

Nadere regels Verordening ruimte - Markdal

vastgesteld

Provincie Noord-Brabant



Inhoudsopgave

Regels	6
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	6
Artikel 1 Begripsbepalingen	6
Artikel 2 Werking van deze nadere regels	6
Hoofdstuk 2 Algemene regels	6
Artikel 3 Zorgvuldig ruimtegebruik en meerwaarde	6
Hoofdstuk 3 Groenblauwe mantel	7
Artikel 4 (Vollegronds)teeltbedrijven - maximale uitbreiding	7
Artikel 5 Wonen - omzetting recreatiewoning naar woonbestemming	7
Artikel 6 Niet-agrarische functies - bedrijfsverzamelgebouw	8
Artikel 7 Afwijkende regels voor recreatiebedrijven - nieuwvestiging	8
Artikel 8 Wonen - nieuwvestiging woning bij een veehouderij	8
Artikel 9 Wonen - Splitsing en omzetting voormalige vollegronds teeltbedrijf	9
Artikel 10 Wonen - Functieverandering van veehouderij naar woon-werklocaties	9
Artikel 11 Wonen - herbouw cultuurhistorisch waardevol gebouw	10
Artikel 12 Niet-agrarische functies - bedrijfsverzameling	10
Artikel 13 Niet-agrarische functies - opslagloods in een bebouwingscluster	10
Artikel 14 Aanduiding ontwikkelgebied Strijbeek	11
Hoofdstuk 4 Slotbepalingen	11
Artikel 15 Inwerkingtreding	11
Artikel 16 Looptijd	11
Artikel 17 Citeertitel	12
Toelichting	13
Hoofdstuk 1 Algemene toelichting	13
1.1 Verordening ruimte Noord-Brabant	13
1.2 Perspectief voor het Markdal	15

Hoofdstuk 6 Natuur Netwerk Brabant en Markdal/verbindingen

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

1.1 Nadere regels Verordening ruimte - Markdal

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.9930.nrvrNBmrwrMarkdal-va01, met de bijbehorende regels.

1.2 De Verordening

De Verordening ruimte Noord-Brabant of een later vastgestelde Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant inclusief bijbehorende wijzigingsverordeningen.

Artikel 2 Werking van deze nadere regels

Alle regels inclusief begripsbepalingen uit de Verordening ruimte Noord-Brabant zijn van overeenkomstige toepassing op het plangebied behorende bij deze nadere regels, tenzij expliciet in deze regeling anders is bepaald. De nadere regels zijn uitsluitend van toepassing binnen het plangebied als bedoeld in artikel 1.1.

Hoofdstuk 2 Algemene regels

Artikel 3 Zorgvuldig ruimtegebruik en meerwaarde

1. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bepaalt dat de ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of extensieve recreatieve mogelijkheden. Indien fysieke compensatie niet mogelijk is, kan aan deze bepaling worden voldaan door middel van een financiële afdracht in het gemeentelijk groenfonds.
2. Een ruimtelijke ontwikkeling landschappelijk wordt ingepast en voorziet in een meerwaarde die bijdraagt aan de ontwikkeling van de ecologische of hydrologische doelen binnen het plangebied. De toelichting op het bestemmingsplan bevat een verantwoording van de meerwaarde die voor iedere ruimtelijke ontwikkeling wordt gerealiseerd en hoe de uitvoering en instandhouding is verzekerd.
3. De toelichting op het bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat:
 - a. een beschrijving van de hydrologische, ecologische en landschappelijke effecten;
 - b. een verantwoording dat de toegelaten ontwikkeling op lokaal niveau geen onevenredige belemmering oplevert voor het functioneren van het hydrologisch systeem en het totaal van alle ontwikkelingen in het gebied per saldo leidt tot een positief effect op de natuur, water en het landschap;
 - c. een onderbouwing van de wijze waarop invulling is gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik en de meerwaarde in het Markdal.

4. Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van nieuwe natuur borgt dat een passende bestemming wordt gelegd die de aanwezige of beoogde natuur- en landschappelijke waarden beschermt.
5. De toelichting op het bestemmingsplan bevat een verantwoording dat een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van belangen van omwonenden bij de planontwikkeling.

Hoofdstuk 3 Groenblauwe mantel

Artikel 4 (Vollegronds)teeltbedrijven - maximale uitbreiding

In afwijking van artikel 6.2 van de Verordening ruimte Noord-Brabant kan een bestemmingsplan in de groenblauwe mantel voorzien in de uitbreiding van permanente teeltondersteunende voorzieningen, mits:

- a. de uitbreiding betreft ten hoogste 15 hectare bedraagt;
- b. de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat de uitbreiding noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering;
- c. uitsluitend lage teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan met een maximum hoogte van 1 meter;
- d. wordt voorzien in kwaliteitsverbetering als bedoeld in artikel 3 waarmee wordt bijgedragen aan de ontwikkeling van nieuwe natuur, ecologische en/of hydrologische doelen voor het Markdal;
- e. er een fysieke bijdrage wordt geleverd aan de recreatieve doelstellingen uit het perspectief voor het Markdal;
- f. aanleg, beheer en instandhouding van de landschappelijke inpassing is gewaarborgd.

Artikel 5 Wonen - omzetting recreatiewoning naar woonbestemming

In afwijking van artikel 3.1, lid 2 en artikel 6.7 van de Verordening ruimte Noord-Brabant kan een bestemmingsplan in de groenblauwe mantel voorzien in de wijziging van een bestemming recreatie-recreatiewoning in een bestemming wonen, mits:

- a. de recreatiewoning legaal is opgericht;
- b. de omvang van de woonbestemming passend is bij de aard, schaal en functie van de omgeving;
- c. de aanleg, beheer en instandhouding van de landschappelijke inpassing is gewaarborgd;
- d. geen inbreuk wordt gemaakt op de toepassing van de regeling 'ruimte-voor-ruimte' als bedoeld in artikel 6.8 van de Verordening ruimte Noord-Brabant;
- e. ten hoogste één woning is toegestaan.

Artikel 6 Niet-agrarische functies - bedrijfsverzamelgebouw

In afwijking van artikel 6.10 lid 1, onder e van de Verordening ruimte Noord-Brabant kan een bestemmingsplan in de groenblauwe mantel voorzien in de vestiging van een bedrijfsverzamelgebouw ten behoeve van meerdere kleinschalige bedrijven, mits:

- a. de vestiging plaatsvindt op een voormalig agrarisch bouwperceel;
- b. is gewaarborgd dat de overtollige bebouwing, voor zover niet cultuurhistorisch waardevol, wordt gesloopt;
- c. de kleinschaligheid van de bedrijven is gewaarborgd;
- d. de ontwikkeling niet leidt tot zelfstandige bedrijven in milieucategorie 3 of hoger;
- e. voor zover sprake is van ondergeschikte horeca, het bestemmingsplan een maximale oppervlakte stelt om de ondergeschiktheid te waarborgen;
- f. het bestaande bouwperceel niet wordt vergroot;
- g. ten hoogste één bedrijfswoning is toegestaan;
- h. het perceel landschappelijk wordt ingepast en de aanleg, beheer en instandhouding van de landschappelijke inpassing is gewaarborgd door middel van een voorwaardelijke gebruiksbepaling.

Artikel 7 Afwijkende regels voor recreatiebedrijven - nieuwvestiging

In afwijking van artikel 3.1 lid 2 en artikel 6.11 van de Verordening ruimte Noord-Brabant kan een bestemmingsplan in de groenblauwe mantel voorzien in de nieuwvestiging van een recreatiebedrijf, mits:

- a. de nieuwvestiging plaatsvindt op een perceel waar in het verleden een bouwperceel aanwezig was voor een agrarisch bedrijf;
- b. de omvang van het bouwperceel ten hoogste 6.000m² bedraagt;
- c. de bebouwing ten hoogste 5.000m² bedraagt;
- d. is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de in lid b en c genoemde maatvoeringen;
- e. ten hoogste één bedrijfswoning is toegestaan;
- f. is gewaarborgd dat er geen sprake is van verblijfsrecreatie;
- g. is gewaarborgd dat het geen grootschalige ontwikkeling betreft;
- h. de ontwikkeling bijdraagt aan de leefbaarheid en het economisch perspectief van het gebied;
- i. de aanleg, beheer en instandhouding van de landschappelijke inpassing is gewaarborgd;
- j. voor zover sprake is van ondergeschikte horeca, het bestemmingsplan een maximale oppervlakte stelt om de ondergeschiktheid te waarborgen.

Artikel 8 Wonen - nieuwvestiging woning bij een veehouderij

In afwijking van artikel 3.1, lid 2 en artikel 6.7 Verordening ruimte Noord-Brabant kan een bestemmingsplan in de groenblauwe mantel voorzien in de nieuwvestiging van een burgerwoning mits:

- a. de woning op een planologisch aanvaardbare locatie in de directe nabijheid van een

- gemengd agrarisch bedrijf plaatsvindt waarbij is geborgd dat de veehouderijtak, gericht op het fokken, mesten en houden van varkens binnen een periode van 10 jaar feitelijk, juridisch en planologisch wordt opgeheven;
- b. een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gewaarborgd, waarbij ten minste wordt voldaan aan de normen zoals opgenomen in artikel 6.3 lid 1, onder d en e van de Verordening ruimte Noord-Brabant;
 - c. de omvang van het bouwperceel ten hoogste 1.500m² bedraagt;
 - d. aanleg, beheer en instandhouding van de landschappelijke inpassing is gewaarborgd;
 - e. een bijdrage wordt geleverd aan de recreatieve doelen voor het Markdal in de vorm van de aanleg van recreatieve voorzieningen;
 - f. geen inbreuk wordt gemaakt op de toepassing van de regeling 'ruimte-voor-ruimte' als bedoeld in artikel 6.8 van de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Artikel 9 Wonen - Splitsing en omzetting voormalige vollegronds teeltbedrijf

In afwijking van artikel 3.1, lid 2 en artikel 6.7 van de Verordening ruimte Noord-Brabant kan een bestemmingsplan in de groenblauwe mantel voorzien in de splitsing en omzetting van een vollegronds teeltbedrijf in twee woonpercelen, mits:

- a. de omvang van het bouwperceel past bij de aard, schaal en functie van de omgeving;
- b. de veehouderij in het geheel is beëindigd;
- c. een van de twee woningen de voormalige agrarische bedrijfswoning betreft;
- d. gewaarborgd is dat de overtollige bedrijfsbebouwing, voor zover niet cultuur-historisch waardevol, wordt gesloopt;
- e. de aanleg, beheer en instandhouding van de landschappelijke inpassing is gewaarborgd;
- f. de vestiging van andere functies dan wonen is uitgesloten;
- g. geen inbreuk wordt gemaakt op de toepassing van de regeling 'ruimte-voor-ruimte' als bedoeld in artikel 6.8 van de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Artikel 10 Wonen - Functieverandering van veehouderij naar woon-werklocaties

In afwijking van artikel 3.1, lid 2 en artikel 6.7 Verordening ruimte Noord-Brabant kan een bestemmingsplan in de groenblauwe mantel, ter plaatse van een veehouderij gericht op het fokken, mesten en houden van varkens voorzien in een bestemming wonen met kleinschalige bedrijvigheid in de vorm van woon-werklocaties, mits:

- a. de ter plaatse gevestigde veehouderij is beëindigd en de milieurechten zijn ingeleverd;
- b. is gewaarborgd dat de overtollige bedrijfsbebouwing, voor zover niet cultuur-historisch waardevol, wordt gesloopt;
- c. de locatie binnen een bebouwingscluster ligt waarbinnen het realiseren van de woon-werklocaties binnen één bouwperceel ruimtelijk aanvaardbaar is;
- d. het aantal woon-werklocaties maximaal 3 bedraagt;
- e. de ontwikkeling niet leidt tot zelfstandige bedrijven in milieucategorie 3 of hoger;
- f. de omvang van de woon-werklocaties in totaal ten hoogste 5.000 m² bedraagt en is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen deze maat;

- g. aanleg, beheer en instandhouding van de landschappelijke inpassing is gewaarborgd;
- h. de ontwikkeling geen onevenredige belemmering oplevert voor omliggende bedrijven.

Artikel 11 Wonen - herbouw cultuurhistorisch waardevol gebouw

In afwijking van artikel 3.1, lid 2 en artikel 6.7 lid 3 onder b Verordening ruimte Noord-Brabant kan een bestemmingsplan in de groenblauwe mantel voorzien in de herbouw van een eerder aanwezige maar in de afgelopen 50 jaar verdwenen cultuurhistorisch waardevolle Vlaamse schuur met een woonbestemming, mits:

- a. de woning wordt gebouwd overeenkomstig de oorspronkelijke verschijningsvorm van de Vlaamse schuur;
- b. de omvang van het bouwperceel maximaal 1.500m² bedraagt;
- c. de bestemming het behoud van de Vlaamse schuur borgt;
- d. aanleg, beheer en instandhouding van de landschappelijke inpassing is gewaarborgd;
- e. de vestiging van andere functies dan wonen is uitgesloten;
- f. geen inbreuk wordt gemaakt op de toepassing van de regeling 'ruimte-voor-ruimte' als bedoeld in artikel 6.8 van de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Artikel 12 Niet-agrarische functies - bedrijfsverzameling

In afwijking van artikel 6.10 lid 1, onder a en e van de Verordening ruimte Noord-Brabant kan een bestemmingsplan gelegen in de groenblauwe mantel voor een voormalig agrarisch bedrijf voorzien in een bedrijfsbestemming groter dan 5.000 m² waarbij de vestiging van een bedrijfsverzamelgebouw ten behoeve van meerdere kleinschalige bedrijven is toegestaan, mits:

- a. gewaarborgd is dat de overtollige bebouwing, voor zover niet cultuurhistorisch waardevol, wordt gesloopt;
- b. de kleinschaligheid van de bedrijven is gewaarborgd;
- c. het concept van de bedrijven past bij de uitgangspunten en doelen voor het Markdal;
- d. de ontwikkeling niet leidt tot zelfstandige bedrijven in milieucategorie 3 of hoger;
- e. voor zover sprake is van ondergeschikte horeca, het bestemmingsplan een maximale oppervlakte stelt om de ondergeschiktheid te waarborgen;
- f. het bestaande bestemmingsvlak niet wordt vergroot;
- g. ten hoogste één bedrijfswoning is toegestaan;
- h. het perceel landschappelijk wordt ingepast en de aanleg, beheer en instandhouding van de landschappelijke inpassing is gewaarborgd door middel van een voorwaardelijke gebruiksbepaling.

Artikel 13 Niet-agrarische functies - opslagloods in een bebouwingscluster

In afwijking van artikel 3.1, lid 2 van artikel 6.10 van de Verordening ruimte Noord-Brabant kan een bestemmingsplan in de groenblauwe mantel voorzien in de aanduiding 'hovenier' op een bestaande kleinschalige opslagloods ten behoeve van de vestiging van een niet-agrarisch bedrijf, mits:

- a. de bebouwing binnen een bebouwingscluster ligt waarbinnen de loods ruimtelijk

- aanvaardbaar is;
- b. de bebouwing door middel van een specifieke aanduiding wordt opgenomen waarbij bewoning en buitenopslag wordt uitgesloten;
 - c. de omvang van de bebouwing ten hoogste 300m² bedraagt;
 - d. het perceel landschappelijk wordt ingepast en de aanleg, beheer en instandhouding van de landschappelijke inpassing is gewaarborgd door middel van een voorwaardelijke gebruiksbepaling.

Artikel 14 Aanduiding ontwikkelgebied Strijbeek

In afwijking van artikel 3.1. van de Verordening kan een bestemmingsplan voorzien in nieuwvestiging van burgerwoningen, lichte horeca, maatschappelijke en recreatieve voorzieningen en bedrijven, indien:

- a. de ontwikkeling plaatsvindt binnen het ontwikkelgebied Strijbeek zoals aangegeven op de kaart bij deze nadere regels;
- b. de ontwikkeling is gelegen op een in planologisch opzicht aanvaardbare locatie en past binnen een door de gemeente Alphen-Chaam vastgestelde gebiedsvisie;
- c. er sprake is van een aantoonbare en uitvoerbare maatschappelijke meerwaarde zoals opgenomen in de gebiedsvisie;
- d. de ontwikkeling gepaard gaat met een kwaliteitsverbetering van het landschap waarvan de uitvoering en instandhouding alsmede een goede landschappelijke inpassing is gewaarborgd;
- e. de hoeveelheid vierkante meter bebouwing binnen het ontwikkelgebied per saldo niet toeneemt;
- f. voor zover het gaat om bedrijvigheid de ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf in milieucategorie 3 of hoger;
- g. voor zover het gaat om horeca het uitsluitend lichte horeca betreft;
- h. het ontwerp-bestemmingsplan voor het ontwikkelgebied Strijbeek uiterlijk 3 jaar na de inwerkingtreding van deze nadere regels ter inzage wordt gelegd;
- i. de vestiging van publieksgerichte maatschappelijke functies buiten bestaand stedelijk gebied is uitgesloten.

Hoofdstuk 4 Slotbepalingen

Artikel 15 Inwerkingtreding

Deze regeling treedt in werking met ingang van de dag nadat deze is gepubliceerd in het Provinciaal Blad.

Artikel 16 Looptijd

Deze regeling vervalt na een periode van tien jaar of nadat de bestemmingsplannen voor het Markdal door de gemeenteraden van Breda en Alphen-Chaam overeenkomstig deze regeling onherroepelijk in werking zijn getreden. Voor het ontwikkelgebied Strijbeek zoals opgenomen in artikel 14 geldt dat een separaat bestemmingsplan kan worden vastgesteld overeenkomstig deze regeling.

Artikel 17 Citeertitel

Deze wijzigingsverordening wordt aangehaald als: Nadere regels Verordening ruimte - Markdal

Toelichting

Hoofdstuk 1 Algemene toelichting

1.1 Verordening ruimte Noord-Brabant

Het college van Gedeputeerde Staten (GS) maakt het de gemeenten Breda en Alphen-Chaam mogelijk om binnen een afgebakend gebied in bestemmingsplannen op enkele punten af te wijken van de Verordening ruimte. Het doel hiervan is om enkele breed gedragen verbeteringen in het Markdal (het gebied ten zuiden van Breda tot aan de Belgische grens) mogelijk te maken. In dit gebied is sprake van een jarenlange stagnatie in ruimtelijk, landschappelijk, sociaal en economisch opzicht. Door aanpassingen in het ruimtegebruik kan ook een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem worden gerealiseerd. De regels uit de Verordening ruimte Noord-Brabant blijven voor het overige van kracht. Het gaat hierbij in het bijzonder om de bepalingen over de:

- zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit;
- kwaliteitsverbetering van het landschap;
- bescherming van het Natuur Netwerk Brabant.

Maatschappelijke meerwaarde

De 'Nadere regels Verordening ruimte - meerwaardetraject Markdal' zijn gebaseerd op artikel 38.2, lid 2 van de Verordening ruimte Noord-Brabant. Het meerwaardetraject Markdal wordt aangemerkt als een gebiedsontwikkeling met een aantoonbare meerwaarde. Gedeputeerde Staten zijn op grond van dit artikel bevoegd om nadere regels vast te stellen, in afwijking van het bepaalde in de Verordening ruimte Noord-Brabant. Hierbij hebben Provinciale Staten de volgende kaders meegegeven:

- a. Er sprake is van een gebiedsontwikkeling met een aantoonbare meerwaarde wat blijkt uit het vernieuwende karakter van het initiatief, het zelforganiserende vermogen van het initiatief of de bijdrage aan publieke doelen.
- b. Er sprake is van een concreet plan waaruit de onder a. bedoelde meerwaarde blijkt.
- c. Het initiatief geen afbreuk doet aan de doelen zoals opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening van de provincie.
- d. Omtrent het initiatief afstemming heeft plaatsgevonden in het regionaal ruimtelijk overleg als bedoeld in artikel 37.1.
- e. Er een verzoek is gedaan door de gemeente(n) waaruit blijkt dat het initiatief past binnen het voorgestane gemeentelijke ruimtelijk beleid voor het gebied.
- f. Er is aangegeven van welke regels afwijking wordt beoogd.
- g. Door Gedeputeerde Staten benoemde deskundigen advies hebben uitgebracht over het bepaalde onder a. tot en met e.

Aan de voorwaarden is voldaan.

Watertoets

In artikel 13.2 derde lid van de Verordening ruimte Noord-Brabant, is opgenomen dat

burgemeester en wethouders het betrokken waterschapsbestuur raadplegen, voordat ze beslissen op een vergunningaanvraag voor aanlegactiviteiten. De beoordeling door het waterschap is gericht op het effect van de ingreep op het waterbergend vermogen van het gebied. Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, of bij de wijziging of uitwerking daarvan, moet het waterschap in het kader van de watertoets worden betrokken zodat is geborgd dat het waterbergend vermogen van het gebied niet wordt aangetast.

Ten aanzien van de aanduiding reservering waterberging wordt door middel van de bepaling in artikel 14.1, tweede lid van de Verordening ruimte Noord-Brabant een afweging mogelijk gemaakt. De toelichting bij het bestemmingsplan vormt de verantwoording voor de gemaakte afweging. Bepaalde activiteiten zijn in dergelijke gebieden niet toegestaan, omdat deze ten koste kunnen gaan van het waterbergend vermogen van een reservering. Het gaat om activiteiten met over het algemeen een groot ruimtebeslag die, indien eenmaal gevestigd, moeilijk verplaatsbaar zijn, schadegevoelig zijn en een effect hebben op de (potentiële) ruimte voor waterberging. Er is echter geen sprake van een absoluut verbod; in de volgende situaties zijn er toch mogelijkheden: indien uit de voor het bestemmingsplan uitgevoerde watertoets is gebleken dat de geschiktheid van het gebied voor waterberging niet verloren gaat, of dat bij de inrichting voldoende rekening is gehouden met hogere inundatiekansen.

Procedure

De Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) maakt in artikel 4.1 uitdrukkelijk het stellen van nadere regels mogelijk ('bij of krachtens de Verordening ruimte'). In artikel 38.1 van de Verordening ruimte Noord-Brabant is bepaald dat Gedeputeerde Staten bij het voorbereiden van nadere regels toepassing geven aan de procedure in artikel 4.1 lid 6 Wro. Dit houdt in dat de ontwerpregels worden gepubliceerd in de Staatscourant, langs elektronische weg en in het Provinciaal blad.

Op 29 oktober 2013 hebben de provincie en de Vereniging Markdal een samenwerkingsovereenkomst gesloten voor realisatie van het Natuur Netwerk Brabant (NNB) en Kaderrichtlijn water (KRW)-doelstellingen. De overeenkomst heeft ertoe geleid dat onder aanvoering van de Vereniging Markdal in het gebied een proces gestart is, dat is gericht op kwaliteitsverbetering en verder gaat dan alleen de realisatie van het NNB en KRW-doelstellingen. Die processen kunnen leiden tot een kwaliteitssprong in ruimtelijk, maatschappelijk en economisch opzicht. Het maatschappelijk draagvlak in het gebied is een belangrijke pijler van het traject. Met de manier waarop de voorstellen door het gebied zelf zijn voorbereid, is gewerkt in de geest van de Omgevingswet.

Het ontwerp van de nadere regels heeft van 12 maart 2019 tot en met 23 april 2019 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn vier inspraakreacties ingediend die worden behandeld in de nota van inspraak. Op grond van de inspraakreacties zijn de nadere regels op enkele onderdelen aangepast. Gelijktijdig met het vaststellen van deze nadere regels heeft het college van GS besloten over de herbegrenzing van het Natuur Netwerk Brabant.

1.2 Perspectief voor het Markdal

De rivier "De Mark" ontspringt bij de Zandvenheide in België en stroomt bij het dorp Galder Nederland binnen. Ten noorden van Breda gaat de rivier over in de Dintel om uiteindelijk uit te monden in het Hollandsch Diep. Het beekdal van de Mark is een prachtig gebied met natuur, water, recreatie, landbouw, bedrijvigheid en woningen. Desondanks staan diverse ontwikkelingen op gespannen voet met elkaar of komen niet van de grond. Om deze stagnatie te doorbreken is een meerwaardetrajec gestart waarbij overheden, de vereniging Markdal, maatschappelijke partijen en bewoners en bedrijven uit het gebied samenwerken aan een duurzaam en vitaal Markdal.

Voor een deel van het stroomgebied van de Mark, vanaf de zuidkant van de stad Breda tot aan de Belgische grens, heeft de Vereniging het "perspectief voor het Markdal" opgesteld. Hierin komt naar voren dat er in het gebied sprake is van knelpunten die het realiseren van het Natuur Netwerk Brabant, doelen uit de Kaderrichtlijn water en ontwikkelings- mogelijkheden voor bewoners en bedrijven in de weg staan. "Gewenste economische en sociale ontwikkelingen zoals het ontwikkelen van bedrijvigheid en woningen blijven, het verbeteren van de leefbaarheid en het tegengaan van vergrijzing stuiten op voorschriften en regels. Het uitblijven van de realisatie van het NNB, het niet doorzetten van de reconstructie van het buitengebied en het onvolledig uitvoeren van ruilverkaveling leidt tot economische devaluatie en verpaupering. De stagnatie in het gebied maakt het ook lastig om gemeentelijke en provinciale doelen te realiseren", zo blijkt uit het Perspectief voor het Markdal. Bij deze provinciale doelen gaat het onder meer om het versterken van de concurrentiepositie, het bevorderen van de transitie in de landbouw, het bereiken van een gezonde leefomgeving, het versterken van regionale identiteit en het realiseren van een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem.

1.3 Doelen

In het gebied wordt gewerkt aan de volgende doelen:

- Het realiseren van hoogwaardige nieuwe natuur langs de oevers van de Mark en het leggen van verbindingen met de omliggende grote natuurgebieden (Mastbos, Strijbeekse Heide, landgoederen zone in Chaam en Gilze, de Ballemans en Galderse Heide). In totaal gaat het om 102 ha.
- Het realiseren van Kaderrichtlijn Water doelen: een zoveel mogelijk vrijstromende Mark in een beekdal met natuurlijke oevers (de natte natuurparel) en het terugdringen van het gebruik en de emissie van meststoffen en bestrijdingsmiddelen.
- Het vergroten van de landschappelijke kwaliteit en biodiversiteit in het gebied.
- Het aanleggen van recreatieve voorzieningen zoals bruggen, wandel- en fietspaden en het oplossen van knelpunten met betrekking tot het autoverkeer.
- Het oplossen van enkele maatschappelijke en ruimtelijke knelpunten in met name Strijbeek (verkeer, milieu, verrommeling van enkele bedrijfslocaties, saneringslocaties etc).

Vanuit de samenleving is tevens een aantal doelen geformuleerd. Het gaat daarbij om:

- Het verbeteren van de sociaaleconomische samenhang in het gebied zoals het creëren van

- werkgelegenheid en kansen voor jongeren en het zorgen voor woonruimte voor senioren.
- Het stimuleren van een duurzame land- en tuinbouw.
- Het versterken en innoveren van enkele agrarische bedrijven als economische dragers.
- Het vergroten van de recreatieve aantrekkelijkheid van het gebied (stiltere recreatie, dag-horeca, kleinschalige verblijfsmogelijkheden, etc.).
- Het bevorderen van kennisuitwisseling tussen stad en land (beleving en educatie).

1.4 Het plangebied

Het Markdal valt binnen twee bestemmingsplannen: één op het grondgebied van Breda, het andere op het grondgebied van Alphen-Chaam. Hierna wordt het gebied aangeduid als “het plangebied” of “het Markdal”. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de Galderseweg. Aan de oostzijde loopt de grens (van noord naar zuid) lang de Ulvenhoutselaan, de kern Ulvenhout, de Strijbeekseweg, dan westwaarts over de Inneem en de Ericaweg, langs de Strijbeekse heide, via Grazen naar de Strijbeekse beek. Ook het landgoed Luchtenburg maakt onderdeel uit van het plangebied.

1.5 Bevoegdheid

Een deel van de beoogde ontwikkelingen past niet binnen de kaders van de Verordening ruimte Noord-Brabant, maar omdat er een fysieke of financiële tegenprestatie wordt verlangd waarmee wordt bijgedragen aan de doelen voor het Markdal, kan het college van GS op grond van artikel 38 lid 2 nadere regels stellen waarmee kan worden afgeweken van bepalingen uit de Verordening. Voorwaarde is dat het moet gaan om een gebiedsontwikkeling met een aantoonbare meerwaarde. Hiervan is sprake als het gaat om een concreet plan voor het realiseren en borgen van provinciale belangen uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

Omdat er concreet zicht is op het realiseren van doelen in het Markdal heeft, het college van GS in juni 2016 aangegeven positief te staan tegenover het opstarten van een meerwaardetraject. Door het stellen van nadere regels kan een proces dat al ruim 20 jaar stagneert worden vlot getrokken. Door in planologisch opzicht ruimte te creëren kan het proces bovendien worden versneld. Door aanpassingen in het ruimtegebruik kunnen gemeentelijke, regionale en provinciale doelen op het gebied van innovatie, leefbaarheid, economie, natuur, water en duurzaamheid worden gerealiseerd.

Op het plangebied blijft de Verordening ruimte Noord-Brabant van toepassing, behalve daar waar een afwijking is gecreëerd op basis van de nadere regels. Deze regels hebben een looptijd van maximaal 10 jaar na de vaststelling door het college van GS, of nadat een bestemmingsplan voor het Markdal onherroepelijk is geworden. Voor het Ontwikkelgebied Strijbeek kan een separaat bestemmingsplan worden gemaakt op basis van de nadere regels.

Een van de voorwaarden voor het vaststellen van de nadere regels is de benoeming door het college van GS van een commissie van deskundigen (de meerwaardecommissie). Bij brief van 24 mei 2016 heeft de commissie op hoofdlijnen een positief advies uitgebracht en daarbij enkele kanttekeningen en verbeterpunten aangebracht die in de verdere planvorming zijn opgepakt. Het meerwaardetraject is tevens afgestemd in het Regionaal Ruimtelijk Overleg, een bestuurlijk overleg tussen de provincie en gemeenten in de regio.

1.6 Afwijking van de Verordening ruimte

In afwijking van de Verordening ruimte worden in het gebied de volgende ontwikkelingen mogelijk gemaakt:

1. Een bestemmingsplan kan een cultuurhistorisch waardevol bijgebouw bij een woning voorzien van een zelfstandige woonbestemming. In afwijking van de verordening geldt dit ook voor in het verleden verloren gegane cultuurhistorische waardevolle bijgebouwen.
2. Een bestemmingsplan kan voorzien in het toevoegen van een burgerwoning bij een bestaand agrarisch bedrijf met de aanduiding intensieve veehouderij, mits een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.
3. Een bestemmingsplan kan een voormalige intensieve veehouderij voorzien van een bestemming 'wonen' waarbij kleinschalige bedrijvigheid in de vorm van maximaal drie woon-werklocaties is toegestaan.
4. Een bestemmingsplan binnen een bedrijfsbestemming voorzien in de vestiging van een bedrijfsverzamelgebouw ten behoeve van meerdere kleinschalige bedrijven.
5. Een bestemmingsplan kan voorzien in nieuwvestiging van een kleinschalige opslagloods ten behoeve van een niet-agrarisch bedrijf in een bebouwingscluster.
6. Een bestemmingsplan kan voorzien in de nieuwvestiging van een recreatiebedrijf ter plaatse van een voorheen aanwezig agrarisch bouwblok in de groenblauwe mantel.
7. Een bestemmingsplan kan voorzien in uitbreiding van permanente teeltondersteunende voorzieningen in de groenblauwe mantel tot maximaal 15ha.
8. Een bestemmingsplan kan voorzien in nieuwvestiging van diverse functies binnen het Ontwikkelgebied Strijbeek, mits passend binnen een nog op te stellen gebiedsvisie.

Voor alle afwijkingen van de Verordening ruimte geldt dat er een substantiële bijdrage moet worden geleverd aan de ecologische, landschappelijke en/of hydrologische doelen van het Markdal (meerwaarde). Voor nieuwe woningen geldt een minimale tegenprestatie van 150.000 euro ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen die bijdragen aan een vitaal en duurzaam Markdal. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten landschappelijk worden ingepast en voldoen aan de uitgangspunten van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Tevens moeten nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen landschappelijk worden ingepast en gelden voorwaarden voor een omgevingsdialoog.

1.7 Wijziging grenzen Natuur Netwerk Brabant

In de overeenkomst die de provincie en de Vereniging Markdal hebben gesloten is overeengekomen dat de Vereniging voor 29 oktober 2018, 102,2 ha. NNB in het Markdal heeft verworven en ingericht. Daarbij worden ook maatregelen uit de Kaderrichtlijn Water gerealiseerd. In de Verordening ruimte is de begrenzing en de omvang aangegeven van het NNB in het Markdal. Met grondeigenaren worden overeenkomsten gesloten over overdracht van gronden. Daarmee is het mogelijk om ca. 100 ha. NNB in het Markdal te realiseren. Dit leidt tot een robuust systeem, met ecologische variatie en een hoge biodiversiteit als goed gebruik gemaakt wordt van de aanwezige gebiedskennis en ecologische/hydrologische mogelijkheden in het gebied. Het voorstel tot herbegrenzing van het NNB wordt ondersteund door alle direct bij de herbegrenzing betrokken grondeigenaren in het Markdal. Gelijktijdig met het vaststellen van de nadere regels heeft het college van GS ingestemd met het verzoek van de gemeenten Breda en Alphen-Chaam tot wijziging van de begrenzing van het NNB. In Breda komt er 14.22.38 ha NNB bij en gaat er 0.17.23 ha af. In Alphen-Chaam gaat er 26.85.65 ha van het NNB af en komt er 37.58.08 ha NNB bij (waarvan 30.30.85 ha op het landgoed Luchtenburg en 7.27.23 ha elders). Per saldo komt er in totaal 24.77.58 ha netto NNB bij.

De provincie geeft de voorkeur aan een herbegrenzing van het NNB waarbij realisatie nu kan worden bereikt boven een begrenzing die slechts op papier leidt tot een kwalitatief en kwantitatief maximaal ingericht NNB, maar dat later of misschien nooit kan worden gerealiseerd. Het voorstel voor de herbegrenzing van het NNB heeft draagvlak in de streek, waardoor realisatie mogelijk wordt. De ecologische winst van de herbegrenzing is groot, mits de afspraken en voorwaarden met betrekking afdoende worden geborgd en daardoor het beoogde hoge natuurbeheertype te zijner tijd wordt gerealiseerd.

De gemeenten Breda en Alphen-Chaam kunnen op basis van de nadere regels een bestemmingsplan opstellen dat voorziet in de beoogde aanpassing van het NNB (herbegrenzing). Na de terinzagelegging van de ontwerpbestemmingsplannen hebben de gemeentebesturen het college van GS verzocht om de begrenzing van het NNB te wijzigen. De bevoegdheid voor de herbegrenzing van het NNB is gebaseerd op artikel 5.4. e.v. van de Verordening. De procedure is beschreven in artikel 38.5 Verordening.

De beoordeling van de ecologische winst van de realisatie van het volledige NNB vindt niet plaats binnen de Verordening, maar binnen het provinciaal Natuurbeheerplan.

1.8 Bijdrage aan de ontwikkeling van het Markdal

Een deel van de ontwikkelingen in het Markdal is mogelijk op basis van de Verordening ruimte, zonder dat er nadere regels nodig zijn. In die gevallen is artikel 3.2. van de Verordening ruimte van toepassing, dat verlangt dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. De wijze waarop invulling wordt gegeven is uitgewerkt in de notitie 'Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant'.

Wanneer de provincie de ontwikkelingsmogelijkheden verruimt door middel van het stellen van nadere regels, geldt een andere systematiek voor het bepalen van de bijdrage van de

initiatiefnemer. Hierbij willen we werken in analogie met de systematiek uit de Rood-voor-groen- of de Landgoederenregeling. Ook al realiseren we ons dat deze feitelijke regeling slechts beperkt toepasbaar is op de ingediende initiatieven, hebben we in deze regeling een objectieve rekensystematiek gevonden die goed werkbaar is. Het basisprincipe uit de Rood-voor-groenregeling, is dat de waardecreatie die optreedt bij verruiming van gebruiksmogelijkheden volledig wordt verevend met de ontwikkeling van natuur en landschap.

Gezien de initiatieven die zich in het Markdal voordoen en de bereidheid van mensen om mee te willen werken aan een beter gebied, hanteren we voor die gevallen waar de provincie extra ruimte geeft, de volgende systematiek ter bepaling van de bijdrage aan kwaliteitsverbetering:

- Het effect op de grondwaarde wordt op basis van taxaties bepaald door twee onafhankelijke taxateurs.
- Het verschil tussen het effect op de waarde van de eigendommen (grond, gebouwen) is de individuele financiële meerwaarde. Op deze meerwaarde worden de plankosten (leges, opstellen bestemmingsplan, kosten voor onderzoek e.d.) in mindering gebracht.
- Van de netto meerwaarde die resteert, behoudt de initiatiefnemer 15%, ter compensatie van de bereidheid mee te werken.
- 85% van de netto meerwaarde draagt de initiatiefnemer bij aan een beter Markdal (veelal in het beschikbaar stellen van gronden voor de ontwikkeling van nieuwe natuur en het aanbrengen van landschapselementen). Daarbij geldt een minimum van € 150.000 bij het verkrijgen van een bouwtitel voor een woning.

De bijdrage aan een beter Markdal wordt per initiatiefnemer verrekend. Hiervoor heeft de vereniging een systematiek opgezet waarbij de bestaande afspraken met de gemeenten voor kwaliteitsverbetering van het landschap ex. artikel 3.2. van de Verordening ruimte als uitgangspunt zijn genomen. Het basisprincipe van deze afspraken is, dat een percentage van de waarde-creatie die optreedt bij verruiming van gebruiksmogelijkheden, wordt ingezet ten behoeve van de ontwikkeling van natuur en landschap. Daarbij wordt de volgende werkwijze gehanteerd:

De bestemmingswinst die optreedt door de verruiming van de gebruiksmogelijkheden wordt bepaald door twee onafhankelijke taxaties: een taxatie van de bestaande situatie en een taxatie van de beoogde situatie.

De opbrengsten uit het traject van meerwaarde zijn onder te verdelen in twee geldstromen:

1. Directe investeringen in kwaliteitsverbetering, niet zijnde natuurontwikkeling:
 - a. door de initiatiefnemer zelf, op eigen terrein;
 - b. als afdracht aan het gemeentelijk groenfonds, gelabeld voor verbeteringen in het plangebied.
2. Realisatie van het Natuurnetwerk, incl. ecologische verbindingzones:
 - a. door de initiatiefnemer zelf, middels functiewijziging en inrichting van hun gronden;
 - b. als afdracht aan het gemeentelijk groenfonds, gelabeld voor inrichting en beheer van het NNB en ecologische verbindingzones (EVZ's);
 - c. als afdracht aan de Vereniging of Stichting Markdal, gelabeld voor inrichting en beheer van het NNB en ecologische verbindingzones (EVZ's).

Categorie 1 komt voor in de gemeente Alphen-Chaam. In samenspraak met de gemeente wordt een plan gemaakt voor de besteding van de gelden. Het kan daarbij gaan om extra investeringen in recreatieve voorzieningen of het aanleggen van faunapassages.

Categorie 2 komt in de beide gemeenten voor. Van zowel de gemeenten als de vereniging Markdal verwachten we jaarlijks een rapportage over de bereikte voortgang in het realiseren van de meerwaarde ten aanzien van landschap, natuur en water, inclusief een financiële onderbouwing.

1.9 Afspraken met initiatiefnemers

De afspraken met initiatiefnemers die gebruik maken van de nadere regels, zijn privaatrechtelijk vastgelegd in een anterieure overeenkomst met de gemeente. Bestaande en nieuwe natuur en landschappelijke inpassingen dienen te worden beschermd in het bestemmingsplan door middel van een adequate bestemming en een voorwaardelijke gebruiksbepaling. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor handhaving van de in de anterieure overeenkomst gemaakte afspraken en het toezicht op het naleven van het bestemmingsplan.

Indien initiatiefnemers hun bijdrage voldoen door het beschikbaar stellen van grond voor de ontwikkeling van nieuwe natuur, wordt notarieel een kwalitatieve verplichting gevestigd op de betreffende percelen waarin wordt beschreven welk type natuur wordt nagestreefd en welk beheer daarbij hoort. De financiële consequenties van de functiewijziging van landbouw naar natuur, komen daarbij ten laste van de initiatiefnemer. De kwalitatieve verplichting wordt gevestigd ten gunste van de Provincie. Onderdeel van de afspraken kan zijn dat deze grond, op basis van natuurwaarde, worden verworven door de Stichting Markdal. De op deze wijze gerealiseerde percelen in het NNB, komen niet in aanmerking voor subsidiëring van de functiewijziging van landbouw naar natuur.

1.10 De meerwaarde van het plan

De meerwaarde van het plan wordt gevormd door het feit dat decennialange stagnatie in het gebied wordt opgelost, waarbij de kwaliteit van de leefomgeving verbetert (natuur, landschap, milieubelasting, recreatiemogelijkheden) en er sociaal-economisch nieuw perspectief voor bewoners en bedrijven ontstaat. In cijfers kan de meerwaarde als volgt worden uitgedrukt:

Functie	Bijdrage planrealisatie
Natuur Netwerk Brabant (NNB) (excl. Ecologische verbindingzones)	Uit verevening komt grond beschikbaar die anders niet beschikbaar was gekomen. Deze gronden werken als vliegwiel voor diverse aanverwante aankopen en kavelruilen waarmee hoogwaardige nieuwe natuur langs de oevers van de Mark In totaal gaat het om 102 ha.

Kaderrichtlijn Water (KDR)/vrijstromende mark in natte natuurpleel die hydrologisch op orde is	De 102 ha komen beschikbaar voor het realiseren van een 'robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem' waarmee het Markdal bijdraagt aan een veilig watersysteem, het op peil houden van de watervoorraden, verbetering van de biodiversiteit en versterking van de gebruikswaarde van de natuur.
Ecologische verbindingzones (EVZ)	Op basis van verevening worden door twee initiatiefnemers ecologische verbindingzones gerealiseerd. Voor beide EVZ's is geen budget meer nodig van de gemeente Alphen-Chaam en het waterschap.
Fiets en wandelpaden	Drie initiatiefnemers leggen op eigen terrein in totaal 2 kilometer fiets- en wandelpaden aan. Door deze verbindingen gaan reeds lang gekoesterde wensen in vervulling voor verbindingen tussen Galder en Strijbeek en het verbeteren van de verkeersveiligheid.
Landschap en cultuurhistorie	Bij alle initiatieven is sprake van landschappelijke inpassing van toe te voegen bebouwing. Daarnaast worden door de initiatiefnemers 2 km extra houtwallen en singels aangelegd. Ook worden op twee locaties oorspronkelijke in het gebied passende Vlaamse schuren teruggebouwd.
Terugdringen milieubelasting	Op één locatie wordt 20 ha klassieke vollegronds aardbeienteelt getransformeerd in 15 ha emissieloze teelt op trayvelden. Door hergebruik van water wordt 90% minder grondwater onttrokken. Op twee locaties in Strijbeek heeft overeenstemming bereikt mbt de VIV-regeling (verplaatsingen intensieve veehouderijen). Inmiddels zijn hierdoor twee varkensstallen gesaneerd. Op een andere locatie in Strijbeek zijn afspraken gemaakt over sanering van de varkensstal binnen een termijn van 10 jaar. De bewoners hebben aangegeven dat het wenselijk is om een vierde varkensstal in Strijbeek op te kopen en te saneren. Hiermee zouden alle varkensbedrijven in Strijbeek straks verdwenen zijn.
Verouderde versus nieuwe bebouwing	In het plangebied wordt 13.000 m ² aan verouderde agrarische bebouwing gesloopt. Hiervan is zo'n 6.000 m ² reeds gesloopt. Daar staat tegenover dat ca. 3.000 m ² aan nieuwe (deels cultuurhistorisch interessante) bebouwing wordt toegevoegd. Per saldo wordt 10.000 m ² gesaneerd.
Nieuwe vormen van wonen en werken	Op enkele locaties in Strijbeek ontstaan nieuwe woon- en werkeenheden en combinaties daarvan. Hiermee wordt nieuwe bedrijvigheid toegevoegd, ter vervanging van de verschillende varkensbedrijven. Ook komen er kansen voor jongeren zich in het gebied te vestigen en er een bedrijfje te starten.
Kennis en innovatie	Verbreiding van enige agrarische bedrijven cq bedrijfsgebouwen geeft ruimte voor interactie tussen onderwijs en kennisuitwisseling met bedrijven in de streek, voor interactie tussen voedselproductie en stadbewoner, voor het leveren zorg aan ouderen en minder validen, voor technische innovatie en voor educatie- en informatiepunten. Zo maakt de sanering van de varkensstal tegenover de Markhoeve een dergelijke nieuwe ontwikkeling mogelijk.

Hoofdstuk 2 Artikelsgewijze toelichting

2.1 Artikel 1 Begripsbepalingen en artikel 16 Looptijd

In dit artikel wordt de begrenzing van het plangebied vastgelegd met een verwijzing naar een GML-bestand. De nadere regels zijn uitsluitend binnen het plangebied geldig. Er kan worden afgeweken van bepalingen uit de Verordening ruimte Noord-Brabant of Verordeningen die in een later stadium worden vastgesteld. De regeling vervalt uiterlijk 10 jaar na het onherroepelijk inwerking treden van het bestemmingsplan. Dit betekent dat er slechts éénmaal een bestemmingsplan door Alphen-Chaam en éénmaal door de gemeente Breda kan worden vastgesteld dat is gestoeld op deze nadere regels. Een uitzondering geldt voor het ontwikkelgebied Strijbeek: voor dit gebied kan uiterlijk drie jaar na de inwerkingtreding van de nadere regels een bestemmingsplan terinzage wordt gelegd mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.

2.2 Artikel 2 Werking van deze nadere regels

Dit artikel bepaalt dat regels uit de Verordening ruimte Noord-Brabant onverkort van toepassing zijn, tenzij expliciet is bepaald dat van de Verordening kan worden afgeweken.

2.3 Artikel 3 Zorgvuldig ruimtegebruik en meerwaarde

Dit artikel bevat het basisbeginsel 'zorgvuldig ruimtegebruik en kwaliteitsverbetering (meerwaarde)' dat van toepassing is op elke ruimtelijke ontwikkeling binnen het plangebied. Iedere ruimtelijke ontwikkeling gaat gepaard met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of extensieve recreatieve mogelijkheden of een financiële afdracht in het gemeentelijk groenfonds. Daar waar afwijking van artikel 3.1, lid 2 Verordening ruimte Noord-Brabant de nieuwvestiging van een woning wordt toegestaan, is een minimale tegenprestatie nodig ter waarde van € 150.000 (ex. BTW). Dit bedrag wordt gestort in het gemeentelijk groenfonds of ingezet voor een fysieke tegenprestatie als bedoeld in lid 1. De tegenprestatie dient ten goede te komen aan het realiseren van doelen in het Markdal, zoals beschreven in het Perspectief op het Markdal. Ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied moeten per saldo een positief effect hebben op natuur, water en landschap. Het bestemmingsplan voorziet bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in een verantwoording van de hydrologische effecten op het plangebied. Tevens geldt als voorwaarde dat een omgevingsdialoog is gevoerd.

2.4 Artikel 4 (Volleggronds)teeltbedrijven - maximale uitbreiding

In dit artikel is aangegeven dat permanente teeltondersteunende voorzieningen in de groenblauwe mantel mogen worden uitgebreid tot 15 ha. Dit is een forse uitbreiding ten opzichte van artikel 6.2. van de Verordening waarin is bepaald dat permanente teeltondersteunende voorzieningen een maximale omvang van 3 ha mogen hebben. Als voorwaarde geldt dat een tegenprestatie in de vorm van aanleg van nieuwe natuur, aanleg van recreatieve routes en/of een afdracht in het gebiedsfonds wordt gedaan. Verder geldt als voorwaarde dat het uitsluitend dient te gaan om lage teeltondersteunende voorzieningen (max. 1 meter, uitgezonderd ondergeschikte delen). De permanente teeltondersteunende voorzieningen dienen landschappelijk te worden ingepast. De aanleg, beheer en instandhouding daarvan dient te worden geregeld door middel van een voorwaardelijke gebruiksbepaling.

2.5 Artikel 5 Wonen - omzetting recreatiewoning naar woonbestemming

In dit artikel wordt geregeld dat een legaal opgerichte recreatiewoning in de Groenblauwe mantel wordt voorzien van een woonbestemming. Dit is een afwijking van artikel 3.1. lid 2 en 6.7. van de Verordening. Als tegenprestatie geldt dat een investering van tenminste € 150.000 (ex. BTW) wordt gedaan ten behoeve van het realiseren van doelen in het Markdal. De inhoud van de woning en de omvang van de woonbestemming moeten passend zijn in de omgeving. Het perceel wordt landschappelijk ingepast en de aanleg, beheer en instandhouding van de landschappelijke inpassing is gewaarborgd door middel van een voorwaardelijke gebruiksbepaling.

2.6 Artikel 6 Niet-agrarische functies - bedrijfsverzameling

Dit artikel bepaalt dat in een bestaand, voormalig agrarisch bedrijf in de groenblauwe mantel meerdere kleinschalige bedrijven kunnen worden gevestigd. Dit is een afwijking van artikel 6.10 lid 1 sub onder e van de Verordening waarin is bepaald dat de vestiging van een niet-agrarische functie niet mag leiden tot twee of meer zelfstandige bedrijven. Als voorwaarde geldt dat het bestemmingsplan waarborgen bevat voor de kleinschaligheid. Bovendien dient de bedrijvigheid binnen de bestaande bebouwing te worden gevestigd.

2.7 Artikel 7 Afwijkende regels voor recreatiebedrijven - nieuwvestiging

Dit artikel bepaalt dat ter plaatse van een beëindigd agrarisch bedrijf in de groenblauwe mantel een recreatiebedrijf kan worden gevestigd. Het bouwperceel (bebouwing inclusief voorzieningen) mag maximaal 6.000m² bedragen, het bouwvlak maximaal 5.000m². Voorts dient te worden aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen genoemde maatvoeringen; er maximaal één bedrijfswoning wordt gerealiseerd en is gewaarborgd dat er geen sprake is van verblijfsrecreatie en het geen grootschalige ontwikkeling betreft; De ontwikkeling moet bijdragen aan de leefbaarheid en het economisch perspectief van het gebied en het bouwperceel dient landschappelijk te worden ingepast en de aanleg, beheer en instandhouding van de landschappelijke inpassing is gewaarborgd door middel van een voorwaardelijke gebruiksbepaling; Voor zover er sprake is van ondergeschikte horeca bevat het bestemmingsplan een maximale oppervlakte stelt om de ondergeschiktheid te waarborgen.

2.8 Artikel 8 Wonen - nieuwvestiging woning bij een veehouderij

Dit artikel bepaalt dat een bestemmingsplan kan voorzien in het toevoegen van een burgerwoning bij een bestaand agrarisch bedrijf gericht op het fokken, mesten en houden van runderen, varkens, schapen, geiten, pluimvee, tamme konijnen en pelsdieren in het gemengd landelijk gebied, mits een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gewaarborgd. Als tegenprestatie geldt dat een investering van tenminste € 150.000 (ex. BTW) wordt gedaan ten behoeve van het realiseren van doelen in het Markdal. Daarnaast dient een bedrage te worden geleverd aan de recreatieve doelen in het plangebied. Als voorwaarde geldt bovendien dat is aangetoond dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd. De nieuwe woning wordt landschappelijk ingepast en de aanleg, beheer en instandhouding van de wordt gewaarborgd door middel van een voorwaardelijke gebruiksbepaling; Gedeeltelijke omschakeling van de veehouderij naar een (vollegronds)teeltbedrijf is toegestaan. Dit moet de gemeente via wijzigingsbevoegdheid regelen.

2.9 Artikel 9 Wonen - Splitsing en omzetting vollegronds teeltbedrijf

Dit artikel bepaalt dat een bestemmingsplan kan voorzien in de splitsing en omzetting van een agrarisch bouwperceel in twee woonpercelen in de groenblauwe mantel. Als voorwaarde geldt onder meer dat het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf is beëindigd en dat de overtollige bedrijfsbebouwing, voor zover niet cultuur-historisch waardevol, wordt gesloopt en het voormalige agrarisch bouwblok wordt verkleind; Het perceel dient landschappelijk te worden ingepast en de aanleg, beheer en instandhouding van de landschappelijke inpassing is gewaarborgd door middel van een voorwaardelijke gebruiksbepaling; Als tegenprestatie geldt dat een investering ter waarde van tenminste € 150.000 (ex. BTW) per nieuwe woning wordt gedaan ten behoeve van het realiseren van doelen in het Markdal.

2.10 Artikel 10 Wonen - Functieverandering van veehouderij naar woon-werklocatie(s)

Dit artikel bepaalt dat een bestemmingsplan kan voorzien in maximaal drie woon-werklocaties ter plaatse van een beëindigde veehouderij in het gemengd landelijk gebied. Als tegenprestatie geldt dat een investering van tenminste € 150.000 (ex. BTW) wordt gedaan ten behoeve van het realiseren van doelen in het Markdal. Overtollige bedrijfsbebouwing, voor zover niet cultuur-historisch waardevol, dient te worden gesloopt en het voormalige agrarisch bouwblok wordt verwijderd. Bovendien geldt als voorwaarde dat de locatie is gelegen binnen een bebouwingscluster waarbinnen het realiseren van woon-werklocaties ruimtelijk aanvaardbaar is. De ontwikkeling mag niet leiden tot zelfstandige bedrijven in milieucategorie 3 of hoger; De maximale omvang van de drie woon-werklocaties is in totaal 5.000 m² en er wordt aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen deze maat. Tot slot geldt als voorwaarde dat het perceel landschappelijk wordt ingepast en de aanleg, beheer en instandhouding van de landschappelijke inpassing is gewaarborgd door middel van een voorwaardelijke gebruiksbepaling.

2.11 Artikel 11 Wonen - herbouw cultuurhistorisch waardevol gebouw

Dit artikel bepaalt dat een bestemmingsplan kan voorzien in de herbouw van een eerder aanwezige doch in de afgelopen 50 jaar verloren gegane cultuurhistorisch waardevolle Vlaamse schuur in het gemengd landelijk gebied, mits de bouw is gericht op het herstellen van de verschijningsvorm van de cultuurhistorische waarden in de vorm van een Vlaamse schuur. Als tegenprestatie geldt dat een investering van tenminste € 150.000 (ex. BTW) wordt gedaan ten behoeve van het realiseren van doelen in het Markdal. Het perceel kan worden voorzien van een woonbestemming en wordt landschappelijk ingepast. De aanleg, beheer en instandhouding van de landschappelijke inpassing is gewaarborgd door middel van een voorwaardelijke gebruiksbepaling.

2.12 Artikel 12 Niet-agrarische functies - bedrijfsverzameling

Dit artikel bepaalt dat een bestemmingsplan kan voorzien in een bedrijfsbestemming groter dan 5.000 m² ten behoeve van de vestiging van een bedrijfsverzamelgebouw met meerdere kleinschalige bedrijven. Als voorwaarde geldt dat overtollige bebouwing, voor zover niet cultuurhistorisch waardevol, wordt gesloopt en de kleinschaligheid van de bedrijven is gewaarborgd. Het concept van de bedrijven past bij de uitgangspunten en doelen voor het Markdal, bij voorkeur in de vorm van innovatieve en of educatieve bedrijven (maximaal milieucategorie 2); Voor zover sprake is van ondergeschikte horeca stelt het bestemmingsplan een maximale oppervlakte stelt om de ondergeschiktheid te waarborgen. Het perceel landschappelijk wordt ingepast en de aanleg, beheer en instandhouding van de landschappelijke inpassing is gewaarborgd door middel van een voorwaardelijke gebruiksbepaling.

2.13 Artikel 13 Niet-agrarische functies - opslagloodsen in bebouwingscluster

Dit artikel bepaalt dat een bestemmingsplan kan voorzien in nieuwvestiging van een bestaande kleinschalige opslagloods ten behoeve van een niet-agrarisch bedrijf in een bebouwingscluster binnen het gemengd landelijk gebied. Als voorwaarde geldt onder meer dat de locatie ruimtelijk aanvaardbaar is en de noodzaak voor de bebouwing is aangetoond door middel van een advies van een onafhankelijk deskundige. De bebouwing wordt niet voorzien van een bouwvlak, maar wordt geregeld door middel van een specifieke aanduiding om de kleinschaligheid te waarborgen. De bouw van een bedrijfswoning wordt uitgesloten en de omvang van de bebouwing bedraagt maximaal 300m² bedraagt.

2.14 Artikel 14 Ontwikkelgebied Strijbeek

Op de verbeelding bij deze nadere regels is de aanduiding 'ontwikkelingsgebied Strijbeek' opgenomen. Binnen dit gebied kunnen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden, mits deze zowel een maatschappelijke meerwaarde voor Strijbeek als een kwaliteitsverbetering van het landschap (relatie Markdal) bevatten. Op basis van een gebiedsvisie voor dit gebied, die wordt gemaakt door de gemeente Alphen-Chaam samen met de Vereniging Markdal en andere betrokken partijen, kan het ontwikkelingsgebied Strijbeek planologisch worden vertaald in een bestemmingsplan.

Achtergronden

Op verzoek van de provincie heeft de Vereniging Markdal in 2014 het rapport 'Perspectief Strijbeek' opgesteld. Hieruit komt naar voren dat in Strijbeek sprake is van stagnatie door het ontbreken van ontwikkelingsmogelijkheden voor bedrijven, vergrijzing en werkloosheid. Perspectief bieden betekent dat jonge mensen blijven, ondernemers investeren, er innovatie en kwaliteitsverbetering is en dat er een programma komt waarmee de leefbaarheid, de vitaliteit van de bedrijven, de ruimtelijke structuur en de natuurwaarden kunnen verbeteren.

In het Perspectief worden voorstellen gedaan voor:

- nieuwe woningbouwlocaties;
- meerdere bestemmingen op één locatie;
- flexibiliteit om verblijfs- en bedrijfsaccommodatie mogelijk te maken naast wonen;
- ruimte voor onderwijs en educatieve activiteiten;
- infocentrum voor het gebied (landschap en natuur, bedrijven en producten);
- samenwerking en promotie van streekproducten;
- verbeteren recreatieve mogelijkheden met routes;
- huisvesten seizoensarbeiders en recreanten;
- splitsing van woningen, bouwpercelen met woonbestemmingen (meer kleine woningen).

De nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen uitsluitend plaatsvinden voor zover deze binnen het ontwikkelingsgebied Strijbeek liggen. Als voorwaarde geldt dat sprake is van een aantoonbare en uitvoerbare maatschappelijke meerwaarde voor Strijbeek en een kwaliteitsverbetering van het landschap (relatie Markdal, bijvoorbeeld in het realiseren van NNB, ecologische verbindingzones, waterberging of recreatie). De gemeente moet hiertoe een gebiedsvisie vaststellen die ten grondslag ligt aan een nog op te stellen bestemmingsplan voor dit gebied, met in achtneming van de voorwaarden die in de nadere regel voor Strijbeek zijn gesteld.

Bijlagen

Door de geboden en benutte vrijheid van handelen worden op hoofdlijnen de gestelde ambities, het realiseren van het NNB en de KRW gehaald. Daarnaast zijn er gaande het proces enkele mogelijkheden ontstaan die verschillen van de oorspronkelijke ambitie. Zo zijn er enkele varianten onder invloed van inzichten van partners in overleg bijgesteld. Er is een aanpassing van de grens van het NNB bij de Goudberg toegevoegd om nadelige invloed van agrarische activiteiten op de Strijbeekse heide en het waardevolle Goudbergven te voorkomen in goed overleg met de eigenaar. En een aanpassing van de grens bij Daasdonk op verzoek van een eigenaar.

Met deze plannen wordt een robuust systeem gerealiseerd, met een hydrologie die leidend is bij de inrichting en het gehele beekdal als één systeem benaderd. Met behoud en versterking van bestaande gradiënten. Deze voorwaarden leveren condities voor een in ecologisch opzicht goed functionerend beekdal met de daarbij horende natuurwaarden.

Bijlage 1 Realisatie Natuur Netwerk Brabant en Kaderrichtlijn Water

Door de geboden en benutten vrijheid van handelen worden op hoofdlijnen de gestelde ambities, het realiseren van het NNB en de KRW gehaald. Daarnaast zijn er gaande het proces enkele pragmatische mogelijkheden ontstaan die verschillen van de oorspronkelijke ambitie. Zo zijn er enkele varianten onder invloed van inzichten van partners in overleg bijgesteld. Er is een aanpassing van de grens bij de Goudberg toegevoegd om nadelige invloed van agrarische activiteiten op de Strijbeekse heide en het waardevolle Goudbergven te voorkomen in goed overleg met de eigenaar. En een aanpassing van de grens bij Daasdonk op verzoek van een eigenaar.

Met deze plannen wordt een robuust systeem gerealiseerd, met een hydrologie die leidend is bij de inrichting en het gehele beekdal als één systeem benaderd. Met behoud en versterking van bestaande gradiënten. Deze voorwaarden leveren condities voor een in ecologisch opzicht goed functionerend beekdal met de daarbij horende natuurwaarden.

Hoofdstuk 1 Robuust systeem

Uitgangspunt bij het opstellen van de plannen om in het Markdal tot uitvoering van de KRW en het NNB te komen, is het vestigen van een systeem dat aan de bestaande en te ontwikkelen natuur in het plangebied een robuuste structuur mee geeft, waarbij robuust gekenmerkt wordt door adequate verbindingen die leefgebieden, klein en groot, in functionaliteit moeten vergroten. Daartoe dienen de verbindingen goed benutbaar te zijn en een juiste samenhang te vertonen. Deze zijn vooral gewenst op plaatsen waar ruimtelijke knelpunten liggen. In het Markdal doen die zich vooral voor op plaatsen waar zijbeken, moerasgebieden en bos- en heidesystemen aangetakt dienen te worden aan de structuur van het Natuurnetwerk Brabant (NNB), zodanig dat zowel oostwest als noord-zuid en visa versa verbindingen ontstaan die uitwisseling mogelijk maken. Bepalend voor de mate van robuustheid zal met name zijn de geschiktheid om aan toekomstige veranderingen o.a. door klimaatverandering het hoofd te bieden.

Hoofdstuk 2 Hydrologie leidend

Voor het ecologisch goed functioneren van het Markdal als natuurlijk geheel zijn de bestaande waterlopen bepalend, met de Mark als hoofdadere van het watersysteem. Het watersysteem van de Mark, inclusief het stelsel van beken, zijbeekjes en brongebied vormt de basis van een robuust beekdalsysteem.

Het Markdal neemt in vergelijking met andere Brabantse beekdalen een aparte, wellicht unieke positie in omdat het gekenmerkt wordt door doorsnijding van een hoge diluviale zandwal waardoor het dal in het zuiden smal is en naar het noorden verbreed. Daarbij is het dal reliëfrijk en vertoont typische donken, die doen denken aan rivierduinen elders, maar afwijken door hun relatief spitse vorm.

Hoofdstuk 3 Beekdal als systeem

Voor het Markdal wordt daarom gekozen voor ecologisch goed functionerende beken. Deze worden gekenmerkt door een goede balans tussen chemie, hydrologie en hydromorfologie. De aquatische component wordt gevormd door de beek, het beekdal vormt een semi-aquatische component en het overige, terrestrische stroomgebied is onlosmakelijk daarop van invloed. Ook de aanwezigheid van biotische factoren als vegetatie, zowel water- als oevervegetatie naast organische materiaal (zoals dood hout) dragen bij aan de kwaliteit en stabiliteit van het systeem. De hydrologische (water gestuurde) processen zijn verantwoordelijk voor de aan- en afvoer, met bij behorende dynamiek. Daarnaast stuurt het water (de hydrologie) de vorm (hydro-morfologie) van het stroomgebied. Deze combinatie is op zijn beurt sturend voor ecologische processen. Terwijl deze, in de vorm van begroeiing, ook zelf weer invloed uitoefent op de haar sturende processen.

Door het samenspel van alle factoren ontstaat de beekbedding, een mozaïek van substraten en begroeiing die aan veranderingen onderhevig blijven maar gezamenlijk het scala, kenmerkend voor beken en beekdalen vormen. Het is een mengeling van verschillende habitats die bijdragen aan het functioneren van het geheel. Het weer goed laten functioneren van het ecologisch complexe systeem in een beekdal is gebaat bij hermeandering, omdat dit de variatie in stroomsnelheid vergroot en extra capaciteit biedt voor water opslag. Maar aan het goed functioneren van een stroomgebied liggen natuurlijke processen ten grondslag met ruimte voor natuurlijk gevormde oevers. Een ecologisch herstel met een duurzaam perspectief vraagt om een benadering van het systeem als geheel. Dit betekent herstel en optimalisatie van deze natuurlijke processen, de daarbij behorende ecologische waarden blijven daarop als vanzelf niet achter. Dit vraagt om voldoende ruimte om de diverse processen hun werk te laten doen. De antropogene invloed in de vorm van belasting door milieuvreemde stoffen dient geminimaliseerd en de functionaliteit van het stroomgebied moet men bij te maken keuzen laten prefereren.

Hoofdstuk 4 Gradiënten in het plangebied

Het Markdal is rijk aan gradiënten. Gradiënten zijn geleidelijke overgangen tussen twee uitersten, in dit geval tussen de natte beekdaloever en de droge beekdalflanken. De uitwerking van de plannen is erop gericht deze gradiënten te versterken. In het landschap bieden gradiënten de meest gevarieerde milieus. Met het hoogste aantal soorten planten en dieren tot gevolg. En tevens dragen zij de meest verschillende landschappelijke verschijningsvormen. Gradiënten zijn de dragers van een hoge (bio)diversiteit, en dat geldt niet enkel voor de variabelen van biotische (flora en fauna) of abiotische aard, als nat/droog, hoog/laag, open/ begroeid, voedselarm/voedselrijk en zand/klei. Maar ook de cultuur heeft zich historisch naar dit landschap gevormd en manifesteert zich in gradiënten, overgangen tussen intensief of extensief agrarisch gebruik, overgangen van landelijk naar stedelijk gebied, al zijn de grenzen onder invloed van een toename aan technische mogelijkheden zich hier steeds harder af gaan tekenen. Gradiënten omvatten ook een bijzondere ruimtelijke kwaliteit.

Hoofdstuk 5 Ecologische potenties - te verwachten natuurwaarden van het beekdal

Een beekdal is een belangrijke drager van een aantal typische habitats met een grote soorten rijkdom. Deze rijkdom wordt niet enkel uitgedrukt in aanwezige plantensoorten, maar zeker ook door de begeleidende fauna. De aquatische fauna van beken is rijk in samenstelling en kent karakteristieke soorten die sterk aan dit milieu gebonden zijn doordat uitwijkmogelijkheden naar andere milieus niet of nauwelijks bestaan. Bekken zijn bijzonder rijk aan en van groot belang voor een aantal soortgroepen die elders nauwelijks gevonden worden. Laaglandbeken als de Mark werden gekenmerkt door typische begroeiing van fonteinkruiden, drijvende waterweegbree, waterranonkels of teer vederkruid en zijn zelfs in internationaal opzicht belangrijk. Herstel van de Mark biedt zeker potenties voor deze kenmerkende soorten. Wat de vegetatie betreft ligt er in beekdalen een speciale verantwoordelijkheid voor het behoud van vochtig tot nat schraalland. Onder invloed van basenrijk grondwater, kunnen afwijkende en bijzondere vormen van nat schraalland voorkomen. In beekdalen staat dit type vaak onder invloed van toestromend grondwater. De vegetatie is rijk aan kruiden en zeggen. Nat schraalland is door de rijkdom aan zeldzame soorten van groot Europees en nationaal belang. Blauwgraslanden zijn beperkt tot een klein gebied aan de Atlantische kust van Europa, met in deze een speciale verantwoordelijkheid voor Nederland. Een kans die meerwaarde levert en realiseerbaar is bij de inrichting van het Markdal. Bij de inrichting van het Markdal moet steeds afgewogen worden bij welke locatie een bepaalde ecologische functionaliteit het beste past. Zodanig dat een ruim scala aan inrichtingsvormen ontstaat wat maximaal kansen biedt aan de specifieke beek en beekdal gerelateerde leefgemeenschappen. In het rapport staan deze varianten beschreven.

Daarbij wordt gedetailleerd gekeken naar het aanbod van plaatselijke eigenschappen alsmede de samenhang van het geheel (hydrologische studie). Met deze plannen is geprobeerd een antwoord te formuleren naar inzichten zoals die de laatste 20 jaar zijn ontwikkeld, ten aanzien van zowel de functionaliteit van een beekstelsel als haar ecologische potenties. Daarbij past het realiseren van bepaalde inrichtingsvarianten met een omvang die levensvatbaarheid moet garanderen. Een proces wat nog in volle gang is en waarbij wij gaandeweg proberen van elk voortschrijdend inzicht waar dit potenties heeft, een optimaal gebruik te maken.

Hoofdstuk 6 Natuur Netwerk Brabant en Markdal/verbindingen

Om het Markdal te verweven met de aanwezige natuurgebieden op de hogere oevergronden is gekozen om bij verbindingen een voorkeur voor bestaande waterlopen te hanteren. Dit wordt uiteraard gemotiveerd door soorten die direct aan het water dan wel een vochtig milieu gebonden zijn, als ook terrestrische soorten waarvoor een waterloop een barrière vormt, en hier van een natuurlijke geleiding ondervinden. Deze kan benut worden bij het veilig passeerbaar maken van knelpunten met de veelal parallel aan het beekdal verlopende antropogene infrastructuur.

In de plannen zijn een tiental ecologische verbindingzones voorzien met een verantwoorde ruimtelijke spreiding. Ook zijn in de omgeving aanwezige NATURA 2000 gebieden (de Elsakker in Vlaanderen en het Ulvenhoutse bos) van een ecologische verbindingzone met het plangebied voorzien. Deze ecologische verbindingen zijn: EVZ Strijbeek - N2000 Elsakker, EVZ Heerstaaien,

EVZ Kerselsebeek, EVZ Koerijt, EVZ Galderse beek, EVZ Bosloop, EVZ Chaamse beek, EVZ Reeptiend, EVZ met N2000 gebied Ulvenhoutse bos, EVZ Bavelse Leij. Het belang van de Koerijt heeft een speciale dimensie vanwege de in het Perspectief van het Markdal deel V genoemde belang om Landgoed Luchtenburg in de NNB-begrenzing op te nemen. Landgoed Luchtenburg als brongebied van deze Rijt werd al eerder als verdroogd aangemerkt en als hoge prioriteit genoemd als deel van een natte natuurparel. Luchtenburg is binnen het Plangebied opgenomen om de reden van brongebied.



Provincie Noord-Brabant

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
info@brabant.nl
www.brabant.nl

