

**Advies : Analyse  
bestemmingsplan 'Kom Heeze  
2015' i.r.t. 'Verordening ruimte 2014'**



Datum : 17 mei 2017  
Opdrachtgever : Gemeente Heeze-Leende  
Ter attentie van : Mevr. Y.J. Trienekens  
Projectnummer : 211x09142

Opgesteld door : Suzanne Driessen  
i.a.a. : Pieter Maessen

### Inleiding

In het herziene bestemmingsplan 'Kom Heeze 2015' dienen de consequenties van de na vaststelling van het geldende bestemmingsplan 'Kom Heeze 2015' in werking getreden wijzigingen van de Verordening ruimte 2014 te zijn verwerkt. In het voorliggende memo zijn de verschillen tussen de Vr 2014 en het geldende bestemmingsplan in beeld gebracht. Hierbij is ook rekening gehouden met de recent ter inzage gelegde 'Wijziging Verordening ruimte 2014, Actualisatie 2017'. Alle aanduidingen uit de Vr 2014 die in de onderstaande tabel niet zijn genoemd, komen binnen het plangebied niet voor.

| Nr. | Soort bedrijf(stak) / bestemming | Bestemming/functie- of gebiedsaanduiding BP Kom Heeze 2015 | Regels c.q. bouw- /ontwikkelingsmogelijkheden volgens BP Kom Heeze 2015                                                                                                                                                                             | Categorie volgens Vr 2014 | Aandachtspunten vergelijking BP Kom Heeze 2015 met Vr 2014                                                                                                                                                                                                               | Nieuwe bestemming(sregeling)                                                                                                                        |
|-----|----------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Agrarisch gebied                 | Agrarisch - 1 en Agrarisch - 2                             | Binnen Agrarisch - 1 geen gebouwen toegestaan.<br>Binnen Agrarisch - 2 is per bestemmingsvlak max. 1 agrarisch bedrijf toegestaan. Binnen aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - melkrundveehouderij' is toename van gebouwen niet toegestaan. | Gemengd landelijk gebied  | Binnen Gemengd landelijk gebied onderscheid maken tussen gebieden waar:<br><ul style="list-style-type: none"> <li>• gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd</li> <li>• een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd met daarbij passende be-</li> </ul> | Omdat sprake blijft van (de herziening) van een conserverend bestemmingsplan, regeling handhaven en géén onderscheid maken tussen de twee gebieden. |

| Nr. | Soort bedrijf(stak) / bestemming | Bestemming/functie- of gebiedsaanduiding BP Kom Heeze 2015 | Regels c.q. bouw- /ontwikkelingsmogelijkheden volgens BP Kom Heeze 2015                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Categorie volgens Vr 2014 | Aandachtspunten vergelijking BP Kom Heeze 2015 met Vr 2014                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Nieuwe bestemming(s)regeling)                                                                                                                                                                    |
|-----|----------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                  |                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                           | stemmingen<br>Dit onderscheid wordt niet gemaakt in het BP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                  |
| 2   | Agrarisch gebied                 | Intensieve veehouderij (begripsomschrijving)               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                           | Binnen Vr 2014 geldt begrip 'veehouderij' i.p.v. 'intensieve veehouderij'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Begripsomschrijving aanpassen cf. Vr 2014                                                                                                                                                        |
| 3   | Agrarisch gebied                 | Agrarisch - 2                                              | <p>Binnen Agrarisch – 2 is een agrarisch bedrijf toegestaan, en dus ook een veehouderij. Geen regels opgenomen waardoor een vergroting van bestaande oppervlakte bebouwing niet is toegestaan: vergroting van oppervlakte bebouwing van de veehouderij is dus toegestaan, zonder dat hier voorwaarden aan gesteld zijn.</p> <p>Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – melkrundveehouderij' is vergroting van de bestaande oppervlakte bebouwing ten behoeve van de veehouderij welke op de peildatum 21 september 2013 aanwezig of in uitvoering was, dan wel gebouwd mag worden krachtens een onherroepelijk verleende omgevingsvergunning niet toegestaan.</p> | Gemengd landelijk gebied  | <p>Een bestemmingplan gelegen in gemengd landelijk gebied bepaalt voor een bestaande veehouderij dat:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. een toename van de oppervlakte van de bestaande gebouwen alleen is toegestaan indien: <ol style="list-style-type: none"> <li>a. maatregelen worden getroffen en in stand gehouden die invulling geven aan een zorgvuldige veehouderij</li> </ol> </li> </ol> <p>N.B. in ontwerp-wijziging verordening 2017 is het begrip 'bestaande gebouwen' vervangen door 'dierenverblijven'</p> | Voor gehele bestemming Agrarisch – 2 opnemen dat toename van de oppervlakte van dierenverblijven niet is toegestaan. Begrip 'dierenverblijven' hanteren, voorsortierend op ontwerp-wijziging Vr. |

| Nr. | Soort bedrijf(stak) / bestemming | Bestemming/functie- of gebiedsaanduiding BP Kom Heeze 2015 | Regels c.q. bouw-/ontwikkelingsmogelijkheden volgens BP Kom Heeze 2015                                                                                                                                                                              | Categorie volgens Vr 2014 | Aandachtspunten vergelijking BP Kom Heeze 2015 met Vr 2014                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Nieuwe bestemming(sregeling)                  |
|-----|----------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 4   | Agrarisch gebied                 | Agrarisch - 1 en Agrarisch - 2                             | Binnen Agrarisch - 1 geen gebouwen toegestaan.<br>Binnen Agrarisch - 2 is per bestemmingsvlak max. 1 agrarisch bedrijf toegestaan. Binnen aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - melkrundveehouderij' is toename van gebouwen niet toegestaan. | Beperkingen veehouderij   | BP ter plaatse van de aanduiding 'Beperkingen veehouderij' bepaalt dat:<br>1. uitbreiding van, vestiging van en omschakeling naar een veehouderij niet zijn toegestaan;<br>2. de oppervlakte van de gebouwen, met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning(en), ten hoogste de omvang heeft van de gebouwen die:<br>a. op 21 september 2013 leegaal aanwezig of in uitvoering waren; of<br>b. gebouwd mogen worden krachtens een vóór 21 september 2013 verleende omgevingsvergunning; of<br>c. die zijn gebaseerd op een vóór 21 september 2013 ingediende volledige en ontvankelijke aanvraag voor omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder a, Wet algemene bepalingen | Geen aanpassing nodig, BP past binnen Vr 2014 |

| Nr. | Soort bedrijf(stak) / bestemming | Bestemming/functie- of gebiedsaanduiding BP Kom Heeze 2015 | Regels c.q. bouw-/ontwikkelingsmogelijkheden volgens BP Kom Heeze 2015             | Categorie volgens Vr 2014 | Aandachtspunten vergelijking BP Kom Heeze 2015 met Vr 2014                                                                                                                                                                                                                                    | Nieuwe bestemming(s)regeling)                                                                                                                  |
|-----|----------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                  |                                                            |                                                                                    |                           | omgevingsrecht, die in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                |
| 5   | Mestbewerking                    | Diverse, in bestaand stedelijk gebied                      | Niet expliciet toegestaan, maar ook niet expliciet aangemerkt als strijdig gebruik | Bestaand stedelijk gebied | Een BP gelegen in bestaand stedelijk gebied bepaalt dat de vestiging van, de uitbreiding van en toename van de bestaande bebouwingsoppervlakte van mestbewerking zijn uitgesloten.<br>N.B. in ontwerp actualisatie 2017 artikelen inzake mestbewerking in bestaand stedelijk gebied vervallen | Vestiging van, uitbreiding van en toename van de bestaande bebouwingsoppervlakte van mestbewerking aanmerken als strijdig gebruik in de regels |
| 6   | Mestbewerking                    | Agrarisch – 1 en Agrarisch - 2                             | Geen regels over opgenomen in BP                                                   | Gemengd landelijk gebied  | Voor mestbewerking is geen toename van het bebouwingsoppervlak toegestaan.<br>N.B. in ontwerp actualisatie 2017 artikelen inzake mestbewerking in bestaand stedelijk gebied vervallen                                                                                                         | Vestiging van, uitbreiding van en toename van de bestaande bebouwingsoppervlakte van mestbewerking aanmerken als strijdig gebruik in de regels |
| 7   | Cultuurhistorie                  | Cultuurhistorische waarde (begripsomschrijving)            |                                                                                    |                           | Binnen VR 2014 geldt begrip 'cultuurhistorische waarden en kenmerken' (met iets andere definitie) i.p.v. 'cultuurhistorische waarde'                                                                                                                                                          | Begrip 'cultuurhistorische waarden en kenmerken' hanteren conform definitie Vr 2014                                                            |
| 8   | Ruimtelijke kwaliteit            |                                                            |                                                                                    | Algemene regels           | De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een                                                                                                                                                                                                 | Geen voorwaarde hieromtrent opnemen bij wijzigingsbevoegdheden                                                                                 |

| Nr. | Soort bedrijf(stak) / bestemming | Bestemming/functie- of gebiedsaanduiding BP Kom Heeze 2015 | Regels c.q. bouw-/ontwikkelingsmogelijkheden volgens BP Kom Heeze 2015                                                                                                                                                                                                                                       | Categorie volgens Vr 2014 | Aandachtspunten vergelijking BP Kom Heeze 2015 met Vr 2014                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Nieuwe bestemming(sregeling)                                             |
|-----|----------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
|     |                                  |                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                           | <p>verantwoording dat:</p> <p>a. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;</p> <p>b. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik</p> <p>Deze verantwoording ontbreekt in het BP</p>                            |                                                                          |
| 9   | Wonen                            | Wonen                                                      | <p>Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:</p> <p>a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;</p> <p>b. de maximale inhoud voor woningen bedraagt 1.000 m<sup>3</sup>, met dien verstande dat ondergrondse ruimten zoals kelders niet worden meegerekend</p> | Bestaand stedelijk gebied | <p>De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:</p> <p>a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel <u>37.4</u>, onder b, worden nagekomen;</p> <p>b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de be-</p> | Het BP maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, dus BP past binnen Vr. |

| Nr. | Soort bedrijf(stak) / bestemming | Bestemming/functie- of gebiedsaanduiding BP Kom Heeze 2015 | Regels c.q. bouw-/ontwikkelingsmogelijkheden volgens BP Kom Heeze 2015                                        | Categorie volgens Vr 2014 | Aandachtspunten vergelijking BP Kom Heeze 2015 met Vr 2014                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Nieuwe bestemming(sregeling)                                             |
|-----|----------------------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
|     |                                  |                                                            |                                                                                                               |                           | schikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.<br>Deze verantwoording ontbreekt in het BP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                          |
| 10  | Bedrijf                          | Bedrijf                                                    | Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 70% van het bouwperceel, bouwen gebouwen binnen bouwvlak. | Bestaand stedelijk gebied | De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in een ontwikkeling of een uitbreiding van een bedrijventerrein of een kantorenlocatie bevat een verantwoording over de wijze waarop: <ul style="list-style-type: none"> <li>a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg als bedoeld in artikel <u>37.4</u>, onder b, worden nagekomen;</li> <li>b. het beoogde netto ruimtebeslag zich verhoudt tot de afspraken, bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor bedrijventerreinen en kantorenlocaties;</li> <li>c. zorgvuldig ruimtegebruik op het terrein of de locatie wordt bevorderd.</li> </ul> Deze verantwoording ontbreekt in het BP | Het BP maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, dus BP past binnen Vr. |
| 11  | Bedrijf                          | Bedrijf                                                    | Geen regels gesteld aan omvang                                                                                | Bestaand                  | Een bestemmingsplan gelegen in                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Het BP maakt geen nieu-                                                  |

| Nr. | Soort bedrijf(stak) / bestemming | Bestemming/functie- of gebiedsaanduiding BP Kom Heeze 2015 | Regels c.q. bouw-/ontwikkelingsmogelijkheden volgens BP Kom Heeze 2015                                                            | Categorie volgens Vr 2014                     | Aandachtspunten vergelijking BP Kom Heeze 2015 met Vr 2014                                                                                                                                                                                                                                                                                | Nieuwe bestemming(sregeling)                                             |
|-----|----------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
|     |                                  |                                                            | bouwperceel                                                                                                                       | stedelijk gebied – kernen in landelijk gebied | een kern in landelijk gebied bepaalt dat een bouwperceel van een bedrijf ten hoogste 5.000 m <sup>2</sup> bedraagt. Deze regel is niet opgenomen in het BP.                                                                                                                                                                               | we ontwikkelingen mogelijk, dus BP past binnen Vr.                       |
| 12  | Detailhandel                     | Centrum                                                    | Binnen centrumbestemming detailhandel toegestaan, bouwen hoofdgebouwen binnen bouwvlak.                                           | Bestaand stedelijk gebied                     | De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ontwikkeling of een uitbreiding van een detailhandelslocatie bevat een verantwoording over de wijze waarop de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen. Deze verantwoording ontbreekt in BP. | Het BP maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, dus BP past binnen Vr. |
| 13  | Detailhandel                     | Gemengd                                                    | Binnen gemengde bestemming detailhandel toegestaan binnen functieaanduiding 'detailhandel', bouwen hoofdgebouwen binnen bouwvlak. | Bestaand stedelijk gebied                     | De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ontwikkeling of een uitbreiding van een detailhandelslocatie bevat een verantwoording over de wijze waarop de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen. Deze verantwoording ontbreekt in BP. | Het BP maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, dus BP past binnen Vr. |
| 14  | Natuur en                        | Attentiegebied EHS                                         | Mede bestemd voor verdrogingsbe-                                                                                                  | Natuur en                                     | Attentiegebied Natuur Netwerk                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | EHS aanpassen in Na-                                                     |

| Nr. | Soort be-<br>drijf(stak) /<br>bestemming | Bestemming/functie-<br>of gebiedsaandui-<br>ding BP Kom Heeze<br>2015                                              | Regels c.q. bouw-<br>/ontwikkelingsmoge-<br>lijkheden<br>volgens BP Kom Heeze 2015                                                                                                   | Categorie<br>volgens<br>Vr 2014          | Aandachtspunten vergelijking<br>BP Kom Heeze 2015 met Vr<br>2014                                                                                                                                                                                                                              | Nieuwe bestem-<br>ming(sregeling)                                                     |
|-----|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|     | landschap                                |                                                                                                                    | strijding, hier mogen uitsluitend<br>bouwwerken tot een maximale<br>bouwhoogte van 3 m worden ge-<br>bouwd ten behoeve van deze be-<br>stemming.                                     | landschap                                | Brabant                                                                                                                                                                                                                                                                                       | tuurnetwerk Brabant                                                                   |
| 15  | Natuur en<br>landschap                   | Attentiegebied EHS                                                                                                 | Mede bestemd voor verdrogingsbe-<br>strijding, hier mogen uitsluitend<br>bouwwerken tot een maximale<br>bouwhoogte van 3 m worden ge-<br>bouwd ten behoeve van deze be-<br>stemming. | Natuur en<br>landschap                   | Begrenzing dubbelbestemming<br>Attentiegebied EHS in BP komt<br>niet overeen met begrenzing At-<br>tentiegebied Natuur Netwerk Bra-<br>bant uit VR.                                                                                                                                           | Begrenzing dubbelbe-<br>stemming op verbeelding<br>in BP aanpassen                    |
| 16  | Natuur en<br>landschap                   | Ligging deel plange-<br>bied in groenblauwe<br>mantel                                                              |                                                                                                                                                                                      | Groenblauwe<br>mantel                    | De toelichting bij een bestem-<br>mingsplan bevat een verantwoor-<br>ding over de wijze waarop de<br>nodige kennis over de aanwezige<br>ecologische en landschappelijke<br>waarden en kenmerken is verg-<br>aard. Deze ontbreekt bij BP.<br>Begrenzing groenblauwe mantel<br>ontbreekt in BP. | Begrenzing groenblauwe<br>mantel opnemen in BP en<br>toelichting                      |
| 17  |                                          | Maatschappelijk /<br>wonen / bedrijf, voor<br>zover gelegen binnen<br>zoekgebied voor ste-<br>delijke ontwikkeling | Hovenier, kinderdagverblijf en enke-<br>le woningen toegestaan                                                                                                                       | Zoekgebied<br>stedelijke<br>ontwikkeling | Een BP dat voorziet in een stede-<br>lijke ontwikkeling strekt ertoe dat:<br>a. de stedelijke ontwikkeling<br>aansluit bij bestaand stedelijk<br>gebied of plaatsvindt in een<br>nieuw cluster van stedelijke<br>bebouwing;<br>b. bij de stedenbouwkundige en                                 | Het BP maakt geen nieu-<br>we ontwikkelingen moge-<br>lijk, dus BP past binnen<br>Vr. |



| Nr. | Soort bedrijf(stak) / bestemming | Bestemming/functie- of gebiedsaanduiding BP Kom Heeze 2015 | Regels c.q. bouw- /ontwikkelingsmogelijkheden volgens BP Kom Heeze 2015 | Categorie volgens Vr 2014 | Aandachtspunten vergelijking BP Kom Heeze 2015 met Vr 2014                                                                                                                                                                                                                                                                          | Nieuwe bestemming(sregeling) |
|-----|----------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
|     |                                  |                                                            |                                                                         |                           | landschappelijke inrichting rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen, door deze in de planontwikkeling te betrekken |                              |