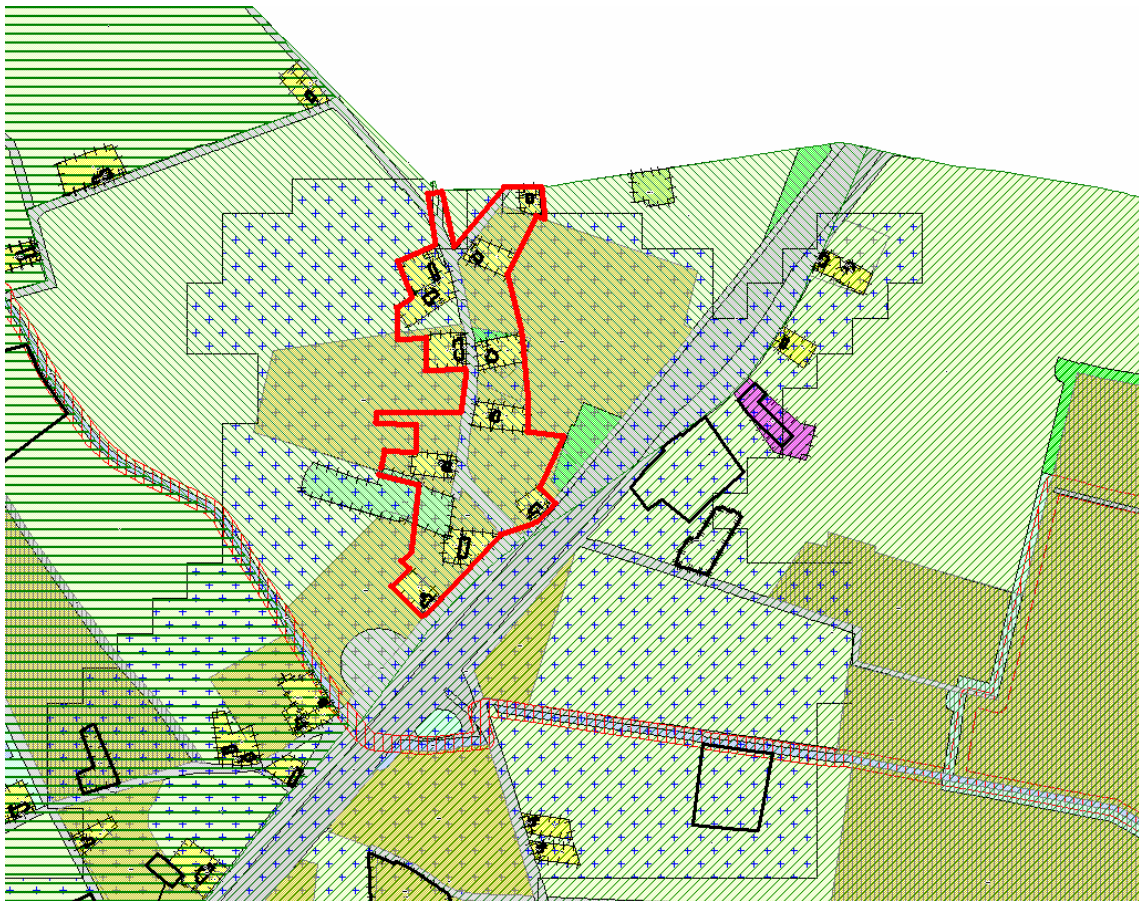
De begrenzing van de bebouwingsconcentratie Hongerstraat/Boskantseweg kan voornamelijk uitgebreid worden door een deel van de Liempdseweg (gelegen ten noordwesten van de huidige begrenzing) aan de bebouwingsconcentratie toe te voegen. Deze toevoeging bestaat uit 1 woonbestemming en 4 agrarische bestemmingen. Deze nieuw toe te voegen bestemmingsvlakken liggen volgens de Reconstructieplankaart Meierij in extensiveringsgebied-natuur en verwevingsgebied. Verder kunnen op 2 andere plekken in de concentratie nog 2 agrarische bestemmingsvlakken aan de bebouwingsconcentratie worden toegevoegd. Deze 2 vlakken zijn gelegen in verwevingsgebied. De toe te voegen bestemmingen zijn in de directe omgeving van de huidige begrenzing van de Hongerstraat/Boskantseweg gelegen en kunnen een duidelijk ruimtelijk ensemble vormen met de huidige begrenzing. De kaarten van de Verordening ruimte geven aan dat de verruimde begrenzing in zijn geheel binnen de Groenblauwe mantel valt. De meest noordelijke agrarische bestemming is toegevoegd om de eigenaar te stimuleren om zijn agrarische activiteiten te beëindigen in ruil voor verruimde mogelijkheden.

- De herbegrenzing van de bebouwingsconcentratie Hongerstraat/Boskantseweg voldoet aan de criteria zoals genoemd in paragraaf 2.3.3;
- De toegevoegde locaties vormen een ruimtelijk ensemble met de oorspronkelijke begrenzing uit 2008; de nieuwe begrenzing zorgt voor een 'afronding' van de cluster/het lint;
- Bij de toegevoegde (agrarische) bestemmingsvlakken is geen sprake van duurzame locaties.



## 5 Oude Coevering/Boschvoort

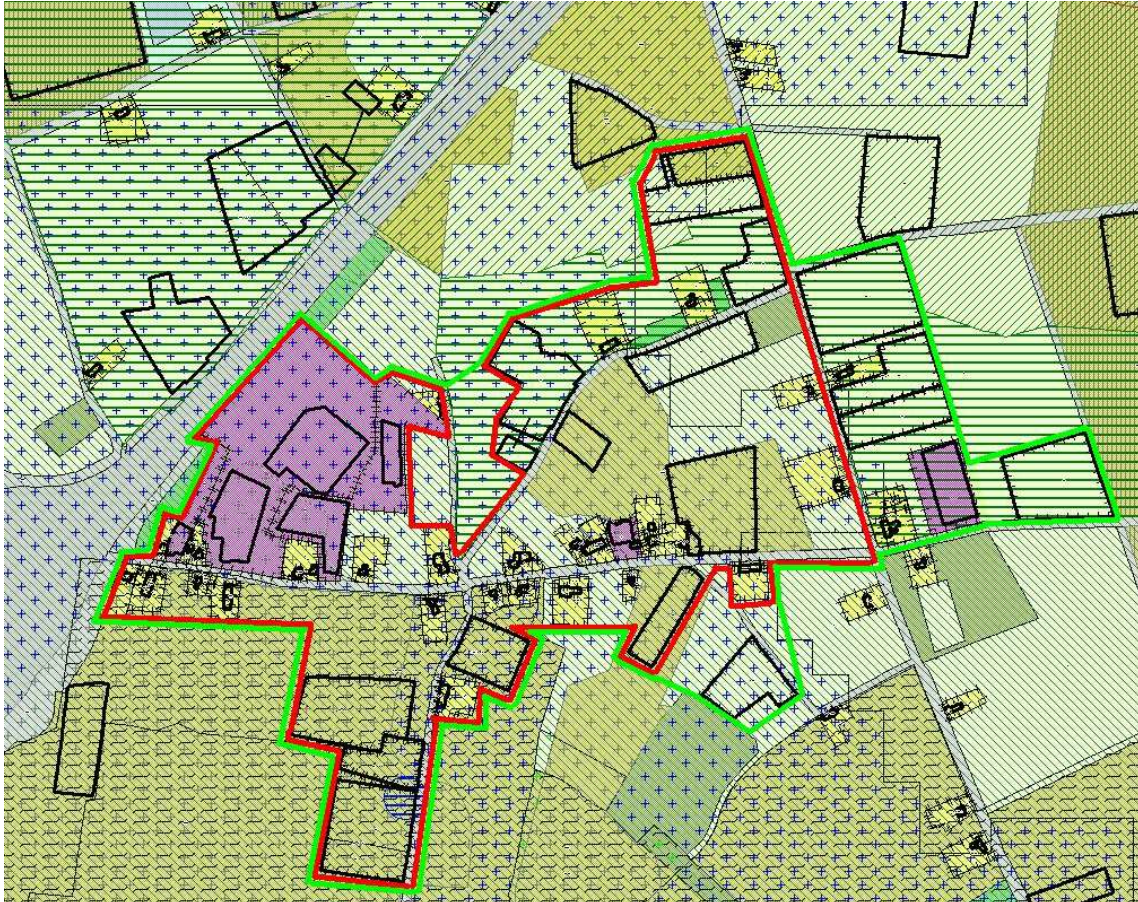
In onderstaand kaartje is te zien dat alle bestemmingen in de nabijheid van de bebouwingsconcentratie al in de concentratie Oude Coevering/Boschvoort zijn opgenomen. Er zijn dan ook geen mogelijkheden om deze concentratie qua begrenzing uit te breiden.



## 6 Everse Dekenyhoeve

Aangrenzend aan de bebouwingsconcentratie Everse Dekenyhoeve liggen een aantal bestemmingsvlakken die niet in het landbouwontwikkelingsgebied Jekschotsche Heide zijn gelegen maar in 2008 niet in de begrenzing van de concentratie zijn opgenomen. De vlakken hebben door de directe aangrenzende ligging een duidelijke relatie met de concentratie. Het gaat om 2 woonbestemmingen, 5 agrarische bestemmingen en 1 bedrijfsbestemming. De bestemmingsvlakken liggen volgens de Reconstructieplankaart Meierij in extensiveringsgebied-natuur en verwevingsgebied, in overeenkomst met de huidige begrenzing van de concentratie. Verder is 1 agrarisch bestemmingsvlak volgens de kaarten van de Verordening ruimte gelegen in de Groenblauwe mantel, de rest van de eventueel toe te voegen bestemmingen is gelegen in Gemengd landelijk gebied (agrarisch gebied). In het midden van de concentratie is een soort van 'verbindingstreep' opgenomen in de nieuwe begrenzing. Dit is gedaan voor het eventueel toevoegen van ruimte-voor-ruimte woningen in dit gedeelte van de concentratie.

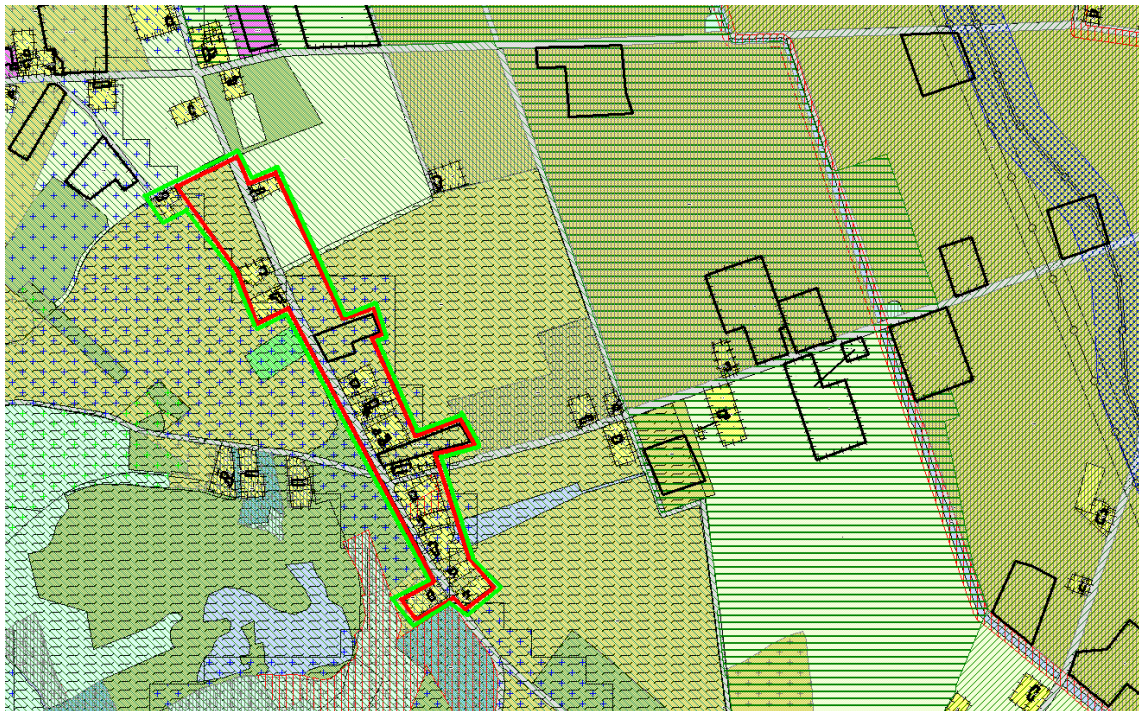
- De herbegrenzing van de bebouwingsconcentratie Everse Dekenyhoeve voldoet aan de criteria zoals genoemd in paragraaf 2.3.3;
- De toegevoegde locaties vormen een ruimtelijk ensemble met de oorspronkelijke begrenzing uit 2008; de nieuwe begrenzing zorgt voor een 'afronding' van de cluster/het lint;
- Bij twee toegevoegde (agrarische) bestemmingsvlakken is sprake van duurzame locaties. De locaties zijn echter betrokken voor de afronding en ruimtelijke samenhang van de bebouwingsconcentratie. Het betrekken van de bedoelde locaties leidt hierbij niet tot een beperking van de agrarische exploitatiemogelijkheden doch verruimt de mogelijkheden in geval van herontwikkeling.



## 7 Lieshoutsedijk

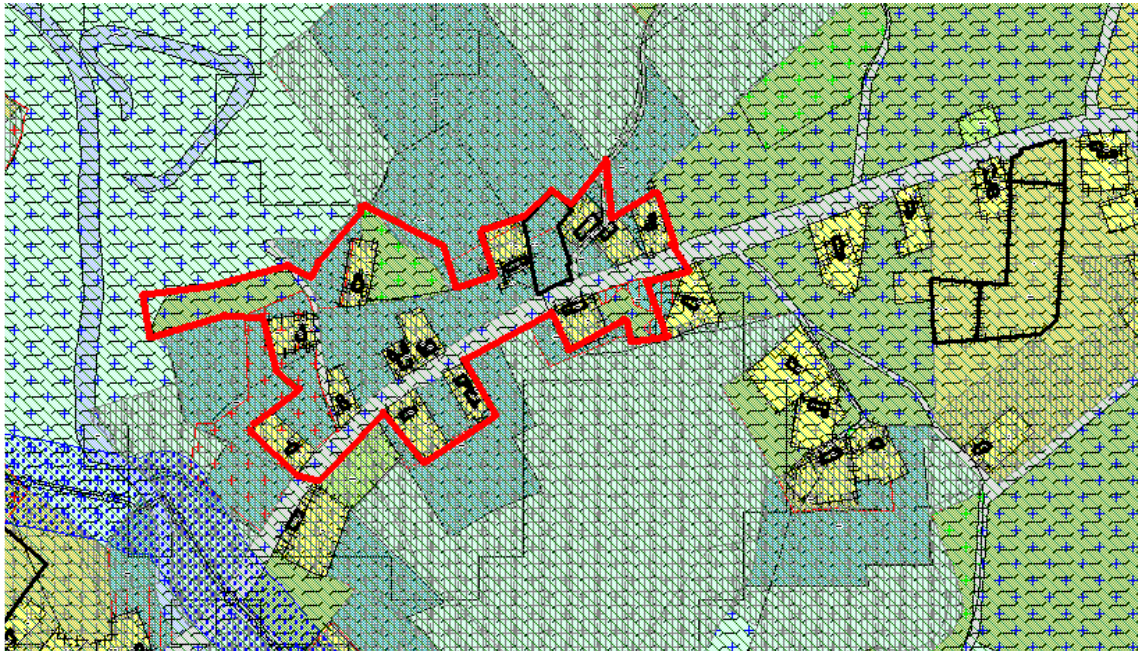
Ten westen van de Lieshoutsedijk ligt een kleine clustering van een aantal woon- en agrarische bestemmingen. Deze bestemmingen zijn gelegen aan de Jekschotseweg en grenzen aan het Landbouwontwikkelingsgebied Jekschotseheide. De clustering van bestemmingen aan de Jekschotseweg liggen echter in kwetsbaar gebied en vormen geen duidelijke ruimtelijke samenhang met de huidige begrenzing. Hierdoor zullen de bestemmingsvlakken aan de Jekschotseweg niet in de nieuwe begrenzing worden opgenomen. De begrenzing van het lint Lieshoutsedijk blijft dan ook grotendeels hetzelfde; alleen in het noordelijke deel van de concentratie kan nog een bestemming 'wonen' worden toegevoegd. De huidige en nieuwe begrenzing van de Lieshoutsedijk is alleen gelegen in extensiveringsgebied-natuur. Volgens de kaarten van de Verordening ruimte vallen de huidige en nieuwe begrenzing van de Lieshoutsedijk in zijn geheel binnen de Groenblauwe mantel.

- De herbegrenzing van de bebouwingsconcentratie Lieshoutsedijk voldoet aan de criteria zoals genoemd in paragraaf 2.3.3;
- De toegevoegde locaties vormen een ruimtelijk ensemble met de oorspronkelijke begrenzing uit 2008; de nieuwe begrenzing zorgt voor een 'afronding' van de cluster/het lint;
- Bij de toegevoegde (agrarische) bestemmingsvlakken is geen sprake van duurzame locaties.



## 8 't Spank

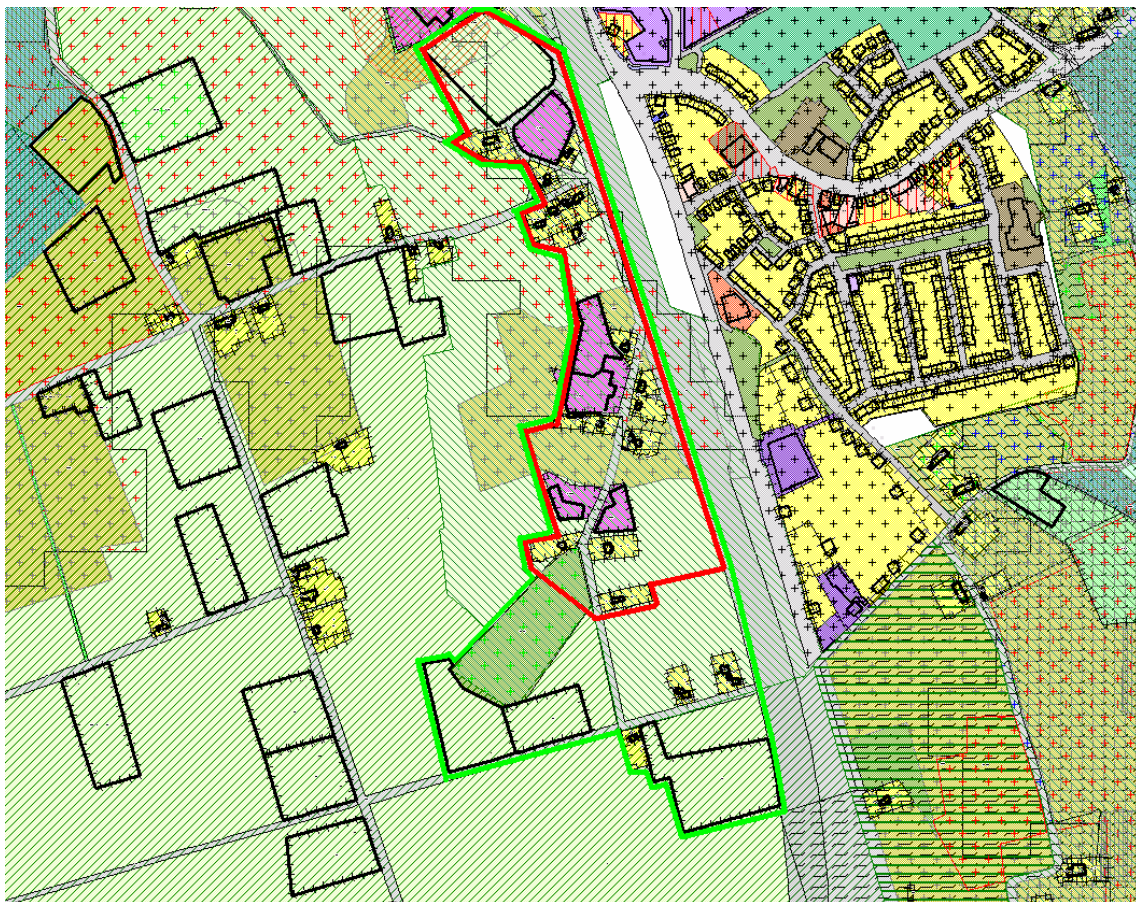
De bebouwingsconcentratie 't Spank bevindt zich geheel in het hooggewaardeerde gebied rondom de Dommel. Het westelijke deel van de concentratie ligt in het beekdal van de Dommel. In de Gebiedsvisie uit 2008 is aangegeven dat het gebied rondom de Dommel zoveel mogelijk intact moet blijven en/of versterkt moet worden. Omdat de visie in deze concentratie inzet op ontstening, worden geen extra bouw mogelijkheden geboden. Verder komen verspreid enkele boselementen in de concentratie voor. Ook ten westen van 's Spank liggen enkele (grotere) boselementen. Door bovengenoemde zaken wordt geen verruiming geboden aan de begrenzing en zal de begrenzing, zoals gegeven in 2008, ongewijzigd blijven.



## 9 Schietbergweg

Het bebouwingslint Schietbergweg ligt ingeklemd tussen de Rijksweg A50, Landbouwontwikkelingsgebied Hoogstraat en de bebouwde kom van Sint-Oedenrode. Bij deze concentratie zal verruiming van begrenzing ten noorden van de concentratie hierdoor niet mogelijk zijn. Ten zuiden van de concentratie zal dit slechts in beperkte mate mogelijk zijn. Ten zuiden van de concentratie is de mogelijkheid om 2 woningbestemmingen aan het lint toe te voegen. De eventueel toe te voegen bestemmingsvlakken liggen volgens de Reconstructieplankaart Meierij in extensiveringsgebied-overig. De kaarten van de Verordening ruimte geven aan dat de bestemmingen, in overeenstemming met de huidige begrenzing, zijn gelegen in Gemengd landelijk gebied (agrarisch gebied). Ten zuiden van de concentratie is er tevens nog voor gekozen om 3 agrarische bestemmingsvlakken en 1 woonbestemming, allen gelegen in Landbouwontwikkelingsgebied, aan de concentratie toe te voegen.

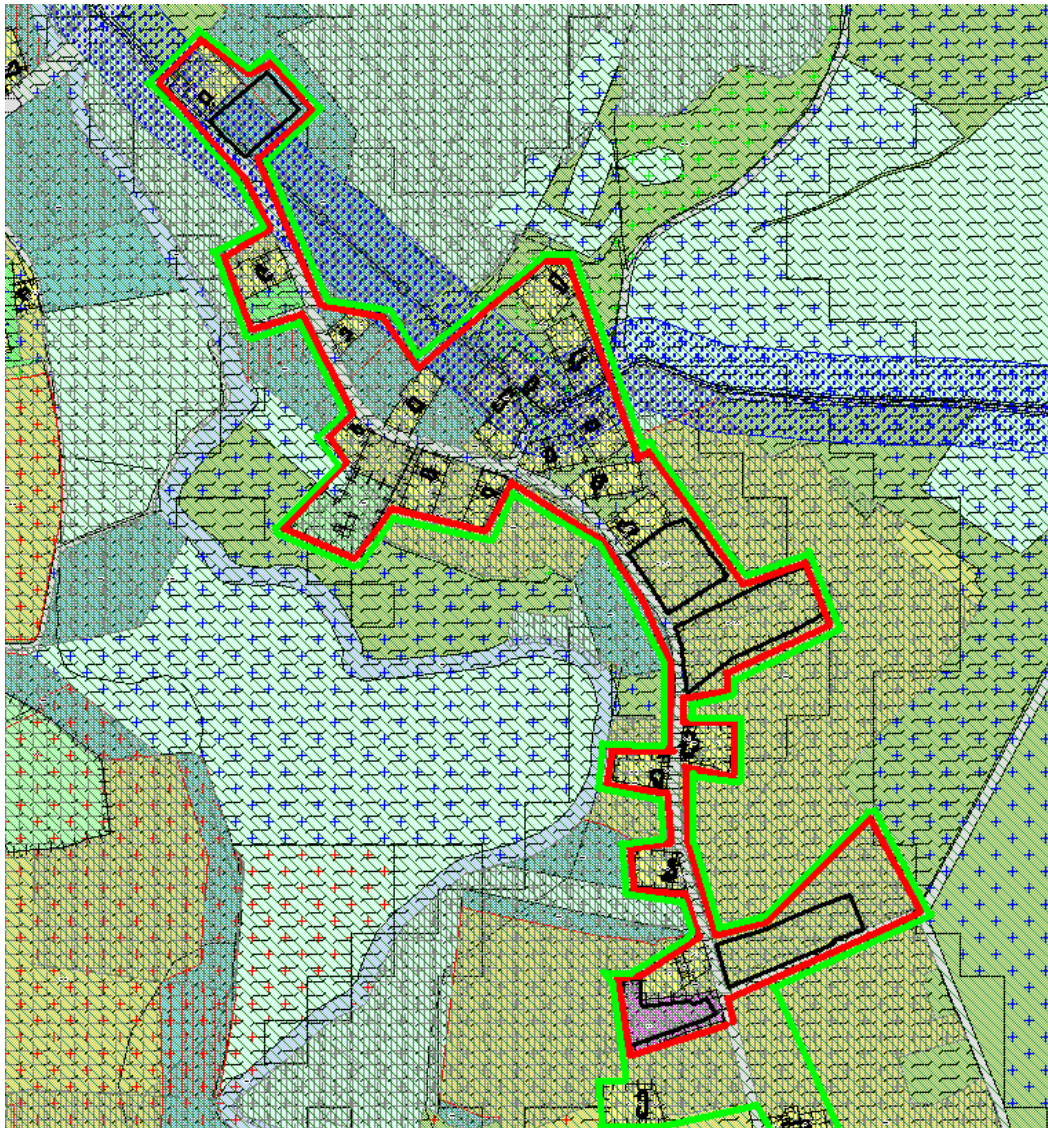
- De herbegrenzing van de bebouwingsconcentratie Schietbergweg voldoet aan de criteria zoals genoemd in paragraaf 2.3.3;
- De toegevoegde locaties vormen een ruimtelijk ensemble met de oorspronkelijke begrenzing uit 2008; de nieuwe begrenzing zorgt voor een 'afronding' van de cluster/het lint;
- Bij de toegevoegde (agrarische) bestemmingsvlakken is door de ligging binnen Landbouwontwikkelingsgebied sprake van duurzame locaties. Door de nabijheid van de kern Nijnsel zijn uitbreidingsmogelijkheden voor deze locaties echter beperkt. Het actuele vraagstuk rondom de herbegrenzing van het LOG Hoogstraat heeft er daarnaast voor gezorgd dat de verschillen tussen extensiveringsgebied, verwevingsgebied en Landbouwontwikkelingsgebied deels zijn vervaagd. Hierdoor kunnen de desbetreffende bestemmingsvlakken, ter afronding van het lint, in de concentratie worden opgenomen.



## 10 Vresselseweg

De concentratie Vresselseweg ligt op een gevoelige locatie in het Dommeldal en hierdoor zal zorgvuldig met deze concentratie om gegaan moeten worden. Er zijn in de omgeving weinig mogelijkheden voor een verruimde begrenzing van de Vresselseweg. Alleen in het zuiden van de bebouwingsconcentratie kunnen 2 woonbestemmingen worden toegevoegd. Volgens de Reconstructieplankaart Meierij zijn beide bestemmingsvlakken gelegen in extensiveringsgebied-natuur. De Verordening ruimte geeft aan dat de bestemmingen, net zoals de rest van de bebouwingsconcentratie, gelegen zijn binnen de Groenblauwe mantel. De 2 nieuw toe te voegen bestemmingsvlakken grenzen direct aan de huidige begrenzing en vertonen hierdoor een ruimtelijke samenhang.

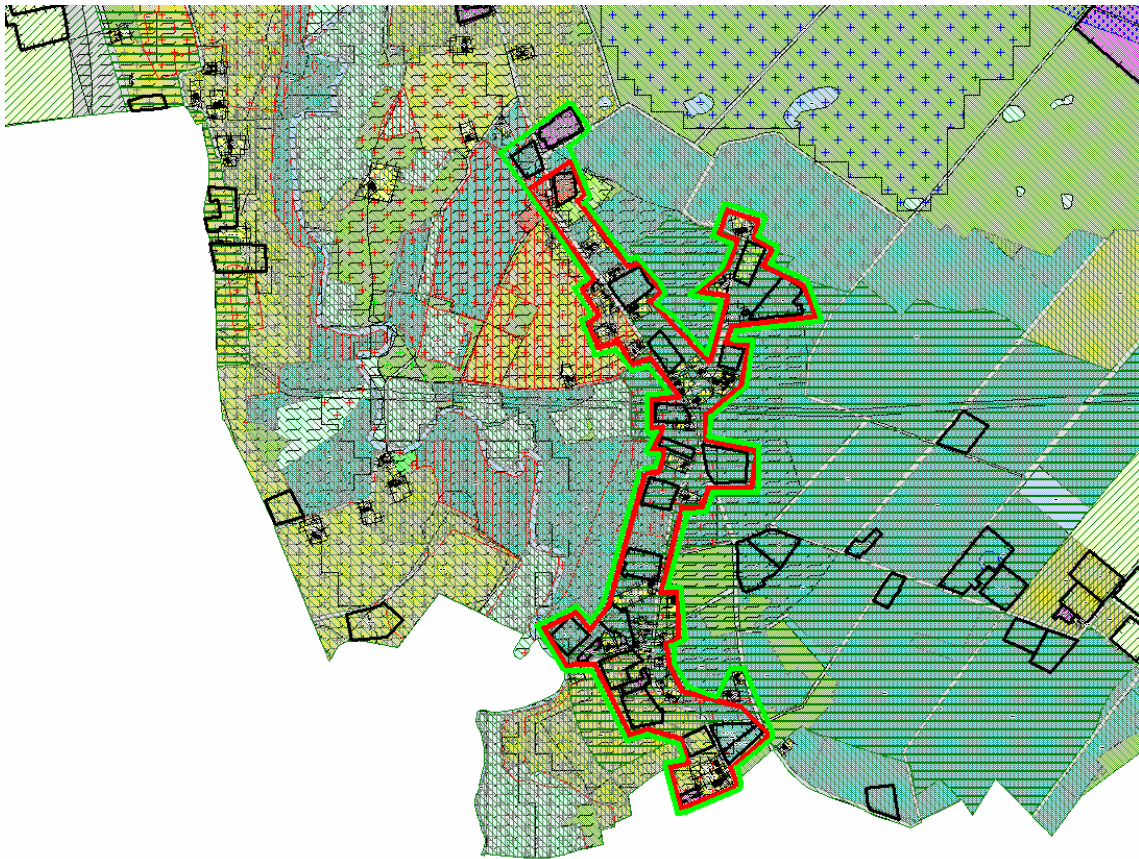
- De herbegrenzing van de bebouwingsconcentratie Vresselseweg voldoet aan de criteria zoals genoemd in paragraaf 2.3.3;
- De toegevoegde locaties vormen een ruimtelijk ensemble met de oorspronkelijke begrenzing uit 2008; de nieuwe begrenzing zorgt voor een 'afronding' van de cluster/het lint;
- Bij de toegevoegde (agrarische) bestemmingsvlakken is geen sprake van duurzame locaties.



## 11 't Kempke

Ten oosten van de bebouwingsconcentratie 't Kempke liggen, voornamelijk rondom de straat Mosbulten, diverse agrarische bestemmingsvlakken. Deze kunnen door de kwetsbare ligging van de concentratie echter niet aan de concentratie worden toegevoegd. In het zuiden van de concentratie kunnen wel 2 woonbestemmingen worden toegevoegd (verwevingsgebied). In het noorden van 't Kempke kunnen 1 agrarische bestemming en 1 bedrijfsbestemming aan de huidige begrenzing worden toegevoegd. Deze 2 bestemmingsvlakken zijn gelegen in extensiveringsgebied-natuur. De toe te voegen bestemmingsvlakken grenzen direct aan de concentratie en hebben daardoor een directe ruimtelijke samenhang met de huidige begrenzing van de concentratie. De kaarten van de Verordening ruimte geven aan dat de bestemmingsvlakken binnen de bebouwingsconcentratie zijn gelegen binnen de Groenblauwe mantel.

- De herbegrenzing van de bebouwingsconcentratie 't Kempke voldoet aan de criteria zoals genoemd in paragraaf 2.3.3;
- De toegevoegde locaties vormen een ruimtelijk ensemble met de oorspronkelijke begrenzing uit 2008; de nieuwe begrenzing zorgt voor een 'afronding' van de cluster/het lint;
- Bij de toegevoegde (agrarische) bestemmingsvlakken is geen sprake van duurzame locaties.



#### **4.8 Nieuwe concentraties**

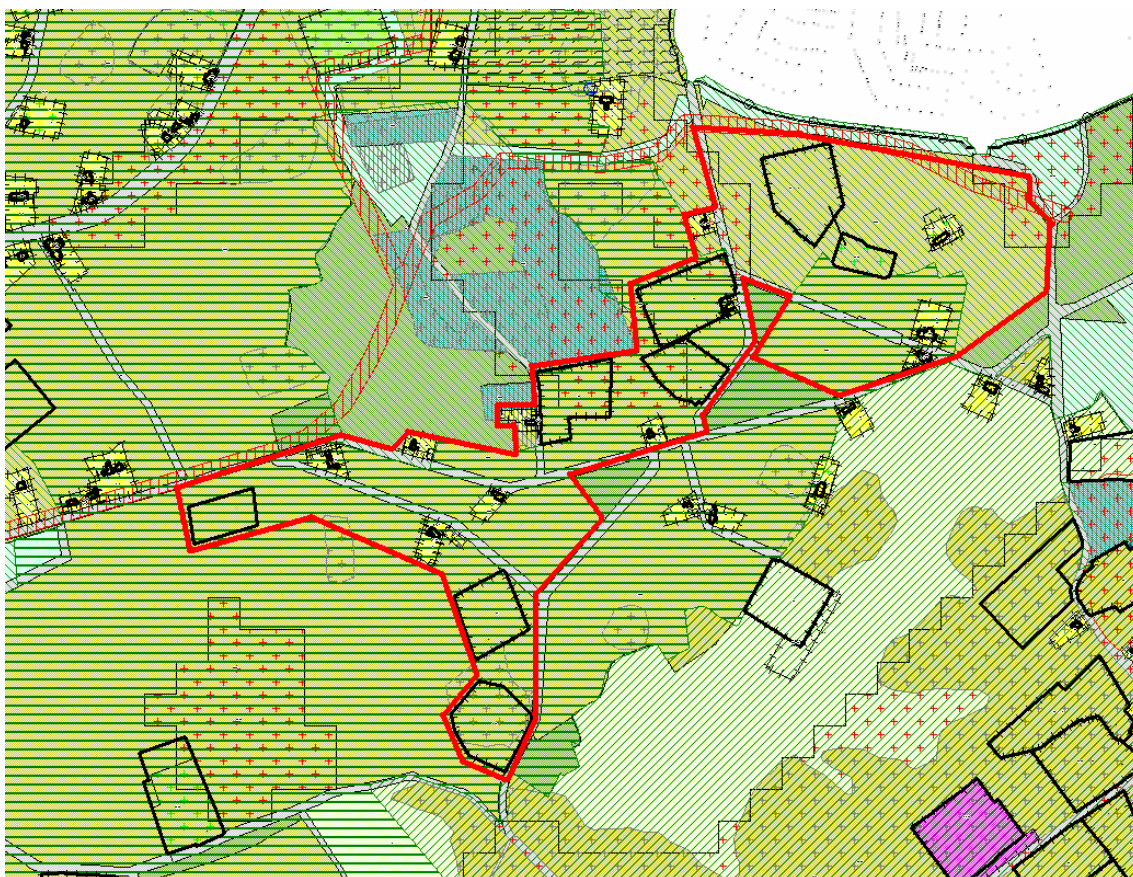
Bij het verzoek van de Raad voor een herziening van de huidige bebouwingsconcentraties (de aanleiding van dit document) is aangegeven dat momenteel gebieden rondom de Sloef, Heikampenweg, Vogelenzang en Leunestraat niet zijn gemarkeerd als bebouwingsconcentraties terwijl dit volgens de raadsnotie wel wenselijk is. In deze paragraaf zal worden gekeken in hoeverre het voor de gemeente Sint-Oedenrode wenselijk is om deze gebieden als concentratie te begrenzen. Het toevoegen van nieuwe bebouwingsconcentraties aan het buitengebied van Sint-Oedenrode zal (grotendeels) overeen moeten komen met de ruimtelijke criteria voor de begrenzing van bebouwingsconcentraties zoals genoemd in paragraaf 2.3.3.

#### **12 Sloef/Leunestraat/Vogelenzang/Broekdijk**

Dit gebied ligt ten zuiden van de wijk Vogelenzang en grenst in het noorden aan de bebouwde kom van Sint-Oedenrode en de Zuidelijke Randweg. In het zuiden grenst het gebied op sommige plaatsen direct aan het Landbouwontwikkelingsgebied. De concentratie is gelegen rondom de historische entiteit Vogelenzang en vormt hierdoor een duidelijk ruimtelijk ensemble. De concentratie valt qua zonering voor een deel onder extensiveringsgebied-overig en verwevingsgebied. De Provinciale structuurvisie en de Verordening ruimte geven het gebied aan als Groenblauwe mantel. De concentratie bestaat uit een menging van functies (wonen en agrarisch) en is qua typering in te delen als bebouwingscluster nabij kern of doorgaande weg.

- De begrenzing van de nieuwe bebouwingsconcentratie Sloef/Leunestraat/Vogelenzang/Broekdijk voldoet aan de criteria zoals genoemd in paragraaf 2.3.3;
- De toegevoegde locaties vormen een duidelijk ruimtelijk ensemble;
- Bij de toegevoegde (agrarische) bestemmingsvlakken is geen sprake van duurzame locaties.

Gelet op het feit dat een bebouwingsconcentratie niet in een landbouwontwikkelingsgebied (LOG), waterbergingsgebied of Groene Hoofdstructuur-natuur (Ecologische hoofdstructuur) mag liggen, kan onderstaand kaartje gezien worden als de begrenzing (rode lijn) van de nieuwe bebouwingsconcentratie Sloef/Leunestraat/Vogelenzang/Broekdijk.



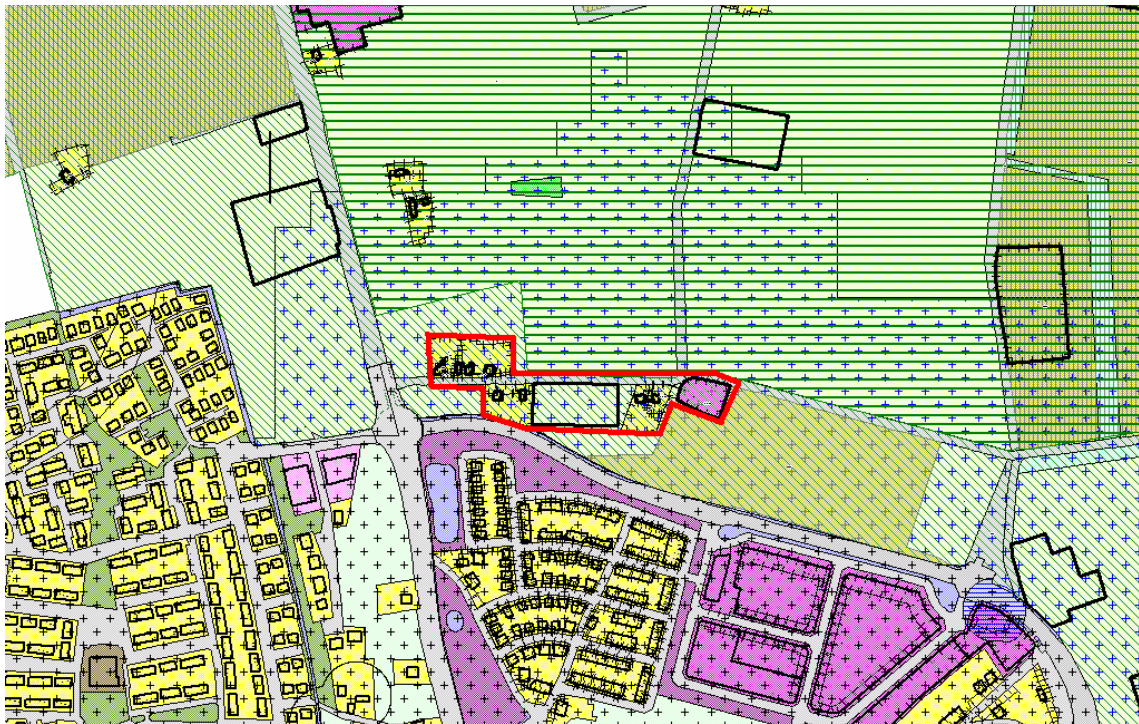
| <b>Sloef/Leunestraat/Vogelenzang/Broekdijk</b> |                                                                           |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <i>Plankaart</i>                               | <i>Aanduiding</i>                                                         |
| Zonering van het buitengebied (Vr)             | -                                                                         |
| Structurenkaart (SVRO)                         | Groenblauwe mantel                                                        |
| Ruimtelijke hoofdstructuur (ISV)               | AHS-landschap, GHS-landbouw                                               |
| Uitwerkingsplan                                | Waardevol agrarisch landschap                                             |
| Reconstructieplankaart                         | Extensiveringsgebied-overig / Verwevingsgebied                            |
| Cultuurhistorische Waardenkaart                | Historische geografie (lijn), Archeologische waarden (hoog en middelhoog) |

### 13 Heikampenweg

Een tweede gebied (door de Raad genoemd in de vergadering van 15 maart 2012), dat in het huidige beleid nog niet als bebouwingsconcentratie is begrensd, is een gedeelte van de Heikampenweg. In deze herziening wordt dit deel van de Heikampenweg als bebouwingsconcentratie begrensd. De Heikampenweg vormt een verbinding tussen de Veghelseweg en de Schijndelseweg en ligt ten globaal gezien ten noordoosten van bedrijventerrein de Kampen. De concentratie valt qua zonering onder extensiveringsgebied-overig. De Provinciale structuurvisie en de Verordening ruimte geven het gebied aan als Gemengd landelijk gebied (agrarisch gebied). De concentratie bestaat uit een menging van functies (wonen, bedrijf en agrarisch) en is qua typering in te delen als (kleine) bebouwingscluster nabij kern of doorgaande weg.

- De begrenzing van de nieuwe bebouwingsconcentratie Heikampenweg voldoet aan de criteria zoals genoemd in paragraaf 2.3.3;
- De toegevoegde locaties vormen een duidelijk ruimtelijk ensemble;
- Bij de toegevoegde (agrarische) bestemmingsvlakken is geen sprake van duurzame locaties.

Gelet op het feit dat een bebouwingsconcentratie niet in een landbouwontwikkelingsgebied (LOG), waterbergingsgebied of Groene Hoofdstructuur-natuur (Ecologische hoofdstructuur) mag liggen, kan onderstaand kaartje gezien worden als de begrenzing (rode lijn) van de nieuwe bebouwingsconcentratie Heikampenweg.



| <b>Heikampenweg</b>                |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <i>Plankaart</i>                   | <i>Aanduiding</i>                                                         |
| Zonering van het buitengebied (Vr) | -                                                                         |
| Structurenkaart (SVRO)             | Gemengd landelijk gebied (agrarisch gebied)                               |
| Ruimtelijke hoofdstructuur (ISV)   | AHS-landbouw                                                              |
| Uitwerkingsplan                    | Waardevol agrarisch landschap, Landschap met hoge natuurwaarden           |
| Reconstructieplankaart             | Extensiveringsgebied-overig                                               |
| Cultuurhistorische Waardenkaart    | Historische geografie (lijn), Archeologische waarden (hoog en middelhoog) |

#### 4.9 Zoeklocaties Ruimte-voor-Ruimte

Conform de provinciale Verordening ruimte beperkt het zoekgebied voor mogelijk geschikte locaties voor toevoeging van nieuwe burgerwoningen in het buitengebied zich uitsluitend tot de bebouwingsconcentraties in het buitengebied. Deze locaties dienen wel verantwoord te worden. Dat betekent dat er niet zomaar van uit mag worden gegaan dat er op elke kavel binnen een willekeurige bebouwingsconcentratie Ruimte-voor-Ruimte-woningen gerealiseerd mogen worden. Bebouwingsconcentraties lenen zich hiermee voor:

- 1 Verruimde mogelijkheden voor nevenactiviteiten en VAB's (ten opzichte van de rest van het buitengebied);
- 2 Ruimte-voor-Ruimte locaties.

De eerste toets bij het toevoegen van RvR-woningen bestaat uit de ligging van de bebouwingsconcentraties. Deze moeten in de Groenblauwe mantel of het agrarisch gebied zijn gelegen niet zijnde:

- Landbouwontwikkelingsgebied;
- Vestigingsgebied glastuinbouw;
- Gebied teeltondersteunende kassen toegestaan;

In deze paragraaf zal worden gekeken welke locaties in het buitengebied van Sint-Oedenrode binnen de aangewezen bebouwingsconcentraties geschikt worden geacht voor eventuele toevoeging van burgerwoningen. Hierbij dient rekening te worden gehouden dat het niet wenselijk om overal in een bebouwingsconcentratie extra bebouwing te realiseren.

Aan de hand van luchtfoto's en bezoeken aan de bebouwingsconcentraties ter plekke, zijn binnen de bebouwingsconcentraties locaties aangegeven waar volgens een eerste landschappelijke/stedenbouwkundige screening de mogelijkheid bestaat RvR-woningen te realiseren. Er is hierbij gelet op waardevolle zichtrelaties en het feit of de locaties aansluiten bij de huidige bebouwing binnen de concentraties. Toetsing van de RvR-locaties aan de diverse planologische en milieukundige kaders is bij deze screening niet gebeurd. In onderstaande kaartjes zijn zowel zoeklocaties voor toevoeging van extra bebouwing (RvR-locaties), zoals gegeven in de Gebiedsvisie uit 2008, als nieuwe zoeklocaties gemarkeerd. Hieronder zal verder op de beleidskaders en richtlijnen voor 'zoeklocaties voor toevoeging van extra bebouwing' worden ingegaan.

#### Beleidskaders en richtlijnen voor toevoeging extra bebouwing

Algemeen provinciaal en gemeentelijk uitgangspunt is dat de nieuwbouw van woningen of solitaire recreatiewoningen in het buitengebied niet behoren te worden toegelaten. Uitzonderingen op dit uitgangspunt betreffen:

1. vervangende bouw mits overtollige bebouwing wordt gesloopt.
2. Voorts kan een bestemmingsplan voorzien in de vestiging van een of meer woonfuncties of in de splitsing daarvan in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (waaronder karakteristieke boerderijen).
3. Het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning is onder voorwaarden mogelijk.
4. De ruimte-voor-ruimteregeling heeft tot doel de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij in combinatie met realisering van milieuwinst ter plaatse, de bouw van woningen op passende locaties toe te staan, dit in afwijking van de regel dat geen nieuwe (burger)woningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied. De regeling geeft aan dat een passende locatie

gevonden kan worden in een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel of binnen het agrarisch gebied.

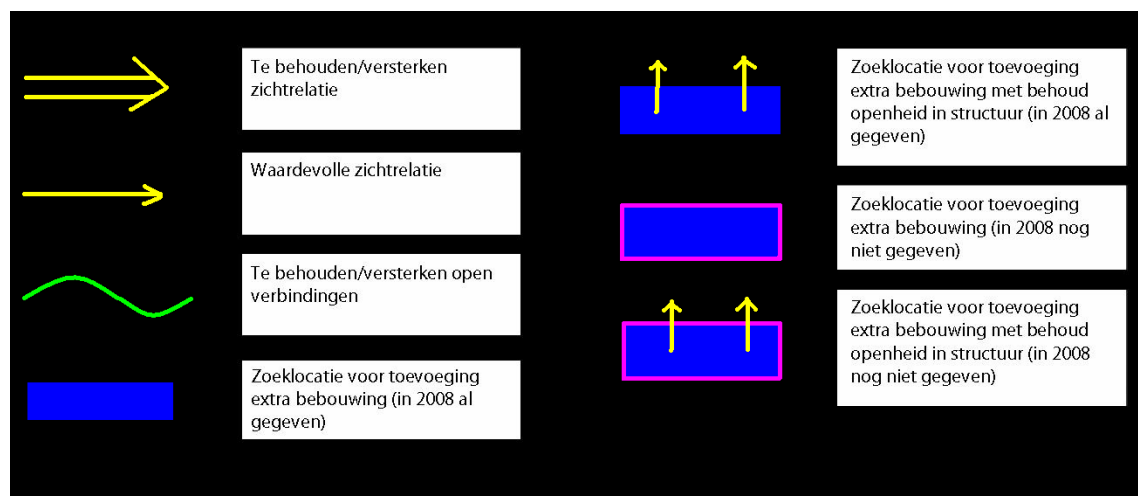
In de gebiedsvisie voor de bebouwingsconcentraties zijn in de kaartbeelden van de ruimtelijke visie "zoeklocaties voor extra bebouwing" opgenomen. Om het karakter van de bebouwingsconcentratie te waarborgen, is slechts op enkele locaties toevoeging van extra bebouwing toelaatbaar. Bepalend zijn: gebiedskarakteristiek en landschap. In het algemeen beperken de aanwezigheid van waardevolle zichtrelaties en open verbindingen, de mogelijkheden voor extra bebouwing. Deze open zones vervullen een ruimtelijk-visuele bufferfunctie. Stedelijke wandvorming moet worden voorkomen. De relatie met het achtergelegen buitengebied moet voelbaar blijven in de vorm van "vensters" tussen bestaande bebouwing.

Daarnaast hebben de "open verbindingen" tevens een ecologische functie zonder dat er sprake is van een officiële functie als Ecologische Verbindingszone.

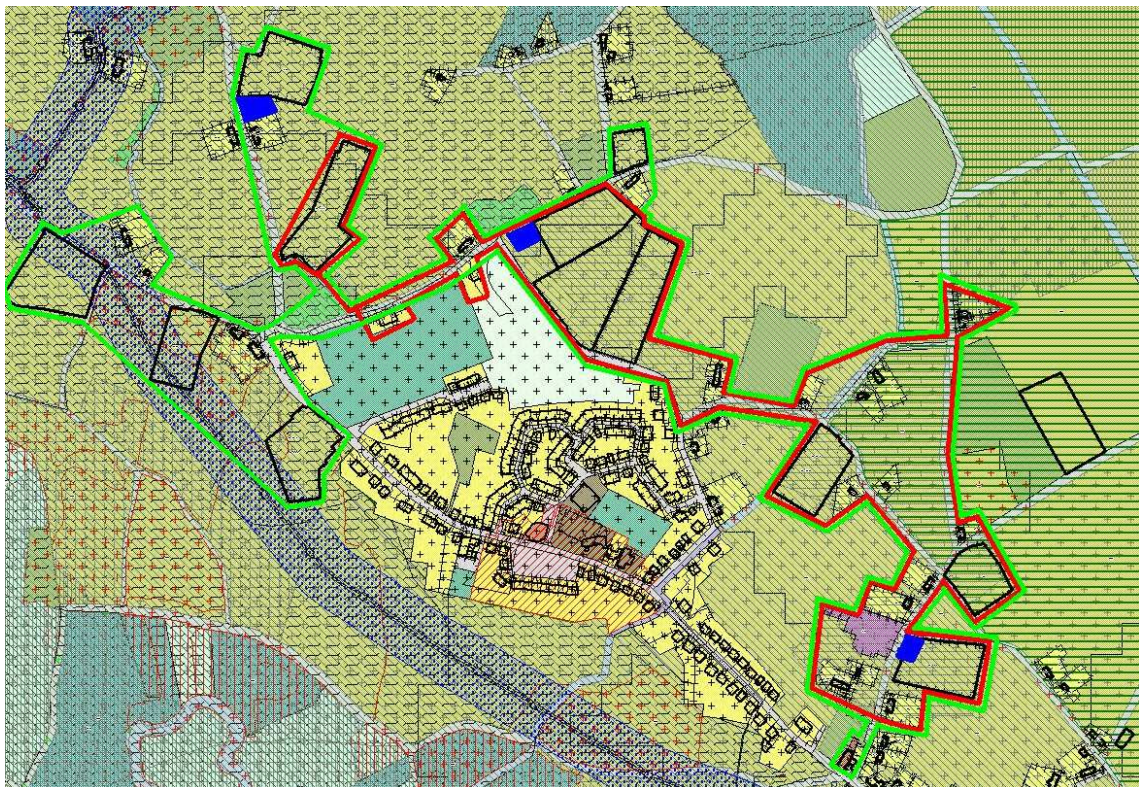
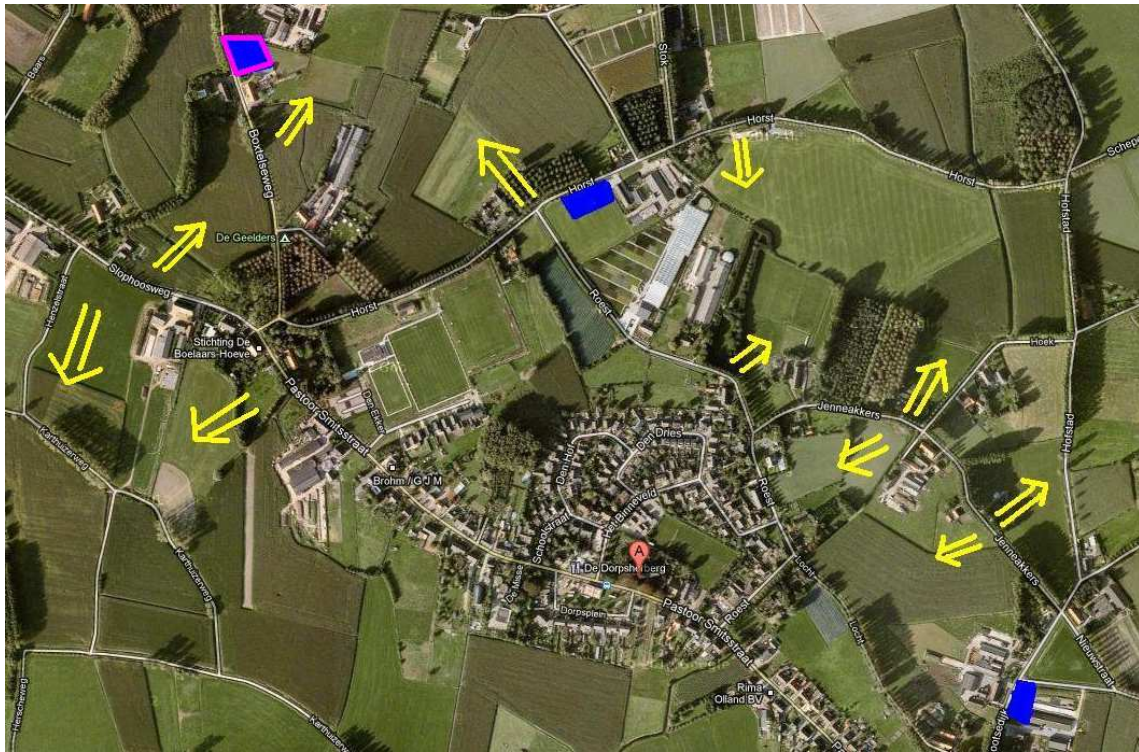
Combinaties van open ruimten aan weerszijden van wegen betreffen "te behouden/versterken open verbindingen". "Open verbindingen" worden aangemerkt als een kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit is de kwaliteit van de ruimte (woon-, werk- en leefomgeving) als bepaald door de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van die ruimte; Het algemene beleid zoals opgenomen in de visie is als volgt: voor clusters en linten die tegen een kern aan liggen geldt dat behoud en versterking van de karakteristieke historische structuur in relatie tot het buitengebied het meest bepalend is voor de ontwikkelingsmogelijkheden. De analyse is bij de opstelling van de gebiedsvisie op een zorgvuldige wijze door deskundigen uitgevoerd.

Zoeklocaties voor extra bebouwing geven geen rechtstreekse bouwmogelijkheid. Voor toevoeging van bebouwing/woningen op de zoeklocaties gelden separaat nog steeds de algemene planologische/milieukundige voorwaarden. Uit een aan te leveren bestemmingsplan moet blijken dat woningbouw ter plekke aanvaardbaar is en dat er geen sprake is van ruimtelijke en/of milieutechnische belemmeringen.

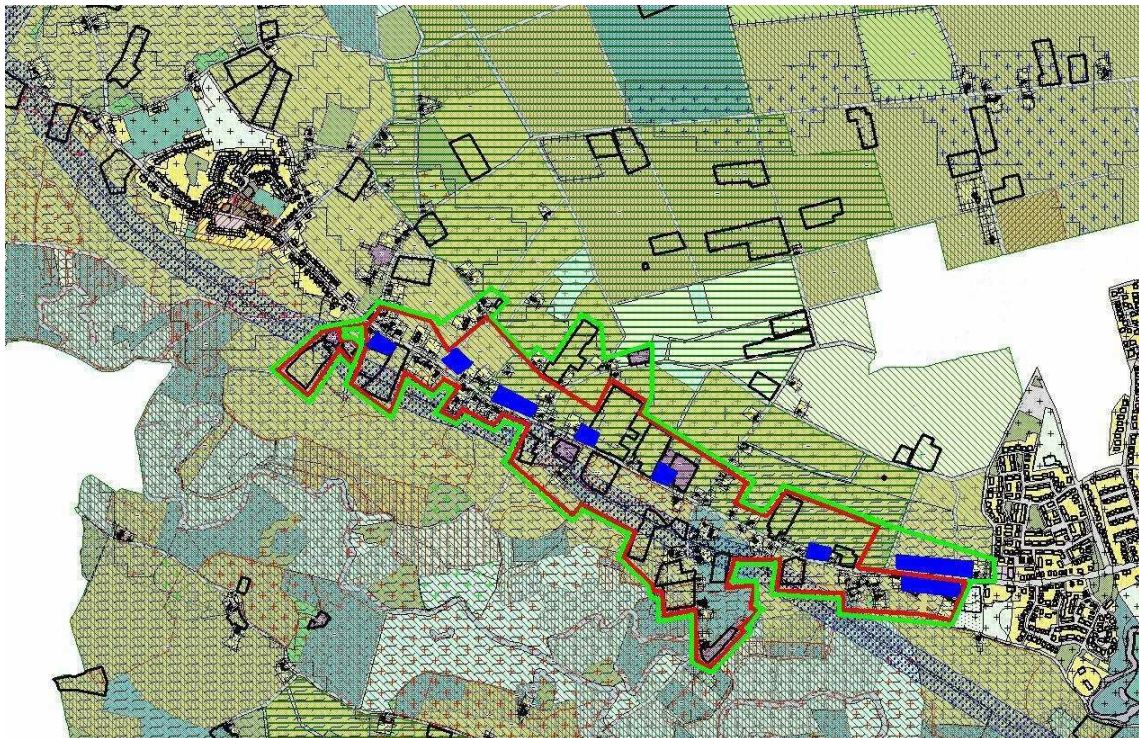
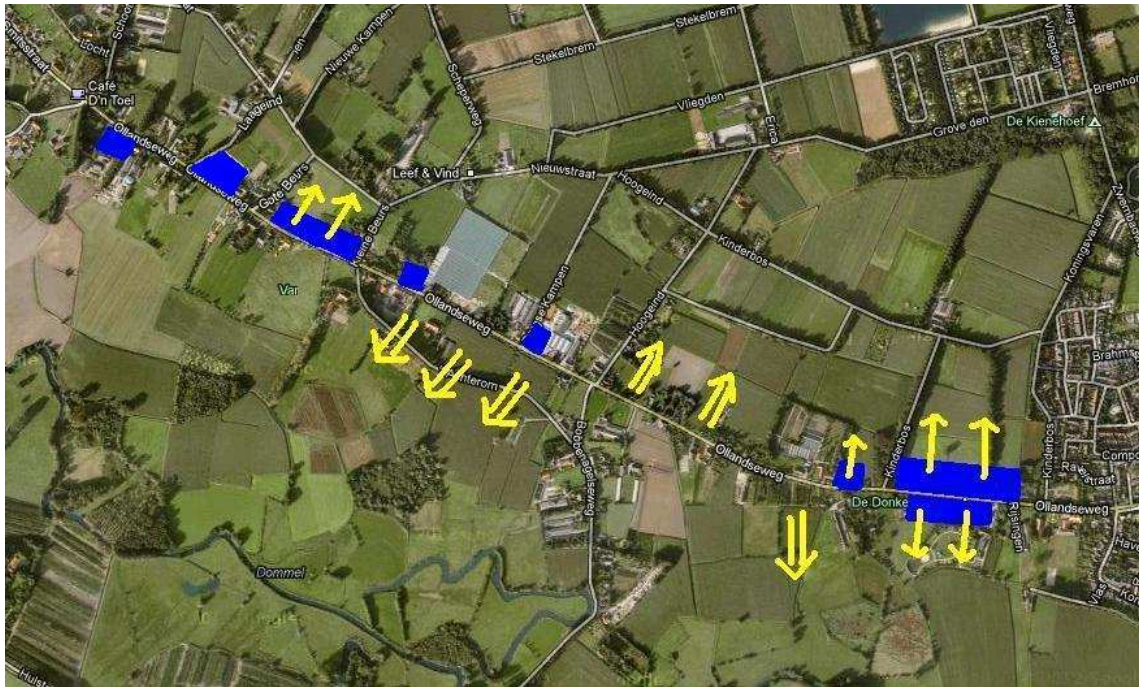
#### Legenda bij de hieronder volgende kaarten:



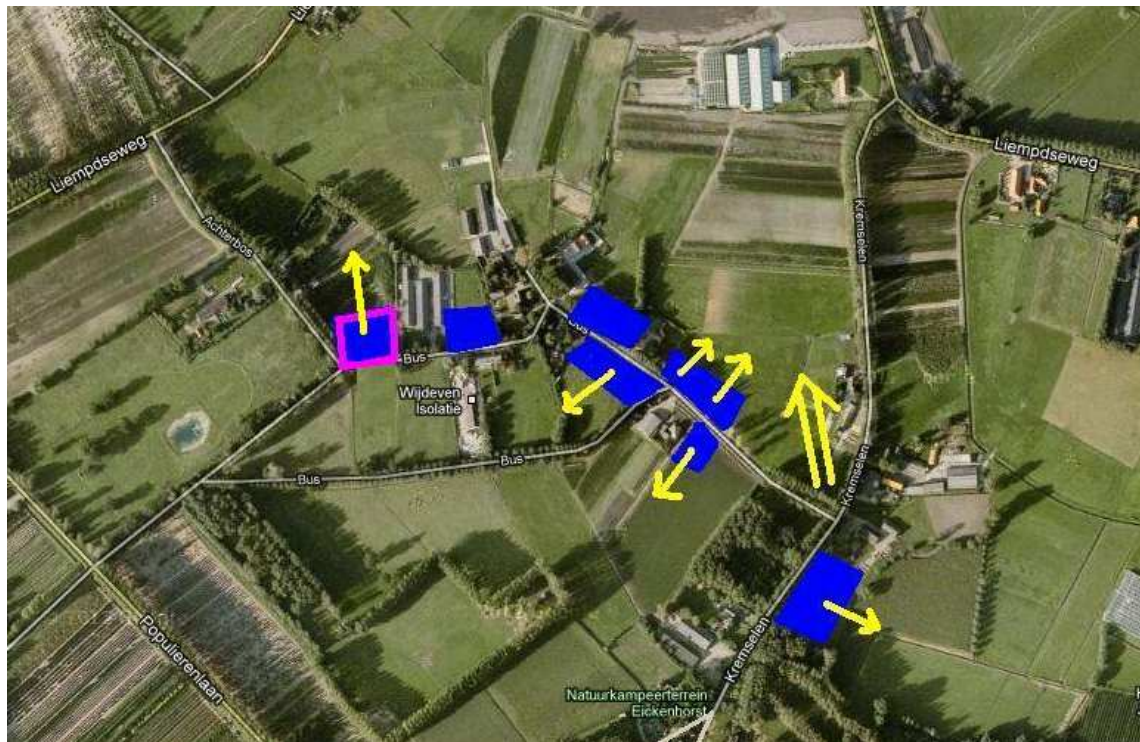
## Roest/Jenneakkers/Schootsedijk



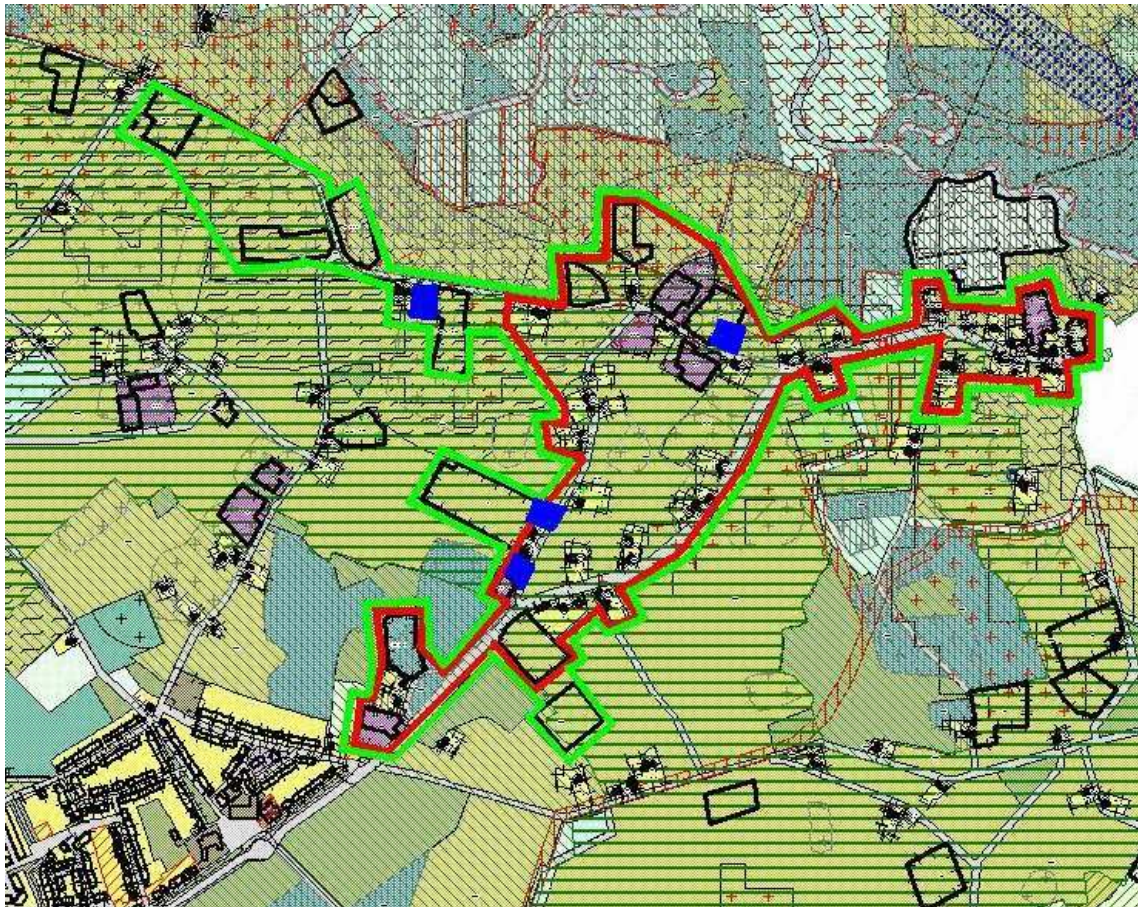
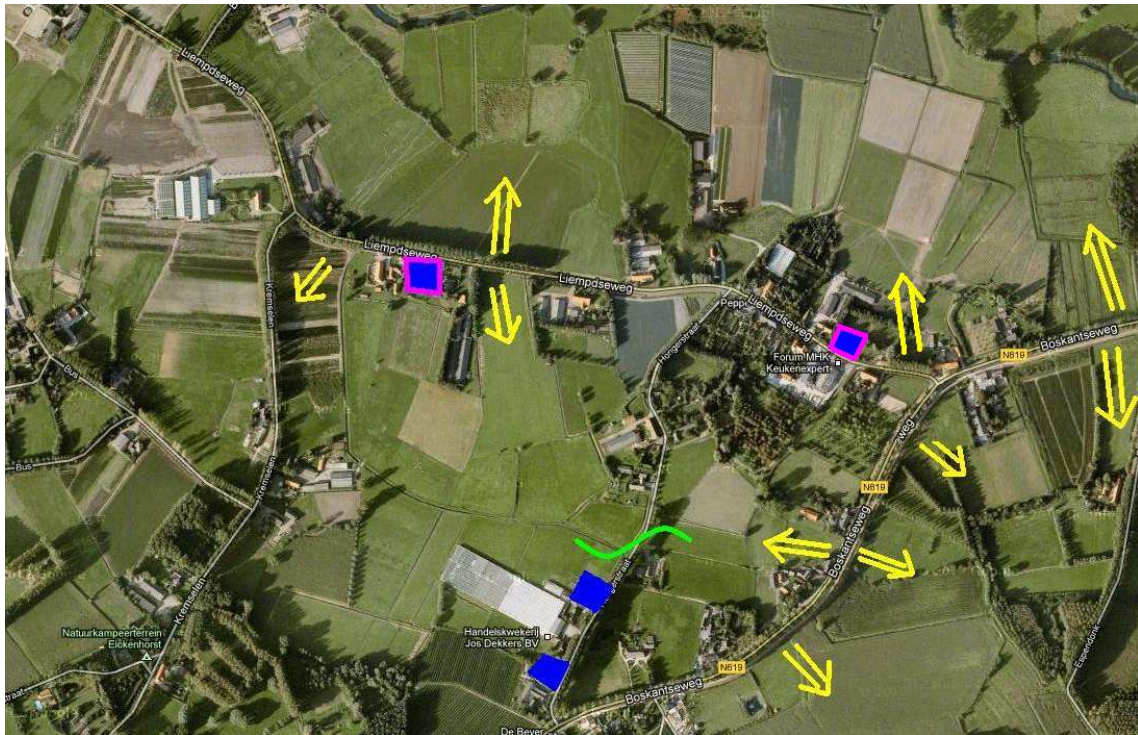
## Ollandseweg



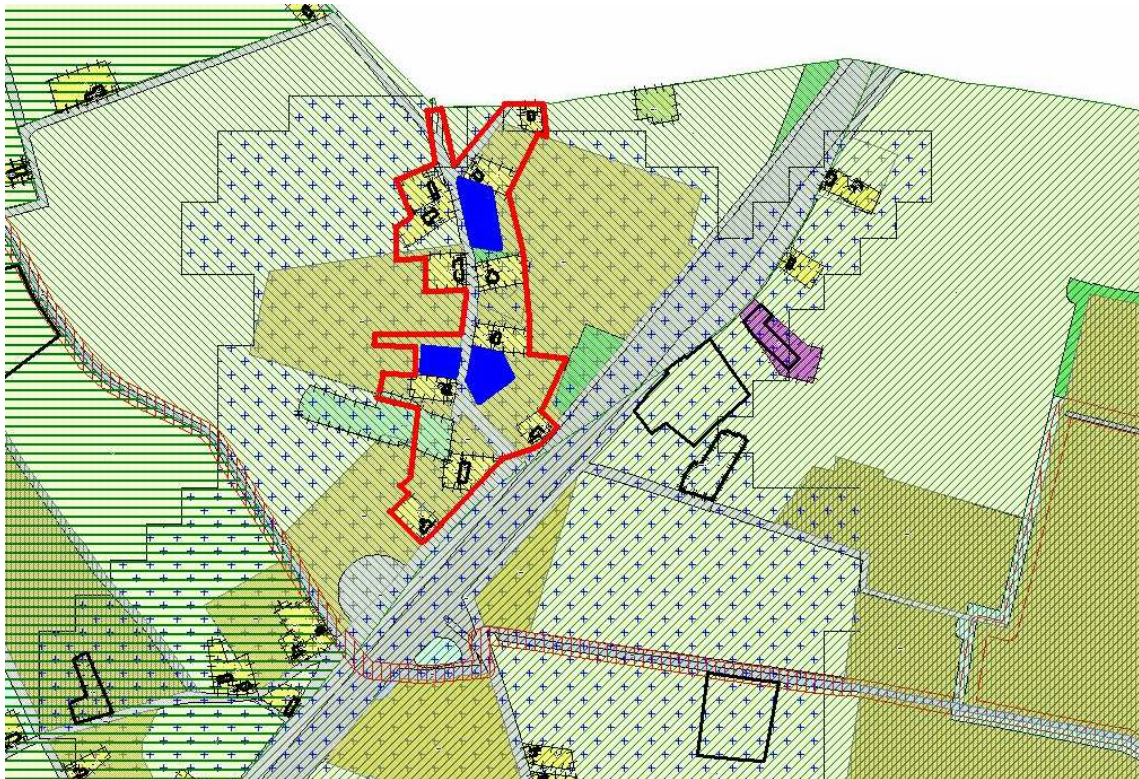
## De Bus/Kremselen



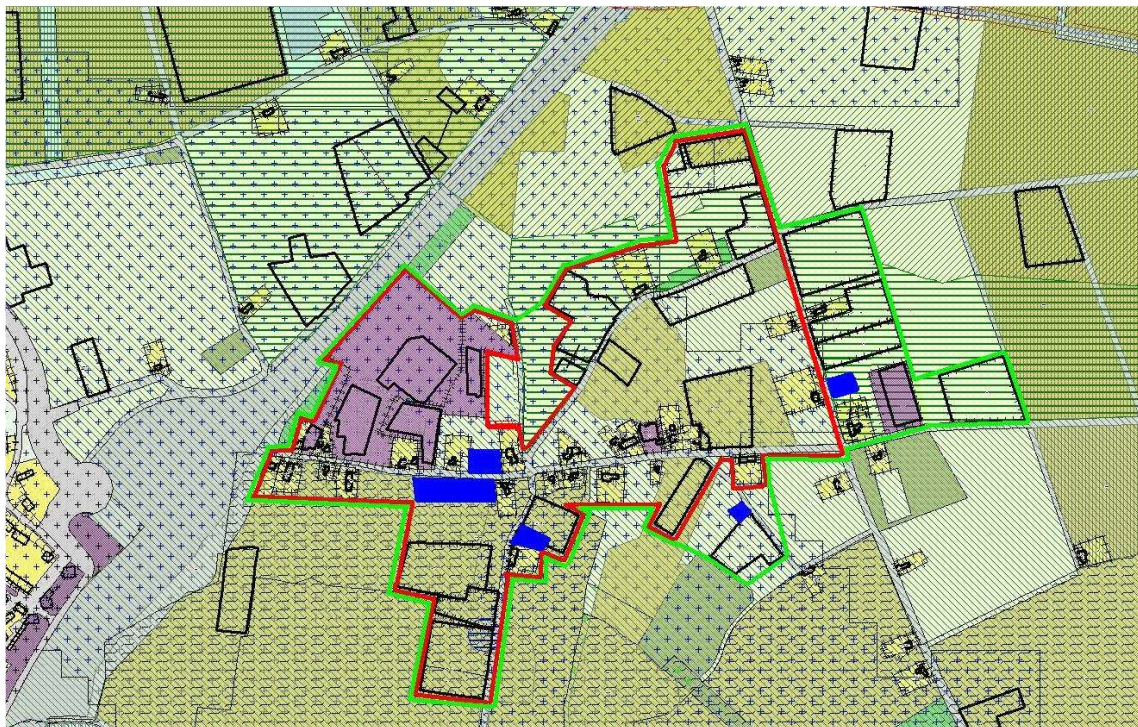
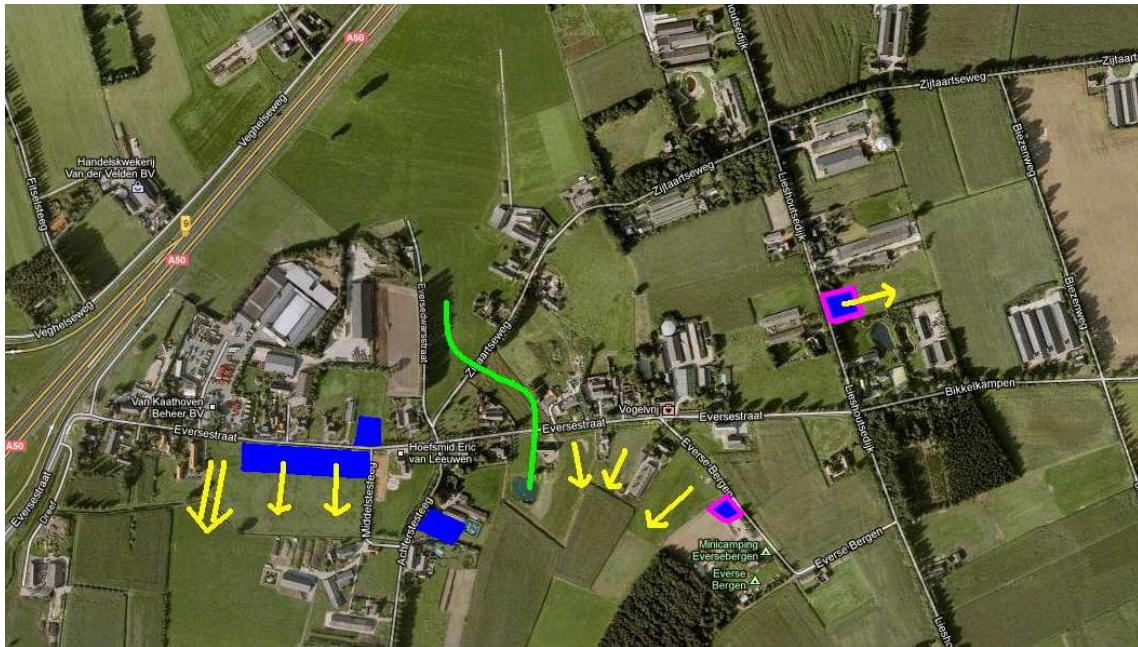
## Hongerstraat/Boskantseweg



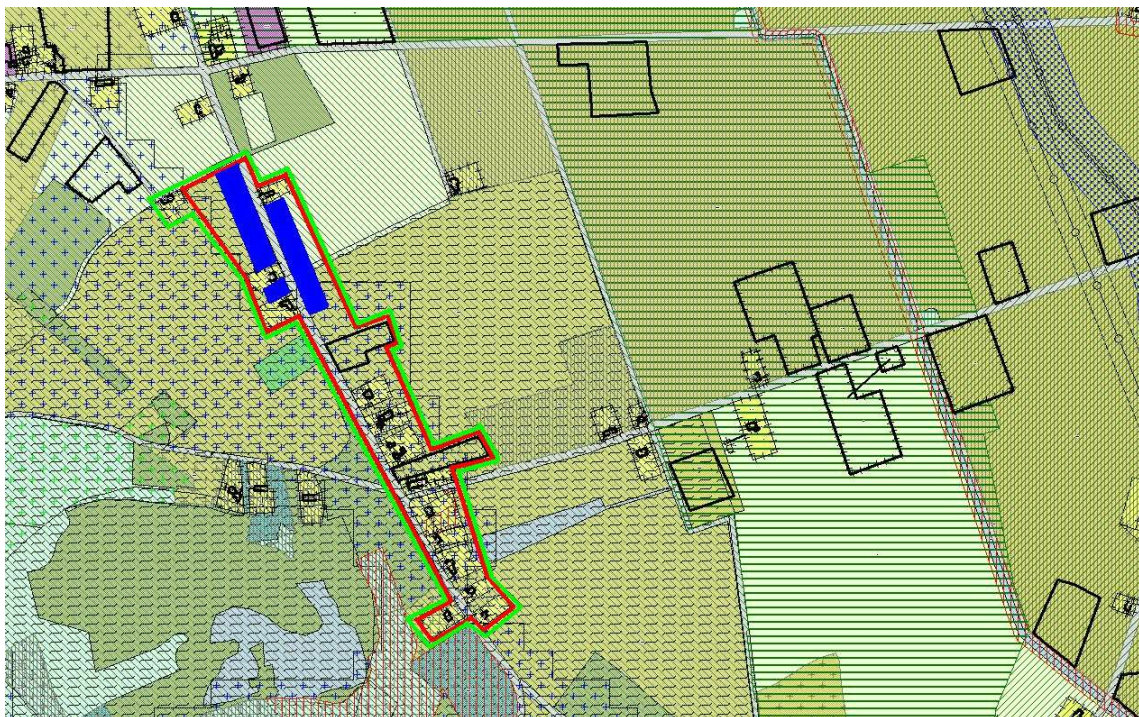
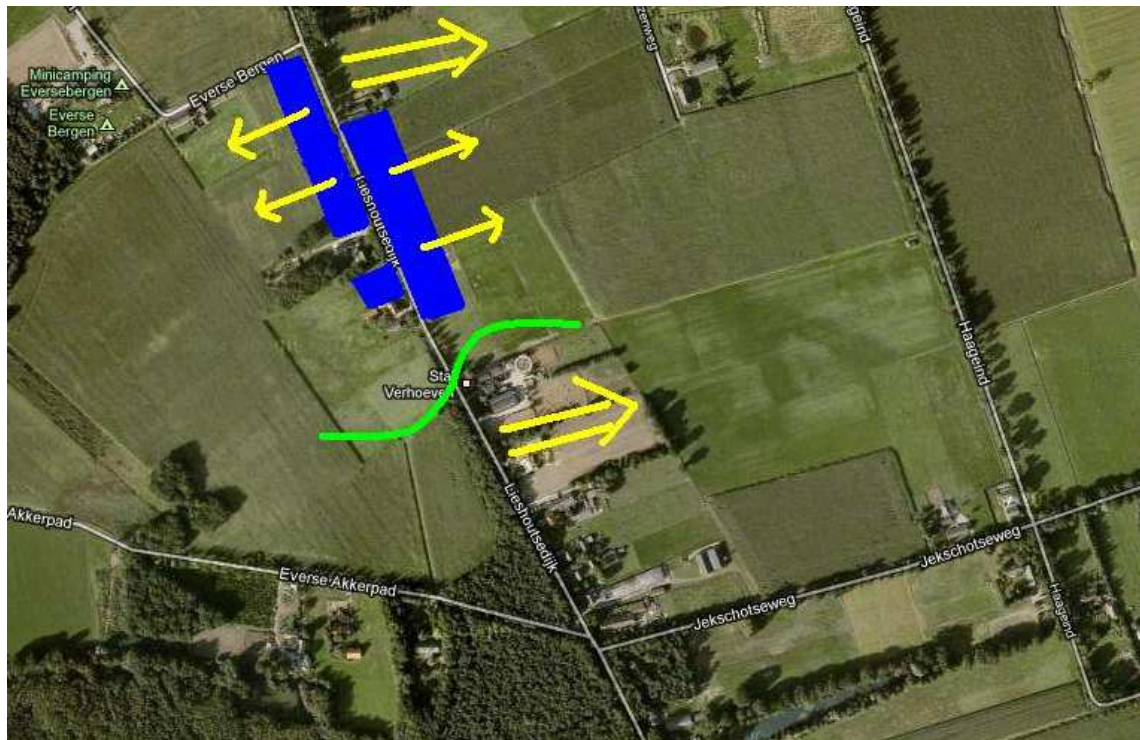
## Oude Coevering/Boschvoort



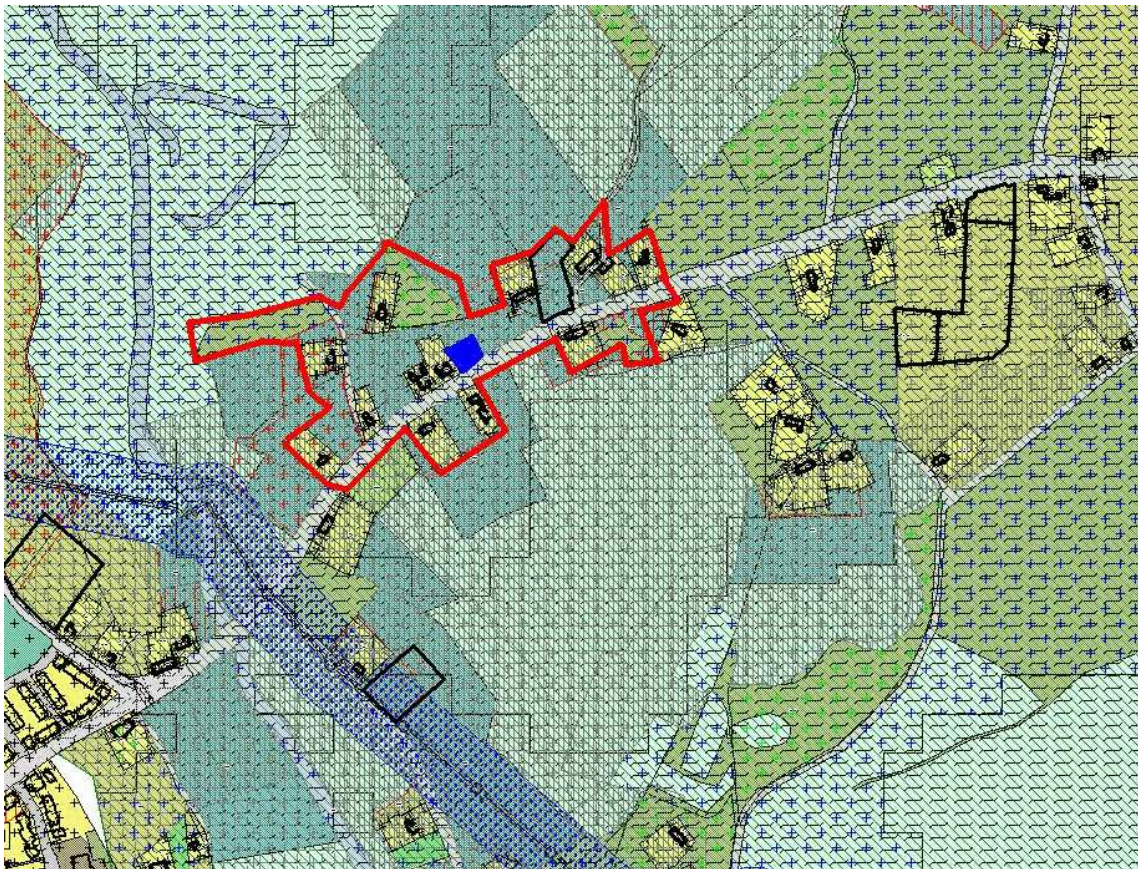
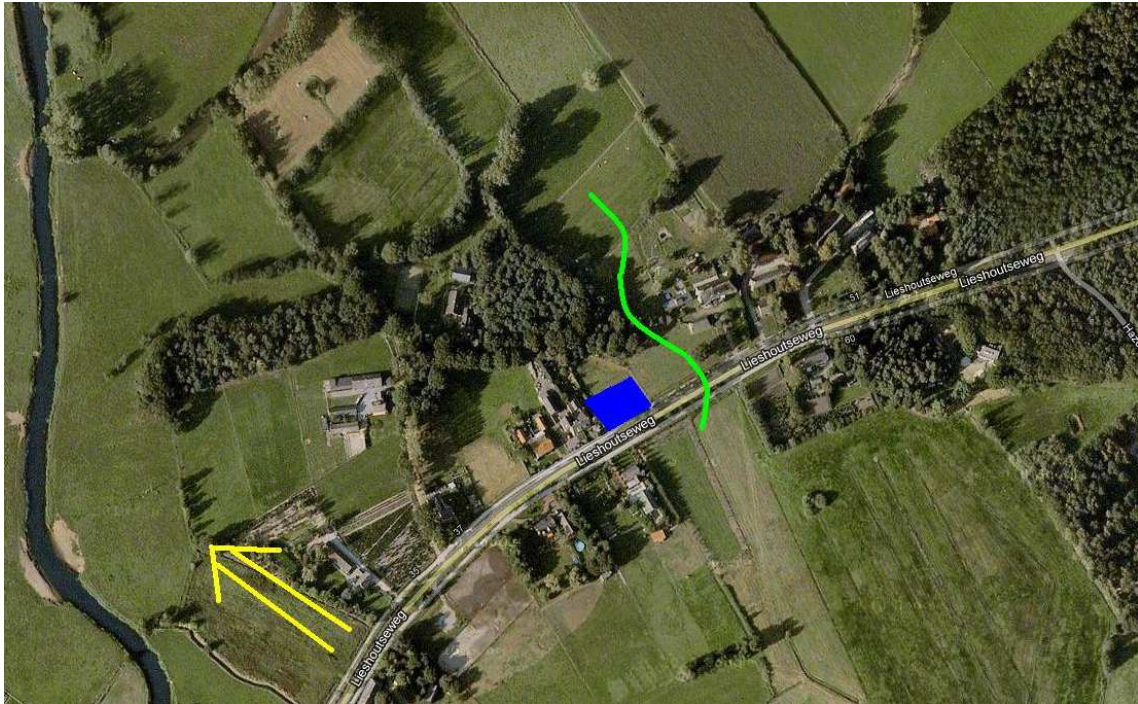
## Everse Dekenyhoeve

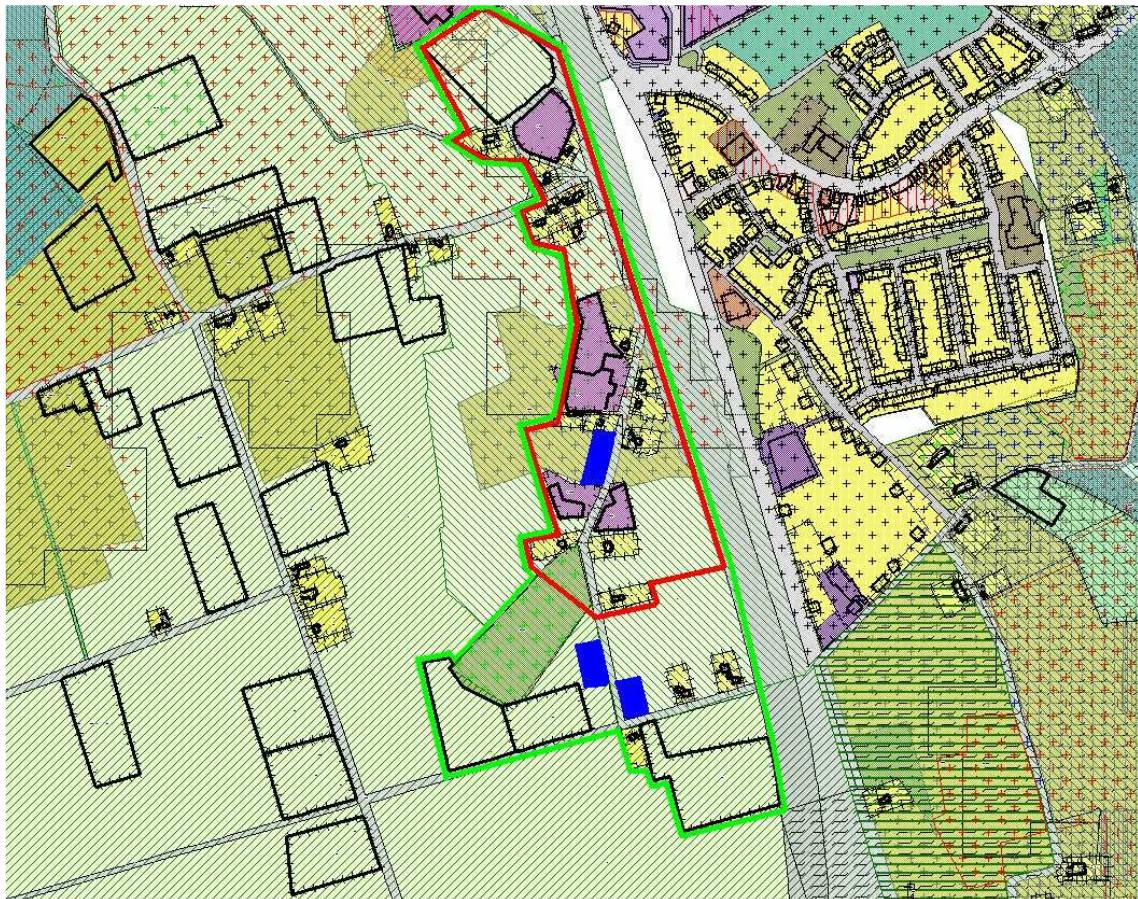


## Lieshoutsedijk

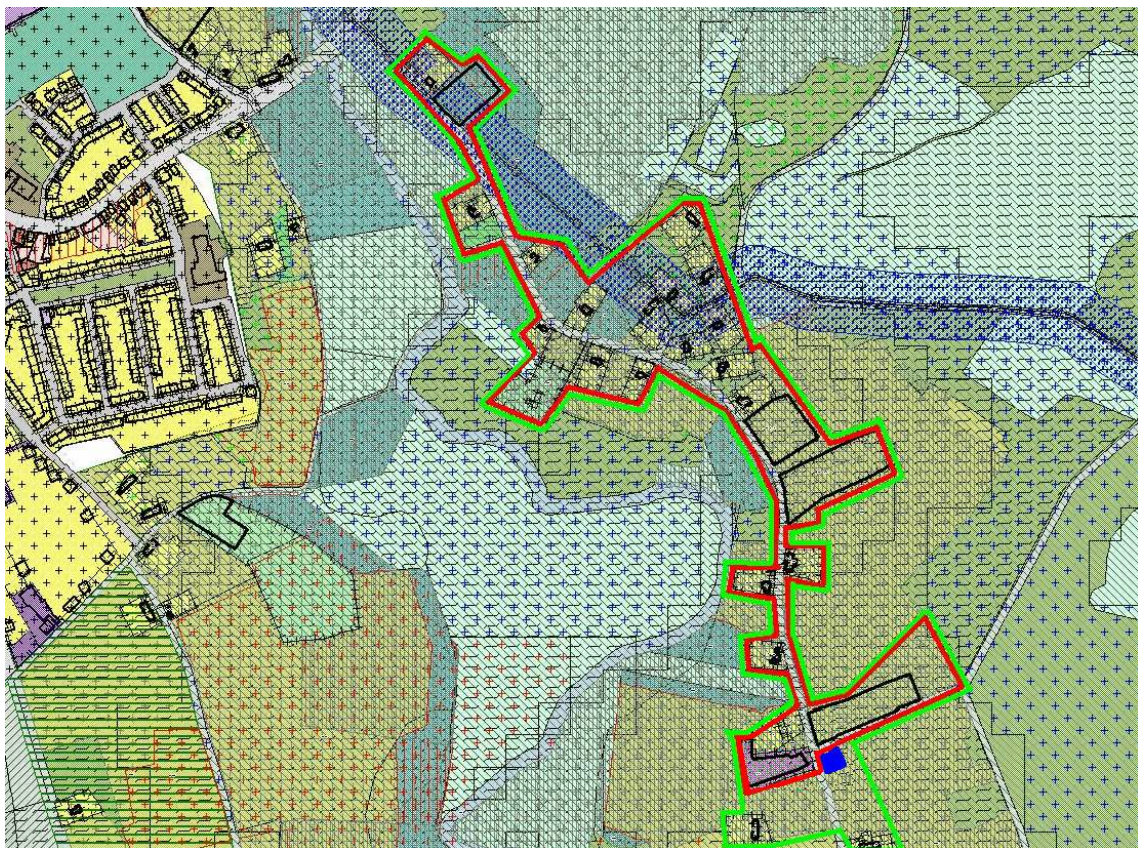


't Spank

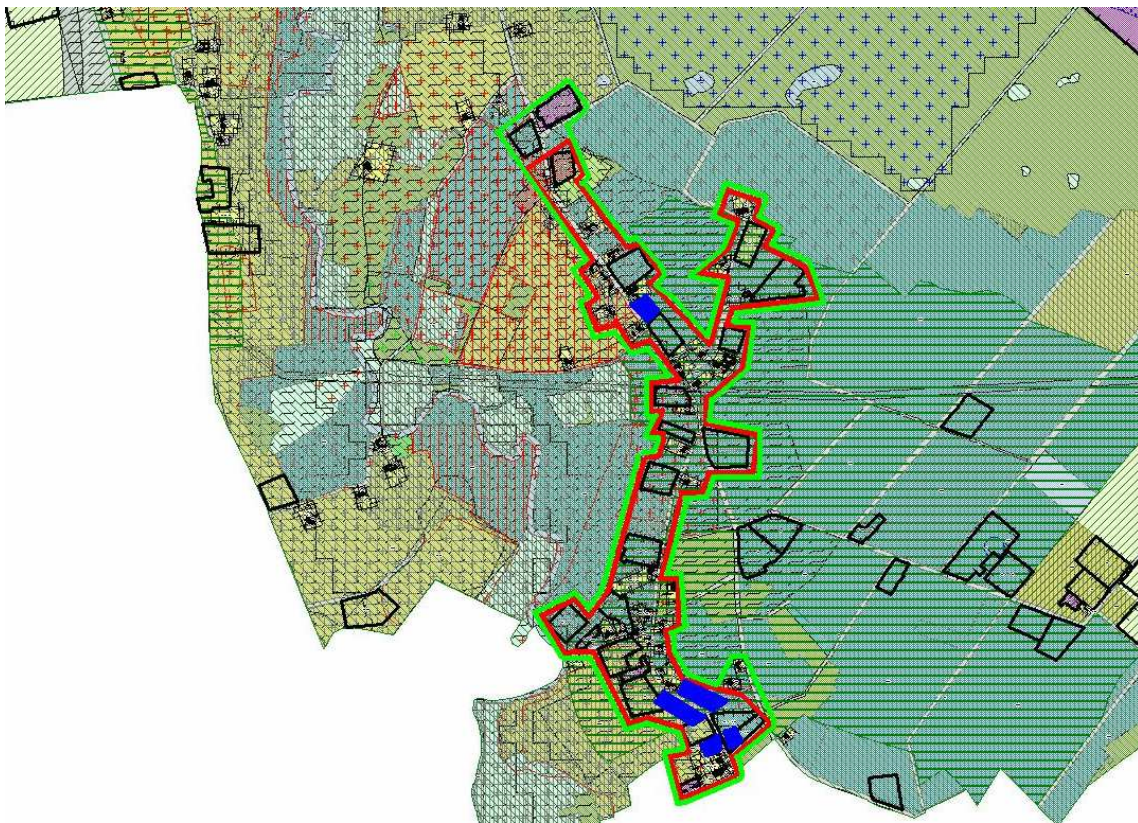
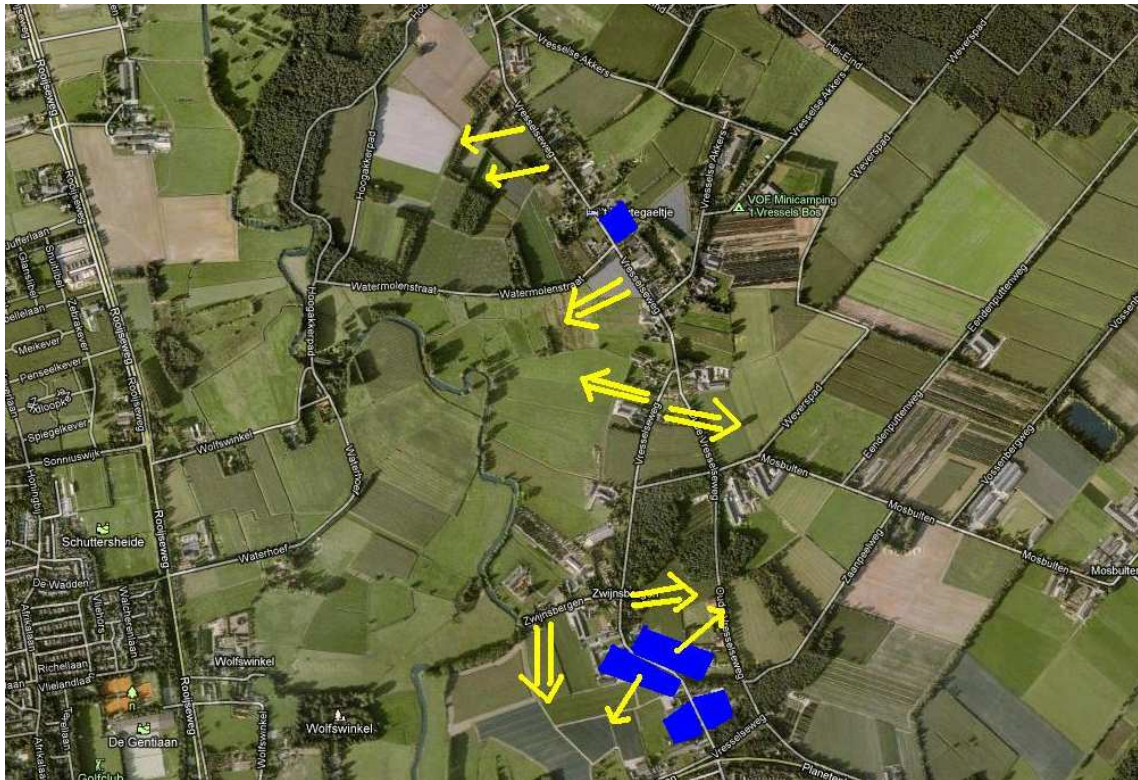




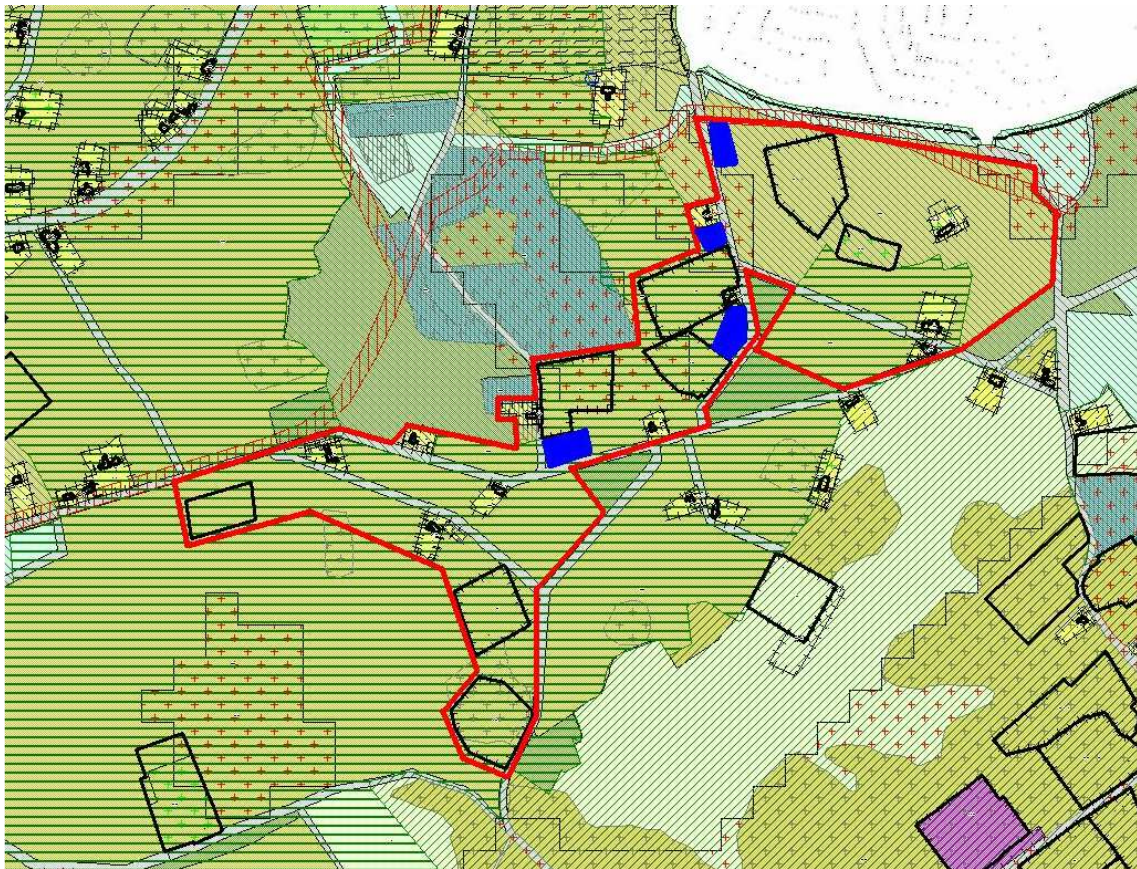
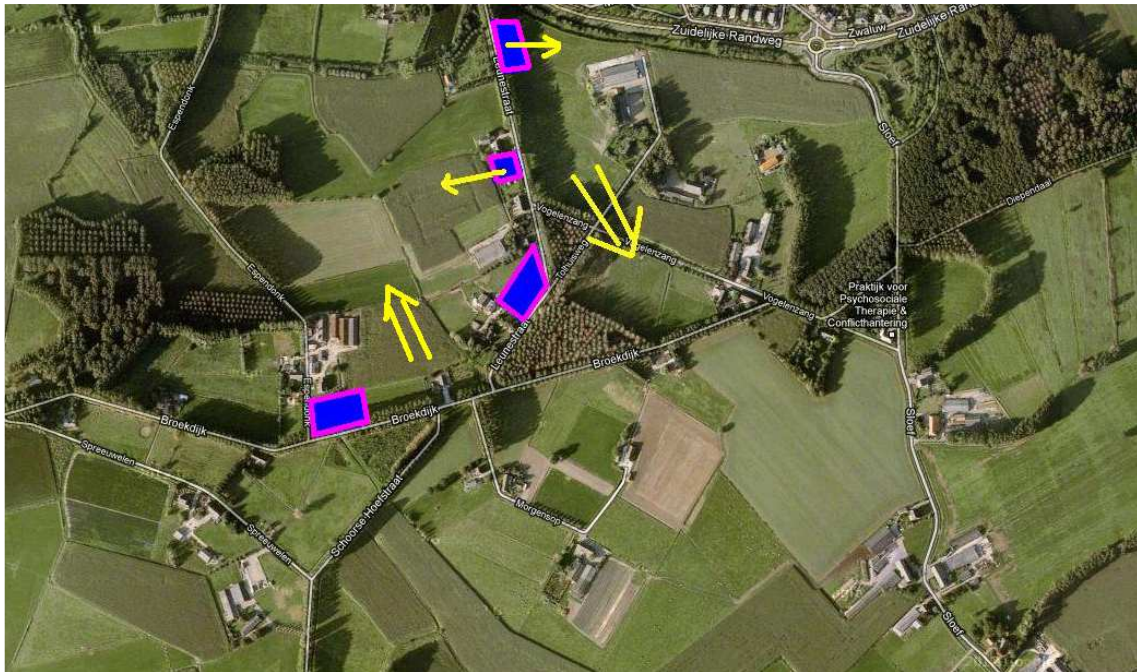
## Vresselseweg



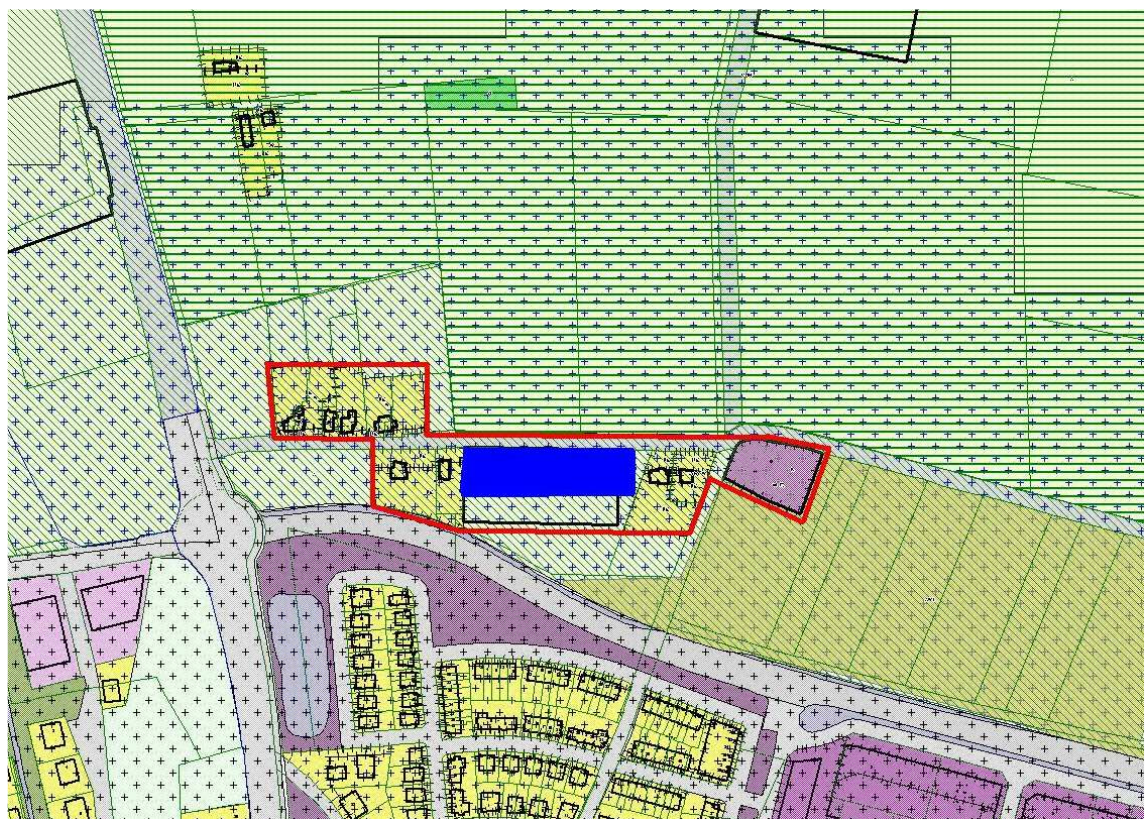
## 't Kempke



## Sloef/Leunestraat/Vogelenzang/Broekdijk



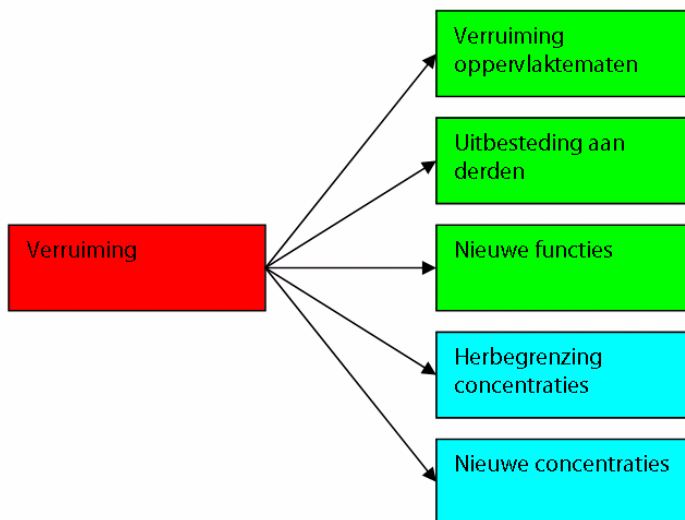
## Heikampenweg



## 5 Aanbevelingen en bevindingen

De gemeente wil met deze herziening in haar bebouwingsconcentraties in het buitengebied meer ruimte bieden voor andere, met landbouw en natuur combineerbare (nieuwe) functies die goed inpasbaar zijn in het landschap en tegelijkertijd de leefbaarheid van het buitengebied en de plattelandseconomie een impuls geven. De gemeente sluit hiermee aan op het provinciaal beleid dat inzet op verbreding van de plattelandseconomie door het toelaten van nieuwe economische dragers. Het hoofddoel van het buitengebiedbeleid blijft echter nog steeds het tegengaan van verdere verstening van het buitengebied.

Het basisidee van deze herziening is dat de extra planologische ruimte, die deze herziening biedt, 'verdient' moet worden. Ondernemers, burgers en agrariërs die willen ondernemen krijgen daarvoor de ruimte, binnen de kaders van de Rooi(s)e Draad en de provinciale beleidskaders. Dit 'voor wat hoort wat' principe mag geen belemmeringen opwerpen, maar moet een evenredige en faire wisselwerking opleveren tussen particulier initiatief en algemeen belang. Ruimtelijke kwaliteit is hierbij een sleutelbegrip. Het 'verdienen' kan, in lijn met de Verordening ruimte, door het leveren van een tegenprestatie, waarbij de initiatiefnemer de gevraagde ruimtelijke kwaliteitswinst (via bijvoorbeeld landschappelijke inpassing) zelf realiseert. Indien dit niet leidt tot voldoende kwaliteit, kan een nader te bepalen bedrag worden gestort in een daarvoor beschikbaar fonds. De middelen in dit fonds worden dan gebruikt om elders kwaliteitsverbeteringen door te voeren.



Onderstaand schema geeft een overzicht van de belangrijkste punten die in deze herziening aan bod zijn gekomen:

| <b>(Deel)onderwerp</b>                  | <b>Herziening</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Criteria bebouwingsconcentraties</b> | <p>In de Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties van 2008 zijn de criteria, aan de hand waarvan de huidige bebouwingsconcentraties zijn begrensd, niet nader in het document genoemd. In deze herziening zijn echter een aantal duidelijke criteria opgesomd. Deze criteria zijn als handreiking genomen bij de herbegrenzing van de huidige concentraties en bij het toevoegen van nieuwe concentraties. Er zijn zowel criteria gegeven die in 2008 al door de provincie werden gebruikt (maar niet benoemd in de gebiedsvisie) alsmede nieuwe criteria. Er moet hierbij worden vermeld dat een bebouwingsconcentratie niet specifiek aan alle criteria hoeft te voldoen; dit is echter wel wenselijk.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Nieuwe beleidskaders</b>             | <p>Het provinciale beleidskader is de afgelopen jaren (sterk) in ontwikkeling geweest in verband met de opstelling van de nieuwe Structuurvisie ruimte Noord-Brabant en door de komst van de provinciale Verordening ruimte Noord-Brabant 2011. In het verleden voerde de provincie in grote delen van het buitengebied een 'nee, tenzij' beleid. Maar nieuwe ontwikkelingen bieden juist ook een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. Daarom kiest de provincie in de Structuurvisie voor een meer ontwikkelingsgerichte benadering met als randvoorwaarde het vormgeven van ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Uitgangspunt van dit beleid is dat ontwikkelruimte bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Door de komst van bovengenoemde beleidsdocumenten zijn eerdere provinciale beleidscategorieën inmiddels komen te vervallen. Ook de nieuwe koers van de Provincie, zoals verwoord in het koersdocument 'De transitie van Stad en Platteland', is in deze herziening meegenomen.</p> <p>Naast de provinciale beleidskaders is ook de herijking van de Rooi(s)e draad, het strategische document van de gemeente, in deze herziening geïmplementeerd.</p> |
| <b>Nieuwe zonering</b>                  | <p>In de Provinciale Structuurvisie en de Verordening ruimte wordt gebruik gemaakt van een nieuwe zonering waarin het buitengebied van Sint-Oedenrode opgedeeld kan worden. Het gaat hier om het kerngebied groenblauw, de groenblauwe mantel en het gemengd landelijk gebied. De nieuwe zonering is van belang bij de herziening van het beleid betreffende bebouwingsconcentraties en het daarbij horende VAB-beleid in het buitengebied van Sint-Oedenrode. Omdat de huidige bebouwingsconcentraties in het buitengebied van Sint-Oedenrode allen zijn gelegen in de groenblauwe mantel en/of het gemengd landelijk gebied zijn deze gebieden in de herziening nader beschreven. Omdat er geen concentraties in het kerngebied groenblauw gelegen zijn, is dit gebied slechts kort beschreven.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zorgplicht en kwaliteitsverbetering</b>                  | <p>De provincie vraagt gemeenten om bij ruimtelijke afwegingen, het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Nieuw ruimtebeslag moet zoveel mogelijk voorkomen worden. Dat betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. Dit principe is van toepassing op bouwblokken in zowel de bebouwde kom van de kernen als in het buitengebied.</p> <p>Kwaliteitsverbetering houdt in dat wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, die uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (elders) in het buitengebied.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Rood-met-groen-koppeling / Voor-wat-hoort-wat beleid</b> | <p>Het beleid van de Provincie betreffende het buitengebied richt zich op het behoud en waar mogelijk de versterking van de ruimtelijke en functionele kwaliteiten van het plangebied. Dit beleidsvoornemen is van toepassing op alle mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied. De vereiste kwaliteitsverbetering koppelt ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied aan een concrete tegenprestatie gericht op een verbetering van de kwaliteit van het landschap ('Rood-met-groen'). In lokale Rooise termen wordt dit het Voor-wat-hoort-wat-beleid genoemd (VWHW-beleid). Het gaat hierbij met name om kwaliteit voor het aan buitengebied gebonden functies (water, landbouw, recreatie, natuur, landschap) en voor de eveneens veelvuldig voorkomende niet-agrarische functies en wonen.</p> <p>Bij het toepassen van de Rood-met-groen-koppeling en de tegenprestatie zijn ontwikkelingen onderverdeeld in drie categorieën: geen tegenprestatie, de basisinspanning en de basisinspanning-plus.</p> <p>De ruimtelijke tegenprestatie kan zowel fysiek (op eigen perceel, in de omgeving van het perceel of ergens anders in de gemeente) als via een storting in een fonds worden gerealiseerd.</p> |
| <b>Uitnodigingsplanologie</b>                               | <p>In deze herziening is ingegaan op het begrip 'uitnodigingsplanologie'. Bij uitnodigingsplanologie staat een beleidsvorming centraal waarbij de betrokken partijen van het begin tot de uiteindelijke realisatie betrokken zijn. De grote uitdaging hierbij is om met een brede groep mensen in gesprek te komen en te blijven; interactie staat centraal in de communicatie. Hierdoor worden initiatieven bij uitnodigingsplanologie niet getoetst op alleen maar het afvinken van een set criteria, initiatieven zullen voornamelijk worden getoetst op maatschappelijke meerwaarde. Uitgangspunt is dat gevonden oplossingen en initiatieven worden omarmd en mogelijk worden gemaakt. Concreet betekent dit dat er minder 'nee' zal worden verkocht. Uitnodigingsplanologie sluit aan bij het nieuwe denken van de provincie Noord-Brabant.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Verruiming oppervlaktematen</b>                          | <p>De gemeenteraad heeft aangegeven dat de oppervlaktenormen in bebouwingsconcentraties, voor onder andere nevenfuncties bij agrarische bedrijven, te</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                       | <p>beperkend zijn. De Raad is van mening dat deze oppervlaktenormen moeten worden verruimd; een ontwikkeling die wordt gedeeld in de visie in de herijking van de Rooi(s)e Draad. Om aan agrariërs, burgers of ondernemers tegemoet te komen die meer ruimte voor activiteiten nodig hebben dan in het huidige bestemmingsplan Buitengebied wordt toegelaten en nieuwe initiatieven in het buitengebied te stimuleren, kan de gemeente Sint-Oedenrode de huidige maatvoering (zoals geldend in het bestemmingsplan Buitengebied) verruimen. Dit wordt in deze herziening gedaan door de huidige maatvoering in het bestemmingsplan met maximaal 50% te verhogen. Hierdoor wordt meer ruimte geboden aan activiteiten in het buitengebied in ruil voor een <u>kwaliteitsverbetering</u> van het landschap. Als naar de oppervlaktematen van andere gemeenten uit de regio wordt gekeken kan worden geconcludeerd dat een aantal gemeenten ruimere oppervlaktematen hanteren om ontwikkelingen in het buitengebied meer ruimte te geven. Sint-Oedenrode wil hier bij aan sluiten door de eigen maten ook te verruimen. Het is belangrijk om te benadrukken dat het hier gaat om functies die volgens het bestemmingsplan Buitengebied reeds worden toegelaten en waarbij alleen de maximale maatvoering wordt verhoogd.</p> <p>*Er moet worden vermeld dat bij hiervoor genoemde (verruimde) oppervlaktematen een eindsituatie in oppervlakte weergegeven. Wil een bedrijf nog verder uitbreiden, dan zal dit niet op een locatie in het buitengebied mogelijk zijn en zal bijvoorbeeld worden verwezen naar een bedrijventerrein.</p> |
| <b>Nieuwe functies/ontwikkelingen</b> | <p>In bebouwingsconcentraties is hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties voor niet-agrarische functies alsmede voor (beperkte) toevoeging van nieuw bouwvolume mogelijk. In bebouwingsconcentraties kan hergebruik ten behoeve van niet traditioneel aan het buitengebied gebonden functies, zoals wonen, agrarisch verwante en agrarisch-technische hulpbedrijven, zorgvoorzieningen, recreatie en toerisme, statische opslag en kleinschalige bedrijvigheid (tot maximaal categorie 1, 2 en 3.1), plaatsvinden. Maar ook nieuwe particuliere initiatieven die binnen de ruimtelijke ambities (en in de toekomst de maatschappelijke ambities conform de maatschappelijke meerwaarde) in bebouwingsconcentraties in het buitengebied passen kunnen door de gemeente ondersteund worden. Omdat de Verordening Ruimte de eis van functionele gebondenheid heeft losgelaten is de gemeente derhalve vrij om hier beleid op te ontwikkelen. Het kan hier zowel gaan om nieuwe functies op VAB-locaties, nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven als aan-huis-verbonden bedrijven en beroepen. De trends en ontwikkelingen in het buitengebied (groei van VAB locaties, groei van ZZP-ers, verandering van zorgaanbod, groei van toerisme en recreatie) zijn dermate dat nieuwe economische dragers in</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                 | <p>het buitengebied wenselijk zijn. Deze ontwikkelingen zullen wel binnen de regelgeving van onder andere paragraaf 11.6 van de Verordening ruimte moeten vallen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Derden bij nevenfuncties</b>                 | <p>In deze herziening wordt de mogelijkheid geboden om nevenactiviteiten als facilitaire voorzieningen in te brengen: het bedrijf verhuurt een deel van een gebouw. De ruimten worden door derden gebruikt, die al dan niet 'iets' doen met de aanwezigheid van landbouw en platteland (zoals verhuur aan groenadviseur, kinderopvang of kanoverhuurbedrijf). Bij het uitbesteden van nevenfuncties aan derden kunnen, bij een onbegrensde regeling, eventueel negatieve effecten optreden.</p> <p>Om toch aan te sluiten bij verruiming en het stimuleren van startende bedrijven en ZZP-ers in het buitengebied wordt gekozen voor een voorstel om nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf aan maximaal 1 derde uit te besteden. De nevenactiviteit van deze derde is gelimiteerd tot een maximale oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> en zal toegelaten worden op basis van een persoonsgebonden ontheffing. Bij de beoordeling van de initiatieven kan de gemeente Sint-Oedenrode de volgende criteria hanteren:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nevenfuncties door derden moeten worden uitgeoefend in bestaande bebouwing;</li> <li>- De aard van het initiatief moet passen bij de functionele karakteristiek van de omgeving;</li> <li>- De aard en inrichting van het initiatief moet aansluiten bij de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving;</li> <li>- Het initiatief mag niet leiden tot verkeers- of parkeeroverlast in de omgeving;</li> <li>- Het initiatief leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;</li> <li>- Nieuwbouw van agrarische bedrijfsbebouwing is niet toegelaten in geval van bedrijfsruimte die wordt verhuurd aan derden. Deze ruimte moet eerst worden benut;</li> <li>- Het initiatief mag niet leiden tot (milieuhygiënische) overlast op de omgeving;</li> </ul> <p>Nevenactiviteiten door derden zullen onder bovengenoemde voorwaarden worden toegelaten in het hele buitengebied.</p> |
| <b>Aan-huis-verbonden bedrijven en beroepen</b> | <p>Als gekeken wordt naar aan-huis-verbonden bedrijven en beroepen, dan kan ervoor gekozen worden om de huidige maatvoering voor deze functies in het buitengebied te blijven hanteren. In dit geval blijft de maatvoering staan op 30% van de gezamenlijke oppervlakte van de brutovloeroppervlakte van de woning en daarbij behorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>. ZZP-ers kunnen met bovenstaande regeling echter niet vooruit. Gelet op de definities in het</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                            | <p>bestemmingsplan Buitengebied vallen activiteiten zoals hovenier, timmerman, loodgieter, installateur, schilder, behanger, stukadoor niet onder aan-huis-verbonden bedrijven en beroepen.</p> <p>Om het groeiend aantal ZZP-ers in het buitengebied te kunnen stimuleren en faciliteren (zoals benoemd in de Rooi(s)e Draad) kunnen deze activiteiten van ZZP-ers binnen de bestemming 'wonen' door middel van een binnenplanse afwijking worden toegestaan. Voorwaarden hierbij zijn dat activiteiten plaatshebben binnen bestaande bebouwing met een maximum van 200 m<sup>2</sup>. Deze regeling is toepasbaar voor het gehele buitengebied. Om misverstanden omtrent de bedoelde activiteiten te voorkomen is een begripsbepaling voor ZZP vereist.</p> <p>Voorts wordt voorgesteld om in het bestemmingsplan Buitengebied een wijzigingsbevoegdheid op te nemen, analoog aan de wijzigingsbevoegdheid voor VAB-locaties, voor het wijzigen van een <b>woon</b>functie in een <b>bedrijfs</b>functie. Deze regeling is alleen van toepassing in bebouwingsconcentraties en activiteiten dienen binnen bestaande bebouwing te worden uitgevoerd met een maximum van 200 m<sup>2</sup>. De algemene wijzigingsvoorwaarden zijn in dat geval van toepassing.</p> |
| <b>Herbegrenzing huidige concentraties</b> | <p>De provincie heeft de gemeenten in 2004 de vrijheid gegeven om naar eigen inzicht bebouwingsconcentraties aan te wijzen en te begrenzen (binnen de kaders van de provinciale beleidsdocumenten). De gemeente Sint-Oedenrode heeft er in de 'Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties' (2008) voor gekozen om 11 concentraties in het buitengebied te begrenzen. In deze herziening is nader onderzocht in hoeverre deze begrenzing nog actueel is en in hoeverre deze begrenzing aanpassing behoeft om beter tegemoet te kunnen komen aan gewenste ontwikkelingen in het buitengebied van Sint-Oedenrode. In grote lijnen komt herbegrenzing in dit geval neer op 'een hoekje erbij'.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Nieuwe concentraties</b>                | <p>Bij het verzoek van de Raad voor een herziening van de huidige bebouwingsconcentraties (de aanleiding van dit document) is aangegeven dat momenteel gebieden rondom de Sloef, Heikampenweg, Vogelenzang en Leunestraat niet zijn gemarkeerd als bebouwingsconcentraties terwijl dit volgens de raadsmotie wel wenselijk is. In deze herziening is gekeken in hoeverre het voor de gemeente Sint-Oedenrode wenselijk is om deze gebieden als concentratie te begrenzen. Het toevoegen van nieuwe bebouwingsconcentraties aan het buitengebied van Sint-Oedenrode zal (grotendeels) overeen moeten komen met de ruimtelijke criteria voor de begrenzing van bebouwingsconcentraties. Er ligt in deze herziening een voorstel tot toevoeging van de volgende twee nieuwe bebouwingsconcentraties:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sloef/Leunestraat/Vogelenzang/Broekdijk</li> <li>- Heikampenweg</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Zoekgebieden Ruimte-</b>                | Conform de provinciale Verordening ruimte beperkt het                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>voor-Ruimte woningen</b> | <p>zoekgebied voor mogelijk geschikte locaties voor toevoeging van nieuwe burgerwoningen in het buitengebied zich uitsluitend tot de bebouwingsconcentraties in het buitengebied. Deze locaties dienen wel verantwoord te worden. Dat betekent dat er niet zomaar van uit mag worden gegaan dat er op elke kavel binnen een willekeurige bebouwingsconcentratie Ruimte-voor-Ruimte-woningen gerealiseerd mogen worden. Aan de hand van luchtfoto's en bezoeken aan de bebouwingsconcentraties te plekke zijn binnen de bebouwingsconcentraties locaties aangegeven waar volgens <u>een eerste landschappelijke/stedenbouwkundige screening</u> de mogelijkheid bestaat RvR-woningen te realiseren. Er is hierbij gelet op waardevolle zichtrelaties en het feit of de locaties aansluiten bij de huidige bebouwing binnen de concentraties. Toetsing van de RvR-locaties aan de diverse planologische en milieukundige kaders is bij deze screening niet gebeurd. In deze herziening zijn zowel zoeklocaties voor toevoeging van extra bebouwing (RvR-locaties), zoals gegeven in de Gebiedsvisie uit 2008, als nieuwe zoeklocaties gemarkeerd.</p> |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Ten slotte een klein schema met de belangrijkste punten voor en na de herziening (zie volgende pagina):**

| Onderwerp                                                                                   | Voor herziening                                                                                                                                                                                | Na herziening                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Criteria begrenzing bebouwingsconcentraties</b>                                          | Criteria in Gebiedsvisie van 2008 wel gebruikt maar niet benoemd.                                                                                                                              | Criteria zijn in de herziening duidelijk benoemd.                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Beleidskaders</b>                                                                        | De in 2008 gebruikte beleidsdocumenten zoals het Streekplan en de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' zijn inmiddels komen te vervallen.                                                | De beleidskaders van de Verordening ruimte, Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant, herijking Rooi(s)e Draad en de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers' in de herziening geïmplementeerd.                                                                                           |
| <b>Zonering</b>                                                                             | Zoneringen zoals benoemd in de inmiddels vervallen beleidsdocumenten Streekplan en Reconstructieplan Meijerij. Bebouwingsconcentraties lagen hier in extensiveringsgebied of verwevingsgebied. | Zonering zoals benoemd in de provinciale Structuurvisie en de Verordening ruimte. Bebouwingsconcentraties liggen hier in de groenblauwe mantel of gemengd agrarisch gebied.                                                                                                                                    |
| <b>Oppervlaktelaten</b>                                                                     | Zie schema hieronder.                                                                                                                                                                          | Oppervlaktelaten zijn op verzoek van de Raad en na vergelijk van diverse gemeenten uit de regio verruimd. Zie schema hieronder.                                                                                                                                                                                |
| <b>Nevenfuncties door derden</b>                                                            | Niet toegestaan. De agrarische ondernemer was tevens exploitant van de nevenfunctie.                                                                                                           | Toegestaan via een persoonsgebonden ontheffing. Maximaal 1 derde per (agrarische) locatie tot een maximale oppervlakte van 200 m <sup>2</sup> .                                                                                                                                                                |
| <b>ZZP-ers bij een woonbestemming (verruiming aan-huis-verbonden bedrijven en beroepen)</b> | Reguliere regels aan-huis-verbonden bedrijven en beroepen.                                                                                                                                     | Activiteiten van ZZP-ers (hovenier, stukadoor etc.) binnen de bestemming 'wonen' toestaan door middel van een binnenplanse afwijking. Dit dient <u>binnen bestaande bebouwing</u> te gebeuren met een maximum van 200 m <sup>2</sup> . Toepasbaar op het hele buitengebied.                                    |
| <b>Veranderen woonbestemming in bedrijfsbestemming</b>                                      | Mogelijkheid niet aanwezig.                                                                                                                                                                    | Mogelijkheid aanwezig door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Toegestaan in bebouwingsconcentraties, <u>binnen bestaande bebouwing</u> , met een maximum van 200 m <sup>2</sup> .                                                                                                                           |
| <b>(Her)begrenzing bebouwingsconcentraties</b>                                              | Begrenzing zoals gegeven in Gebiedsvisie uit 2008.                                                                                                                                             | Begrenzing uit 2008 bij sommige concentraties verruimt. Zo zijn bijvoorbeeld enkele agrarische vlakken aan de concentraties toegevoegd om de eigenaren van deze vlakken verruimde mogelijkheden te geven voor uitbreiding om omschakeling naar een andere functie.                                             |
| <b>Nieuwe concentraties</b>                                                                 | In de Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties zijn 11 concentraties benoemd.                                                                                                                      | In deze herziening ligt het voorstel voor het toevoegen van twee concentraties, waardoor het aantal op 13 komt. Deze twee concentraties zijn: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sloef/Leunestraat/Vogelenzang/Broekdijk</li> <li>- Heikampenweg</li> </ul>                                              |
| <b>Zoekgebieden Ruimte-voor-Ruimte woningen</b>                                             | Zoekgebieden zoals gegeven in Gebiedsvisie 2008.                                                                                                                                               | Aan de hand van luchtfoto's en bezoeken aan de bebouwingsconcentraties ter plekke locaties aangegeven waar volgens een eerste landschappelijke screening de mogelijkheid bestaat RvR-woningen te realiseren. Toetsing aan de diverse planologische en milieukundige kaders is bij deze screening niet gebeurd. |

## **Bijlage 1: (Voormalige) beleidskaders VAB-beleid en beleid betreffende bebouwingsconcentraties**

### **Nota Ruimte (2006)**

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte in werking getreden. In de Nota Ruimte is het rijksbeleid beschreven ten aanzien van de ruimtelijke ordening in Nederland. De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. De nota stelt 'ruimte voor ontwikkeling' centraal en gaat uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Meer specifiek richt het kabinet zich in het nationaal ruimtelijk beleid op: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid.

In de landelijke gebieden van Nederland vraagt een aantal ontwikkelingen om een adequaat, deels ruimtelijk, antwoord. Zo neemt het aantal agrarische bedrijven af door onder meer de vermindering van de productieondersteuning die past bij het streven naar een verdergaande liberalisering van de wereldmarkt. Een aanzienlijk aantal bedrijfsgebouwen komt naar verwachting leeg te staan en de leefbaarheid en vitaliteit van verschillende gebieden neemt af. De 'blijvende' bedrijven zullen doorgroeien. Het kabinet houdt rekening met de grote veranderingen die grote delen van Nederland te wachten staan en creëert in de Nota Ruimte de ruimtelijke voorwaarden voor een vitaal platteland. Het gaat er daarbij om de middelen en de inzet enerzijds te richten op een vernieuwd sociaal-economisch draagvlak met behoud van de sociaal-culturele identiteit en anderzijds gericht bij te dragen aan kwaliteitsborging en -verbetering van de groene ruimte (water, natuur, toerisme, recreatie en landschapsontwikkeling).

### **Nota Mensen Wensen Wonen (2000)**

Voor het beleid ten aanzien van wonen is in het jaar 2000 de Nota Mensen, Wensen, Wonen opgesteld als opvolger van de Nota Volkshuisvesting uit de jaren negentig. Het beleid beoogt een omslag van kwantiteit naar kwaliteit, van huisvesten naar wonen en van volkshuisvesting- naar woonbeleid. Met deze beleidsverandering vormen kwaliteit en keuzevrijheid de sleutelbegrippen in het woonbeleid. Vijf kernopgaven moeten hier toe leiden:

- het vergroten van de zeggenschap over de woning en de woonomgeving, onder andere door woningbouw in de vorm van particulier opdrachtgeverschap;
- kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities, onder andere door de (ver)bouw van woningen voor geestelijk en lichamelijk gehandicapten;
- het bevorderen van wonen en zorg op maat, onder andere via de realisatie van woonzorgzones samen met zorgorganisaties en -instellingen;
- het verbeteren van stedelijke woonkwaliteit door tegemoet te komen aan stedelijke woonwensen, onder andere de vraag naar wonen in/nabij het centrum;
- het verbeteren van de landelijke woonkwaliteit door tegemoet te komen aan de groene woonwensen onder andere door toepassen van de regeling Ruimte voor Ruimte.

Het realiseren van Ruimte voor Ruimte woningen in een landelijke omgeving in samenhang met de sanering van intensieve veehouderijen in het landelijke gebied past zeer goed in de visie zoals gegeven in de Nota Mensen Wensen Wonen en is ook benoemd als één van de kernopgaven.

## **Streekplan (2002), als vertrekpunt**

Het Streekplan uit 2002 maakte het op beperkte schaal mogelijk om vrijgekomen/nog vrijkomende ofwel voormalige agrarische bedrijfslocaties (afgekort als VAB's), onder bepaalde voorwaarden te benutten voor andere functies, al dan niet nog met binding aan het buitengebied. Het gaat dan om het hergebruik van locaties waarvan de agrarische bestemming niet kan worden gehandhaafd voor de opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven. Op deze locaties is het mogelijk om voormalige agrarische bedrijfswoningen te hergebruiken voor burgerwoning. Bij deze vorm van hergebruik moeten overtollige stallen en andere voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt worden, tenzij deze gebouwen een cultuurhistorische waarde hebben.

Buiten de locaties waarvan de agrarische bestemming kan worden gehandhaafd voor de opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven en buiten de locaties waar sloop heeft plaatsgevonden met behulp van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling is daarnaast, onder bepaalde voorwaarden, vestiging van agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch aanverwante bedrijven toegestaan. Waar het in dit geval locaties betreft in bebouwingsconcentraties buiten de groene hoofdstructuur is het ten slotte toegestaan dat voormalige agrarische bedrijfslocaties benut worden voor niet aan het buitengebied gebonden functies (bijvoorbeeld startende bedrijven).

Bij het hergebruik van VAB's en genoemde ontwikkelingsconstructies gelden steeds een of meer algemene voorwaarden wat betreft de aard van de locatie. Daarnaast gelden meerdere aanvullende/specifieke voorwaarden wat betreft ligging, omgeving, omvang, aard van bedrijvigheid of (neven) activiteiten, vereiste sloop, behoud/versterking van natuur, landschap, cultuurhistorie, eventuele andere waarden en ook beeldkwaliteit.

Resumerend gaat het bij het VAB-beleid, zoals beschreven in het Streekplan (2002), allereerst om hergebruik voor de volgende 4 functies:

- 1) (Burger)woning;
- 2) Agrarisch-technisch hulpbedrijf of agrarisch verwant bedrijf;
- 3) Niet aan het buitengebied gebonden bedrijf/functie;
- 4) Verblijfs- en dagrecreatie/toerisme;

5) Verder worden onder de noemers Ruimte-voor-Ruimte (RvR), Ruimte-voor-Ruimte-verbreed en rood-voor-groen, mogelijkheden geboden om ter bevordering van c.q. in ruil voor sloop van vrijkomende agrarische bebouwing en andere ongewenste bebouwing of in ruil voor de aanleg van nieuw bos en natuur, de bouw van nieuwe woningen op passende locaties in het buitengebied toe te laten.

## **Streekplanherziening (2004), als aanvulling**

In aanvulling op het streekplan 2002 is via de partiële herziening 2004, in combinatie met de beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling', het reguliere provinciale VAB-beleid, naast de 5 hiervoor al genoemde mogelijkheden, verruimd met de volgende 3 mogelijkheden:

- 5) Wonen in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- 6) Statische binnenopslag;
- 7) Paardenhouderijen.

Verder is van belang, als (mogelijke) voorloper van of overgang naar een eventuele situatie als VAB, dat voor nog functionerende agrarische bedrijven het beleid ook verruimd is met mogelijkheden voor:

- 8) Agrarische verbreding;

9) nevenfuncties.

De herzieningen van het Streekplan zijn gebaseerd op afspraken van het bestuursakkoord 2003-2007 en de overeenkomst van Cork (2003).

### **Beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling' (2004), verruimde mogelijkheden**

De provincie Noord-Brabant heeft met de Beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling' een eerste stap gezet in het verruimen van de ontwikkelingsmogelijkheden op vrijkomende agrarische bedrijfslocaties. Vergeleken met het reguliere beleid voor VAB's en aanverwante ontwikkelingen in het overige buitengebied, zoals hiervoor beschreven in het Streekplan, gaat het daarbij dan om extra ontwikkelingsmogelijkheden, voor met name VAB's en eventueel ook andere vrijkomende locaties met niet-agrarische bedrijven/functies, in specifiek daartoe aangewezen bebouwingsconcentraties. Deze verruiming is nadrukkelijk gekoppeld aan het principe 'ruimtelijke' kwaliteit en spitst zich vooral toe op VAB's in bebouwingsconcentraties. De notitie is het begin van een zoekproces naar nieuwe bestuurlijke verhoudingen en een accentverlegging naar een meer ontwikkelingsgerichte ruimtelijke ordening.

De bredere ontwikkelingsruimte komt tot uiting in vier beleidslijnen:

- *De beleidslijn Bebouwingsconcentraties:* Verruiming van de hergebruiksmogelijkheden van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) in combinatie met verbetering van ruimtelijke kwaliteit in bebouwingsconcentraties door middel van ruimte voor ruimte en rood voor groen.
- *De beleidslijn VAB in het buitengebied:* de verruiming van hergebruiksmogelijkheden van VAB in het buitengebied ten behoeve van recreatie en opslag. Daarnaast bestaan er beperkte mogelijkheden voor het toelaten van niet aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid. Buiten de Groene Hoofdstructuur (GHS) is onder de voorwaarde van sloop van overtollige bebouwing, vestiging van agrarisch verwante- en agrarisch technische hulpbedrijven mogelijk, op VAB's buiten de GHS.
- *De beleidslijn voor paardenhouderijen*
- *De beleidslijn verbrede landbouw en nevenactiviteiten in het buitengebied*

Wanneer de gemeente voor een nader begrensde kernrandzone, bebouwingscluster of – lint de mogelijkheid ziet een verbetering in de ruimtelijke kwaliteit te bewerkstelligen kunnen hiervoor mogelijkheden geboden worden. Hierin worden diverse functieveranderingen van vrijgekomen agrarische bedrijven en plaatselijk ook de bouw van woningen mogelijk geacht. Bij de bouw van woningen kan het gaan om (provinciale) Ruimte-voor-Ruimte-woningen, in ruil voor beëindiging en sloop van intensieve veehouderijen volgens de RBV-regeling of anderszins, of om (gemeentelijke) Bio-woningen, in ruil voor uiteenlopende ruimtelijke kwaliteitsverbeteringen in de vorm van sloop overtollige bedrijfsbebouwing (agrarisch of niet-agrarisch), sanering hinderlijke of niet in het buitengebied passende bedrijvigheid/functies, aanleg nieuw groen of natuur, enz. De ligging van een bebouwingsconcentratie en de draagkracht van het omringend gebied bepalen mede de mogelijkheden voor hergebruikfuncties van VAB's en/of de toevoeging van nieuw bouwvolume ter plaatse.

Inhoudelijk gezien geeft de beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling' gemeenten een aanzienlijke vrijheid in de keuze welke ontwikkelingsmogelijkheden de gemeente wenst te benutten. Zo kunnen voor veel (hergebruiks)functies de aard en de maximale omvang daarvan zelf bepaald worden. Dat geldt ook voor de criteria voor ruimtelijke kwaliteit(swinst) en de selectie van de locaties die daarvoor in aanmerking komen.

Het voornaamste verschil met het reguliere VAB-beleid is gelegen in het feit dat meer maatwerk en mogelijkheden geboden kunnen worden in ruil voor het bereiken van extra

ruimtelijke kwaliteit in met name bebouwingsconcentraties en eventueel ook andere specifieke situaties daarbuiten. Voorwaarde is dat de gemeente deze ontwikkelingsmogelijkheden beargumenteert en vastlegt in een aparte, door Gedeputeerde Staten geaccordeerde, 'beleidsvisie bebouwingsconcentraties' of een dergelijke visie opneemt als integraal onderdeel van het bestemmingsplan buitengebied. De gemeentelijke keuzes dienen in die 'beleidsvisie bebouwingsconcentraties' zorgvuldig onderbouwd en afgebakend te worden. De gemeente Sint-Oedenrode is aan deze voorwaarde overeen gekomen door het opstellen van de 'Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties Sint-Oedenrode (2008)'.

De ontwikkelingen uit de gebiedsvisie van de gemeente Sint-Oedenrode passen in en/of leveren een bijdrage aan:

- de leidende principes van het provinciale beleid in dit verband, zijnde:
- het tegengaan van verstening;
- het behoud en de versterking van natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw;
- de doelstellingen van de revitalisering/het Reconstructieplan;
- de leefbaarheid van het platteland;
- de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwingsconcentraties door:
  - 1 prioritaire sanering van niet meer in gebruik zijnde agrarische opstallen, met vergoeding sloopkosten via een nieuwe provinciale subsidieverordening (Ruimte-voor-Ruimte-verbreed);
  - 2 toevoeging bouwvolume in ruil voor sloop of groenontwikkeling (rood voor rood/rood voor groen);
  - 3 juridische borging en daadwerkelijke handhaving;
  - 4 herstel cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

De beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling' biedt ten aanzien van het wonen in cultuurhistorische bebouwing, statische opslag, paardenhouderijen, nevenactiviteiten en verbrede landbouw, ook wat ruimere hergebruiksmogelijkheden voor het overige buitengebied. Voor dit gebied moeten de gemeenten aansluiten bij de voorwaarden van het Streekplan.

Hierboven is het toenmalige algemene provinciale beleidskader beschreven voor:

- bouwmogelijkheden van nieuwe woningen in daartoe begrensde en (door de gemeenteraad) aangewezen bebouwingsconcentraties in het buitengebied;
- hergebruikmogelijkheden, van voormalig agrarische bedrijfslocaties (VAB's) met nieuwe passende niet-agrarische functies, en eventuele (beperkte) toevoeging van nieuw bouwvolume, in daartoe begrensde en (door de gemeenteraad) aangewezen bebouwingsconcentraties in het buitengebied.

Woningbouw is binnen dergelijke bebouwingsconcentraties slechts beperkt mogelijk op basis van de zogenaamde Ruimte-voor-Ruimte regeling (RvR-woningen) en de beleidsnotitie Buitengebied in Ontwikkeling (Bio-woningen). Die regelingen garanderen dat er gekoppeld aan de nieuwbouw van woningen op passende locaties in het buitengebied (= de daarvoor aangewezen locaties in de gebiedsvisie van de betreffende bebouwingsconcentraties) elders in het provinciale of gemeentelijk buitengebied wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. Dat kan door middel van rechtstreekse realisering de sloop van vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen en/of 'groenverbeteringsprojecten' in het buitengebied of via een indirecte (financiële) bijdrage aan dergelijke sloop of groenprojecten, op provinciaal of gemeentelijk niveau.

Vergeleken bij het overige buitengebied zijn er, op basis van het provinciale beleid, binnen bebouwingslocaties ruimere mogelijkheden voor hergebruik van voormalig

agrarische bedrijfslocaties (VAB's). Daarbij gaat het om passende niet-agrarische functies en eventuele (beperkte) toevoeging van nieuw bouwvolume. De ligging en karakteristiek van de bebouwingsconcentratie en de draagkracht van het gebied, zoals vastgelegd in een gebiedsvisie voor de betreffende bebouwingsconcentratie(s), zijn daarbij bepalend voor de aard en omvang van de toe te laten nieuwe functies en bouwvolumes.

De gemeente Sint-Oedenrode heeft deze nota toegepast op haar buitengebied door middel van het opstellen van een Gebiedsvisie, waarin een aantal bebouwingsconcentraties aangewezen is. 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.

De hierboven beschreven nota Buitengebied in Ontwikkeling is met de inwerkingtreding van de SVRO en Verordening ruimte komen te vervallen.

### **Beleidsregel Ruimte voor Ruimte (2006)**

De regeling Ruimte voor Ruimte is tot stand gekomen door een samenwerking van de vijf Reconstructieprovincies met de Rijksoverheid en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Deze partijen hebben gezamenlijk 'Het Pact van Brakkenstein' gesloten, een pakket van maatregelen om het mestoverschot van 21 miljoen kilo fosfaat terug te dringen. In het kader van de aanpak van de mestproblematiek is een beëindigingsregeling opgesteld voor de beëindiging van de verschillende takken van veehouderij (Rbv). De Rbv bevat tevens een aanvullende subsidiemogelijkheid voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen. Om de sloopsubsidies te kunnen financieren is de Ruimte voor Ruimte regeling opgesteld. Op 31 maart 2000 hebben Provinciale Staten ingestemd met het beginsel Ruimte voor Ruimte. Om toepassing van het Ruimte voor Ruimte beginsel mogelijk te maken is het streekplan herzien op 22 februari 2002.

De regeling Ruimte voor Ruimte biedt de mogelijkheid om woningen te bouwen op een passende locatie, zowel in het buitengebied als in de bebouwde kom, in afwijking van het woningbouwprogramma. Deze woningbouw is alleen mogelijk in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen, welke in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij. De Ruimte voor Ruimte regeling is opgesteld in afwijking van de beleidslijnen voor zuinig ruimtegebruik en de beleidslijn dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied. De voorwaarde voor het bouwen van een woning met toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte is dat in ruil voor de realisatie van een woning, sloop van agrarische bedrijfsgebouwen plaatsvindt samen met de inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteiten. Per woning dient te worden aangetoond dat ten minste 1.000 m<sup>2</sup> agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en dat op de desbetreffende locatie milieuwinst is bereikt. Deze milieuwinst bestaat uit het inleveren van de milieuvergunning en het intrekken van minimaal 3.500 kg fosfaatrechten.

### **Interimstructuurvisie/Paraplunota (2008)**

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening is per 1 juli 2008 de Interimstructuurvisie Noord-Brabant 'Brabant in ontwikkeling' (ISV) in werking getreden. De Interimstructuurvisie, vastgesteld door Provinciale Staten, geeft een overzicht van de ruimtelijke belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant en de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid. Dit ruimtelijk beleid is uitgewerkt in de Paraplunota. De Paraplunota, vastgesteld door Gedeputeerde Staten, vormt de basis voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten en de inzet van de instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening. De Paraplunota is per 1 juli 2010 (formeel gezien) vervallen.

De Interimstructuurvisie komt grotendeels overeen met het bovengenoemde Streekplan uit 2002.

De hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid worden uiteengezet aan de hand van de vijf leidende ruimtelijke principes:

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

De Interimstructuurvisie maakt het op beperkte schaal mogelijk om VAB's te benutten voor niet aan het buitengebied gebonden activiteiten. Het gaat dan om het hergebruik van locaties waarvan de agrarische bestemming niet kan worden gehandhaafd voor de opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven. Op deze locaties is het hergebruiken van de voormalige agrarische bedrijfswoningen voor burgerbewoning mogelijk. Bij deze vorm van hergebruik moeten overtollige stallen en andere voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt, tenzij deze gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben.

Buiten de locaties waarvan de agrarische bestemming kan worden gehandhaafd voor de opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven en buiten de locaties waar sloop van bedrijfsgebouwen heeft plaatsgevonden met gebruikmaking van de regeling Ruimte-voor-Ruimte is daarnaast, onder bepaalde voorwaarden, het volgende mogelijk:

- vestiging van agrarisch-technische hulpbedrijven;
- vestiging van agrarisch aanverwante bedrijven.

Waar het in dit geval locaties betreft in bebouwingsconcentraties buiten de Groene Hoofdstructuur (GHS) is het ten slotte toegestaan dat voormalige agrarische bedrijfslocaties benut worden voor niet aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid, bijvoorbeeld voor startende bedrijven. Daarvoor gelden de volgende voorwaarden:

- Het hergebruik moet passen in de omgeving;
- In opzet en ontwikkelingsperspectief moet het om een kleinschalige activiteit gaan, met in beginsel slechts enkele werknemers;
- Als het om een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer gaat, mag het in beginsel slechts een inrichting zijn die behoort tot categorie 1 of 2 van de lijst van bedrijfstypen, opgenomen in de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (herziening 2007) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten;
- Detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit;
- Publieksgerichte voorzieningen zijn niet toegestaan;
- De bedrijfsgebouwen mogen niet groter zijn dan de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, met een maximaal oppervlak van 400 m<sup>2</sup>;
- Overtollige gebouwen moeten worden gesloopt;
- Buitenopslag is niet toegestaan.

## Bijlage 2: Beleidskaders bebouwingsconcentraties Sint-Oedenrode

| <b>Ollandseweg</b>                 |                                                                                                              |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Plankaart</i>                   | <i>Aanduiding</i>                                                                                            |
| Zonering van het buitengebied (Vr) | Attentiegebied EHS (gedeeltelijk)                                                                            |
| Structurenkaart (SVRO)             | Groenblauwe mantel, Gemengd landelijk gebied (agrarisch gebied)                                              |
| Ruimtelijke hoofdstructuur (ISV)   | AHS-landschap, AHS-landbouw, GHS-landbouw                                                                    |
| Uitwerkingsplan                    | Waardevol agrarisch landschap, Landschap met hoge natuurwaarden, Landschapsbeheer                            |
| Reconstructieplankaart             | Extensiveringsgebied-overig / Verwevingsgebied                                                               |
| Cultuurhistorische Waardenkaart    | Historische geografie (lijn), historische geografie (vlak), MIP, Archeologische monumenten, Historisch groen |

| <b>Roest/Jenneakkers/Schootsedijk</b> |                                                                 |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <i>Plankaart</i>                      | <i>Aanduiding</i>                                               |
| Zonering van het buitengebied (Vr)    | -                                                               |
| Structurenkaart (SVRO)                | Groenblauwe mantel, Gemengd landelijk gebied (agrarisch gebied) |
| Ruimtelijke hoofdstructuur (ISV)      | AHS-landbouw                                                    |
| Uitwerkingsplan                       | Waardevol agrarisch landschap, Landschapsbeheer                 |
| Reconstructieplankaart                | Extensiveringsgebied-overig / Verwevingsgebied                  |
| Cultuurhistorische Waardenkaart       | Historische geografie (lijn), historische geografie (vlak)      |

| <b>De Bus/Kremsele</b>             |                                                 |
|------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <i>Plankaart</i>                   | <i>Aanduiding</i>                               |
| Zonering van het buitengebied (Vr) | -                                               |
| Structurenkaart (SVRO)             | Groenblauwe mantel                              |
| Ruimtelijke hoofdstructuur (ISV)   | AHS-landschap                                   |
| Uitwerkingsplan                    | Waardevol agrarisch landschap, Landschapsbeheer |
| Reconstructieplankaart             | Verwevingsgebied                                |
| Cultuurhistorische Waardenkaart    | Historische geografie (lijn)                    |

| <b>Hongerstraat/Boskantseweg</b>   |                                                                                            |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Plankaart</i>                   | <i>Aanduiding</i>                                                                          |
| Zonering van het buitengebied (Vr) | Attentiegebied EHS (gedeeltelijk)                                                          |
| Structurenkaart (SVRO)             | Groenblauwe mantel                                                                         |
| Ruimtelijke hoofdstructuur (ISV)   | AHS-landschap                                                                              |
| Uitwerkingsplan                    | Waardevol agrarisch landschap, Landschap met hoge natuurwaarden, Landschapsbeheer          |
| Reconstructieplankaart             | Extensiveringsgebied-overig / Verwevingsgebied                                             |
| Cultuurhistorische Waardenkaart    | Historische geografie (lijn), historische geografie (vlak), MIP, Archeologische monumenten |

| <b>Oude Coevering/Boschvoort</b>   |                                                  |
|------------------------------------|--------------------------------------------------|
| <i>Plankaart</i>                   | <i>Aanduiding</i>                                |
| Zonering van het buitengebied (Vr) | -                                                |
| Structurenkaart (SVRO)             | Gemengd landelijk gebied (agrarisch gebied)      |
| Ruimtelijke hoofdstructuur (ISV)   | AHS-landbouw                                     |
| Uitwerkingsplan                    | Waardevol agrarisch landschap, Landschapsbeheer  |
| Reconstructieplankaart             | Extensiveringsgebied-natuur                      |
| Cultuurhistorische Waardenkaart    | Historische geografie (lijn), MIP, Rijksmonument |

| <b>Everse Dekenyhoeve</b>          |                                                                 |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <i>Plankaart</i>                   | <i>Aanduiding</i>                                               |
| Zonering van het buitengebied (Vr) | Attentiegebied EHS (gedeeltelijk)                               |
| Structurenkaart (SVRO)             | Groenblauwe mantel, Gemengd landelijk gebied (agrarisch gebied) |
| Ruimtelijke hoofdstructuur (ISV)   | AHS-landbouw                                                    |
| Uitwerkingsplan                    | Waardevol agrarisch landschap, Landschapsbeheer                 |
| Reconstructieplankaart             | Extensiveringsgebied-natuur/<br>Verwevingsgebied                |
| Cultuurhistorische Waardenkaart    | Historische geografie (lijn), MIP, Archeologische monumenten    |

| <b>Lieshoutsedijk</b>              |                                                                              |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Plankaart</i>                   | <i>Aanduiding</i>                                                            |
| Zonering van het buitengebied (Vr) | Attentiegebied EHS                                                           |
| Structurenkaart (SVRO)             | Groenblauwe mantel                                                           |
| Ruimtelijke hoofdstructuur (ISV)   | AHS-landbouw                                                                 |
| Uitwerkingsplan                    | Waardevol agrarisch landschap, Landschapsbeheer                              |
| Reconstructieplankaart             | Extensiveringsgebied-natuur                                                  |
| Cultuurhistorische Waardenkaart    | Historische geografie (lijn), historische geografie (vlak), Historisch groen |

| <b>'t Spank</b>                    |                                                                                            |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Plankaart</i>                   | <i>Aanduiding</i>                                                                          |
| Zonering van het buitengebied (Vr) | Attentiegebied EHS                                                                         |
| Structurenkaart (SVRO)             | Groenblauwe mantel                                                                         |
| Ruimtelijke hoofdstructuur (ISV)   | GHS-landbouw                                                                               |
| Uitwerkingsplan                    | Beekdalsysteem, Landschapsbeheer                                                           |
| Reconstructieplankaart             | Extensiveringsgebied-natuur                                                                |
| Cultuurhistorische Waardenkaart    | Historische geografie (lijn), historische geografie (vlak), MIP, Archeologische monumenten |

| <b>Schietbergweg</b>               |                                             |
|------------------------------------|---------------------------------------------|
| <i>Plankaart</i>                   | <i>Aanduiding</i>                           |
| Zonering van het buitengebied (Vr) | -                                           |
| Structurenkaart (SVRO)             | Gemengd landelijk gebied (agrarisch gebied) |
| Ruimtelijke hoofdstructuur (ISV)   | AHS-landbouw                                |
| Uitwerkingsplan                    | Waardevol agrarisch landschap,              |

|                                 |                                |
|---------------------------------|--------------------------------|
|                                 | Landschapsbeheer               |
| Reconstructieplankaart          | Extensiveringsgebied-overig    |
| Cultuurhistorische Waardenkaart | MIP, Archeologische monumenten |

| <b>Vresselseweg</b>                |                                                                                       |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Plankaart</i>                   | <i>Aanduiding</i>                                                                     |
| Zonering van het buitengebied (Vr) | Attentiegebied EHS                                                                    |
| Structurenkaart (SVRO)             | Groenblauwe mantel                                                                    |
| Ruimtelijke hoofdstructuur (ISV)   | GHS-landbouw, AHS-landschap                                                           |
| Uitwerkingsplan                    | Beekdalsysteem, Landschap met hoge natuurwaarden, Landschapsbeheer                    |
| Reconstructieplankaart             | Extensiveringsgebied-natuur                                                           |
| Cultuurhistorische Waardenkaart    | Historische geografie (lijn), historische geografie (vlak), Archeologische monumenten |

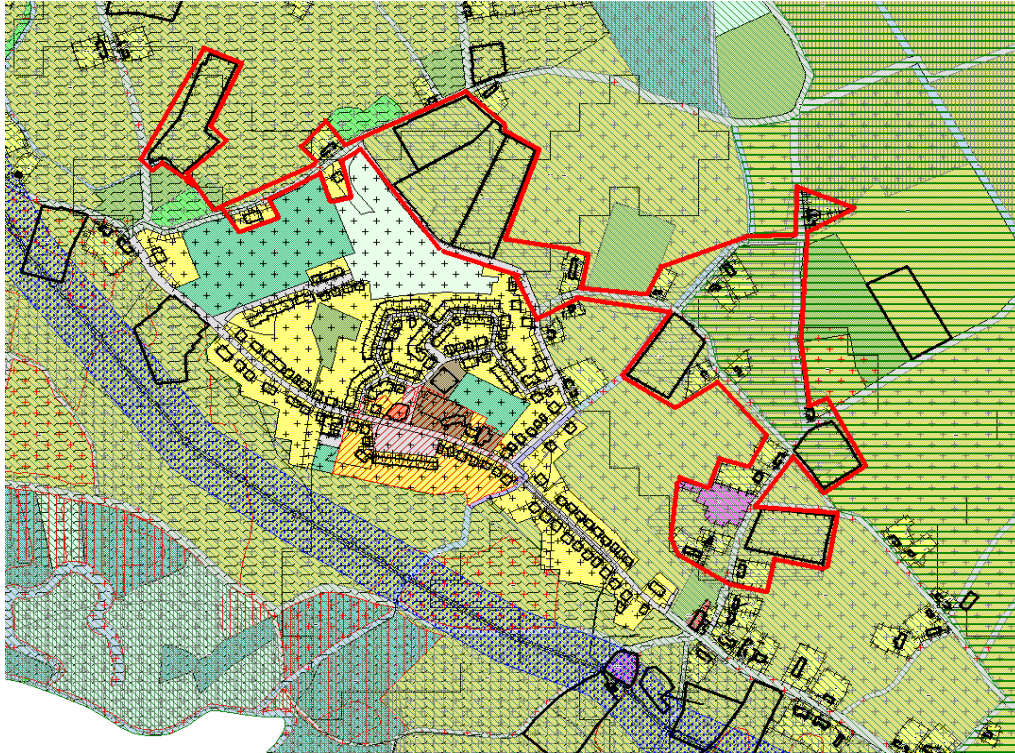
| <b>'t Kempke</b>                   |                                                                    |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <i>Plankaart</i>                   | <i>Aanduiding</i>                                                  |
| Zonering van het buitengebied (Vr) | Attentiegebied EHS                                                 |
| Structurenkaart (SVRO)             | Groenblauwe mantel, Gemengd landelijk gebied (agrarisch gebied)    |
| Ruimtelijke hoofdstructuur (ISV)   | GHS-landbouw, GHS-landbouw                                         |
| Uitwerkingsplan                    | Beekdalsysteem, Landschap met hoge natuurwaarden, Landschapsbeheer |
| Reconstructieplankaart             | Extensiveringsgebied-natuur / Verwevingsgebied                     |
| Cultuurhistorische Waardenkaart    | Historische geografie (lijn), historische geografie (vlak)         |

\* ISV: Interimstructuurvisie, SVRO: Structuurvisie Ruimtelijke ordening Noord Brabant, Vr: Verordening ruimte

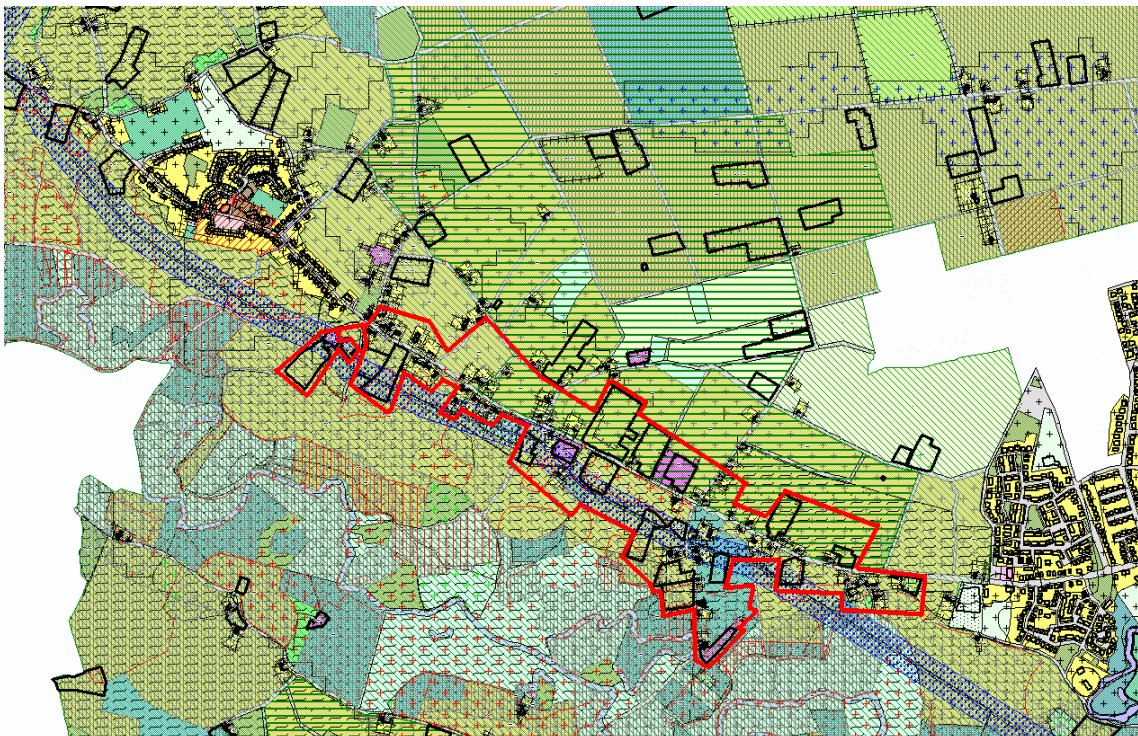
Voor de cultuurhistorische beschrijving is gebruik gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart 2006 van de provincie Noord-Brabant. Het Uitwerkingsplan heeft betrekking op het Uitwerkingsplan Uden-Veghel (2004). Bij dit Uitwerkingsplan zijn de kaarten 13 (Duurzaam Ruimtelijk Strucuurbeeld) en 24 (Landelijke regio S.S.O.B. – Sint-Oedenrode, Olland, Boskant en Nijnsel) geraadpleegd. De reconstructieplankaart is onderdeel van het Reconstructieplan Meierij.

### Bijlage 3: Begrenzing bebouwingsconcentraties (2008) op bestemmingsplanniveau

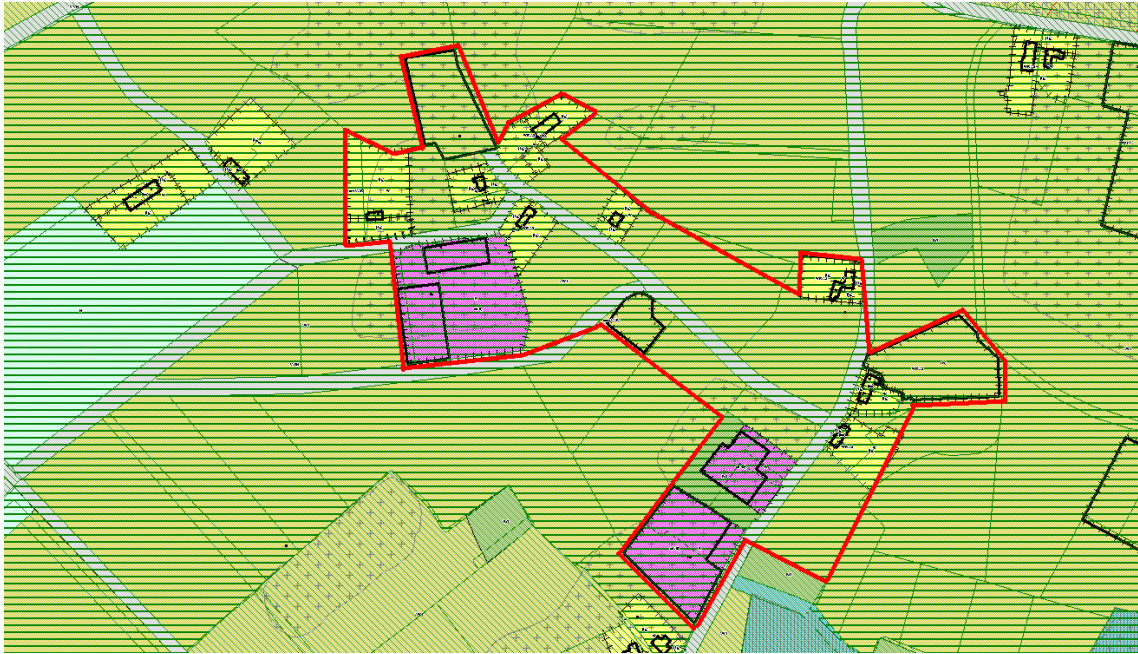
#### 1 Roest/Jenneakkers/Schootsedijk



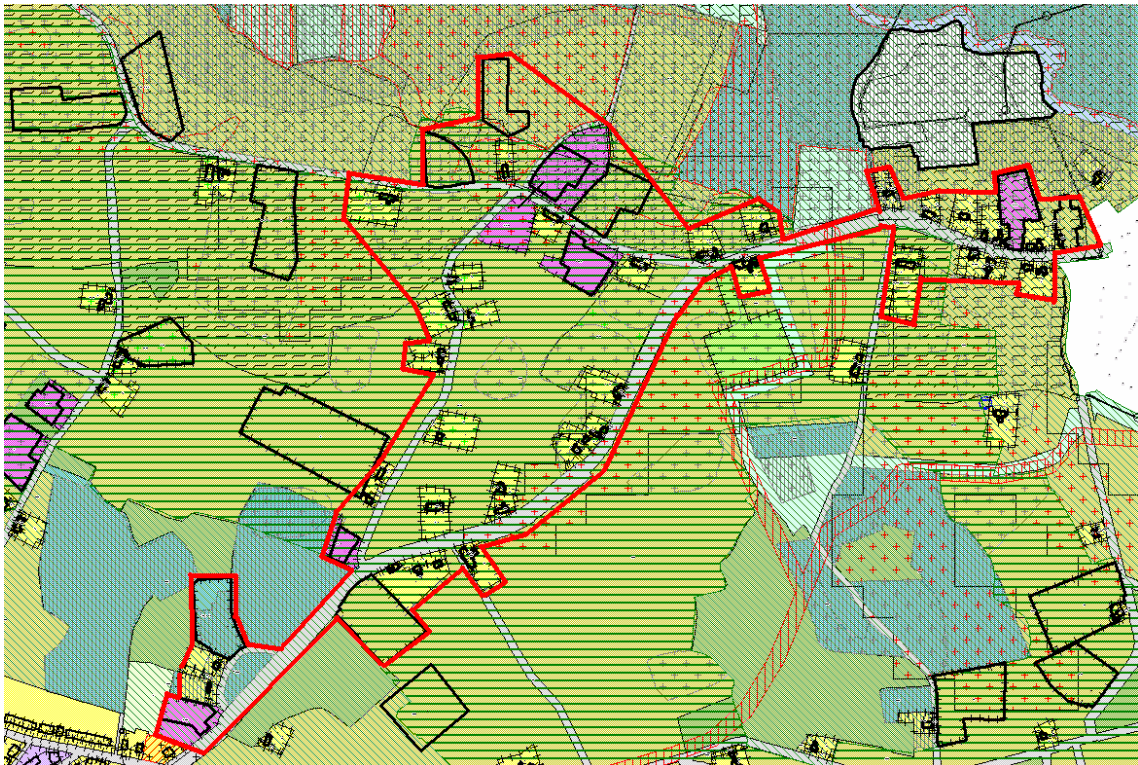
#### 2 Ollandseweg



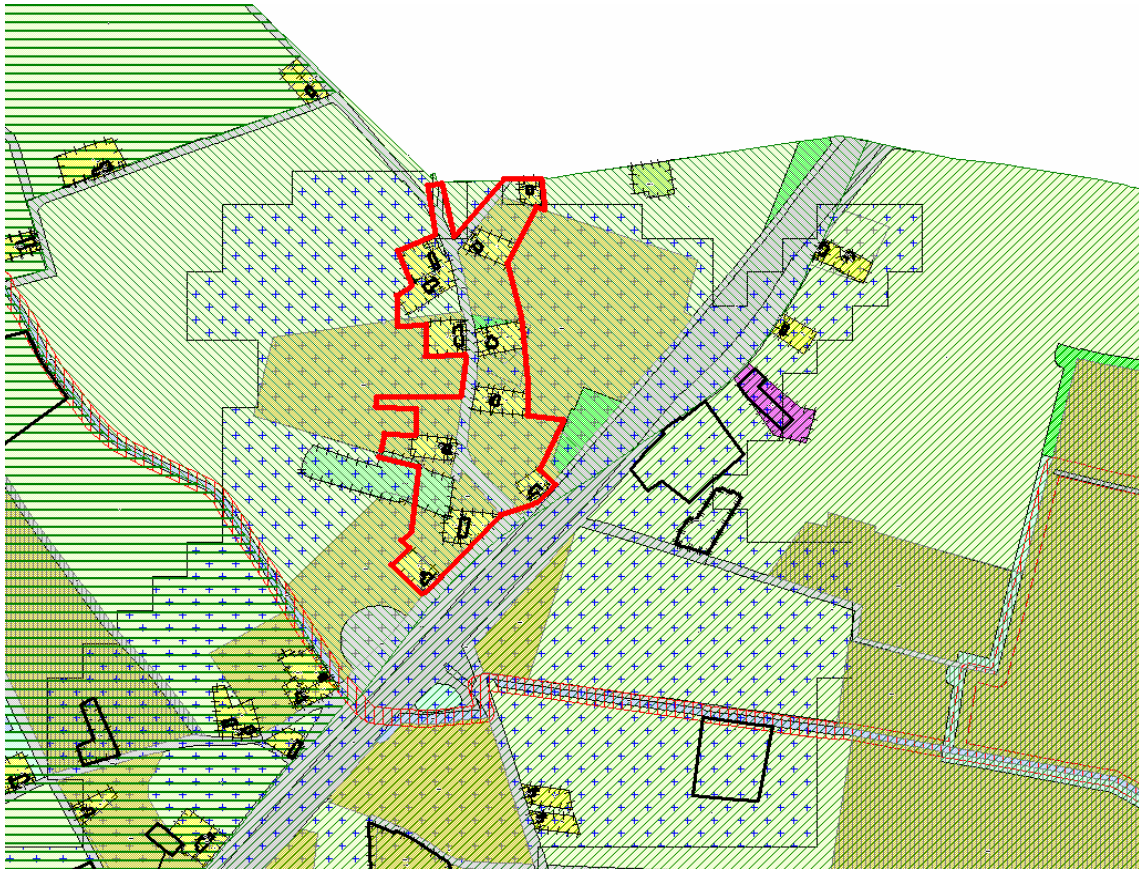
### 3 De Bus/Kremselen



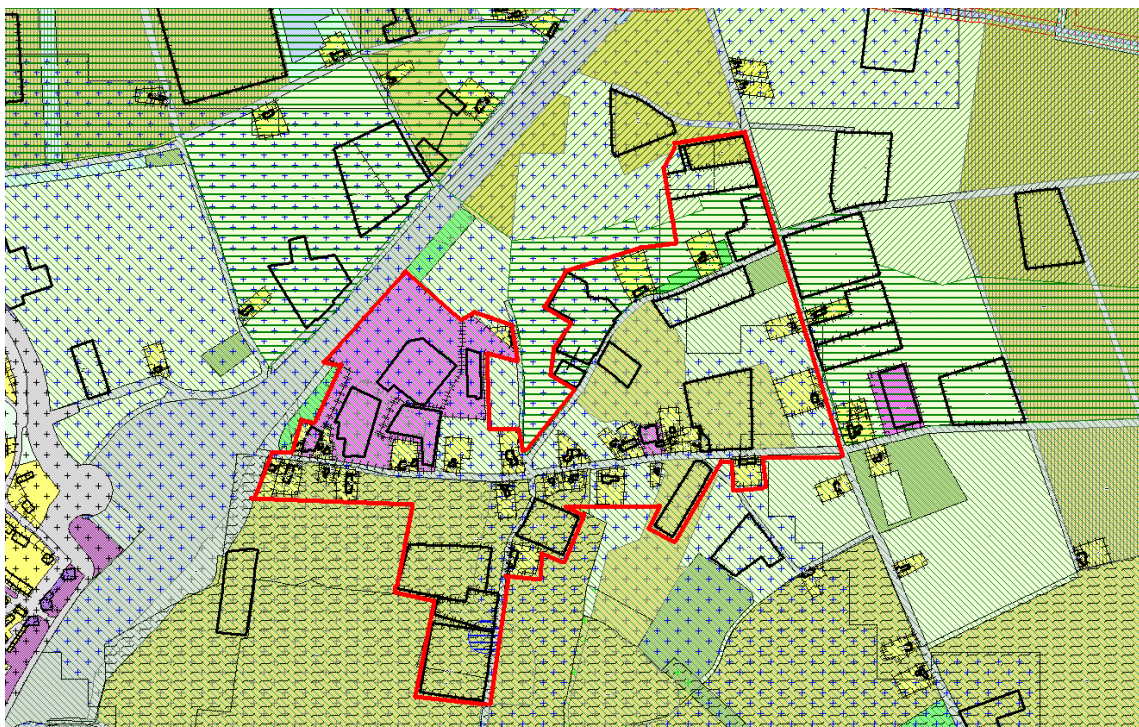
### 4 Hongerstraat/Boskantseweg



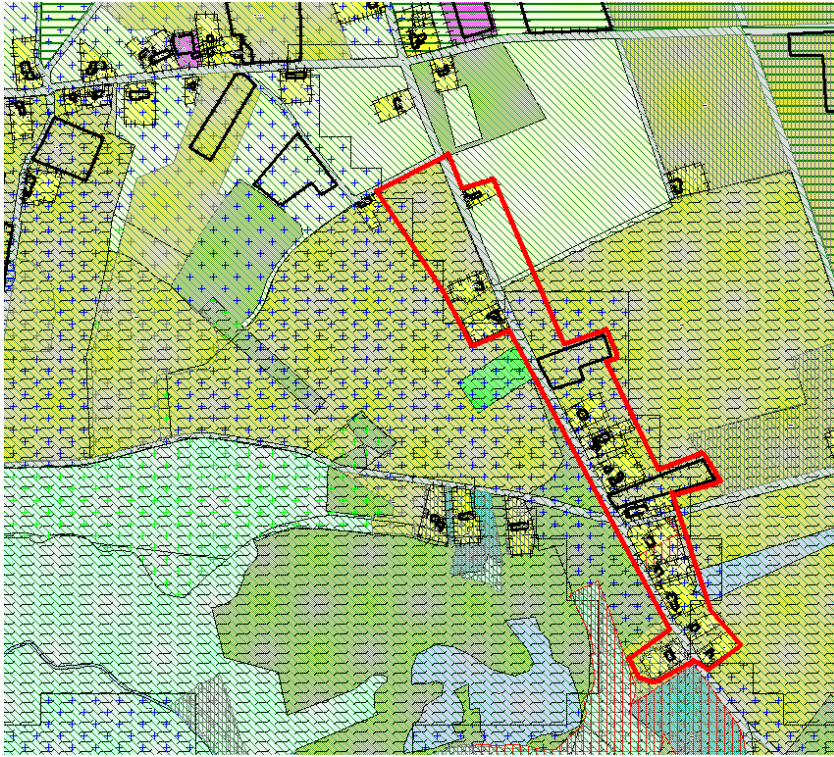
5 Oude Coevering/Boschvoort



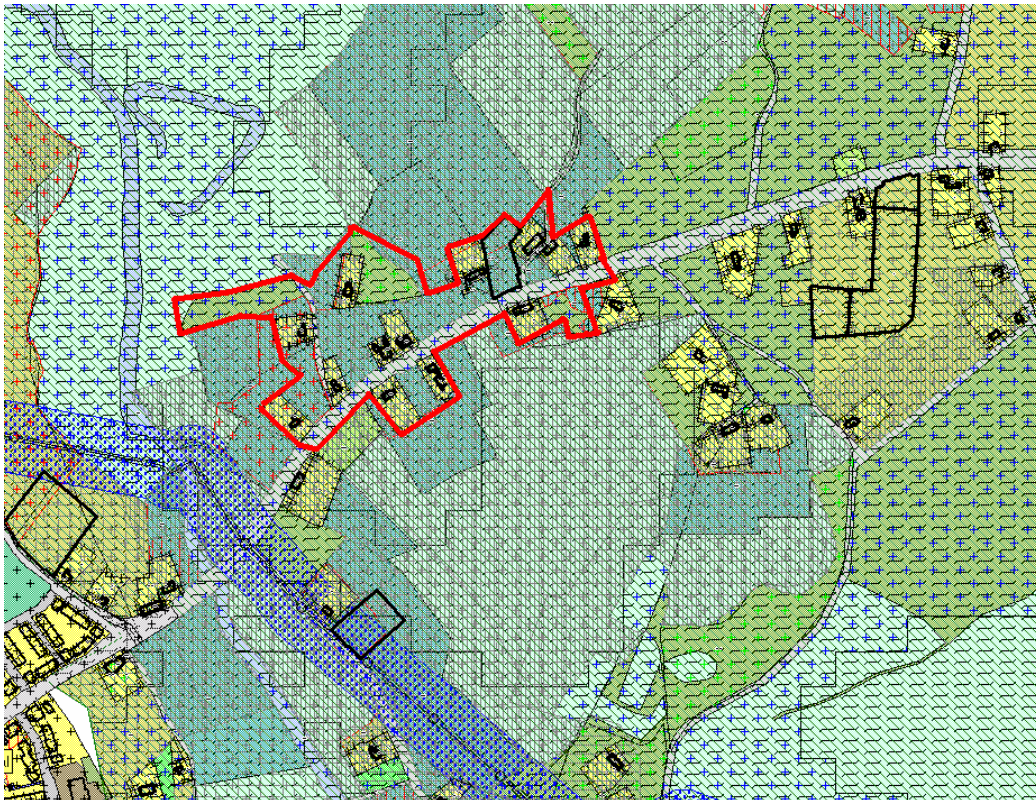
6 Everse Dekenyhoeve



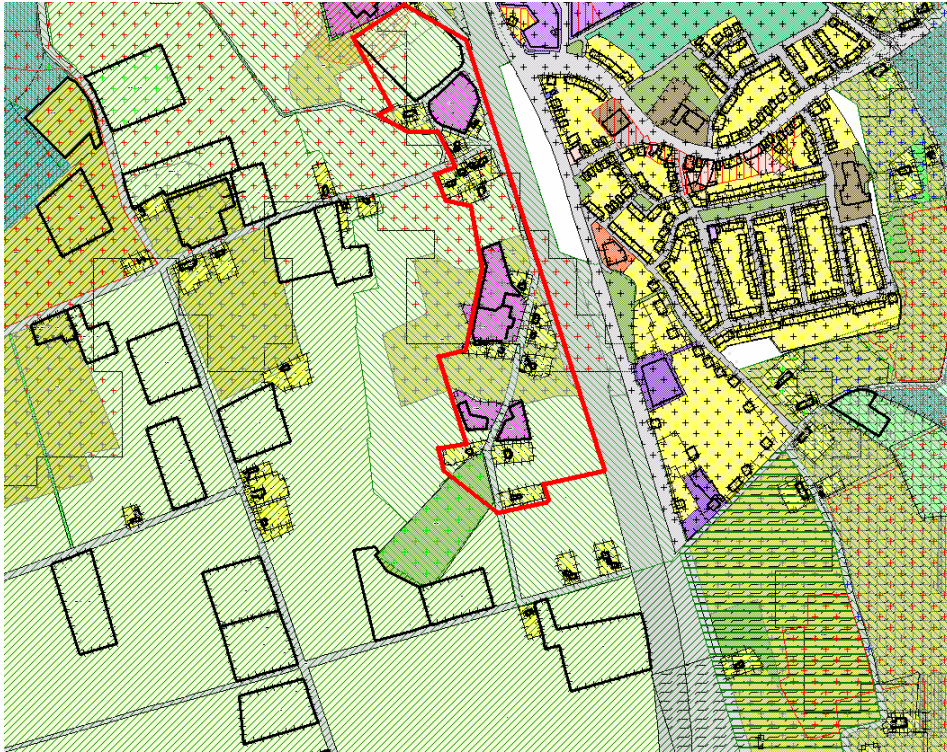
7 Lieshoutsedijk



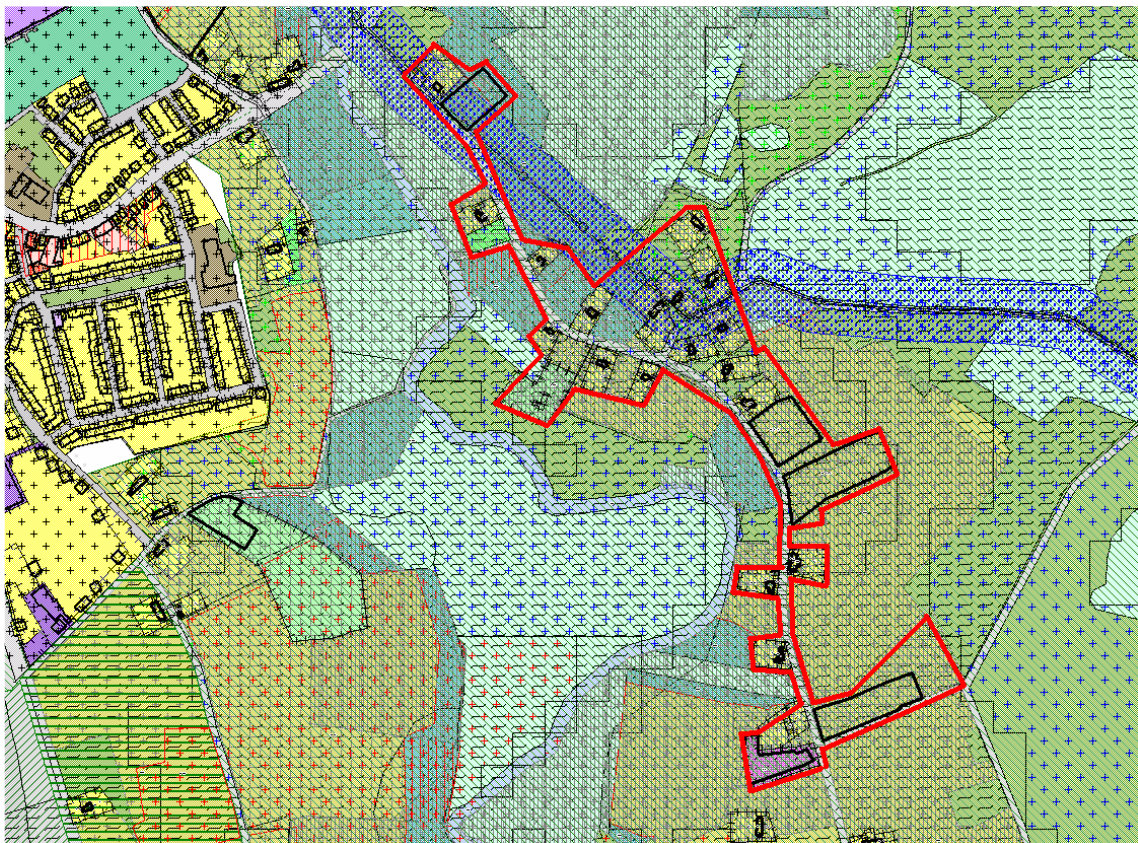
8 't Spank



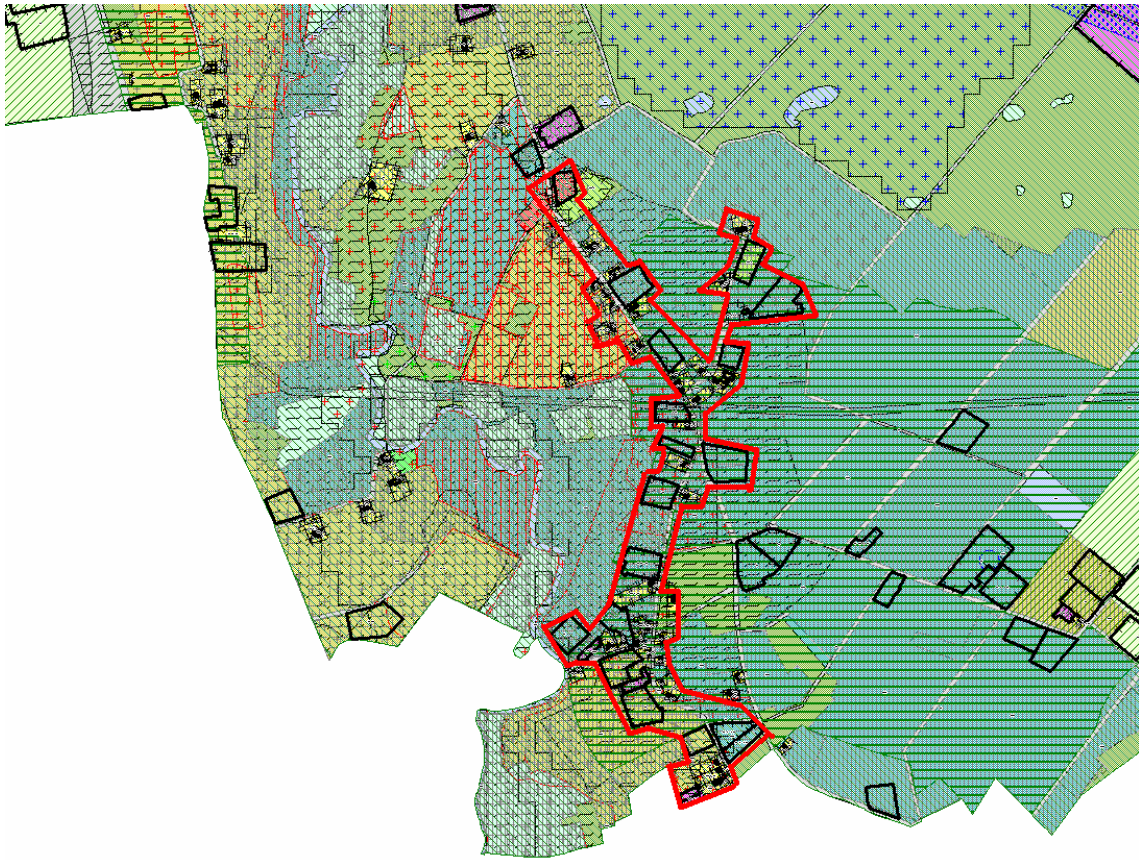
9 Schietbergweg



10 Vresselseweg



11 't Kempke



#### Bijlage 4: Voorwaarden ruimtelijke ontwikkelingen Verordening ruimte

|                                                                                                            | Nieuwvestiging & uitbreiding van een niet-agrarisch bedrijf                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Niet aan het buitengebied gebonden bedrijf & agrarisch-technisch hulpbedrijf en agrarische verwant bedrijf | <p>Deze voorwaarden gelden voor elke vorm van nieuwvestiging van niet aan het buitengebied gebonden bedrijven &amp; agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrijven</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Nieuwvestiging is toegestaan in de groenblauwe mantel of in agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw. Uitbreiding van een bestaand bedrijf is toegestaan in de groenblauwe mantel of agrarisch gebied, met inbegrip van een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw</li> <li>Bij nieuwvestiging moet er sprake zijn van een VAB-vestiging</li> <li>De omvang van het bestemmingsvlak bedraagt bij nieuwvestiging maximaal 5000 m<sup>2</sup></li> <li>Maximaal zijn bedrijven in de milieucategorie 1 of 2 toegestaan</li> <li>Nieuwvestiging is toegestaan als aangetoond kan worden dat er sprake is van zuinig ruimtegebruik</li> <li>Voldaan wordt aan de vereiste zorgplicht van ruimtelijke kwaliteit</li> <li>Een ontwikkeling in agrarisch gebied moet bijdragen aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie</li> <li>De realisatie van een grootschalige voorziening (het te verwachten aantal bezoekers + overnachtingen bedraagt meer dan 100.000 per jaar) is niet toegestaan</li> </ul> <p>Onderstaande voorwaarden gelden voor de uitbreiding van niet-agrarische bedrijven</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Een bestaand niet-agrarisch bedrijf kan onder voorwaarden uitbreiden tot boven de 5000 m<sup>2</sup></li> <li>Een uitbreiding kan ook voor een bedrijf met milieucategorie 3 of hoger</li> <li>Een uitbreiding moet tevens in een redelijke verhouding tot de vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit staan</li> <li>Bij een uitbreiding moet worden aangetoond dat de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om op het in gebruik zijnde bestemmingsvlak tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte door middel van zorgvuldig ruimtegebruik</li> <li>Bij een uitbreiding moet worden aangetoond dat er aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn, die noodzaken tot uitbreiding of vestiging ter plaatse</li> </ul> |

|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Agrarisch verwant bedrijf & agrarisch-technisch hulpbedrijf | <p>Specifieke voorwaarden gelden voor agrarisch verwante bedrijven en agrarisch technische hulpbedrijven</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Uitbreiding en nieuwvestiging zijn toegestaan in agrarisch gebied, een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw</li> <li>Bij nieuwvestiging moet er sprake zijn van een VAB-vestiging</li> <li>De omvang van het bestemmingsvlak bedraagt maximaal 1,5 hectare</li> <li>Nieuwvestiging is toegestaan als aangetoond kan worden dat er sprake is van zuinig ruimtegebruik</li> <li>De oppervlakte van het bestemmingsvlak kan onder voorwaarden groter worden dan 1,5 hectare (uitbreiding)</li> <li>De beoogde uitbreiding staat in een redelijke verhouding tot de vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit</li> </ul> |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                   | <b>Nieuwvestiging &amp; uitbreiding van een recreatiebedrijf</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen</b> | <p>Elke vorm van bedrijfsmatige recreatie kan onder deze categorie vallen, mits aan de voorwaarden wordt voldaan</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nieuwvestiging is toegestaan in de groenblauwe mantel of in agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw. Uitbreiding van een bestaand bedrijf is toegestaan in de groenblauwe mantel of agrarisch gebied, met inbegrip van een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw</li> <li>• Bij nieuwvestiging moet er sprake zijn van een VAB-vestiging</li> <li>• De omvang van het bestemmingsvlak bedraagt bij nieuwvestiging maximaal 5000 m<sup>2</sup></li> <li>• Maximaal zijn bedrijven in de milieucategorie 1 of 2 toegestaan</li> <li>• Een ontwikkeling in de groenblauwe mantel gaat gepaard met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken</li> <li>• Een ontwikkeling in agrarisch gebied moet bijdragen aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie</li> <li>• De realisatie van een grootschalige voorziening (het te verwachten aantal bezoekers + overnachtingen bedraagt meer dan 100.000 per jaar) is niet toegestaan</li> </ul> <p>Onderstaande voorwaarden gelden voor de uitbreiding van recreatiebedrijven</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Een bestaand bedrijf kan onder voorwaarden uitbreiden tot boven de 5000 m<sup>2</sup></li> <li>• Een uitbreiding kan ook voor een bedrijf met milieucategorie 3 of hoger</li> <li>• Een uitbreiding moet tevens in een redelijke verhouding tot de vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit staan</li> <li>• Bij een uitbreiding moet worden aangetoond dat de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om op het in gebruik zijnde bestemmingsvlak tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte door middel van zorgvuldig ruimtegebruik</li> <li>• Bij een uitbreiding moet worden aangetoond dat er aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn, die noodzaken tot uitbreiding of vestiging ter plaatse</li> </ul> |

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Dagrecreatief terrein</b> | <p>Onderstaande voorwaarden gelden voor de nieuwvestiging of uitbreiding van een dagrecreatief terrein</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toegestaan in de groenblauwe mantel of in agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw</li> <li>• Bij nieuwvestiging moet er sprake zijn van een VAB-vestiging</li> <li>• Binnen de groenblauwe mantel bedraagt de omvang van de bij de aangewezen bestemming behorende gebruiksactiviteit van gebouwen maximaal 1,5 hectare</li> <li>• Nieuwvestiging is toegestaan als aangetoond kan worden dat er sprake is van zuinig ruimtegebruik</li> <li>• Een ontwikkeling in de groenblauwe mantel gaat gepaard met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken</li> <li>• De nieuwvestiging van een grootschalige voorziening (het te verwachten aantal bezoekers bedraagt meer dan 100.000 per jaar) is in beginsel niet toegestaan. Een grootschalige voorziening kan enkel in agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, nadat Gedeputeerde Staten een ontheffing hebben verleend</li> </ul> |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| Nieuwvestiging en uitbreiding van horecabedrijven en maatschappelijke voorzieningen |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen                                          | <p>Elke vorm van bedrijfsmatige horeca of een maatschappelijke voorziening kan onder de categorie niet-agrarische ruimtelijke ontwikkeling vallen, mits aan de voorwaarden wordt voldaan</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Nieuwvestiging is toegestaan in de groenblauwe mantel of in agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw. Uitbreiding van een bestaand bedrijf is toegestaan in de groenblauwe mantel of agrarisch gebied, met inbegrip van een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw</li> <li>Bij nieuwvestiging moet er sprake zijn van een VAB-vestiging</li> <li>De omvang van het bestemmingsvlak bedraagt bij nieuwvestiging maximaal 5000 m<sup>2</sup></li> <li>Maximaal zijn bedrijven in de milieucategorie 1 of 2 toegestaan</li> <li>Er is slechts één zelfstandig bedrijf toegestaan</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>Nieuwvestiging is toegestaan als aangetoond kan worden dat er sprake is van zuinig ruimtegebruik</li> <li>Een ontwikkeling in de groenblauwe mantel gaat gepaard met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken</li> <li>Een ontwikkeling in agrarisch gebied moet bijdragen aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie</li> <li>De realisatie van een grootschalige voorziening (het te verwachten aantal bezoekers + overnachtingen bedraagt meer dan 100.000 per jaar) is niet toegestaan</li> </ul> <p>Onderstaande voorwaarden gelden voor de uitbreiding van een horecabedrijf of maatschappelijke voorziening</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Een bestaand bedrijf kan onder voorwaarden uitbreiden tot boven de 5000 m<sup>2</sup></li> <li>Een uitbreiding kan ook voor een bedrijf met milieucategorie 3 of hoger</li> <li>Een uitbreiding moet tevens in een redelijke verhouding tot de vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit staan</li> <li>Bij een uitbreiding moet worden aangetoond dat de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om op het in gebruik zijnde bestemmingsvlak tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte door middel van zorgvuldig ruimtegebruik</li> <li>Bij een uitbreiding moet worden aangetoond dat er aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn, die noodzaken tot uitbreiding of vestiging ter plaatse</li> </ul> |
| Horecabedrijven en maatschappelijke voorzieningen                                   | <p>Nieuwvestiging en uitbreiding van horecabedrijven en maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan mits aan de voorwaarden wordt voldaan</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Toegestaan in agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw</li> <li>Bij nieuwvestiging moet er sprake zijn van een VAB-vestiging</li> <li>Maximaal zijn horecabedrijven in de milieucategorie 1 of 2 toegestaan</li> <li>De omvang van een bestemmingsvlak bedraagt maximaal 1,5 hectare</li> <li>Nieuwvestiging is toegestaan als aangetoond kan worden dat er sprake is van zuinig ruimtegebruik</li> <li>De realisatie van een grootschalige voorziening (het te verwachten aantal bezoekers + overnachtingen bedraagt meer dan 100.000 per jaar) is niet toegestaan</li> <li>Een bestaand bedrijf kan onder voorwaarden uitbreiden tot boven de 1,5 hectare</li> <li>Een uitbreiding moet tevens in een redelijke verhouding tot de vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit staan</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Verblijfsrecreatie in een complex van recreatiewoningen</p> | <p>Onderstaande voorwaarden gelden voor de nieuwvestiging of uitbreiding van een complex van recreatiewoningen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In het buitengebied wordt de bouw van solitaire recreatiewoningen niet toegestaan.</li> <li>• Een complex van recreatiewoningen kan worden toegestaan, mits verzekerd is dat het beoogde complex bedrijfsmatig en complexmatig wordt geëxploiteerd</li> <li>• Toegestaan in de groenblauwe mantel of in agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw</li> <li>• Bij nieuwvestiging moet er sprake zijn van een VAB-vestiging</li> <li>• Binnen de groenblauwe mantel bedraagt de omvang van een bestemmingsvlak maximaal 1,5 hectare</li> <li>• Nieuwvestiging is toegestaan als aangetoond kan worden dat er sprake is van zuinig ruimtegebruik</li> <li>• Een ontwikkeling in de groenblauwe mantel gaat gepaard met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken</li> <li>• De nieuwvestiging van een grootschalige voorziening (het te verwachten aantal overnachtingen bedraagt meer dan 100.000 per jaar) is in beginsel niet toegestaan. Een grootschalige voorziening kan enkel in agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, nadat Gedeputeerde Staten een ontheffing hebben verleend.</li> </ul> |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|