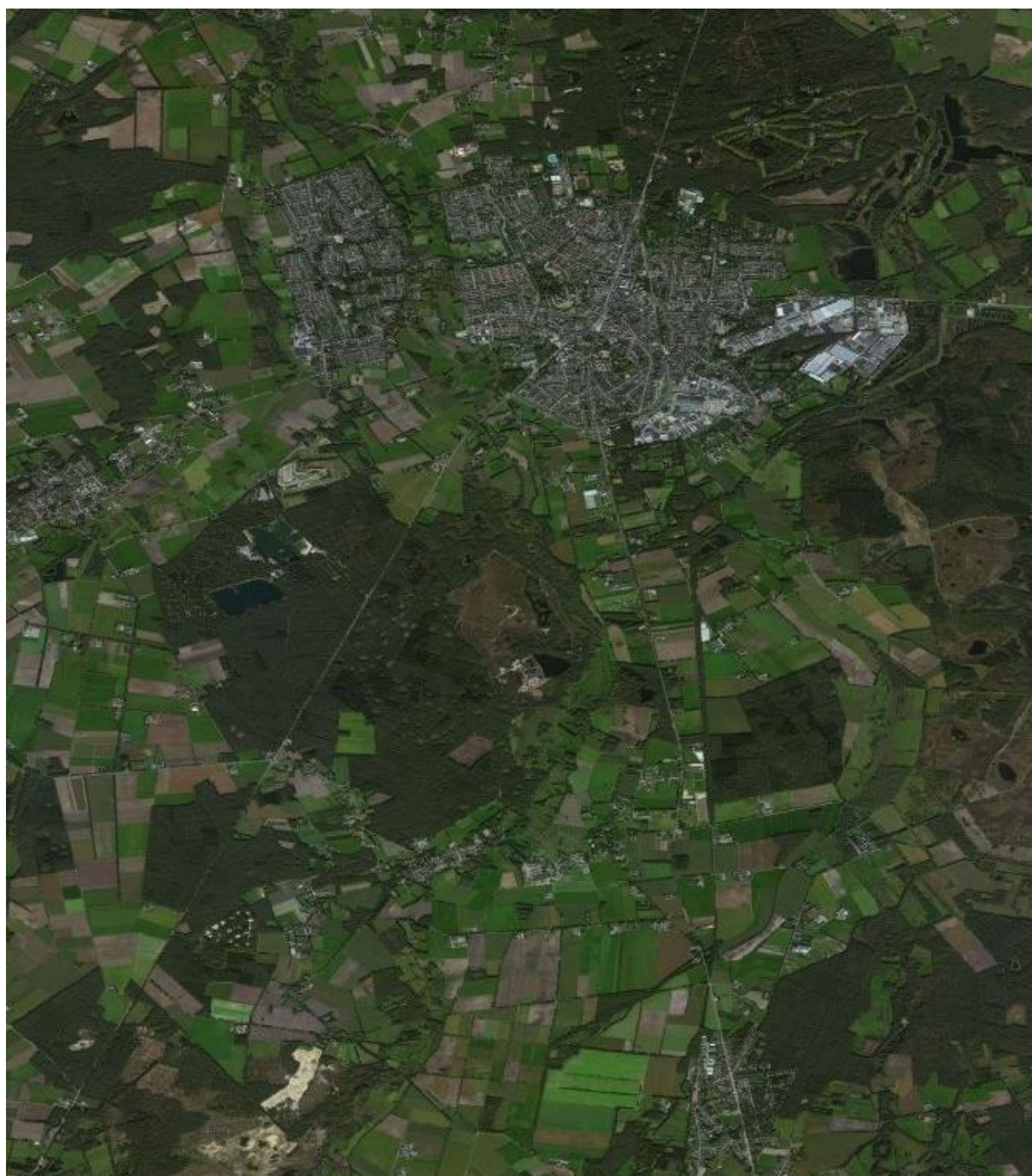


# **Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan Buitengebied 2**



## Inhoud

1.	Inleiding.....	1
2.	Algemeen.....	2
2.1.	Basisdocumenten.....	2
2.2.	Reikwijdte.....	2
2.3.	Samenvatting uitgangspunten.....	2
3.	Inventarisatie correcties.....	7
3.1.	Omissies.....	7
3.1.1.	Toelichting.....	8
3.1.2.	Regels.....	8
3.1.3.	Verbeelding.....	8
3.1.4.	Conclusie omissies.....	8
3.2.	Onduidelijke keuzes.....	9
3.3.	Gedoogsituaties.....	9
3.4.	Onduidelijke situaties Wonen.....	10
3.4.1.	Bebouwing.....	10
3.4.2.	Terrein.....	10
4.	Uitspraak Raad van State.....	11
5.	Verordening ruimte 2014.....	12
6.	Agrarische bedrijven en bestemmingen.....	12
6.1.	Algemeen.....	12
6.2.	VAB's naar Wonen.....	12
6.3.	Veehouderijbedrijven.....	15
6.4.	Paardenhouderijen.....	15
6.5.	Akkerbouw-, tuinbouw- en (vollegrond)teeltbedrijven.....	16
6.5.1.	Tijdelijke kassen.....	16
6.5.2.	Permanente kassen.....	16
6.5.3.	Containerteelt.....	17
6.6.	Gebouwgebonden teeltbedrijven (niet veehouderij of glastuinbouw).....	18
7.	Nieuwe ontwikkelingen.....	18
7.1.	Particulieren en bedrijven.....	18
7.2.	Gemeente.....	19
7.2.1.	Meer inhoud voor woningen.....	19
7.2.2.	Meer ruimte voor bijbehorende bouwwerken.....	20
7.2.3.	Bebouwingsconcentraties.....	21
7.2.4.	Beperking effecten dubbelbestemmingen in agrarische bouwvlakken.....	21
7.2.5.	Meer ruimte voor (verblijfs)recreatieve ontwikkelingen.....	21

7.2.6.	Evenementen .....	22
7.2.7.	Internetwinkels.....	23
7.2.8.	Hulpgebouwen .....	23
7.2.9.	Stapeling nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven.....	26
7.3.	Nevenactiviteiten na beëindiging hoofdactiviteit .....	27
8.	Kostenverhaal.....	27
8.1.	Algemeen.....	27
8.1.1.	Veegplanverzoekronde 2013.....	28
8.1.2.	Ontwikkelingsvragen 2015 .....	28
8.2.	Ontwikkelingen zonder bouwen .....	28
8.2.1.	Bouwvlakaanpassingen .....	28
8.2.2.	Functieverandering VAB's .....	29
8.3.	Ontwikkelingen met bouwen .....	30
8.3.1.	Meeliften .....	30
8.4.	Legesverordening .....	31
9.	Bijlagen .....	32
9.1.	Controlelijst.....	32
9.2.	Screening Regels.....	32
9.3.	Screening Verbeelding .....	32
9.4.	Samenvatting uitspraak RvS.....	32
9.5.	Nota hergebruik door nieuwvestiging (concept).....	32

## 1. Inleiding

In tegenstelling tot het geldende bestemmingsplan Buitengebied wordt het bestemmingsplan Buitengebied 2 "intern" door een speciaal daarvoor ingehuurd, ervaren adviseur opgesteld. Dit heeft tot voordeel dat de interne communicatie met de diverse organisatieonderdelen rechtstreeks en continu tot de mogelijkheden behoort. Een bestemmingsplan Buitengebied is zodanig complex dat dat noodzakelijk is om tot een zorgvuldige opstelling te komen. Uiteindelijk resulteert dit in een beter bruikbaar bestemmingsplan, wat op voorhand mogelijk meer kosten met zich mee brengt, maar op de langere termijn kostenbesparend zal zijn. Het leidt ook tot een groter maatschappelijk draagvlak, omdat het een "eigen" document is, gebaseerd op parate gebiedskennis en lokale praktijkervaring.

In het Plan van Aanpak is beschreven waarom en hoe de actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied 2013 wordt opgepakt.

Onderstaande teksten daaruit vormen de basis voor deze Nota van Uitgangspunten (NvU).

Citaat Plan van Aanpak:

### 1. Nota van Uitgangspunten

*Omdat het bestemmingsplan Buitengebied van 2013 nog vrij recent is opgesteld, is het niet noodzakelijk om een volledige startnotitie/kadernota op te stellen. De gedachte zoals die was in 2011 bij het opstellen van het bestemmingsplan Buitengebied 2013 is immers nog steeds van kracht. Wel zal een Nota van Uitgangspunten worden opgesteld, waarin staat opgenomen welke elementen opgenomen/gewijzigd worden in het bestemmingsplan. Er wordt volstaan met een overzicht van de voor te stellen wijzigingen. Hierin wordt in ieder geval aangegeven:*

- *Voor percelen met een bouwvlak/adres/locatie wordt aangegeven of er sprake is van een verandering. Deze verandering komt vanwege:
  - o *een fout in het vorige plan;*
  - o *de uitspraak van de Raad van State;*
  - o *er sprake is van een VAB aanduiding of nieuwe leegstand en er is hiervoor een passende bestemming gevonden;*
  - o *er sprake is van een ontwikkeling. In het bestemmingsplan Buitengebied 2013 zijn deze niet meegenomen. Daarom is in 2013 een oproep gedaan om initiatieven voor ontwikkeling in te dienen. Veelal zijn de ontwikkelingen reeds eerder ter beoordeling voorgelegd aan het college. Wat betreft de ontwikkelingen betreft het dus vooral een overzicht welke plannen meegenomen worden in het bestemmingsplan Buitengebied.**
- *Gevolgen van gewijzigde wet- en regelgeving.*
- *Eventuele wijzigingen en/ of verruiming van bepaalde beleidsthema's. Nog onderzocht zal worden of dit aan de orde is.*

## 2. Algemeen

### 2.1. Basisdocumenten

De basis van deze herziening van het bestemmingsplan is uiteraard het geldende bestemmingsplan. Er zijn echter ook diverse beleidsdocumenten die van invloed zijn op de inhoud van deze herziening, zoals beleid ten aanzien van horeca, detailhandel, internetverkoop, vrijetijdsbesteding, archeologie, enz.. Daar waar deze beleidsdocumenten inhoudelijk van invloed zijn op het bestemmingsplan worden deze erbij betrokken.

### 2.2. Reikwijdte

In deze NvU worden alleen de punten benoemd die afwijken van het bestemmingsplan Buitengebied 1 (2013). In de NvU worden de uitgangspunten benoemd die leidend zijn voor het opstellen van het bestemmingsplan. Het gaat dus alleen over zaken en ontwikkelingen die direct in het bestemmingsplan kunnen worden geregeld, hetzij direct in een bestemming(sregel), hetzij in een afwijkingsregel, hetzij in een wijzigingsregel. Ontwikkelingen waarvoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is, worden in de NvU niet benoemd.

### 2.3. Samenvatting uitgangspunten

Hierna worden alle in de NvU opgenomen uitgangspunten opgesomd met voorafgaand de verwijzing naar de bijbehorende paragraaf.

#### 3.1. Omissies

**1e uitgangspunt** Tot de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan worden geconstateerde omissies verwerkt in het bestemmingsplan onder verantwoordelijkheid van de organisatie. Nadien geconstateerde omissies worden verwerkt onder verantwoordelijkheid van het college. In beide gevallen moeten de consequenties worden afgewogen.

#### 3.3. Gedoogsituaties (hulpgebouwen e.d.)

**2e uitgangspunt** De uitgangspunten van het gedoogbeleid en de persoonsgebonden gedoogbesluiten zullen worden gehandhaafd, maar indien mogelijk wordt het 3<sup>e</sup> uitgangspunt toegepast.

**3e uitgangspunt** Daar waar het provinciale beleid mogelijkheden biedt bestaande bebouwing alsnog te realiseren zullen deze mogelijkheden toegepast worden.

#### 3.4. Onduidelijke situaties Wonen

**4e uitgangspunt** De bestemming 'Tuin' zal niet terugkeren in het bestemmingsplan Buitengebied 2.

**5e uitgangspunt** Bebouwing: Voorzover het provinciaal beleid ruimte biedt om bestaande zonder vergunning gerealiseerde bebouwing

te legaliseren zal daartoe overgegaan worden. Daarbij zijn de overwegingen als opgenomen in paragraaf 6.2 VAB's naar Wonen en hierna bij Terrein 2 tevens van toepassing. Afwegingen op basis van ander beleid kunnen uiteraard tot een andere overweging leiden.

**6e uitgangspunt**

Terrein 1: Voor de bepaling van de grens van de bestemming Wonen zal gebruik gemaakt worden van de luchtfoto van 2006. Uiteraard zijn hierbij de

**7e uitgangspunt**

Terrein 2: Afwijkingen van na 2012 die planologisch/ruimtelijk aanvaardbaar zijn, maar die een economische meerwaarde hebben gegenereerd worden alleen gelegaliseerd als voldaan wordt aan de verplichte provinciale bijdrage van 20% van de gegenereerde meerwaarde. Getoetst wordt aan de luchtfoto's van 2006 en 2012. Als geen bijdrage wordt geleverd voor situaties van na 2012 zal handhavend opgetreden worden en dient de situatie terug gebracht te worden tot die van 2012.

4. Uitspraak Raad van State

**8e uitgangspunt**

Aan de uitspraak wordt gehoor gegeven, echter met die restrictie dat daarbij getoetst wordt aan het meest recente beleid. In de tussentijd is dit beleid immers sterk aangepast en vraagt om hernieuwde afwegingen voor het gehele bestemmingsplan.

5. Verordening Ruimte 2014

**9e uitgangspunt**

De Vr 14 wordt voor wat betreft:

- de beperkende regels, niet verder toegepast dan strikt noodzakelijk;
- de geboden ontwikkelingsruimte maximaal ingevuld.

6. Agrarische bedrijven en bestemmingen

6.2. VAB's naar Wonen

**10e uitgangspunt**

De reguliere maximale oppervlakte voor bijbehorende bebouwing bij een woning wordt conform het Bor vergroot naar 150 m<sup>2</sup>.

**11e uitgangspunt**

De regeling voor de maximale oppervlakte bij herbouw van het meerdere wordt vastgesteld op een toe te voegen oppervlakte van 300 m<sup>2</sup>, dus in het totaal 450 m<sup>2</sup>. Indien er buiten het herbouwplan meer dan 450 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bebouwing staat, mag maximaal 25% van de te slopen oppervlakte herbouwd worden.

6.3. Veehouderijbedrijven

**12e uitgangspunt**

Daar waar maar enigszins mogelijk wordt de maximaal haalbare ruimte geboden aan de ontwikkeling van de



agrarische bedrijven. Hierbij moeten creatieve oplossingen mogelijk zijn binnen de grenzen van de Vr 14. Denk hierbij bv. aan het bouwen in twee lagen; één voor vee (meer mag niet) en één voor de machines en andere voorzieningen.

#### 6.4. Paardenhouderijen

**13e uitgangspunt** Ontwikkelingen in de paardensector rondom de Maastrichterweg worden gestimuleerd door snelle procedures en ruime gebruiks- en bouw mogelijkheden.

**13a uitgangspunt** In aanvulling op het gestelde in uitgangspunt 13 wordt waar mogelijk ook voor andere sectoren gebruik gemaakt van versnelde procedures, mits daarbij de rechtspositie van andere belanghebbenden gewaarborgd is.

#### 6.5. Akkerbouw-. Tuinbouw en (vollegrond)teeltbedrijven

**14e uitgangspunt** Akkerbouw-, tuinbouw- en (vollegrond)teeltbedrijven worden gestimuleerd door het opnemen van de benodigde ontwikkelingsmogelijkheden. De bouw van permanente kassen binnen het bouwvlak wordt toegestaan tot een oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> en onder een afwijkingsbevoegdheid tot 1.000 m<sup>2</sup>. Landschappelijke inpassing is daarbij een voorwaarde. Grotere oppervlakten worden met een herziening toegestaan, voorzover de Vr 14 zich daartegen niet verzet.

**15e uitgangspunt** Het gebruik van tijdelijke kassen wordt bij recht toegestaan in de gebieden aangemerkt in het Landschapsontwikkelingsplan als "Grootschalige jonge ontginningsgebieden". In het gebied aangeduid als 'Oude akkers en historische kernen' worden dergelijke voorzieningen uit landschappelijke overwegingen buiten het bouwvlak beperkt en onder een afwijkingsbevoegdheid alleen passend binnen de gebiedskarakteristiek toegestaan.

**16e uitgangspunt** Voor containerteelt wordt een specifieke regeling opgenomen.

#### 6.6. Gebouwbonden teeltbedrijven (niet veehouderij of glastuinbouw)

**17e uitgangspunt** Gebouwbonden teelt wordt toegelaten in bestaande (te herbouwen) bebouwing.

Nieuwbouw in de vorm van uitbreiding wordt niet voorgestaan, maar is afhankelijk van de locatie onder maatwerk met een wijzigingsbevoegdheid mogelijk.

#### 7. Nieuwe ontwikkelingen

##### 7.1. Particulieren en bedrijven

**18e uitgangspunt** Vervolgfuncties zonder bouwactiviteiten die in de nieuwe Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan ("ja") en waarvan alle beoordelingsaspecten die in de lijst zijn

opgenomen lager scoren dan de oorspronkelijke, bestemde functie, worden zoveel mogelijk bij recht toegestaan.

**19e uitgangspunt**

Interne bouwactiviteiten en gevelverandering voor vervolgfuncties worden bij recht mogelijk gemaakt.

**20e uitgangspunt**

Vervolgfuncties met bouwactiviteiten voor uitbreiding en/of verzwaring van de functie zijn alleen mogelijk via een aanpassing van het bestemmingsplan.

7.2. Gemeente

7.2.1. Meer inhoud voor woningen

**21e uitgangspunt**

De provinciale ruimte voor (standaard) woningen wordt maximaal ingevuld tot 750 m<sup>3</sup>. Voor de bestaande villa's met een grotere inhoud wordt een daarop toegesneden bestemming opgenomen en voor de bestaande woning Maastrichterweg 168 wordt conform de landgoederenregeling een grotere inhoud tot maximaal 1.500 m<sup>3</sup> toegestaan.

7.2.2. Meer ruimte voor bijbehorende bouwwerken

**22e uitgangspunt**

De oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en de herbouwregeling wordt aangepast overeenkomstig [paragraaf 6.2.](#)

7.2.3. Bebouwingsconcentraties

**23e uitgangspunt**

De op de structuurvisiekaart opgenomen zoneringen voor bebouwingsconcentraties worden voorzover ze voldoen aan de uitgangspunten van de Vr 14 vertaald naar het bestemmingsplan. Mogelijk dat aanvullende locaties wenselijk zijn.

7.2.4. Beperking effecten dubbelbestemmingen in agrarische bouwvlakken

**24e uitgangspunt**

Beperkingen voortvloeiende uit de dubbelbestemmingen, zoals geomorfologie, archeologie, hydrologie enz. moeten alleen daar van toepassing zijn waar deze waarden ook nog aanwezig (kunnen) zijn. Daarbij moet rekening gehouden worden met in het verleden uitgevoerde egaliserings- en diepploegwerkzaamheden.

7.2.5. Meer ruimte voor (verblijfs)recreatieve ontwikkeling

**25e uitgangspunt**

Ontwikkelingen voor recreatiebedrijven (binnen de huidige bestemmingsgrenzen) en B&B in huis en kleinschalig kamperen worden zo ruim mogelijk en bij recht toegestaan. B&B in bijgebouwen en de 3 in het vorige bestemmingsplan toegelaten vakantieappartementen worden mogelijk gemaakt met een afwijkingsbevoegdheid.

**26e uitgangspunt**

Nieuwe ontwikkelingen in de horeca moeten onderscheidend zijn van de voorzieningen in de kernen en



vallen net als andere ontwikkelingen deels onder de paragrafen betreffende VAB's.

#### 7.2.6. Evenementen

**27e uitgangspunt** Het evenementenbeleid zal op een passende wijze opgenomen worden in het bestemmingsplan. De inhoudelijke afwegingen zullen bij het opstellen van de regels gemaakt worden.

#### 7.2.7. Internetwinkels

**28e uitgangspunt** Internetwinkels worden conform de Nota Ondergeschikte detailhandel en internetverkoop toegestaan, dus zonder 'showroom' of 'winkel'. Op afwijkende situaties wordt gehandhaafd.

#### 7.2.8. Hulpgebouwen

**29e uitgangspunt** De basis van de huidige regeling wordt gehandhaafd, maar ten aanzien van 'hulpgebouw 76' wordt eenzelfde mogelijkheid geschapen om gebouwen te verplaatsen, als voor 'hulpgebouw 98' en onder dezelfde randvoorwaarden.

**30e uitgangspunt** Naar aanleiding van concrete verzoeken wordt het mogelijk gemaakt om gebouwen die op één bouwperceel staan samen te voegen tot één geheel. Als er echter sprake is van twee verschillende functies is een samenvoeging alleen mogelijk, indien er sprake is van een gehele constructieve scheiding van beide functies, tenzij de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 30 m<sup>2</sup> bedraagt. Dit kan ongeacht het type 'hg'.

**31e uitgangspunt** Gezien de verruiming van het provinciaal beleid wordt het mogelijk gemaakt om:

- a. nieuwe schuilhutten te realiseren binnen de kernrandzone van 250 meter rondom de bebouwde kom, onder de volgende stringente voorwaarden:
  - de schuilhut bedoeld is voor het schuilen van dieren;
  - de oppervlakte niet meer dan 30 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - de plaatsing in overeenstemming met de 'Regeling schuilhutten en paardenbakken';
  - de bijbehorende eigen grond (eigendom of eeuwig durende pacht) minimaal 5.000 m<sup>2</sup> bedraagt.
- b. bestaande grotere hulpgebouwen te vervangen, mits:
  - de locatie is gelegen binnen de kernrandzone van 250 meter rondom de bebouwde kom;
  - dit op een ruimtelijk aanvaardbare plaats op het perceel gebeurt;
  - de oppervlakte niet meer dan het bestaande, maar in elk geval niet meer dan 90 m<sup>2</sup> bedraagt;

- de plaatsing in overeenstemming met de 'Regeling schuilhutten en paardenbakken';
- de bijbehorende eigen grond (eigendom of eeuwig durende pacht) minimaal 5.000 m<sup>2</sup> bedraagt.

#### 7.2.9. Stapeling nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven

- 32e uitgangspunt** Stapeling van medebestemmingen en nevenfuncties is mogelijk tot 25% van de oppervlakte van het bouwvlak met een maximum van 2.500 m<sup>2</sup>.
- 33e uitgangspunt** Standplaatsen voor kleinschalig kamperen vallen niet onder deze stapeling.

#### 7.3. Nevenactiviteiten na beëindiging hoofdactiviteit

- 34e uitgangspunt** Activiteiten die toegestaan zijn als nevenactiviteit kunnen na beëindiging van de hoofdactiviteit in beginsel voortgezet worden, waarbij een herbestemming noodzakelijk is.

### 8. Kostenverhaal

#### 8.2. Ontwikkelingen zonder bouwen

8.2.1. Bouwvlakaanpassingen € 0,-

#### 8.2.2. Functieverandering VAB's

- naar Wonen € 0,-
- naar bestaande afwijkende functie ('vab'-aanduiding) € 800,-
- naar nieuwe functie € 3.600,-

#### 8.3. Ontwikkelingen met bouwen

##### 8.3.1. Meeliften

- met vervolgfunctie 30% van de berekende bijdrage
- met bouwontwikkeling 70% van de berekende bijdrage

#### 8.4. Legesverordening

Geen aanpassing doorvoeren. Bovenstaande bedragen zijn eenmalige aanpassingen.

## 3. Inventarisatie correcties

### 3.1. Omissies

Bij het werken met het bestemmingsplan Buitengebied 1 is gebleken dat er de nodige omissies<sup>1</sup> in het bestemmingsplan zijn geslopen. Deze zijn opgenomen in een controlelijst ([zie Bijlage 9.1](#)) om zodoende een overzicht te hebben welke

<sup>1</sup> Omissies: hiermee worden situaties bedoeld die wel voldoen aan de uitgangspunten van het geldende bestemmingsplan, maar niet of onjuist opgenomen zijn. Nadrukkelijk zijn dit niet (nieuwe) met het bestemmingsplan strijdige situaties, die staan overigens wel in de controlelijst

correcties er bij het veegplan<sup>2</sup> in casu Buitengebied 2 meegenomen moeten worden. Vanwege de aard van de geconstateerde omissies is het gehele plan aan een nadere controle onderworpen. Hierbij kwamen zowel in de toelichting als in de regels als op de verbeelding de nodige omissies aan het licht. De controlelijst met omissies is daardoor uitgegroeid tot een uitgebreide inventarisatie per adres/locatie.

### 3.1.1. Toelichting

De (juridisch relevante) omissie in de toelichting is dat Bijlage 5 "omschrijving cultuurhistorisch waardevolle panden" niet in overeenstemming blijkt te zijn met de tekst waarin naar deze bijlage wordt verwezen. De lijst bevat alleen een overzicht van de cultuurhistorisch waardevolle panden, maar niet van de cultuurhistorisch waardevolle ensembles waarnaar in paragraaf 7.6.2. "Cultuurhistorie" nadrukkelijk wordt verwezen. Deze bijlage is relevant voor de toepassing van de bestemming "Waarde – cultuurhistorie".

### 3.1.2. Regels

De omissies in de regels zijn opgenomen in het document 'Screening regels' ([zie Bijlage 9.2](#)) en omvat voornamelijk onduidelijkheden in de tekst en verschillen in redactie en opmaak van vergelijkbare artikelen en/of onderdelen daarvan. In dit document is opgenomen hoe de regels aangepast zullen worden.

### 3.1.3. Verbeelding

De omissies op de verbeelding zijn opgenomen in het document 'Screening Verbeelding' ([zie Bijlage 9.3](#)).

### 3.1.4. Conclusie omissies

Vanwege alle hiervoor kort beschreven aanpassingen is er inmiddels geen sprake meer van een veegplan, maar van een volledige herziening omdat een veegplan op basis van de nu bekende en noodzakelijk door te voeren correcties een te onoverzichtelijk document zou opleveren, wat weer tot nieuwe omissies zou leiden.

De hiervoor genoemde lijsten zullen continu aan verandering onderhevig zijn, omdat tijdens de werkzaamheden aan de herziening met regelmaat nog nieuwe omissies zullen worden geconstateerd en dit proces nog door zal gaan zolang er aan de voorbereiding van het bestemmingsplan wordt gewerkt.

**1e uitgangspunt** Tot de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan worden geconstateerde omissies verwerkt in het bestemmingsplan onder verantwoordelijkheid van de organisatie. Nadien geconstateerde omissies worden verwerkt onder verantwoordelijkheid van het college. In

---

<sup>2</sup> Veegplan gedefinieerd op de website [www.veegplan.nl](http://www.veegplan.nl):

*Een 'veegplan' is een bestemmingsplan waarin ruimtelijke ontwikkelingen van verschillende initiatiefnemers binnen één plangebied worden gebundeld. In het bestemmingsplan kunnen tegelijkertijd omissies maar ook verleende afwijkingen op het vigerende bestemmingsplan worden verwerkt.*

beide gevallen moeten de consequenties worden afgewogen.

### 3.2. Onduidelijke keuzes

Bij het controleren van de regels en de verbeelding zijn er vragen gesteld bij de keuze voor de inhoud van bepaalde regels en de toepassing van bepaalde bestemmingen en/of aanduidingen. Daarop wordt verderop in deze NvU teruggekomen.

### 3.3. Gedoogsituaties

Bij de besluitvorming over het bestemmingsplan Buitengebied 1 is afgesproken dat niet-legale situaties die niet gelegaliseerd konden worden, volgens de daarvoor toegepaste regels onder een gedoogsituatie tijdelijk gehandhaafd mochten blijven, conform onderstaande uitgangspunten.

*Op grond van de vigerende bestemmingsplannen is er een indeling gemaakt in vier categorieën:*

- *Categorie 1: strijdige situaties ontstaan voor 27 augustus 1976;*
- *Categorie 2: strijdige situaties ontstaan op of na 27 augustus 1976 maar voor 29 juni 1986;*
- *Categorie 3: strijdige situaties ontstaan op of na 29 juni 1986 maar voor 8 juli 1999;*
- *Categorie 4: strijdige situaties ontstaan op of na 8 juli 1999.*

*De strijdige situaties die in categorie 1 vallen, zullen door middel van een aanduiding op de verbeelding behorende bij het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied gelegaliseerd kunnen worden. Het opnemen van een aanduiding op de verbeelding is mogelijk vanwege de overgangsbepalingen in het bestemmingsplan "Buitengebied 1977". Na vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan zal per bouwwerk een omgevingsvergunning aangevraagd moeten worden ter legalisatie van de bouwwerken en hiervoor zullen bijbehorende legeskosten moeten worden betaald. De overige strijdige situaties zullen per individueel geval bekeken worden. Er zullen termijnen gesteld worden voor verwijdering danwel (indien mogelijk) het doen van legalisatie-aanvragen. Een en ander zal worden vastgelegd in een persoonsgebonden besluit onder voorwaarden. Hieronder is een richtlijn aangegeven hoe om te gaan met de betreffende categorieën,*

*Categorie 2, bouwwerken verwijderen binnen maximaal 7 jaar.*

*Categorie 3, bouwwerken verwijderen binnen maximaal 5 jaar.*

*Categorie 4, bouwwerken verwijderen binnen de op dit moment gehanteerde termijnen voor het opheffen van strijdige situaties.*

De toetsdatum is 22 november 2012, dus de eerste sanering zullen in 2017 aan de orde zijn.

**2e uitgangspunt** De uitgangspunten van het gedoogbeleid en de persoonsgebonden gedoogbesluiten zullen worden gehandhaafd, maar indien mogelijk wordt het 3<sup>e</sup> uitgangspunt toegepast.

**3e uitgangspunt** Daar waar het provinciale beleid mogelijkheden biedt bestaande bebouwing alsnog te realiseren zullen deze mogelijkheden toegepast worden (categorie 4).

### 3.4. Onduidelijke situaties Wonen

Een deel van de nu geconstateerde strijdige situaties valt onder 3.1. Omissies of 3.3. Gedoogsituaties, maar een deel ook niet. Hierop wordt hierna onder 3.4.1. en 3.4.2. ingegaan.

#### 3.4.1. Bebouwing

In de controlelijst zijn diverse (nieuw geconstateerde) strijdige situaties ten aanzien van bebouwing opgenomen. Hoofdzakelijk betreft dit schuilstallen en andere vrijstaande bouwsels in het buitengebied, maar ook een enkel bijgebouw bij een woning. In het voorbereidingstraject van het geldende bestemmingsplan Buitengebied 1 heeft een inventarisatie van 'hulpgebouwen' plaatsgevonden en zijn uitgangspunten geformuleerd waaronder deze gebouwen konden worden gelegaliseerd of niet. De nu geconstateerde afwijkingen worden in eerste instantie beoordeeld op basis van het beleid zoals geformuleerd voor het geldende bestemmingsplan Buitengebied 1 (2<sup>e</sup> uitgangspunt). Daarna op basis van het meest actuele beleid c.q. de mogelijkheden die het provinciale beleid biedt, zoals aangegeven bij het 3<sup>e</sup> uitgangspunt.

Zie verder de paragraaf 7.2.6. betreffende [Hulpgebouwen](#).

#### 3.4.2. Terrein

Uit vergelijking van de verbeelding met de meest actuele luchtfoto blijkt dat bestemmingsgrenzen niet overeenstemmen met de daadwerkelijke situatie in het terrein. Dit geldt met name voor de bestemmingen Wonen en Tuin.

Binnen het bestemmingsplan Buitengebied 1998, 2<sup>e</sup> partiële herziening was er geen getekende begrenzing, maar een redactionele begrenzing, luidende:

##### **Artikel 2.6 Wonen**

###### A. Doeleindenomschrijving

*De gronden die zijn aangewezen voor "wonen" (plankaart 2) zijn bestemd voor:*

- 1. woondoeleinden, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep, ter plaatse van de bestaande woning met bijbehorend erf, dat tot maximaal 2500 m<sup>2</sup> met een breedte/diepte van maximaal 50 m langs/vanaf de weg waaraan wordt gebouwd tot het bestemmingsvlak van deze bestemming wordt gerekend, .....*

Hoe en waarom gekomen is tot de huidige begrenzingen van de bestemmingen Wonen en Tuin is onduidelijk, maar bovenstaande verbale begrenzing is niet consequent vertaald naar de huidige verbeelding. Evenmin is duidelijk waarom de ene woonlocatie wel een bestemming Tuin kent en een andere niet. De bestemming Tuin is in het buitengebied maar zeer beperkt effectief, omdat de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zaken vergunningvrij toelaat waarbij niet de bestemming, maar de feitelijke situatie bepalend is. Uit jurisprudentie blijkt dat dit alleen niet opgaat als er sprake is van een dubbelbestemming die bouwen verbiedt.

Voor de bepaling van de grenzen in het algemeen zou teruggerepen moeten worden op de situatie zoals die in 1998 was, net zoals bij de legalisatie van de hulpgebouwen. Probleem is echter dat we niet beschikken over een *digitale* luchtfoto van dat jaar, de eerste is van 2006. Controle van de verbeelding met de *analoog* beschikbare foto's is een zeer arbeidsintensieve en kostbare aangelegenheid, omdat het slechts contactafdrukken zijn en dus een grote schaal (klein beeld) kennen. Het betreft in elk geval 103 woonbestemmingen.

Voorzover de bestemmingsgrenzen afwijken van de luchtfoto van 2006 moet beoordeeld worden of de afwijking ruimtelijk aanvaardbaar is. Als de uitbreiding van het erf na 2012 heeft plaatsgevonden kan alleen medewerking verleend worden onder voorwaarde dat de uitbreiding wordt getoetst aan de in 2012 geldende provinciale regel voor de bijdrage aan de landschappelijke kwaliteitsverbetering (art. 2.6 nu 3.2). Voor situaties van voor 2012 gold deze bijdrageplicht nog niet.

- 4e uitgangspunt** De bestemming 'Tuin' zal niet terugkeren in het bestemmingsplan Buitengebied 2.
- 5e uitgangspunt** Bebouwing: Voorzover het provinciaal beleid ruimte biedt om bestaande zonder vergunning gerealiseerde bebouwing te legaliseren zal daartoe overgegaan worden. Daarbij zijn de overwegingen als opgenomen in paragraaf [6.2 VAB's](#) en hierna bij Terrein 2 tevens van toepassing. Afwegingen op basis van ander beleid kunnen uiteraard tot een andere overweging leiden.
- 6e uitgangspunt** Terrein 1: Voor de bepaling van de grens van de bestemming Wonen zal gebruik gemaakt worden van de luchtfoto van 2006. Uiteraard zijn hierbij de eigendomsgrenzen behorende bij de woning bepalend.
- 7e uitgangspunt** Terrein 2: Afwijkingen van na 2012 die planologisch/ruimtelijk aanvaardbaar zijn, maar die een economische meerwaarde hebben gegenereerd worden alleen gelegaliseerd als voldaan wordt aan de verplichte provinciale bijdrage van 20% van de gegenereerde meerwaarde. Getoetst wordt aan de luchtfoto's van 2006 en 2012. Als geen bijdrage wordt geleverd voor situaties van na 2012 zal handhavend opgetreden worden en dient de situatie terug gebracht te worden tot die van 2012.

## 4. Uitspraak Raad van State

Op 10 mei 2015 heeft de Raad van State (RvS) uitspraak gedaan inzake een aantal ingediende beroepen. Dit heeft er toe geleid dat aan een aantal onderdelen van het bestemmingsplan rechtskracht is onthouden. De gemeenteraad heeft de opdracht gekregen deze zaken in overeenstemming te brengen met de uitspraak en er een nieuw bestemmingsplan voor vast te stellen. Er is een samenvatting gemaakt van de uitspraak ([zie Bijlage 9.4](#)).

De termijn van 26 weken waarbinnen die herziening vastgesteld zou moeten worden, is niet haalbaar. Dit heeft o.a. te maken met de uitspraken van de RvS zelf, het tussentijds gewijzigde provinciale beleid en de inwerkingtreding van de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS).

Eén van de uitspraken van de RvS betreft het beroep van de Brabantse Milieufederatie en de gevolgen daarvan zijn zodanig dat er veel voorbereidend werk moet worden verricht voordat tot een nieuw vast te stellen plan gekomen kan worden. Omdat echter in de tussentijd de Verordening ruimte 2014 en de PAS in werking zijn getreden moet de uitspraak van de RvS ook in dat licht



bezien worden. Het nu verwerken van de uitspraak zonder rekening te houden met deze gewijzigde wet- en regelgeving zou weer tot nieuwe procedures leiden.

Om het risico op een beroep bij de RvS te beperken is er voor gekozen om binnen die termijn met belanghebbenden te communiceren dat het proces tot herziening in gang wordt gezet, maar dat om praktische, maar met name zorgvuldighedsredenen vaststelling binnen 26 weken niet haalbaar en zelfs onwenselijk is. Doordat de RvS de bestreden regels heeft geschrapt en/of een voorlopige voorziening heeft getroffen worden de reclamanten (ons inziens) niet in hun belangen geschaad bij deze langere termijn.

**8e uitgangspunt** Aan de uitspraak wordt gehoor gegeven, echter met die restrictie dat daarbij getoetst wordt aan het meest recente beleid. In de tussentijd is dit beleid immers sterk aangepast en vraagt om hernieuwde afwegingen voor het gehele bestemmingsplan.

## 5. Verordening ruimte 2014

De Verordening ruimte 2014 (Vr 14) verplicht gemeenten om binnen een jaar na vaststelling (of wijziging) de bestemmingsplantechnische aangelegenheden te verwerken in hun bestemmingsplannen. Het is echter een termijn van orde en voorzover de provincie bepaalde regels urgent zijn, kiest zij voor de mogelijkheid van de rechtstreekse werking van de Vr 14. Zo zijn alle ruimtelijk relevante regels van de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderijen opgenomen in de rechtstreekse werking totdat het bestemmingsplan daarin voorziet. Sommige regels zijn zeer rigide en kennen geen 'speelruimte' voor een eigen invulling, andere regels wel.

**9e uitgangspunt** De Vr 14 wordt voor wat betreft:

- de beperkende regels, niet verder toegepast dan strikt noodzakelijk;
- de geboden ontwikkelingsruimte maximaal ingevuld.

## 6. Agrarische bedrijven en bestemmingen

### 6.1. Algemeen

In het kader van de vrijkomende agrarische bedrijven is een inventarisatie gemaakt van de toegekende agrarische bouwvlakken in verhouding tot de actualiteit van de agrarische bedrijfsvoering. Van de in 2013 toegekende 79 bouwvlakken zijn er 8 niet meer actueel. In 2013 waren er al 22 vab's geconstateerd. Dit betekent dat het totaal aan niet-actuele bouwvlakken 30 bedraagt. Voor een verdere analyse van de situatie wordt verwezen naar de 'Nota hergebruik door nieuwvestiging' ([zie Bijlage 9.5](#)).

### 6.2. VAB's naar Wonen

In het kader van het geldende bestemmingsplan is de aanduiding 'vab' op voormalige agrarische bedrijfslocaties aangegeven. De regels van de Vr 14

verplicht bij herbestemming van Agrarisch naar Wonen de overtollige bebouwing te slopen.

### **6.7 en 7.7. Wonen**

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel resp. gemengd landelijk gebied bepaalt dat:
  - a. alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan;
5. In afwijking van het eerste lid en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) kan een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:
  - a. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
  - b. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

In de toelichting op deze regels staat het volgende:

*De gemeente bepaalt in het bestemmingsplan welke bebouwing overtollig is. In het algemeen geldt dat als er geen concrete gebruiksfunctie voor bebouwing aanwezig is gerelateerd aan de woonfunctie, dat er dan sprake is van overtollige bebouwing.*

In het geldende bestemmingsplan is er vanuit gegaan dat het toekennen van de bestemming Wonen zou inhouden dat sloop van overtollige (voormalige agrarische) bedrijfsgebouwen, alsmede landschappelijke inpassing, niet meer kan worden afgedwongen. Daarom is op de VAB's ook de agrarische bestemming behouden en een aanduiding 'vab' opgenomen. De intentie was dat ook de agrarische functie uitgesloten zou worden en het bestaande afwijkend gebruik zou worden gelegaliseerd, maar dat eerste is juridisch echter niet gebeurd. Daar tegenover staat dat binnen de bestemming Wonen voor bestaande situaties van oudere VAB's een indirecte saneringsregeling is opgenomen (zie citaat hieronder).

In het kader van deze herziening wordt het niet wenselijk geacht de lijn met de 'vab'-aanduiding te handhaven, omdat die geen recht doet aan het daadwerkelijke gebruik. De vraag is ook hoe aangetoond wordt aan welk gebruik er dan ook daadwerkelijk juridisch toegestaan is. Daarbij komt dat de huidige systematiek toch ook niet tot sanering van de overtollige bebouwing leidt. In het nieuwe bestemmingsplan wordt, voorzover de bestemming Wonen wordt toegekend, een saneringsregeling opgenomen die er uit bestaat dat de bestaande oppervlakte mag worden behouden, maar dat bij gehele of gedeeltelijke vervanging van bebouwing de oppervlakte moet inkrimpen. Daarbij kan de sloop en eventuele landschappelijk inpassing afgedwongen worden.

Nu is de regel dat bij:

*"herbouw maximaal 75% van het meerdere dan 100 m<sup>2</sup> mag worden teruggebouwd met een maximum van 350 m<sup>2</sup>".*

Het is op basis van deze regel nu niet duidelijk of  $100+350=450$  m<sup>2</sup> (positieve uitleg) of 350 m<sup>2</sup> (negatieve uitleg) bedoeld is wat maximaal toegestaan kan worden, dus daar moet helderheid in komen. Daarbij komt dat sinds het vaststellen van deze regel de Wabo inhoudelijk fors gewijzigd is en dus ook de regel daarop afgestemd moet worden.

De regel (bijlage 2; art. 2, lid 3, sub f) uit het Besluit omgevingsrecht (Bor,) laat voor de vergunningvrije en/of vergunningplichtige bijbehorende bouwwerken maximaal 150 m<sup>2</sup> toe<sup>3</sup>. Het Bor laat onder een afwijkingsbesluit (art. 4.1) nog eens maximaal 150 m<sup>2</sup> toe. De totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken op basis van het Bor bedraagt dus maximaal 300 m<sup>2</sup> (uiteraard alles met een maximum van 50% van het bebouwingsgebied).

De negatieve uitleg van de herbouwen rechten van 350 m<sup>2</sup> bieden dus niet zoveel ruimte als nu het geval lijkt te zijn. Als van de positieve uitleg van 450 m<sup>2</sup> uitgegaan wordt, betekent dat een meerwaarde voor de eigenaar.

Op basis van voorgaande overwegingen en mogelijkheden wordt daarom een nieuwe regel voorgesteld, waarbij conform het Bor 150 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken bij woningen bij recht wordt toegestaan.

Bij herbouw van grotere bijbehorende bouwwerken wordt uitgegaan van maximaal 150<sup>4</sup>+150<sup>5</sup>+150<sup>6</sup>=450 m<sup>2</sup>, hetgeen nu theoretisch ook volgens de geldende regels toegelaten kan worden. Dit betekent wel dat art. 4.1 van het Bor in dergelijke gevallen niet meer toegepast zal worden.

Wat echter ontbreekt is een verhouding tussen hetgeen gesloopt en herbouwd gaat en mag worden, immers hoe groter de bestaande oppervlakte, des te groter is het 'verlies' aan oppervlakte en daar hebben de meeste eigenaren grote problemen mee.

Bij herbouw van één of meerdere gebouwen die deze oppervlakte van 450 m<sup>2</sup> te boven gaat/gaan moet een afweging gemaakt worden tussen wat er staat, wat er blijft staan (dus wat buiten de aanvraag valt) en wat er herbouwd mag worden (dus wat binnen de aanvraag valt).

Als er bij een aanvraag om herbouw buiten het gebouw dat voor herbouw in aanmerking komt 450 m<sup>2</sup> of meer aan bijbehorende bebouwing staat en blijft staan mag maximaal 25% worden herbouwd. Als later dan een ander gebouw herbouwd wordt, wordt weer op dezelfde wijze geredeneerd tot de 450 m<sup>2</sup> is bereikt.

#### Rekenvoorbeeld 1:

##### Aanwezig:

- |                               |   |  |
|-------------------------------|---|--|
| 1. Uitbouw aan de woning      | : | 35 m <sup>2</sup>                            |
| 2. Vrijstaande garage/berging | : | 65 m <sup>2</sup>                            |
| 3. Wagenloods                 | : | 200 m <sup>2</sup>                           |
| 4. Voormalige varkensstal     | : | 600 m <sup>2</sup> te slopen en te herbouwen |

Totaal : 900 m<sup>2</sup> = 450 m<sup>2</sup> meer dan toegestaan

1+2+3= 300 m<sup>2</sup> > ter herbouwen maximaal 150 m<sup>2</sup>

Maximaal totaal aanwezig: 450 m<sup>2</sup> > vermindering oppervlakte: 450 m<sup>2</sup>

<sup>3</sup> Onder voorbehoud van een bepaalde rekenformule voor het maximum, maar in het buitengebied zal dat in 99 van de 100 gevallen 150 m<sup>2</sup> zijn.

<sup>4</sup> o.b.v. art. 2.3.f, bijlage II van het Bor

<sup>5</sup> o.b.v. art. 4.1, bijlage II van het Bor

<sup>6</sup> o.b.v. nieuwe herbouwregeling

### Rekenvoorbeeld 2:

#### Aanwezig:

1. Uitbouw aan de woning	:	35 m <sup>2</sup>	
2. Vrijstaande garage/berging	:	65 m <sup>2</sup>	
3. Wagenloods	:	400 m <sup>2</sup>	
4. Voormalige varkensstal	:	900 m <sup>2</sup>	Te slopen en te herbouwen
Totaal	:	1400 m <sup>2</sup>	= 950 m <sup>2</sup> meer dan toegestaan
1+2+3= 500 m <sup>2</sup>	>	ter herbouwen	25% van 900 m <sup>2</sup> = 225 m <sup>2</sup> .
Maximaal totaal aanwezig na 1 <sup>e</sup> herbouw	:	500+225 =	725 m <sup>2</sup> .
Vermindering oppervlakte	:		675 m <sup>2</sup> .

Bij (latere) sloop en herbouw wagenloods	:	725-400 =	325 m <sup>2</sup> .
Te herbouwen deelwagenloods	:	450-325 =	125 m <sup>2</sup> .
Maximaal totaal aanwezig na 2 <sup>e</sup> herbouw	:	325+125 =	450 m <sup>2</sup> .
Vermindering oppervlakte	:		275 m <sup>2</sup> .

Uiteraard is hier alleen met vergunning gerealiseerde bebouwing in het geding of juridisch aantoonbaar bestaand van voor 1978. Overige bebouwing zal gesloopt moet worden.

**10e uitgangspunt** De reguliere maximale oppervlakte voor bijbehorende bebouwing bij een woning wordt conform het Bor vergroot naar 150 m<sup>2</sup>.

**11e uitgangspunt** De regeling voor de maximale oppervlakte bij herbouw van het meerdere wordt vastgesteld op een toe te voegen oppervlakte van 300 m<sup>2</sup>, dus in het totaal 450 m<sup>2</sup>. Indien er buiten het herbouwplan meer dan 450 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bebouwing staat, mag maximaal 25% van de te slopen oppervlakte herbouwd worden.

## 6.3. Veehouderijbedrijven

De agrarische sector in zijn algemeen en de veehouderij in het bijzonder staat zwaar onder druk vanwege steeds strengere wetgeving ten aanzien van de bedrijfsvoering. De druk voor de veehouderijen in de provincie Noord-Brabant en specifiek binnen de zonerings 'Beperking veehouderij' is nog eens extra groot vanwege de hiervoor behandelde Vr 14 en de daaraan gekoppelde Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij (BZV).

**12e uitgangspunt** Daar waar maar enigszins mogelijk wordt de maximaal haalbare ruimte geboden aan de ontwikkeling van de agrarische bedrijven. Hierbij moeten creatieve oplossingen mogelijk zijn binnen de grenzen van de Vr 14. Denk hierbij bv. aan het bouwen in twee lagen; één voor vee (meer mag niet) en één voor de machines en andere voorzieningen.

## 6.4. Paardenhouderijen

In overeenstemming met de Structuurvisie Valkenswaard wordt de paardenhouderij gestimuleerd in het gebied aan weerszijden van de Maastrichterweg. Om een snelle ontwikkeling mogelijk te maken wordt er zoveel mogelijk bij recht mogelijk gemaakt of gewerkt met afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden. Bijvoorbeeld door het opnemen van een

wijzigingsbevoegdheid voor het toevoegen van de functieaanduiding 'paardenhouderij' of andere daaraan gerelateerde functieaanduidingen.

**13e uitgangspunt** Ontwikkelingen in de paardensector rondom de Maastrichterweg worden gestimuleerd door snelle procedures en ruime gebruiks- en bouw mogelijkheden.

**13a uitgangspunt** In aanvulling op het gestelde in uitgangspunt 13 wordt waar mogelijk ook voor andere sectoren gebruik gemaakt van versnelde procedures, mits daarbij de rechtspositie van andere belanghebbenden gewaarborgd is.

## 6.5. Akkerbouw-, tuinbouw- en (vollegrond)teeltbedrijven

Deze sector is in Valkenswaard in beperkte mate vertegenwoordigd. Er zijn slechts 13 bedrijven die onder deze categorie vallen. Van die 13 zijn er 2 die met permanente en/of tijdelijke tunnelkassen en/of permanente aardbeientafels met kappen werken. Tijdelijke kassen zijn mogelijk voor een periode van 6 maanden, permanente kassen zijn niet mogelijk, tenzij de Vr 14 daar ruimte voor laat. Permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn mogelijk tot een oppervlakte van 3 hectare.

### 6.5.1. Tijdelijke kassen

Volgens de huidige regels zijn tijdelijke kassen rechtstreeks mogelijk binnen de bestemming 'Agrarisch' en met afwijkingsbevoegdheid binnen 'Agrarisch met waarden'. Nu het gebruik van tijdelijke kassen alleen bij recht in de gebieden met de bestemming 'Agrarisch' mogelijk is, is dat maar in een zeer beperkt deel van de agrarische gebieden en juist daar waar de minste bedrijven gevestigd zijn. Dit heeft te maken met de "vertaalslag" van de oude bestemmingen en de provinciale zonerings naar de toewijzing van nieuwe agrarische bestemmingen. Van alle reële agrarische bedrijven liggen er 52 in de gebieden gekenmerkt als 'Grootschalige jonge ontginningsgebieden'. Daarvan liggen er 18 in de zone 'Beperking veehouderij'. Gezien die beperking is versoepeling voor het toestaan van andere bedrijfstakken naast de veehouderij noodzakelijk voor het op peil houden van de bedrijfsvoering. Daar tegenover staat dat in het gebied aangeduid als 'Oude akkers en historische kernen' dergelijke voorzieningen uit landschappelijke overwegingen buiten het bouwvlak niet altijd wenselijk zijn. Daar moet de afwijkingsbevoegdheid dan ook alleen passend binnen de gebiedskarakteristiek toegestaan worden.

### 6.5.2. Permanente kassen

Permanente kassen zijn volgens de Vr 14 alleen toegestaan binnen 'Gemengd landelijk gebied' met een maximum oppervlakte van 5.000 m<sup>2</sup>. Binnen de 'Groenblauwe mantel' zijn die in het geheel niet toegestaan. In de procedure betreffende het geldende bestemmingsplan heeft de provincie op het punt van permanente kassen een reactieve aanwijzing gegeven, die op basis van de onderstaande afweging van de Raad van State overeind is gebleven.

*Daarbij betreft de Afdeling dat in dit gebied blijkens de toelichting bij de Verordening 2012 het provinciale beleid op het behoud en de ontwikkeling van natuur, het watersysteem en het landschap is gericht en aannemelijk is dat ook bouw mogelijkheden voor kassen binnen agrarische bouwvlakken dit gebied kunnen aantasten.*

*Het college stelt dat kassen het landschap meer ontsieren dan agrarische bedrijfsgebouwen en dat de ervaring leert dat het toestaan van deze kassen leidt tot het ontstaan van glastuinbouwbedrijven, die ongewenst zijn in de groenblauwe mantel. De definitie van permanente teeltondersteunende voorzieningen in artikel 1, lid 1.88, onder b, van de planregels komt niet overeen met de definitie daarvan in de Verordening 2012, voorzover kassen daaronder vallen. Nu het plan voor kassen binnen de groenblauwe mantel evenveel bouwmogelijkheden biedt als voor permanente teeltondersteunende voorzieningen, heeft het college zich terecht op het standpunt gesteld dat de definitiebepaling ertoe leidt dat in strijd met de Verordening 2012 ruimere bouwmogelijkheden voor kassen zijn toegekend.*

Het eerste (onderstreepte) deel van de laatste regel biedt echter ruimte voor interpretatie en daarmee ruimte om permanente kassen in beperkte omvang toe te staan. Teeltondersteunende permante kassen met een oppervlakte van 500 tot 1.000 m<sup>2</sup> zijn binnen het bouwvlak met een goede landschappelijke inpassing zeker aanvaardbaar en biedt mogelijkheden voor de ontwikkeling van ondersteunende bedrijfsonderdelen of volledige omschakeling naar vollegrond teeltbedrijven.

### 6.5.3. Containerteelt

Containerteelt is het telen van planten in potten zonder directe verbinding met de grond. Deze vorm van teelt is gebruikelijk bij de teelt van planten voor de tuin, die verkocht worden in tuincentra en bouwmarkten. Binnen Valkenswaard is deze vorm van teelt nog niet of nauwelijks aanwezig, maar het is wenselijk hier een beleid voor te ontwikkelen om zodoende voorbereid te zijn voor komende ontwikkelingen.

Bij containerteelt moet onderscheid gemaakt worden tussen teelt op harde, gesloten voorzieningen en op worteldoeken. De eerste zijn alleen wenselijk/toegestaan binnen of aansluitend aan het bouwvlak, de laatste ook op andere locaties, omdat die van meer tijdelijke aard zijn (vaak op huurgrond) en minder impact hebben op de waterhuishouding.

Binnen het bouwvlak wordt containerteelt zonder meer toegestaan. Daarnaast wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor containerteelt aansluitend aan het bouwvlak tot op 25 meter afstand, uiteraard onder voorwaarde van een landschappelijke inpassing.

Er wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het aanbrengen van een aanduiding (ct) "containerteelt" als meer oppervlakte aansluitend aan het bouwvlak noodzakelijk is en/of op overige plaatsen met een gezamenlijk oppervlakte per bedrijf tot maximaal 3 hectare. Aan de wijzigingsbevoegdheid worden randvoorwaarden verbonden om de diverse landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden te beschermen.

Binnen de aanduiding zijn beregeningsvoorzieningen toegestaan. Die zijn nodig omdat bij containerteelt de planten het vocht niet aan de grond kunnen onttrekken, maar afhankelijk zijn van natuurlijke en kunstmatige beregening.

Het toekennen van een (vergroting van het) 'normaal' bouwvlak zoals de provincie voorstaat is niet wenselijk, omdat dat aanleiding geeft om ook andere bouwwerken en voorzieningen te (willen) realiseren. De aanduiding fungeert dan als 'bouwvlak'.



- 14e uitgangspunt** Akkerbouw-, tuinbouw- en (vollegrond)teeltbedrijven worden gestimuleerd door het opnemen van de benodigde ontwikkelingsmogelijkheden. De bouw van permanente kassen binnen het bouwvlak wordt toegestaan tot een oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> en onder een afwijkingsbevoegdheid tot 1.000 m<sup>2</sup>. Landschappelijke inpassing is daarbij een voorwaarde. Grotere oppervlakten worden met een herziening toegestaan, voorzover de Vr 14 zich daartegen niet verzet.
- 15e uitgangspunt** Het gebruik van tijdelijke kassen wordt bij recht toegestaan in de gebieden aangemerkt in het Landschapsontwikkelingsplan als "Grootschalige jonge ontginningsgebieden". In het gebied aangeduid als 'Oude akkers en historische kernen' worden dergelijke voorzieningen uit landschappelijke overwegingen buiten het bouwvlak beperkt en onder een afwijkingsbevoegdheid alleen passend binnen de gebiedskarakteristiek toegestaan.
- 16e uitgangspunt** Voor containerteelt wordt een specifiek regeling opgenomen.

## 6.6. Gebouwgebonden teeltbedrijven (niet veehouderij of glastuinbouw)

Onder deze vorm van teeltbedrijven wordt een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf verstaan waar gewassen worden geteeld of dieren worden gekweekt (niet zijnde vee), waarbij nagenoeg geen gebruik wordt gemaakt van daglicht. Voorbeelden hiervan zijn de kweek van champignons, witlof, vis, wormen en maden.

Voor intensieve kwekerijen geldt dat er geen ruimtelijke en/of milieuarargumenten aanwezig zijn om deze bij voorbaat uit te sluiten. Intensieve kwekerijen zijn daarom in het kader van het bestemmingsplan niet bezwaarlijk, voorzover het kweken niet in de open lucht plaatsvindt. Omdat er voldoende agrarische bedrijven vrijkomen of gekomen zijn, is er geen behoefte aan uitbreiding van bebouwing. Deze vorm van teelt is zeer geschikt als vervolgfunctie. Met maatwerk kan er op bepaalde locaties sprake zijn van uitbreiding als dat bedrijfseconomisch noodzakelijk is om de ontwikkeling haalbaar te maken.

- 17e uitgangspunt** Gebouwgebonden teelt wordt toegelaten in bestaande (te herbouwen) bebouwing. Nieuwbouw in de vorm van uitbreiding wordt niet voorgestaan, maar is afhankelijk van de locatie onder maatwerk met een wijzigingsbevoegdheid mogelijk.

## 7. Nieuwe ontwikkelingen

### 7.1. Particulieren en bedrijven

Bij de vaststelling van het geldende bestemmingsplan is een oproep gedaan aan eigenaren, inwoners en gebruikers van het buitengebied om gewenste

ontwikkelingen aan de gemeente kenbaar te maken. Een 14-tal personen c.q. bedrijven heeft daar gebruik van gemaakt. Deze principeverzoeken zijn per stuk beoordeeld en aan het college voorgelegd. Een 4-tal is afgewezen en van de rest is het nog steeds afwachten of de aanvrager ook daadwerkelijk wil doorzetten en investeren.

Het is inmiddels al weer twee jaar geleden dat deze oproep is gedaan. Op 14 oktober 2015 is een nieuwe oproep geplaatst in de vooraankondiging van de herziening, maar daarop zijn twee reacties ontvangen betreffende een aanpassing van hulpgebouwen. In de 'Nota hergebruik door nieuwvestiging' ([zie bijlage 9.5](#)) is een beoordelingsschema ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen opgenomen in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten'. Dit schema wordt via de website van de gemeente toegankelijk gemaakt, zodat belanghebbenden zelf snel kunnen zien wat als nieuwe ontwikkeling als vervolg- of nevenfunctie op hun locatie mogelijk is.

Nu zijn vervolg- en nevenfuncties alleen mogelijk met een afwijkings- respectievelijk wijzigingsbevoegdheid. In het kader van de versoepeling van de regelgeving kan overwogen worden de functies die aangeduid zijn met 'ja' in alle gebieden die aangekruist zijn en die minder 'zwaar' zijn dan de huidige functie, bij recht toe te laten. Dit is in lijn met de afwijkingsbevoegdheid van de Wabo als bedoeld in het Besluit omgevingsrecht (Bor) artikel 4 lid 11.

Inpandige bouwactiviteiten en gevelaanpassingen kunnen direct worden toegestaan.

Als er wel bouwactiviteiten noodzakelijk zijn (direct of in een later stadium) die tot uitbreiding van de bebouwing leiden en/of er een verzwaring van de functie wenselijk is, zal er een aanpassing van de bestemming moeten plaatsvinden. Daarbij is een afweging noodzakelijk of er sprake moet zijn van sloop van overtollige bebouwing en een bijdrage in de verbetering van de landschappelijk kwaliteit (art. 3.2. Vr 14).

- |                         |  |
|-------------------------|--|
| <b>18e uitgangspunt</b> | Vervolgfuncties zonder bouwactiviteiten die in de nieuwe Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan ("ja") en waarvan alle beoordelingsaspecten die in de lijst zijn opgenomen lager scoren dan de oorspronkelijke, bestemde functie, worden bij recht toegestaan. |
| <b>19e uitgangspunt</b> | Interne bouwactiviteiten en gevelverandering voor vervolgfuncties worden bij recht mogelijk gemaakt.   |
| <b>20e uitgangspunt</b> | Vervolgfuncties met bouwactiviteiten voor uitbreiding en/of verzwaring van de functie zijn alleen mogelijk via een aanpassing van het bestemmingsplan.   |

## 7.2. Gemeente

### 7.2.1. Meer inhoud voor woningen

Woningen mogen nu niet groter zijn dan 600 m<sup>3</sup> en met afwijking en bijdrage verbetering kwaliteit uitbreiden tot 750 m<sup>3</sup>. Voor de meeste woningen is die inhoud ruim voldoende. Overigens laat het provinciaal beleid indirect 750 m<sup>3</sup> bij recht toe zonder bijdrage, dus de verplichte bijdrage is niet meer aan de orde.

Er is echter behoefte aan een ruimere regeling voor woningen. Niet structureel, maar incidenteel. Er zijn namelijk een aantal locaties waar woningen staan die als oorspronkelijke woningontwerp een grotere inhoud hebben (hiermee bedoelen we niet de geheel tot woning verbouwde langgevelboerderijen). De grotere inhoud is weliswaar gelegaliseerd door artikel 37.1 van het bestemmingsplan (regeling voor bestaande afwijkende maten), maar dat is een regeling voor incidentele afwijkingen. Deze woningen, met name staande aan en nabij de Eindhovenseweg, zijn als villa's ontworpen en gebouwd en verdienen een daarom toegesneden planologische regeling. De regeling van artikel 37.1 doet daarom geen recht aan de architectonische en ruimtelijke uitstraling van deze panden. Een legalisering als villa met een grotere inhoud dan volgens de huidige bestemming is meer op zijn plaats. Aangesloten kan worden bij de villabestemmingen even verderop in de gemeente Waalre (Treeswijk).

Er is één locatie die een woning met een grotere inhoud met een villa-landhuisuitstraling verdraagt en rechtvaardigt. Het betreft de woning op de locatie Maastrichterweg 168 met een oppervlakte van >20 ha, waarvan 85% natuurgebied. Bij de afweging hierover wordt een relatie gelegd met de provinciale landgoederenregeling. Bij nieuwe landgoederen zijn op een grondgebied van 10 ha, waarbinnen 5 ha nieuwe natuur wordt gerealiseerd, 2 woningen van maximaal 1.500 m<sup>3</sup> toegestaan (dus 2x 5 ha met ieder 2,5 ha nieuwe natuur). Wij achten het reëel om dit bestaande (Natuurschoonwet-) landgoed ook voor het natuurbehoud 'te belonen' met een grotere inhoud tot eveneens 1.500 m<sup>3</sup>. Aangezien dit de enige locatie is die aan deze randvoorwaarden voldoet is er geen sprake van rechtsongelijkheid of een risico dat iemand aanspraak maakt op een gelijke behandeling.

**21e uitgangspunt** De provinciale ruimte voor (standaard) woningen wordt maximaal ingevuld tot 750 m<sup>3</sup>. Voor de bestaande villa's met een grotere inhoud wordt een daarop toegesneden bestemming opgenomen en voor de genoemde locatie wordt een grotere inhoud tot maximaal 1.500 m<sup>3</sup> toegestaan.

### 7.2.2. Meer ruimte voor bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan bij woningen en met een goothoogte van 3 meter, een bouwhoogte van 5,5 meter en een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>. Volgens het Bor is maximaal 150 m<sup>2</sup> vergunningplichtig en/of vergunningvrij toegestaan met een hoogte van maximaal 5 meter. Er ligt aan deze oppervlakte wel een relatie met de oppervlakte van het bebouwingsgebied ten grondslag, maar in het buitengebied is bijna altijd het maximum mogelijk, omdat de woonbestemmingen groter zijn dan de bovengrens van het Bor. Het vasthouden in het buitengebied aan de 100 m<sup>2</sup> is derhalve weinig zinvol. Er is dan alleen een hogere bouwhoogte mogelijk dan volgens het Bor, maar een verschil van 50 cm stuit in het buitengebied niet op bezwaren.

**22e uitgangspunt** De oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en de herbouwingregeling wordt aangepast overeenkomstig [paragraaf 6.2.](#)

### 7.2.3. Bebouwingsconcentraties

Binnen de kaders van de Structuurvisie Valkenswaard, deel A zijn gebieden aangewezen als 'bebouwingsconcentraties'. Het doel daarvan is ruimte te bieden voor het realiseren van "Ruimte-voor-ruimte-woningen" op daarvoor geschikte locaties. Meerdere gemeenten in de regio hebben dergelijke zoneringen ook opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied. Bij het bestemmingsplan Buitengebied 1 van Valkenswaard is er voor gekozen die zoneringen niet op te nemen om zodoende meer flexibiliteit te behouden. Deze beoogde flexibiliteit blijkt niet goed te werken, omdat die ook een keerzijde heeft, namelijk het afwijzen van een RvR-ontwikkeling, omdat provinciaal het standpunt ingenomen wordt dat er geen sprake is van een bebouwingsconcentratie.

**23e uitgangspunt** De op de structuurvisiekaart opgenomen zoneringen voor bebouwingsconcentraties worden voorzover ze voldoen aan de uitgangspunten van de Vr 14 vertaald naar het bestemmingsplan. Mogelijk dat aanvullende locaties wenselijk zijn.

### 7.2.4. Beperking effecten dubbelbestemmingen in agrarische bouwvlakken

Binnen agrarische bouwvlakken moeten zo min mogelijk beperkingen opgelegd worden ten aanzien van bouwen. De grootste delen van bouwvlakken zijn al geroerd en de bouwvlakken zijn het werkveld voor het agrarische bedrijf en die moet alleen beperkt worden als dat van hoger belang is dan de agrarische bedrijfsvoering.

**24e uitgangspunt** Beperkingen voortvloeiende uit de dubbelbestemmingen, zoals geomorfologie, archeologie, hydrologie enz. moeten alleen daar van toepassing zijn waar deze waarden ook nog aanwezig (kunnen) zijn. Daarbij moet rekening gehouden worden met in het verleden uitgevoerde egaliserings- en diepploegwerkzaamheden.

### 7.2.5. Meer ruimte voor (verblijfs)recreatieve ontwikkelingen

In het kader van de Toekomstvisie, de Structuurvisie, de Vrijtijdsnota en de Horecavisie wordt meer ruimte geboden voor de ontwikkeling van de recreatieve sector. Het bestemmingsplan moet daarop afgestemd worden, niet alleen voor economische ontwikkelingen, maar ook voor de realisatie van secundaire voorzieningen zoals de aanleg en/of verharding fiets- en wandelpaden.

Bij de ontwikkeling van de recreatie moet wel rekening gehouden worden met de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende (agrarische) bedrijven. Afhankelijk van het type voorziening kan een ontwikkeling op dit gebied met een afwijkingsbevoegdheid, een wijzigingsbevoegdheid of een bestemmingsplanherziening mogelijk gemaakt worden.

#### Recreatie- en horecabedrijven

Voor de recreatiebedrijven wordt ruimte geboden voor bedrijfsaanpassing en productontwikkeling, zodat ingespeeld kan worden op de markt.

Ontwikkeling van de bestaande horecavoorzieningen en uitbreiding van het aantal horecabedrijven en locaties waar horeca-activiteiten plaatsvinden is

slechts toegestaan als deze het onderscheid met het aanbod in de andere kernen van de Brainportregio versterken.

Naast het nu toegestane extensief dagrecreatief medegebruik met bijbehorende voorzieningen worden ook andere voorzieningen mogelijk gemaakt, zoals RUST-punten ([www.rustpunt.nu](http://www.rustpunt.nu)) als ondersteunende horeca.

#### Kleinschalige recreatieve ontwikkelingen

##### *Bed & Breakfast*

Bed & breakfast wordt nu op basis van een afwijkingsregeling toegestaan als nevenactiviteit bij burgerwoningen. Deze functie mag zowel in het hoofdgebouw als in de bijbehorende bouwwerken plaatsvinden. Om deze vorm van recreatie te stimuleren wordt het verhuren van (een) slaapkamer(s) in huis bij alle woningen toegestaan worden. In een bijgebouw blijft het met een afwijkingsbevoegdheid.

##### *Vakantieappartementen*

In het bestemmingsplan Buitengebied 1998 was een regeling opgenomen voor de realisatie van 3 vakantieappartementen binnen bestaande agrarische bebouwing. Van deze regeling is gebruik gemaakt voor het verlenen van vergunningen, maar in het bestemmingsplan Buitengebied 2013 is deze mogelijkheid om onduidelijke redenen komen te vervallen. Er is wel een vervangende regeling opgenomen voor "kleinschalige logiesvoorzieningen" voor maximaal 10 personen. Het vastleggen van het aantal personen wordt niet zinvol geacht, daarom wordt het aantal personen geschrapt. Zie ook [paragraaf 7.2.8](#). Deze vorm van recreatie wordt weer met een afwijkingsbevoegdheid mogelijk gemaakt.

##### *Kleinschalig kamperen*

Voor kleinschalig kamperen is nu geen eenduidige regeling opgenomen in het bestemmingsplan. Binnen de diverse bestemmingen heeft kleinschalig kamperen verschillende statussen. Het is wenselijk een eenduidige regeling/status op te nemen die voor alle locaties met een woning moet gelden.

- 25e uitgangspunt** Ontwikkelingen voor recreatiebedrijven (binnen de huidige bestemmingsgrenzen) en B&B in huis en kleinschalig kamperen worden zo ruim mogelijk en bij recht toegestaan. B&B in bijgebouwen en de 3 in het vorige bestemmingsplan toegelaten vakantieappartementen worden mogelijk gemaakt met een afwijkingsbevoegdheid.
- 26e uitgangspunt** Nieuwe ontwikkelingen in de horeca moeten onderscheidend zijn van de voorzieningen in de kernen en vallen net als andere ontwikkelingen deels onder de paragraaf betreffende VAB's ([7.1](#)) .

#### 7.2.6. Evenementen

In het kader van de diverse procedures rondom evenementen heeft de rechtbank uitspraken gedaan over de noodzaak voor een planologische regeling voor evenementen in het bestemmingsplan Buitengebied. Binnen het kader van het evenementenbeleid zijn over de inhoudelijke kant van de evenementen uitspraken gedaan. In lijn met de gerechtelijke uitspraken en het

evenementenbeleid zal in het bestemmingsplan Buitengebied 2 een passende planologische regeling worden opgenomen.

**27e uitgangspunt** Het evenementenbeleid zal op een passende wijze opgenomen worden in het bestemmingsplan. De inhoudelijke afwegingen zullen bij het opstellen van de regels gemaakt worden.

### 7.2.7. Internetwinkels

Bij de inventarisatie van het buitengebied zijn (in elk geval) twee internetwinkels aangetroffen. Beiden bij een hondenfokker die ook dierbenodigdheden verkopen via internet. Beide blijken ook een 'showroom' of 'winkel' te hebben. De gemeente heeft een detailhandelsvisie waarin op deze problematiek wordt ingegaan. Webverkoop is toegestaan, maar zonder showroom/winkelfunctie. Ondergeschikte detailhandel, is weliswaar ook toegestaan, maar alleen als het betreft detailhandel in streekgebonden en agrarisch gerelateerde producten.

**28e uitgangspunt** Internetwinkels worden conform de Nota Ondergeschikte detailhandel en internetverkoop toegestaan, dus zonder 'showroom' of 'winkel'. Op afwijkende situaties wordt gehandhaafd.

### 7.2.8. Hulpgebouwen

In het geldende bestemmingsplan zijn drie typen hulpgebouwen opgenomen; 'hg76', 'hg98' en "hg'.

In de toelichting van het geldende plan staat het volgende over hulpgebouwen:

*Schuurtjes en stalletjes buiten het bouwvlak*

*In het buitengebied van Valkenswaard is op diverse locaties gebouwd zonder vergunning. Door de gemeente is in 2011 en 2012 een grondige inventarisatie uitgevoerd met betrekking tot strijdige situaties op percelen in het buitengebied. Er is onderscheid gemaakt in vier categorieën van gevallen:*

- 1. Strijdige situaties ontstaan vóór of op 27 augustus 1976: Deze bebouwing valt onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan "Buitengebied 1977". Deze strijdige situaties worden daarom door middel van een aanduiding 'hulpgebouw 76' op de verbeelding gelegaliseerd. De bestaande maatvoeringen (oppervlakte- en hoogtematen) kunnen gehanteerd blijven. De hulpgebouwen mogen echter niet worden verplaatst.<sup>7</sup>*
- 2. Strijdige situaties ontstaan na 27 augustus 1976, maar vóór of op 22 april 1998: Voor deze situaties geldt dat de gemeente medewerking wil verlenen aan de legalisering hiervan, mits de omvang van de bebouwing beperkt is/wordt. Voor deze gevallen wordt er een aanduiding 'hulpgebouw 98' opgenomen. De uiterlijke verschijningsvorm, maar ook de goot- en nokhoogte van deze gevallen dienen conform de nieuwe regeling schuilhutten en paardenbakken uitgevoerd te worden. Op basis van diezelfde regeling kan het zijn dat het gebouw verplaatst dient te worden naar de ruimtelijk gezien meest geschikte locatie. De volgende categorieën zijn van toepassing:*

<sup>7</sup> Voor de duidelijkheid moet vermeld worden dat de "hg76" niet overal als zodanig op de verbeelding staat, maar dat daarvoor in de plaats de bestaande dag- en verblijfsrecreatieve functies zijn aangeduid.



- a. De bebouwing bedraagt minder dan 30 m<sup>2</sup>: De bestaande oppervlakte van deze bebouwing kan gelegaliseerd worden.
- b. De bebouwing bedraagt meer dan 30 m<sup>2</sup>: Deze bebouwing kan gelegaliseerd worden, mits de omvang wordt teruggebracht naar maximaal 30 m<sup>2</sup>.
3. Strijdige situaties ontstaan na 22 april 1998: Deze gevallen kunnen niet worden vergund. Deze zijn niet op de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen. Voor deze gevallen wordt door de gemeente een handhavingstraject ingezet.
4. Niet-strijdige situaties: Deze gevallen zijn op de verbeelding opgenomen door middel van een aanduiding 'hulpgebouw' (zonder een jaartal).

De aanduidingen 'hulpgebouw 76', 'hulpgebouw 98' en 'hulpgebouw' maken het mogelijk om de schuilhut te gebruiken voor het hobbymatig houden van dieren en het toebehorende dierenvoer, alsmede voor het schuilen van mensen. Een dagrecreatief of verblijfsrecreatief gebruik is alleen mogelijk op die locaties waar dit specifiek is aangeduid. In geen enkele situatie is permanente bewoning van genoemde opstallen toegestaan en dit blijft tevens onmogelijk.

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

Op zich is de huidige regeling een prima instrument dat voorziet in de bestaande behoefte. In de "Regeling schuilhutten en paardenbakken" die de basis vormt voor deze regeling is destijds geen relatie gelegd met het provinciale beleid van de Verordening ruimte 2012, waarin het volgende was opgenomen.

#### **Regels voor kleinschalige vrije-tijds-voorzieningen buiten bestaand stedelijk gebied**

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de kernrandzone, dan wel een gebied dat gezien de ligging en het feitelijk gebruik gerekend kan worden tot de kernrandzone, kan voorzien in de vestiging of uitbreiding van voorzieningen voor veldsporten, volkstuinen en andere kleinschalige vrije-tijdsvoorzieningen mits:
  - a. de beoogde ontwikkeling slechts beperkte bebouwing met zich brengt waarbij er geen sprake hoeft te zijn van een VAB-vestiging;
  - b. er sprake is van een beperkte publieksaantrekkende werking.

Daarbinnen zouden theoretisch ook nieuwe schuilstallen mogelijk zijn geweest, maar die keuze is om toen moverende redenen niet gemaakt.

In de Verordening ruimte 2014 is nog een explicietere regeling opgenomen voor "kleinschalige voorzieningen" in de "kernrandzone", waarin schuilhutten met naam en toenaam zijn benoemd.

#### **Kleinschalige voorzieningen**

1. Een bestemmingsplan gelegen in de kernrandzone, dan wel een gebied dat gezien de ligging en het feitelijk gebruik gerekend kan worden tot de kernrandzone, binnen de groenblauwe mantel kan voorzien in de nieuwvestiging of uitbreiding van voorzieningen voor veldsporten, volkstuinen, **schuilhutten** en andere kleinschalige vrije-tijdsvoorzieningen mits:
  - a. de beoogde ontwikkeling slechts kleinschalige bebouwing met zich brengt;
  - b. het bestemmingsplan borgt dat de voorziening inclusief de toegelaten bebouwing, kleinschalig blijft;
  - c. er sprake is van een beperkte publieksaantrekkende werking;
  - d. de ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.1, eerste lid (bescherming groenblauwe mantel), gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de

*bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.*

2. *Artikel 3.1, tweede lid onder a (verbod nieuwvestiging), is niet van toepassing op een kleinschalige voorziening als bedoeld in het eerste lid.*

Hierbij is geen maximale oppervlakte opgenomen, maar uit andere documenten blijkt dat het gaat om een voorziening van maximaal 90 m<sup>2</sup>. Deze regeling is dus veel ruimer dan onze schuilhuttenregeling.

- 29e uitgangspunt** De basis van de huidige regeling wordt gehandhaafd, maar ten aanzien van 'hulpgebouw 76' wordt eenzelfde mogelijkheid geschapen om gebouwen te verplaatsen, als voor 'hulpgebouw 98' en onder dezelfde randvoorwaarden.
- 30e uitgangspunt** Naar aanleiding van concrete verzoeken wordt het mogelijk gemaakt om gebouwen die op één bouwperceel staan samen te voegen tot één geheel. Als er echter sprake is van twee verschillende functies is een samenvoeging alleen mogelijk, indien er sprake is van een gehele constructieve scheiding van beide functies, tenzij de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 30 m<sup>2</sup> bedraagt. Dit kan ongeacht het type 'hg'.
- 31e uitgangspunt** Gezien de verruiming van het provinciaal beleid wordt het mogelijk gemaakt om:
- a. nieuwe schuilhutten te realiseren binnen de kernrandzone van 250 meter rondom de bebouwde kom, onder de volgende stringente voorwaarden:
    - de schuilhut bedoeld is voor het schuilen van dieren;
    - de oppervlakte niet meer dan 30 m<sup>2</sup> bedraagt;
    - de plaatsing in overeenstemming met de 'Regeling schuilhutten en paardenbakken';
    - de bijbehorende eigen grond (eigendom of eeuwig durende pacht) minimaal 5.000 m<sup>2</sup> bedraagt.
  - b. bestaande grotere hulpgebouwen te vervangen, mits:
    - de locatie is gelegen binnen de kernrandzone van 250 meter rondom de bebouwde kom;
    - dit op een ruimtelijk aanvaardbare plaats op het perceel gebeurt;
    - de oppervlakte niet meer dan het bestaande, maar in elk geval niet meer dan 90 m<sup>2</sup> bedraagt;
    - de plaatsing in overeenstemming met de 'Regeling schuilhutten en paardenbakken';
    - de bijbehorende eigen grond (eigendom of eeuwig durende pacht) minimaal 3.000 m<sup>2</sup> bedraagt.
  - c. in afwijking van het onder het 29<sup>e</sup> uitgangspunt en het onder a genoemde, wordt het ook mogelijk gemaakt hulpgebouwen te realiseren en/of te gebruiken voor de opslag van materieel."

### 7.2.9. Stapeling nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven

Binnen het bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor één of meerdere nevenactiviteiten uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten in max. categorie 2 tot een maximum van 2.500 m<sup>2</sup>. Het begrip "nevenactiviteit" is als volgt gedefinieerd:

*"activiteiten die in ruimtelijke zin een ondergeschikt bestanddeel vormen van de totale bedrijfsactiviteiten zoals waartoe bestemd op een bouwperceel."*<sup>8</sup>

Onduidelijk is nu:

- a. wanneer er sprake is of blijft van een ruimtelijk ondergeschikte activiteit. De maximaal toegestane oppervlakte is immers 2.500 m<sup>2</sup>, maar er ligt geen relatie met de bestaande oppervlakte van bebouwing (die vaak niet eens die oppervlakte omvat) of de bovengeschikte activiteit;
- b. of hier ook een relatie ligt (moet liggen) met de rechtstreeks toegestane mogelijkheden (medebestemmingen) voor kleinschalig kamperen, detailhandel in streekgebonden en agrarisch gerelateerde producten en aan-huis-gebonden beroep;
- c. of hier ook een relatie ligt (moet liggen) met de afwijkingsbevoegdheid voor statische opslag;
- d. of hier ook een relatie ligt (moet liggen) met de algemene afwijkingsbevoegdheid voor kleinschalige logiesaccommodaties.

Op voornoemde punten moet duidelijkheid komen.

#### Ad a. Oppervlakteverhouding

In de toelichting van het geldende bestemmingsplan is niets terug te vinden over de aan de 2.500 m<sup>2</sup> ten grondslag liggende overwegingen. Uitgaande van een basisoppervlakte van 1 ha (10.000 m<sup>2</sup>) voor een bouwvlak, is kennelijk uitgegaan van een percentage van 25% van dat bouwvlak. Gezien de randvoorwaarden die aan de afwijking van de gebruiksregels voor nevenactiviteiten (bv. art. 3.5.1) worden gesteld is een relatie bedoeld met de oppervlakte zowel binnen als buiten de bebouwing en inderdaad dus een percentage van het bouwvlak. Voor alle duidelijkheid moet dit percentage dan ook als maximum in de regels opgenomen worden als 25% van het bouwvlak kleiner is dan 2.500 m<sup>2</sup>.

#### Ad b. Medebestemmingen

Duidelijk moge zijn dat in elk geval kleinschalig kamperen hier niet onder bedoeld kan zijn. Voor 25 standplaatsen heb je immers al snel 5.000 m<sup>2</sup> bruto terrein nodig en die mogen ook tot op 150 m buiten het bouwvlak liggen.

Onduidelijker is het voor sanitaire voorzieningen voor het kleinschalig kamperen en de andere medebestemmingen. De sanitaire voorzieningen moeten binnen het bouwvlak worden gerealiseerd en tellen daarom wel mee in de oppervlakte aan nevenfuncties. Voor detailhandel en educatie geldt nu een maximum oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> per activiteit en voor aan-huis-gebonden beroep maximaal 50 m<sup>2</sup>. Voor deze laatste functie is nog weer een afwijking tot 100 m<sup>2</sup>

---

<sup>8</sup> Aan het oorspronkelijk in dit begrip opgenomen bedrijfseconomische aspect is rechtskracht onthouden.

mogelijk. De oppervlakte van de detailhandel wordt conform het beleid verhoogd tot 150 m<sup>2</sup> en maximaal 20% van de bebouwde oppervlakte. Totaal is dus maximaal 400 m<sup>2</sup> aan bebouwing voor medebestemmingen mogelijk. Medebestemmingen zijn feitelijk rechtstreeks toegestane nevenactiviteiten, omdat ze vergelijkbaar zijn met de nevenactiviteiten die met een afwijkingsbevoegdheid zijn toegestaan en dienen daarom mee te tellen in de maximaal toegestane oppervlakte.

#### Ad c. Statische opslag

Voor statische opslag is een aparte afwijkingsbevoegdheid opgenomen zonder een relatie te leggen met de gebruiksverhouding uit de afwijkingsbevoegdheid voor de nevenactiviteiten. Daarnaast is er voor vervolgfuncties een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Nu statische opslag één van de vervolgfuncties kan zijn, moge duidelijk zijn dat de afwijkingsbevoegdheid voor statische opslag is bedoeld voor een nevenactiviteit en dus is de relatie met de onder ad a genoemde oppervlakte aan de orde.

#### Ad d. Kleinschalige logiesaccommodaties

In [paragraaf 7.2.5](#) is hier functioneel inhoudelijk op ingegaan zonder een relatie te leggen met dit onderwerp. Uitgangspunt moet ook hier zijn dat er sprake moet blijven van een ruimtelijke agrarische hoofdfunctie. In het geldende bestemmingsplan is die relatie niet gelegd. Ook hier geldt dus dat de relatie met de onder ad a. genoemde oppervlakte aan de orde is.

- 32e uitgangspunt** Stapeling van medebestemmingen en nevenfuncties is mogelijk tot 25% van de oppervlakte van het bouwvlak met een maximum van 2.500 m<sup>2</sup>.
- 33e uitgangspunt** Standplaatsen voor kleinschalig kamperen vallen niet onder deze stapeling, de sanitaire voorzieningen wel.

### 7.3. Nevenactiviteiten na beëindiging hoofdactiviteit

Een punt van aandacht zijn de juridische gevolgen voor de nevenactiviteiten als een hoofdactiviteit wordt beëindigd. Op zo'n moment is er sprake van een mogelijke vervolgfunctie en dient een heroverweging in het kader van dat beleid plaats te vinden. Een afweging over een vervolgbestemming wordt dan gemaakt in het kader van het VAB's-Beleid (zie [paragraaf 6.2](#) en [7.1](#)).

- 34e uitgangspunt** Activiteiten die toegestaan zijn als nevenactiviteit kunnen na beëindiging van de hoofdactiviteit in beginsel voortgezet worden, waarbij een herbestemming noodzakelijk is.

## 8. Kostenverhaal

### 8.1. Algemeen

Indien er sprake is van een ontwikkeling dan worden de leges volgens de legesverordening berekend.

De legesverordening wordt door de raad vastgesteld. Onderstaande legesoverwegingen betekenen dat de legesverordening moet worden aangepast of dat de raad voor deze herziening een specifiek legesbesluit moet nemen.

### 8.1.1. Veegplanverzoekronde 2013

In het kader van het bestemmingsplan Buitengebied 1 is door de raad aangegeven te willen gaan werken met zogenaamde veegplannen. Door de gemeenteraad is toen vastgesteld dat veegplanverzoeken 70% van de normale kosten voor een bestemmingsplanherziening zouden moeten betalen. Actief is toen door de gemeente de bewoners gevraagd voor een bepaalde datum een veegplanverzoek in te dienen ingeval belanghebbende een ontwikkeling op het eigendom wenste. Daarop zijn voor het buitengebied een 14-tal reacties binnengekomen. Voor die verzoeken waaraan medewerking verleend zou kunnen worden, is toen een kostenberekening gemaakt en aangekondigd dat er 30% korting gegeven zou worden als meegelift zou worden op het veegplan.

Nu was de insteek van een veegplan (en de daaraan gekoppelde leges) dat een aantal partiële herzieningen (postzegelplannen) op een hoop zouden worden geveegd en daarvoor één specifieke procedure doorlopen zou worden, met alle arbeidsuren en kosten van dien. Uit de berekening van de kostenindicatie van een aantal veegplanverzoeken bleek dat de kosten voor een individuele ontwikkeling al snel tot de ±€ 30.000,- of hoger oplopen. Na 30% korting zou er dan nog een bijdrage verlangd worden van ±€ 21.000,-.

Nu we uitgaan van een totale herziening van het bestemmingsplan Buitengebied, waar ontwikkelingen in worden meegenomen, is er aanleiding dit financiële aspect nader te bezien c.q. het beleid te verfijnen. Daarop wordt in paragraaf 8.2 en verder nader ingegaan.

### 8.1.2. Ontwikkelingsvragen 2015

In het kader van het Plan van Aanpak voor het bestemmingsplan Buitengebied 2 is aangegeven dat alle agrariërs met een bouwvlak (ook vab's) benaderd zouden worden met de vraag of en zo ja er nog ontwikkelingen wenselijk waren. Dit vanwege de tendens van het teruglopende aantal agrariërs en het feit dat voor de VAB-bestemmingen nog geen goede vervolgbestemming was bevonden.

In oktober zijn alle belanghebbenden met een bouwvlak aangeschreven. Hierop zijn (tot nu toe) 51 reacties binnengekomen van de 113 verzonden brieven.

Deze ontwikkelingsvragen zijn vergelijkbaar met de Veegplanverzoeken.

## 8.2. Ontwikkelingen zonder bouwen

### 8.2.1. Bouwvlakaanpassingen

#### Vormverandering

Er zijn enkele verzoeken voor vormverandering van het bouwvlak. Binnen de voorgenomen herziening moeten (bijna) alle bouwvlakken verschoven worden omdat ze veelal ook op de berm van de wegen zijn geprojecteerd. Dit leidt in enkele gevallen hoe dan ook tot een vormaanpassing, omdat er geen ruimte is

om het bouwvlak naar achteren te schuiven. Daarnaast is er bij de voorbereiding van het geldende bestemmingsplan niet actief de vraag gesteld of het bouwvlak wel effectief geprojecteerd was voor de bedrijfsvoering. Het bouwvlak van 1998 is zondermeer overgenomen. Omdat het alleen maar om een kaartaanpassing van het bouwvlak gaat en het geen uitbreiding van de ontwikkelingsruimte betreft is het dan ook verdedigbaar om voor deze aanpassingen geen leges te heffen.

De leges bedragen derhalve € 0,-.

#### Vergroting

Er zijn enkele verzoeken voor vergroting van het bouwvlak. Deze zijn alleen mogelijk als er geen sprake is van vergroting van de bebouwde oppervlakte, dus bv. voor de uitbreiding van kuil-/ruwvoeropslagen. Vergroting voor deze opslag is vrijgesteld van de bepalingen t.a.v. de provinciale regels voor uitbreiding van bouwvlakken. Dit betekent dat alleen uitbreidingen met een aanduiding 'zonder bebouwing mogelijk zijn'. Aangezien er dan geen sprake is van een economische ontwikkeling is het in een dergelijk geval een aanpassing zonder leges te verantwoorden. Uiteraard alleen in het geval indien de uitbreiding niet bedoeld is om bouwruimte binnen het bouwvlak te creëren, dan is er wel sprake van een ontwikkeling met bouw mogelijkheden als bedoeld in paragraaf 8.3.

De leges bedragen derhalve € 0,-.

### 8.2.2. Functieverandering VAB's

#### Van VAB naar Wonen

Als een agrarisch bouwvlak met de aanduiding 'vab' wordt omgezet in 'Wonen' worden er geen leges geheven. De verwijdering van de agrarische bestemming met bouwvlak en daarmee de mogelijkheid om weer een agrarische bedrijf te starten weegt op tegen de meerwaarde van de woonbestemming. Die laatste wordt gezien de ontwikkelingen in de landbouw als meest wenselijke herbestemming gezien en er is geen sprake van een economische ontwikkeling in de zin van een andere bedrijfsmatige functie.

De leges bedragen derhalve € 0,-.

#### Van VAB naar nieuwe functie

Als agrarische bouwvlakken met de aanduiding 'vab' wordt omgezet in een andere functie/bestemming, die niet valt onder het 19<sup>e</sup> uitgangspunt van paragraaf 7.1, dan worden er leges geheven die berekend worden op basis van een urenraming van de benodigde tijd van alle betrokken disciplines om de aanvaardbaarheid van de nieuwe functie te beoordelen. Daarbij zijn twee opties mogelijk:

1. Bestemming bestaand afwijkend gebruik (feitelijk huidige bestemming);
2. Bestemming nieuwe aanvaardbare functie.

#### *Ad 1. Herbestemming naar bestaande functie (aanduiding 'vab')*

In het geval van een herbestemming naar de bestaande functie is er geen sprake van een nieuwe afweging of de functie aanvaardbaar is, dat is immers al

juridisch zo geregeld. Of de functie er al dan niet illegaal is ontstaan is niet meer relevant, want het bestemmingsplan heeft die nu expliciet toegestaan. Er hoeft dan alleen beoordeeld te worden of hetgeen gelegaliseerd moet worden ook daadwerkelijk het huidige gebruik in de huidige omvang is. Dit betekent dat een aantal disciplines de nieuwe functie niet hoeft te beoordelen. Voor een dergelijke beoordeling moeten 2 disciplines (Ruimtelijke Ordening en Handhaving) ingezet. Het benodigde aantal beoordelingsuren is dan veel minder dan ingeval er sprake is van een nieuwe functie en is een laag tarief gerechtvaardigd.

De leges bedragen derhalve € 800,-.

#### *Ad 2. Herbestemming naar nieuwe functie*

In het geval van een herbestemming naar een nieuwe functie, moet er door alle betrokken disciplines een inhoudelijke beoordeling plaatsvinden. Ten opzichte van voorgaande toetsing moet dan ook op de aspecten verkeer, milieu, landschappelijke inpassing en dito bijdrage beoordeeld worden. Voor een dergelijke beoordeling moeten 6 disciplines (Ruimtelijke Ordening, Handhaving, Natuur en landschap, Openbare ruimte, Milieu, Planeconomie) ingezet, maar is het aantal uren nog beduidend minder.

De leges bedragen derhalve € 3.600,-.

Omdat er sprake is van een ontwikkeling naar een nieuwe functie moet het risico op planschade wel met belanghebbende afgedekt worden d.m.v. een planschadeverhaalsovereenkomst.

## 8.3. Ontwikkelingen met bouwen

### 8.3.1. Meeliften

Nu er sprake is van het meeliften op een algehele herziening is het, zoals in paragraaf 8.1 is aangegeven, gerechtvaardigd de leges ten aanzien van het beoogde veegplan te heroverwegen.

#### Meeliften met alleen een vervolgfunctie

In veel gevallen gaat het alleen om een aanpassing van de verbeelding, hetzij door het verschuiven van een bouwvlak, hetzij door het toekennen van een andere bestemming zonder extra bouwmogelijkheden en/of terreinvergroting. In zo'n situatie vallen de nu berekende kosten van een veegplanverzoek wel erg hoog uit. De veegplankostenindicatie van € 30.000,- is zelfs met 30% korting een fors bedrag als het (voor het gevoel van de belanghebbende) nu veelal alleen om de aanpassing van een lijntje en/of een vlakje op de verbeelding gaat. Het ligt eerder in de lijn der rechtvaardigheid om een bijdrage van 30% van de normaal vereiste leges te vragen.

De leges bedragen derhalve 30% van de berekende bijdrage.

#### Meeliften met een bouwontwikkeling

Bij ontwikkelingen gaat het om meer en intensiever werk. Er moet namelijk voor een ontwikkeling door de belanghebbende een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd worden ook al gaat het om meeliften op de herziening. Die ruimtelijke onderbouwing moet door diverse disciplines binnen de organisatie worden beoordeeld (milieu, bodem, verkeer, archeologie, landschap, economie,



berekening meerwaarde, opstellen anterieure en planschadeverhaalsovereenkomst). Deze kosten dienen verhaald te worden op de belanghebbende. Daarom worden de leges conform de vastgestelde leges voor meeliftende veegplanverzoeken in rekening gebracht.

De leges bedragen derhalve 70% van de berekende bijdrage.

#### 8.4. Legesverordening

Voor de verrekening van de kosten zoals hiervoor beschreven wordt een specifiek legesbesluit genomen en geen aanpassing van de Legesverordening doorgevoerd, omdat de verrekening van de kosten specifiek voor dit bestemmingsplan gelden.

## 9. Bijlagen

9.1. Controlelijst

9.2. Screening Regels

9.3. Screening Verbeelding

9.4. Samenvatting uitspraak RvS

9.5. Nota hergebruik door nieuwvestiging (concept)<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> Deze nota is nog in concept omdat alle reacties van de agrarische sector afgewacht zijn. De deadline was begin januari 2016. Eventuele daaruit voortvloeiende effecten kunnen nu meegenomen worden. Aan de basis zal er echter niet veel aan veranderen. Overigens is de provincie gestart met een eigen onderzoek naar deze problematiek in Brabant gestart.