

**De Rooye Asch**  
Planschaderisicoanalyse

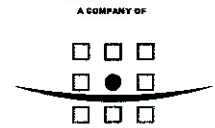
Wind Mee Ontwikkelingsmaatschappij B.V.

24 september 2009

Rapport

9V3756







**ROYAL HASKONING**

**HASKONING NEDERLAND B.V.  
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING**

George Hintzenweg 85  
Postbus 8520  
3009 AM Rotterdam  
+31 (0)10 443 36 66 Telefoon  
(010) 4433 688 Fax  
info@rotterdam.royalhaskoning.com E-mail  
www.royalhaskoning.com Internet  
Arnhem 09122561 KvK

Documenttitel De Rooye Asch  
Planschaderisicoanalyse  
Verkorte documenttitel Planschaderisicoanalyse  
Status Rapport  
Datum 24 september 2009  
Projectnaam Planschaderisicoanalyse Gemert  
Projectnummer 9V3756  
Opdrachtgever Wind Mee Ontwikkelingsmaatschappij B.V.  
Referentie 9V3756/R00002/903972/Rott

Auteur(s) ir. Y. Muggen  
Collegiale toets mr. M.O. Lodarmasse  
Datum/paraaf 25 sept 2009   
Vrijgegeven door ir. D. Lobregt  
Datum/paraaf 25 sept 2009 





## INHOUDSOPGAVE

	Blz.	
1	INLEIDING	1
1.1	Opdracht	1
1.2	Opdrachtgever	1
1.3	Deskundige	1
1.4	Uitgangspunten	1
1.5	Leeswijzer	1
2	PLANSCHADE ALGEMEEN	3
2.1	Inleiding	3
2.2	Planschaderecht onder de Wro	3
2.3	Planschaderecht nader toegelicht	4
2.3.1	Ontvankelijke aanvraag	4
2.3.2	Onderzoek schade	5
3	HUIDIGE EN NIEUWE SITUATIE	9
4	BETROKKEN ONROERENDE OBJECTEN	13
5	PLANOLOGISCH ONDERZOEK	17
5.1	Inleiding	17
5.2	Vigerend bestemmingsplan	17
5.2.1	Bestemmingsplan 'Camping Rooije Asch'	17
5.2.2	Bestemmingsplan 'Buitengebied Gemert-Bakel 2006'	23
5.3	Nieuwe situatie	26
5.3.1	Ontwerp Bestemmingsplan 'De Rooye Asch'	26
5.4	Planologische vergelijking	30
5.4.1	Bestemmingsplan 'Camping Rooije Asch'	30
5.4.2	Bestemmingsplan "Buitengebied Gemert-Bakel 2006"	41
6	INDIRECTE SCHADE	45
6.1	Inleiding	45
6.2	Planschadefactoren en indirecte schade	45
6.2.1	Uitzichtvermindering en privacybeperking	45
6.2.2	Geluidhinder	49
6.2.3	Extra verkeersbewegingen/ parkeeroverlast	49
6.2.4	Bezonningschade	51
6.2.5	Lichthinder	52
6.2.6	Luchtkwaliteit	54
6.3	Samenvattend overzicht	55
7	DIRECTE SCHADE	57
7.1	Inleiding	57
7.2	Clustering objecten in plangebied	57
7.3	Directe schade	58

8	CONCLUSIE	61
8.1	Indirecte schade	61
8.2	Directe schade	62

#### BIJLAGEN

---

1. Kaart betrokken onroerende objecten die mogelijk directe en indirecte schade kunnen leiden
2. Voorschriften bestemmingsplan 'Camping Rooije Asch'
3. Plankaart bestemmingsplan 'Rooye Asch'
4. Relevante voorschriften bestemmingsplan 'Buitengebied Gemert-Bakel 2006'
5. Deel plankaart bestemmingsplan 'Buitengebied Gemert-Bakel 2006'
6. Regels ontwerp bestemmingsplan De Rooye Asch
7. Verbeelding ontwerp bestemmingsplan De Rooye Asch

## 1 INLEIDING

### 1.1 Opdracht

Op 22 juli 2009 heeft Royal Haskoning opdracht gekregen voor het uitvoeren van een risicoanalyse ten behoeve van mogelijke planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (hierna te noemen: Wro) als gevolg van het bestemmingsplan De Rooye Asch.

### 1.2 Opdrachtgever

Wind Mee Ontwikkelingsmaatschappij B.V.  
Herengracht 468  
1017 CA Amsterdam

### 1.3 Deskundige

Dit advies is opgesteld door medewerkers van Royal Haskoning.

### 1.4 Uitgangspunten

Bij het opstellen van deze planschaderisicoanalyse zijn de navolgende stukken als uitgangspunt genomen:

- Ontwerp Bestemmingsplan de Rooye Asch, d.d. 9 juni 2009;
- Locatiescan 'de Rooye Asch', Concept rapport, d.d. 15 maart 2008;
- Eigenarenkaart Rooye Asch, opgevraagd kadaster d.d. 24-06-2008;
- Eigendomskaart met eigendomsverhoudingen anno 2009;
- Vigerende bestemmingsplannen:
  - Bestemmingsplan 'Camping Rooije Asch', d.d. 2 juli 2001;
  - Bestemmingsplan 'Buitengebied Gemert-Bakel 2006', d.d. 20 december 2006.
- GBKN gebied de Rooye Asch, ontvangen van gemeente Gemert-Bakel, d.d. 1 september 2009.

### 1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het planschadestelsel en de wettelijke basis ervan nader toegelicht. In hoofdstuk 3 wordt de huidige en nieuwe situatie besproken. Voorts worden in hoofdstuk 4 de mogelijk betrokken onroerende objecten genoemd. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 de vigerende planologie beschreven en wordt de nieuwe situatie en de vigerende planologie vergeleken. In hoofdstuk 6 wordt bekeken of de planologische verandering zich manifesteert in relevante planschadefactoren die lijden tot een planologisch nadeligere situatie. Ten slotte wordt in hoofdstuk 7 een conclusie geformuleerd ten aanzien van de mogelijke schade.



## 2 PLANSCHADE ALGEMEEN

### 2.1 Inleiding

Elke ruimtelijke ontwikkeling heeft gevolgen. Eén van de mogelijke gevolgen is dat vermogensschade ontstaat voor derden door een wijziging van het planologische regime. In beginsel moeten burgers die schade zelf dragen. Het kan echter voorkomen dat de gevolgen van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling voor derden zo nadelig zijn, dat een tegemoetkoming in planschade op zijn plaats is.

In dit hoofdstuk worden eerst de consequenties van de nieuwe Wet ruimtelijk ordening (Wro) voor het planschaderecht besproken. Daarna komt een aantal relevante aspecten van het planschaderecht aan bod. Ten slotte volgt een schematisch overzicht van het van toepassing zijnde overgangsrecht.

### 2.2 Planschaderecht onder de Wro

Hieronder is de wettelijke tekst uit de Wro waarop het planschadestelsel is gebaseerd geciteerd:

#### Artikel 6.1

1. Burgemeester en wethouders kennen degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.
2. Een oorzaak als bedoeld in het eerste lid is:
  - a. een bepaling van een bestemmingsplan of inpassingsplan, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, of van een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.38;
  - b. een bepaling van een planwijziging of een planuitwerking, onderscheidenlijk een ontheffing of een nadere eis, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a tot en met d;
  - c. een krachtens een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.38 verleende ontheffing;
  - d. een besluit als bedoeld in artikel 3.10, 3.22, 3.23, 3.27, 3.29, 3.40, 3.41 of 3.42;
  - e. de aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een bouw-, sloop- of aanlegvergunning ingevolge artikel 50, eerste lid, van de Woningwet, onderscheidenlijk artikel 3.18, tweede lid, en artikel 3.20, vijfde lid;
  - f. een bepaling van een provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid, of van een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3, derde lid, voorzover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in de artikelen 3.16, eerste lid, onder c, of 3.20, derde lid, onder b, dan wel artikel 44, eerste lid, onder f of g van de Woningwet;
  - g. een koninklijk besluit als bedoeld in artikel 10.4.
3. De aanvraag bevat een motivering, alsmede een onderbouwing van de hoogte van de gevraagde tegemoetkoming.
4. Een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade ten gevolge van een oorzaak als bedoeld in het tweede lid, onder a, b, c, d, f of g, moet worden ingediend binnen vijf jaar na het moment waarop de oorzaak, bedoeld in het eerste lid, onherroepelijk is geworden.
5. Een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade ten gevolge van een aanhouding als bedoeld in het tweede lid, onder e, kan eerst, en moet worden ingediend binnen vijf jaar na terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan.

#### Artikel 6.2

1. Binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade blijft voor rekening van de aanvrager.
2. In ieder geval blijft voor rekening van de aanvrager:
  - a. van schade in de vorm van een inkomensderving: een gedeelte gelijk aan twee procent van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade;
  - b. van schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak: een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade, tenzij de vermindering het gevolg is:
    - 1°. van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond, of
    - 2°. van op de onroerende zaak betrekking hebbende regels als bedoeld in artikel 3.1.

#### Artikel 6.3

Met betrekking tot de voor tegemoetkoming in aanmerking komende schade betrekken burgemeester en wethouders bij hun beslissing op de aanvraag in ieder geval:

- a. de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak;
- b. de mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken.

#### Artikel 6.4

1. Van de indiener van de aanvraag heffen burgemeester en wethouders een recht.
2. Burgemeester en wethouders wijzen de indiener van de aanvraag op de verschuldigdheid van het recht en delen hem mee dat het verschuldigde bedrag binnen vier weken na de dag van verzending van de mededeling dient te zijn bijgeschreven op de rekening van de gemeente dan wel op de aangegeven plaats dient te zijn gestort. Indien het bedrag niet binnen deze termijn is bijgeschreven of gestort, verklaren zij de aanvraag niet-ontvankelijk, tenzij redelijkerwijs niet kan worden geoordeeld dat de indiener in verzuim is geweest.
3. Het recht bedraagt € 300,-- welk bedrag bij verordening van de gemeenteraad met ten hoogste twee derde deel kan worden verhoogd of verlaagd.
4. Indien op de aanvraag geheel of ten dele positief wordt beslist, storten burgemeester en wethouders aan de indiener het door hem betaalde recht terug.
5. Het in het derde lid genoemde bedrag kan bij algemene maatregel van bestuur worden gewijzigd voor zover het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie daartoe aanleiding geeft.

## 2.3 Planschaderecht nader toegelicht

Zoals blijkt uit artikel 6.1 Wro is planschade de schade die wordt veroorzaakt door een – op zichzelf rechtmatige – wijziging in het planologische regime. Voordat een tegemoetkoming in schade kan worden toegekend, moet aan een aantal voorwaarden zijn voldaan.

### 2.3.1 Ontvankelijke aanvraag

#### *Aanvrager*

De aanvrager van een tegemoetkoming in planschade moet degene zijn die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een van de in artikel 6.1 lid 2 Wro genoemde oorzaken. Voldoet de aanvrager niet aan dit criterium dan zal de aanvraag om een tegemoetkoming in planschade als niet ontvankelijk worden beschouwd.

### *Aanvraag*

Op grond van artikel 6.1 lid 3 moet de aanvraag zijn voorzien van een motivering alsmede een onderbouwing van de hoogte van de gevraagde tegemoetkoming. De aanvraag moet geschieden binnen vijf jaar nadat de schadeoorzaak onherroepelijk is geworden (verjaringstermijn).

### *Belanghebbende*

De Wet Ruimtelijke ordening kent aan belanghebbenden het recht op schadevergoeding wegens geleden planschade toe. Belanghebbende is diegene die een zakenrechtelijke of verbintenisrechtelijke relatie heeft met de onroerende zaak, waarvoor na een wijziging van het planologische regime, een aanvraag om tegemoetkoming in schade wordt gevraagd. Voor een planschaderisicoanalyse moet dus een inschatting gemaakt worden van de mogelijke belanghebbenden in de zin van de wet.

### *Peildatum aanvraag*

De peildatum voor alle aanvragen om een tegemoetkoming in planschade is het moment waarop het nieuwe plan als genoemd in artikel 6.1 lid 2 Wro, onherroepelijk is geworden. Op een aanvraag om tegemoetkoming in planschade kan in de meeste gevallen dan ook pas inhoudelijk worden beslist na de datum van onherroepelijk worden van het schadeveroorzakende besluit.

### *Leges*

Burgemeester en wethouders heffen een recht van € 300,- van de indiener van de aanvraag. De indiener van de aanvraag dient dit bedrag te voldoen wil er sprake zijn van een ontvankelijke aanvraag. Als blijkt dat de indiener recht heeft op een tegemoetkoming in planschade, storten burgemeester en wethouders het betaalde recht terug.

## 2.3.2 Onderzoek schade

### *Planschaderisicoanalyse en planschadebeoordeling*

In deze planschaderisicoanalyse wordt een globale inschatting gemaakt van de eventueel voor vergoeding in aanmerking komende planschade. Zoals hieronder duidelijk zal worden, zal met een aantal aspecten niet rekening worden gehouden. Deze factoren worden pas meegenomen bij de inschatting naar de daadwerkelijke planschade in de vorm van waardevermindering van het betreffende object. De berekening van de daadwerkelijke schade vindt plaats in het vervolg op de uitgevoerde planschaderisicoanalyse in de vorm van een planschadebeoordeling. Een taxatie maakt onderdeel uit van een planschadebeoordeling.

### *Directe en indirecte schade*

Bij planschade in de vermogenssfeer dient deze objectief te worden vastgesteld, dat wil zeggen dat de mogelijke schade dient te worden geabstraheerd van de persoonlijke perceptie van belanghebbende. Het gaat erom hoe de markt voor onroerende zaken reageert op het geconstateerde planologische nadeel. Er kunnen twee soorten schade worden onderscheiden: directe en indirecte schade.

Directe schade betreft de schade die wordt veroorzaakt door een wijziging van het planologische regime van de gronden of opstallen die in eigen bezit van de aanvrager of andere eigenaren zijn. De voorschriften van het planologische regime bepalen de bouw- en gebruiksmogelijkheden van een perceel. Met een nadelige wijziging van deze mogelijkheden wordt de eigendomsvrijheid van de eigenaar, en daarmee de waarde van het perceel, aangetast.

Schade kan zich ook voordoen omdat er in de (directe) omgeving ontwikkelingen plaatsvinden die leiden tot waardevermindering van eigendom of inkomensschade of omzetverlies. Dit wordt als indirecte schade bestempeld. Een bekend voorbeeld is de aantasting van het woongenot door nieuw geprojecteerde bebouwing.

Inkomensschade of omzetverlies komen voor een tegemoetkoming in aanmerking, mits deze aannemelijk worden gemaakt. Aan de hand van boekhoudkundige bescheiden per peildatum (moment waarop de planologische maatregel in werking treedt) kan dan worden beoordeeld hoe het gedeerde inkomen zich verhoudt tot het inkomen dat gegenereerd werd en in hoeverre de geconstateerde inkomenswijzigingen kunnen worden toegekend aan de beoogde planologische maatregel.

Deze risicoanalyse beperkt zich uitsluitend tot de eventuele vermogensdaling. In deze risicoanalyse zal niet worden gekeken naar de boekhoudkundige bescheiden. Het onderzoek naar inkomensschade of omzetverlies maakt derhalve geen onderdeel uit van deze planschaderisicoanalyse. Bij deze planschaderisicoanalyse worden de betrokken onroerende objecten van de openbare weg bekeken, en wordt er niet met belanghebbenden gesproken en/ of boekhoudkundige bescheiden opgevraagd.

#### *Normaal Maatschappelijke Risico*

Op grond van artikel 6.2 lid 1 Wro wordt het normaal maatschappelijk risico genoemd als grond om schade niet voor vergoeding in aanmerking te laten komen. Aan dit uitgangspunt is een forfaitaire bepaling toegevoegd. In lid twee van dat artikel is geregeld dat van de schade in de vorm van een inkomstenderving van een gedeelte gelijk aan 2% van het inkomen onmiddellijk voorafgaand aan het ontstaan van de schade in ieder geval voor rekening van de aanvrager blijft. In datzelfde lid is tevens bepaald dat schade in de vorm van 2% van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voorafgaand aan het ontstaan van de schade voor rekening van de aanvrager blijft. Voor zover het gaat om waardevermindering van een onroerende zaak ziet het forfait alleen op zogenaamde indirecte planschade. Het forfait heeft geen betrekking op directe planschade. Niettemin wil dat niet uitsluiten dat de hoofdregel, volgens welke binnen het normaal maatschappelijk risico vallende schade niet vergoed word, wel op directe schade van toepassing is.

#### *Voorzienbaarheid en schadebeperkend handelen*

Op grond van artikel 6.3 onder a Wro betrekken Burgemeester en wethouders in ieder geval bij hun beslissing op de aanvraag de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak.



Hierbij wordt onderzocht of de aanvrager bewust het risico van het optreden van planschade heeft aanvaard. Indien dit het geval is wordt ook wel gesproken van actieve risicoaanvaarding. Actieve risicoaanvaarding houdt in dat de aanvrager weet of behoort te weten dat een oorzaak als genoemd in artikel 6.1 tweede lid een voor hem nadelige verandering zou kunnen meebrengen en hij toch tot verwerving van de onroerende zaak overgaat of is overgegaan. In een dergelijk geval mag de schade voor rekening van de aanvrager worden gelaten.

Tevens wordt door Burgemeester en wethouders op grond van artikel 6.3 onder b Wro bekeken of er voor de aanvrager mogelijkheden zijn of waren om de schade te voorkomen of te beperken.

In het kader van een risicoanalyse planschade worden deze beide omstandigheden in de regel niet onderzocht omdat de beoordeling daarvan een afzonderlijke toetsing vergt van ieder mogelijk getroffen object en de daarvoor benodigde informatie ontbreekt.

#### *Anderszins verzekerd*

Als de vergoeding van schade ten tijde van het nemen van een beslissing op een aanvraag om planschadevergoeding voldoende 'anderszins verzekerd' is, komt de waardedaling van het object niet voor vergoeding in aanmerking. Voor de belanghebbende had dan wel kenbaar moeten zijn dat de schade reeds 'anderszins verzekerd' was. Daarnaast moet de wijze waarop de schade anderszins verzekerd is een duidelijke en zekere gebeurtenis zijn.

Bij het opstellen van deze planschaderisicoanalyse is niet bekend of de mogelijke schade voor objecten reeds 'anderszins verzekerd' was.

#### *Voordeelverrekening*

Van voordeelverrekening is sprake als het nieuwe regime ook voordelige effecten heeft. Volgens jurisprudentie kan de verrekening van de planologische voordelen met de planologische nadelen leiden tot het oordeel dat er geen of in verminderde mate sprake is van een planologisch nadeliger situatie in zijn totaliteit.<sup>1</sup>

Bij het opstellen van deze planschaderisicoanalyse is niet meegenomen of voordeelverrekening aan de orde is.

---

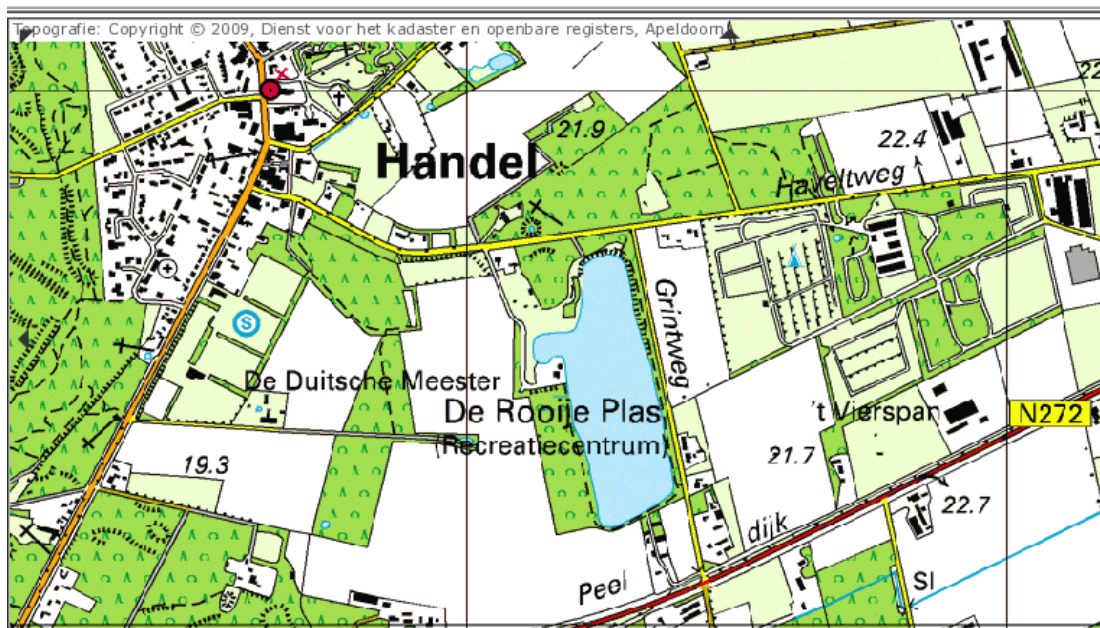
<sup>1</sup> ABRS 12 mei 2000, BR 2001, p. 230; ABRS 5 juli 2006, LJN AY0373.



### 3 HUIDIGE EN NIEUWE SITUATIE

#### *Locatie*

De planlocatie ligt ten noordoosten van de kern Gemert en ten zuidoosten van de kern Handel. Verder wordt de planlocatie begrensd door de Haveltweg in het noorden, Fuik in het oosten, Peeldijk in het zuiden en de Grintweg in het westen.



Figuur 1: Locatie plangebied (Bron: Dienst voor het kadaster en openbare registers, Apeldoorn)

#### *Huidige situatie*

Op de planlocatie is momenteel het recreatiepark 'de Rooye Asch' gevestigd. Dit park is momenteel circa 18 hectare en zal worden herontwikkeld met enkele uitbreidingen aan de westzijde van het terrein. De planlocatie is in gebruik als camping annex recreatiepark. Op het terrein staan diverse recreatiewoningen in verschillende soorten en maten, speelveldjes en kampeervelden, een kinderboerderij en staat er een aantal centrale voorzieningen. Verder is het plangebied deels bebost.

#### Noordzijde

Aan de noordzijde van de planlocatie loopt de Haveltweg waaraan de entree van het park ligt. Verder liggen er bospercelen, agrarische percelen en landelijke bebouwing.

#### Oostzijde

Aan de oostzijde van de planlocatie ligt het bedrijventerrein 'De Fuik', waar sprake is van een revitaliseringsopgave. Voor dit gebied is een structuurvisie opgesteld waarin wordt aangegeven dat de gewenste ontwikkeling van de Fuik tot een 'agrarische poort' niet haalbaar is gebleken wegens een gebrek aan investeerders. Hierdoor wordt voor dit terrein ingezet op een uniek innovatief bedrijfscomplex de 'Glazen Stop', waarin naar voorbeeld van een vergelijkbaar project in Zuid-Holland het 'GlasKasTeel', een kasgebouw van 2,5 hectare wordt ontwikkeld, waarin fruitteelt wordt gecombineerd met bedrijvigheid, waterberging en uitwisseling van duurzame energie.

### Zuidzijde

Aan de zuidzijde van de planlocatie loopt de Peeldijk, een regionale weg. Verder ligt er landelijk gebied met bospercelen, akkers en wat verder gelegen tuinbouwgronden. Ten zuidoosten van de planlocatie ligt het bedrijventerrein.

### Westzijde

Aan de westzijde van het recreatiepark ligt de Grintweg en De Rooye Plas. Deze plas is momenteel in gebruik als algemeen zwem- en recreatiegebied.

Hieronder volgt een aantal foto's van de omgeving:



Figuur 2: Recreatiewoning de Rooye Asch



Figuur 3: Recreatiewoning de Rooye Asch



Figuur 4: Weg planlocatie de Rooye Asch



Figuur 5: Aanzicht de Rooye Plas



Figuur 6: Aanzicht ingang de Rooye Asch ter hoogte van de Haveltweg

### *Nieuwe situatie*

De eigenaren-ontwikkelaars beogen een kwaliteitsimpuls van het recreatiepark door middel van een totale sanering en herontwikkeling van het terrein, met enkele uitbreiding aan de westzijde. Deze ontwikkelingen zullen betekenen dat het park in de nieuwe situatie circa 27 hectare zal bedragen.

De nieuwe beheersstructuur van “de Rooye Asch” moet permanente bewoning van recreatiewoningen tegengaan en is niet bedoeld om meer recreatiewoningen op het recreatiepark te realiseren.

Rondom het park wordt voorzien in de aanleg van een robuuste groenzone die wordt geplant met beplanting die een adequate landschappelijke inpassing garandeert. Op diverse plekken aan de ronden zullen houtwallen worden toegepast.

De hierboven geschetste ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Daarom wordt het bestemmingsplan “de Rooye Asch” opgesteld. Voor de inhoudelijke beoordeling van mogelijke planschade gaan wij uit van de in het ontwerp opgenomen mogelijkheden.





## 4 BETROKKEN ONROERENDE OBJECTEN

Hieronder is een inschatting gemaakt van de mogelijk betrokken onroerende objecten welke in de invloedssfeer liggen van de beoogde ontwikkeling. Deze onroerende objecten kunnen mogelijk indirecte schade lijden als gevolg van de planologische maatregel.

De aanvraag voor planschade dient te worden ingediend door een belanghebbende. Het belanghebbende begrip dient niet te beperkt te worden uitgelegd. Dit is dan ook de reden geweest dat we uit zijn gegaan van het 'worst case scenario'. De mogelijk betrokken onroerende objecten zijn gelegen binnen een straal van circa 100 meter ten opzichte van het plangebied.

In de figuren 9 en 10 is een aantal mogelijk betrokken onroerende objecten weergegeven die liggen in de invloedssfeer van de beoogde ontwikkeling en mogelijk directe en indirecte schade kunnen lijden als gevolg van de planologische maatregel.

Bij het bepalen van objecten die mogelijk directe schade kunnen lijden is uitgegaan van de eigenarenkaart uit het kadaster zoals die op 24-06-2008 is opgevraagd en de GBKN kaart die door de gemeente is ontvangen. Doordat is gebleken dat, na ontvangst van de GBKN kaart van de gemeente op 1 september 2009, onderstaande kaart niet helemaal up to date is, zijn objecten die niet op bovenstaande kaart staan weergegeven ook meegenomen. In figuur 7 is een deel van de eigenarenkaart weergegeven.



Figuur 7: Deel eigenarenkaart

Voor deze planschaderisicoanalyse gaan we er vanuit dat onderstaande objecten mogelijke belanghebbenden zijn.

Straat	Huisnummer
Grintweg	3, 7, 11, 15, 17
Peeldijk	42, 44
Fuik	24, 25, 27, 33
Haveltweg	41, 45, 66, 68, 68a, 74

Figuur 8: Mogelijk betrokken onroerende objecten die indirecte schade kunnen lijden

De betrokken onroerende objecten die mogelijk indirecte schade kunnen lijden als gevolg van de planologische maatregel en mogelijk belanghebbende zijn, wordt hierna in figuur 9 aangeduid.

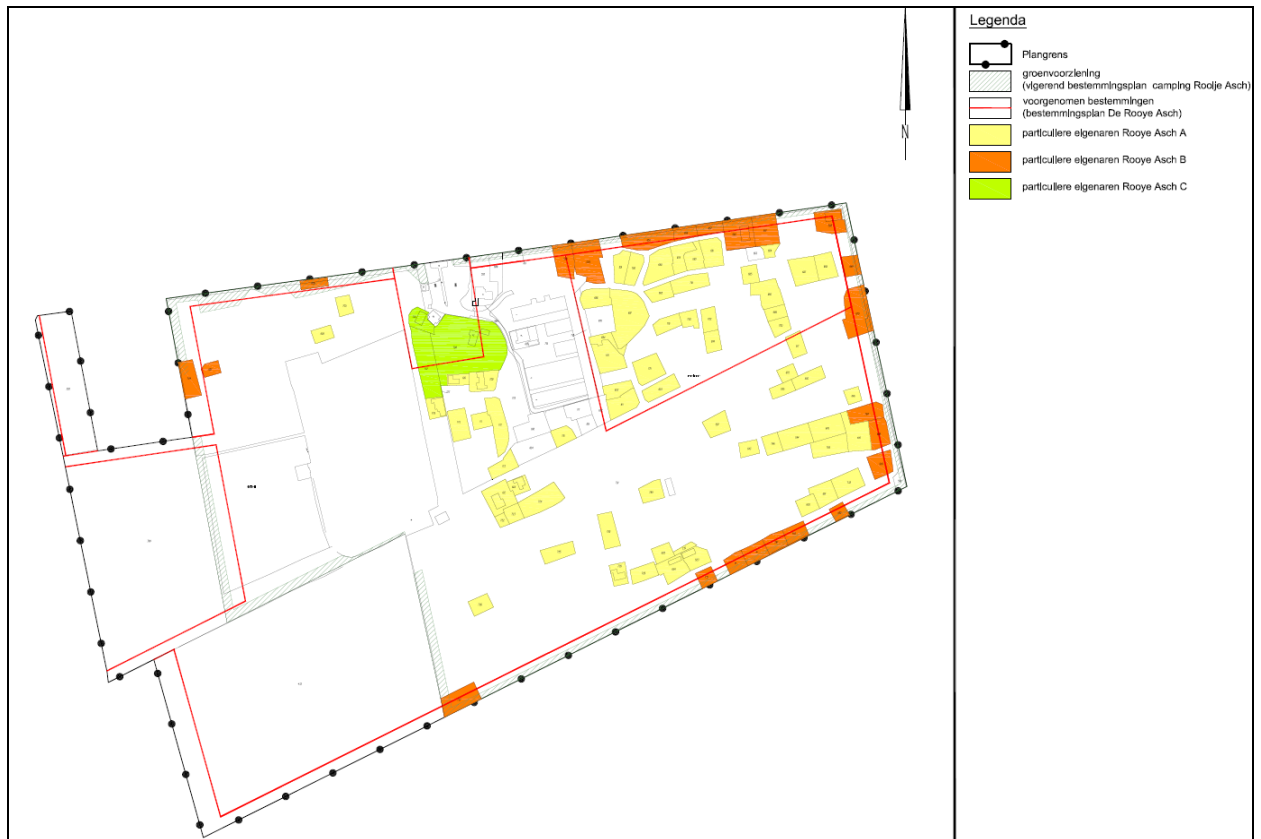


Figuur 9: Overzichtkaart met onroerende objecten met mogelijk indirecte schade

Alle onroerende objecten die in het plangebied zijn gelegen zijn mogelijke belanghebbende en kunnen directe schade lijden. In figuur 10 met mogelijke betrokken onroerende objecten die directe schade kunnen leiden, zijn de volgende objecten niet meegenomen:

- objecten in eigendom van Wind Mee Recreatie B.V.;
- objecten in eigendom van Wind Mee Exploitatie Onroerend Goed B.V.





Figuur 10: Overzichtskaart onroerende objecten met mogelijk directe schade



## 5 PLANOLOGISCH ONDERZOEK

### 5.1 Inleiding

In paragraaf 5.2 van dit hoofdstuk wordt de vigerende planologie beschreven waarin de gebruiksbepalingen en de bouwregels worden beschreven. In paragraaf 5.3 wordt de nieuwe situatie beschreven. In paragraaf 5.4 wordt op basis van de vigerende planologie en de nieuwe situatie een planologische vergelijking gemaakt welke weer is onderverdeeld naar gebruiks- en bouw mogelijkheden.

### 5.2 Vigerend bestemmingsplan

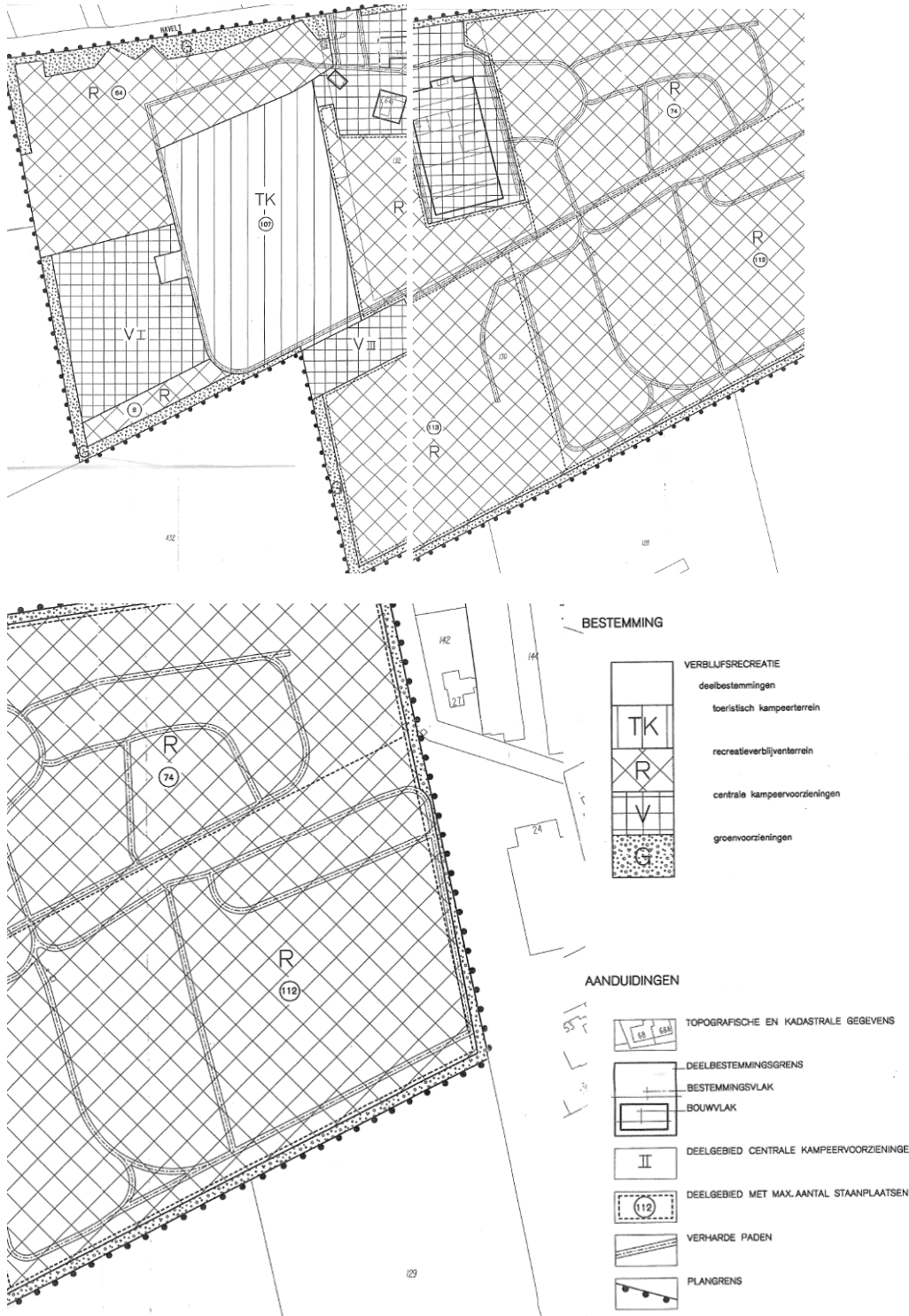
De planlocatie valt binnen de volgende twee bestemmingsplannen:

1. Bestemmingsplan 'Camping Rooije Asch'
  - a. Vastgesteld door de gemeenteraad op 2 juli 2001.
  - b. Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 19 februari 2002.
  - c. Het bestemmingsplan is onherroepelijk.
2. Bestemmingsplan 'Buitengebied Gemert-Bakel 2006'
  - a. Vastgesteld dor de gemeenteraad op 20 december 2006.
  - b. Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 21 augustus 2007.
  - c. Het bestemmingsplan is onherroepelijk na uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State van 26 november 2008.

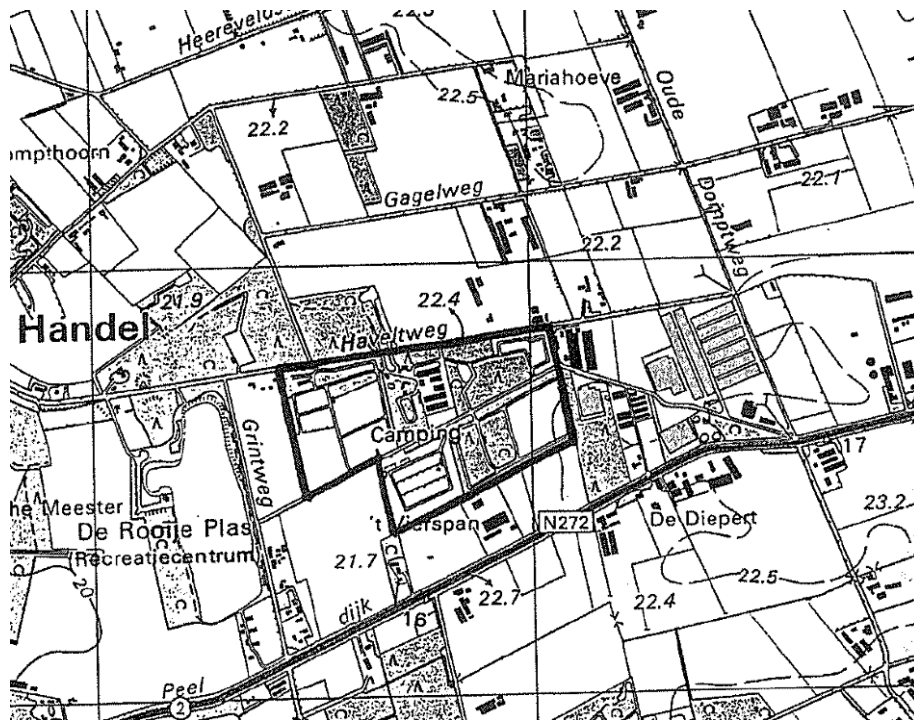
#### 5.2.1 Bestemmingsplan 'Camping Rooije Asch'

##### *A. Gedeelte plankaart & legenda*

In de figuur 12 zijn gedeelten van de plankaart en legenda van het bestemmingsplan 'Camping Rooije Asch' weergegeven.



Figuur 11: Delen plankaart en legenda bestemmingsplan



Figuur 12: Ligging plangebied in omgeving

### *B. Voorschriften bestemmingsplan 'Camping Rooije Asch'*

In het plangebied geldt de bestemming 'Verblijfsrecreatie'. Deze bestemming is opgedeeld in de deelbestemmingen 'toeristisch kampeerterrain', 'recreatieverblijventerrain', 'centrale kampeervoorzieningen' en 'groenvoorzieningen'. Deze bestemmingen zullen hieronder besproken worden. Daarbij zal eerst worden ingegaan op de algemene voorschriften in verband met de bestemmingen.

#### Artikel 3 Algemene voorschriften omtrent bebouwing

Op de gronden in het plan is het verboden om een bouwwerk of complex van bouwwerken te bouwen indien daardoor een ander bouwwerk of complex van bouwwerken met het daarbij behorende bouwperceel, hetzij niet langer zal blijven overeenstemmen, hetzij in grote mate zal gaan afwijken van het plan.

Verder worden bouwwerken die bestaan op het tijdstip dat het bestemmingsplan 'Camping Rooije Asch' als ontwerp ter inzage is gelegd, en die qua situering en/of maatvoering afwijken van wat in de voorschriften van het bestemmingsplan 'Camping Rooije Asch' is voorgeschreven, doch met het plan in overeenstemming zijn, geacht te voldoen aan de voorschriften van het bestemmingsplan 'Camping Rooije Asch'.

#### Artikel 5 Verblijfsrecreatie

##### *Doeleinden*

De voor deze bestemming als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor recreatief (nacht)verblijf en mag uitsluitend bedrijfsmatig worden geëxploiteerd. Gebruik is toegestaan door personen die elders hun hoofdverblijf hebben en waarbij de aangewezen grond nader is bestemd voor de volgende doeleinden:

- Toeristisch kampeerterrein;
- Recreatieverblijventerrein;
- Centrale kampeervoorzieningen;
- Groenvoorzieningen.

Binnen de deelbestemming 'toeristisch kampeerterrein' zijn uitsluitend toegestaan sanitaire voorzieningen, nutsvoorzieningen, verharde paden ter plaatse waar deze op de plankaart nader zijn aangeduid, alsmede kampeermiddelen, uitgezonderd stacaravans.

Binnen de deelbestemming 'recreatieverblijventerrein' zijn uitsluitend toegestaan sanitaire voorzieningen, nutsvoorzieningen, verharde paden ter plaatse waar deze op de plankaart nader zijn aangeduid, alsmede kampeermiddelen, uitgezonderd stacaravans.

Binnen de deelbestemming 'centrale kampeervoorzieningen' zijn uitsluitend toegestaan sanitaire voorzieningen, verharde paden ter plaatse waar deze op de plankaart zijn aangeduid, alsmede:

- een sportveld indien de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding I;
- een kampwinkel, receptie, terreinontsluiting/-toegang, kantine, ontmoetingsruimte, centraal parkeerterrein, hobby- en/of recreatieruimte en twee dienstwoningen, indien de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding II;
- een openluchtwembad, indien de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding III.

De gronden met de deelbestemming 'groenvoorzieningen' dienen ter visuele afscherming van het plangebied, alsmede voor behoud en bescherming van de aanwezige natuurlijke waarden als wezenlijke kwaliteiten van een camping, aangeduid met een G op de plankaart.

#### *Beschrijving in hoofdlijnen*

De aan het gebied met de aanduiding 'recreatieverblijventerrein' toegekende doeleinden dienen met het plan worden nagestreefd op een wijze zoals hierna is beschreven:

- op de betreffende gronden is het niet toegestaan meer recreatiewoningen te bouwen of kampeermiddelen te plaatsen dan het aantal standplaatsen dat ter plaatse op de plankaart als nadere aanduiding is aangegeven;
- op de betreffende gronden zijn recreatiewoningen uitsluitend toegestaan ter plaatse waar deze bestaan op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan 'Camping Rooije Asch'.

#### *Bouwvoorschriften*

Op of in de als zodanig (deel) bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten behoeve van de per (deel) bestemming genoemde doeleinden. Binnen de bestemming "groenvoorzieningen" zijn bouwwerken niet toegestaan.

#### Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bij de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- de bouwhoogte van wegbewijzerborden, aanduidingsborden en dergelijke mag maximaal 3 meter bedragen;
- de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen mag maximaal 5 meter bedragen;
- de bouwhoogte van speelwerktuigen mag maximaal 4 meter bedragen;

- de bouwhoogte van terreinafscheidingen ten behoeve van kampeerterrein mag maximaal 2 meter bedragen;
- de bouwhoogte van overige terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter bedragen;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 1 meter bedragen.

#### 'Toeristisch kampeerterrein'

Binnen het gebied met de deelbestemming "toeristisch kampeerterrein" geldt met betrekking tot bouwen dat het gezamenlijke oppervlak van de gebouwen maximaal 200 m<sup>2</sup> mag bedragen. De goothoogte van een gebouw mag maximaal 3 meter bedragen en de bouwhoogte maximaal 5,5 meter.

#### "Recreatieverblijventerrein"

Binnen het gebied met de deelbestemming 'recreatieverblijventerrein' geldt dat met betrekking tot kampeermiddelen, waaronder stacaravans, de oppervlakte van een kampeermiddel maximaal 35 m<sup>2</sup>, de bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen en de kampeermiddelen met een plat dak dienen te worden uitgevoerd. Het hiervoor gestelde geldt niet voor kampeermiddelen die op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan 'Camping Rooije Asch' een grotere oppervlakte, bouwhoogte of afwijkende dakvorm kennen. De oppervlakte en bouwhoogte mag echter van deze kampeermiddelen niet worden vergroot. Voor recreatiewoningen geldt dat de oppervlakte maximaal 60 m<sup>2</sup>, de goothoogte maximaal 3 meter, de bouwhoogte maximaal 5,5 meter en de inhoud van een recreatiewoning maximaal 200 m<sup>3</sup> mag bedragen. Het hiervoor gestelde geldt niet voor recreatiewoningen die op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan 'Camping Rooije Asch' een grotere oppervlakte, bouwhoogte of inhoud kennen. De oppervlakte, bouwhoogte of inhoud van deze kampeermiddelen mag niet worden vergroot.

Met betrekking tot bijgebouwen bij kampeermiddelen en recreatiewoningen geldt dat het aantal bijgebouwen per recreatiewoning of kampeermiddel maximaal 1, het oppervlak van een bijgebouw maximaal 5 m<sup>2</sup>, de bouwhoogte van een bijgebouw maximaal 2,5 meter en de afstand van een kampeermiddel of recreatiewoning tot bijbehorend bijgebouw maximaal 3 meter mag bedragen. Het hiervoor gestelde geldt niet voor recreatiewoningen of kampeermiddelen die op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan 'Camping Rooije Asch' een groter aantal bijgebouwen heeft, een groter oppervlakte hebben, een hogere bouwhoogte kennen of waarbij de afstand van een kampeermiddel of recreatiewoning tot bijbehorend bijgebouw meer dan 3 meter bedraagt. Het aantal bijgebouwen, de oppervlakte, de bouwhoogte en de afstand van deze recreatiewoningen of kampeermiddelen mag niet worden vergroot.

Met betrekking tot gebouwen ten behoeve van sanitaire voorzieningen en nutsvoorzieningen geldt dat het gezamenlijke oppervlak van de gebouwen maximaal 200 m<sup>2</sup>, de goothoogte maximaal 2,5 meter en de bouwhoogte van gebouwen maximaal 3,5 meter mag bedragen.

### 'Centrale Kampvoorzieningen'

Binnen het gebied dat is aangeduid met de deelbestemming "centrale kampeervoorzieningen" geldt dat met betrekking tot gebouwen ten behoeve van sanitaire voorzieningen het gezamenlijke oppervlak van de gebouwen maximaal 200 m<sup>2</sup>, de goothoogte van de gebouwen maximaal 3 meter en de bouwhoogte van de gebouwen maximaal 5,5 meter mag bedragen. Verder geldt dat met betrekking tot gebouwen op de gronden met de nadere aanduiding II, dat gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak, de goothoogte van gebouwen maximaal 4 meter, de bouwhoogte maximaal 6,5 meter en de inhoud van een dienstwoning maximaal 500 m<sup>3</sup> mag bedragen. Voorts mag het bebouwd oppervlak van de op de plankaart aangegeven bouwvlakken maximaal 50% bedragen, uitgezonderd het meest westelijk op de plankaart aangegeven bouwvlak, waarvan het bebouwd oppervlak maximaal 80% mag bedragen.

### *Gebruiksregeling*

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik:

- van de gronden als standplaats voor wagens en kramen die zijn geschikt en bestemd voor de uitoefening van detailhandel;
- van de gronden als terrein voor het al dan niet voor verhuur of verkoop opslaan of opstellen van machines, vaar- of vliegtuigen c.q. onderdelen daarvan;
- van de gronden als opslag-, stort-, lozing- of bergplaats van bruikbare en/of onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en producten;
- van de gronden als tentoonstellingsgelegenheid voor onderkomens, dan wel als opslagplaats al dan niet voor verhuur of verkoop van onderkomens.

Binnen de gronden met de deelbestemming 'toeristisch kampeerterrein', 'recreatieverblijventerrein' en "centrale kampeervoorzieningen" wordt onder strijdig gebruik in ieder geval verstaan het gebruiken van de gronden als standplaats voor voertuigen wanneer dat niet gebeurt in verband met het op de bestemming gebruik van de grond.

Binnen de gronden met de deelbestemming "toeristisch kampeerterrein" wordt onder strijdig gebruik in ieder geval verstaan, het gebruik van de kampeermiddelen en gebouwen voor permanente bewoning, voor de uitoefening van enige vorm van detailhandel en/of bedrijf.

Binnen de gronden met de deelbestemming "recreatieverblijventerrein" wordt onder strijdig gebruik in ieder geval verstaan het gebruiken van kampeermiddelen en gebouwen voor permanente bewoning en de uitoefening van enige vorm van detailhandel en/of bedrijf.

Binnen de gronden met de deelbestemming 'centrale kampeervoorzieningen' wordt onder strijdig gebruik in ieder geval verstaan het gebruik van gebouwen voor permanente bewoning, met uitzondering van dienstwoningen.

Binnen de gronden met de deelbestemming 'groenvoorzieningen' wordt onder strijdig gebruik in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden als standplaats voor voertuigen en kampeermiddelen.



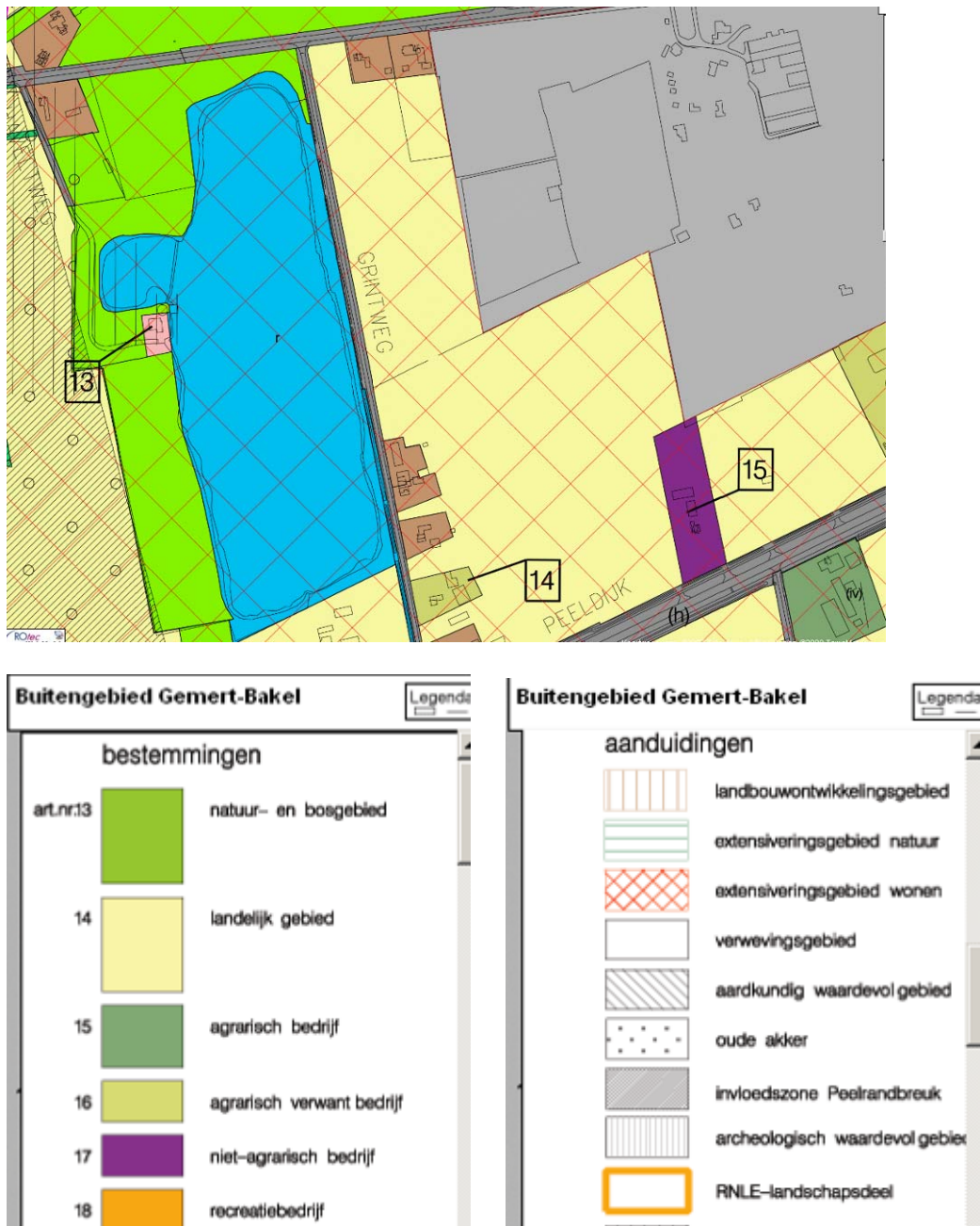
### Aanlegvergunning

In artikel 5 lid 6 van de planvoorschriften wordt aangegeven dat voor bepaalde werkzaamheden een aanlegvergunning nodig is.

## 5.2.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied Gemert-Bakel 2006'

### A. Gedeelte plankaart & legenda

In figuur 13 zijn gedeelten van de plankaart en legenda van het bestemmingsplan 'Buitengebied Gemert-Bakel 2006' weergegeven.



Figuur 13: Relevant deel plankaart en legenda bestemmingsplan

### *B. Voorschriften bestemmingsplan 'Camping Rooije Asch'*

In het plangebied geldt de bestemming 'landelijk gebied'. Hieronder zal deze bestemming worden besproken en andere relevante bepalingen. Tevens komen de relevante bepalingen uit de basisregeling aan bod welke bij elk initiatief in het buitengebied van toepassing is.

#### Artikel 7 Uitgangspunten voor ontwikkeling

In dit artikel komen de uitgangspunten voor ontwikkelingen aan bod. Daaruit blijkt in ieder geval dat tegelijk met het bestemmingsplan een beeldkwaliteitsplan is vastgesteld en van het bestemmingsplan onderdeel uitmaakt. Dit beeldkwaliteitsplan bevat de richtlijnen voor het beoordelen van de kwalitatieve aanvaardbaarheid van ontwikkelingen. Verder wordt ingegaan op de kwalitatieve toets die bij ieder verzoek plaatsheeft. Indien ontwikkelingen bij recht zijn toegestaan werkt het beeldkwaliteitsplan aanvullend.

#### Artikel 9 Extensiveringsgebied wonen (aanduiding)

"Het beleid in gebieden met de aanduiding 'extensiveringsgebied wonen' is gericht op het in gang zetten van een afwaartse beweging met betrekking tot de intensieve veehouderij. Bestaande intensieve veehouderijen of agrarische bedrijven met een intensieve tak mogen de bouw mogelijkheden, die in dit bestemmingsplan zijn toegekend, benutten voor de intensieve veehouderij. Nieuwvestiging van agrarische bedrijven is uitgesloten. Omschakeling naar een intensieve veehouderij is ook uitgesloten. Uitbreiding van intensieve veehouderijen is uitgesloten behoudens een eenmalige uitbreiding van maximaal 10% ten behoeve van dierenwelzijn".

"De grondgebonden veehouderij kan zich in principe normaal blijven ontwikkelen. Omschakeling naar niet grondgebonden (anders dan intensieve veehouderij) of grondgebonden landbouw is mogelijk. Omschakeling naar glastuinbouw is uitgesloten. Uitbreiding van grondgebonden agrarische bedrijven tot maximaal 1,5 hectare is mogelijk na een uitgebreide omgevingstoets. Solitaire glastuinbouwbedrijven kunnen doorgroeien tot een oppervlakte van maximaal 3 hectare netto glas".

"Binnen het agrarisch bestemmingsvlak zijn alle vormen van permanente teeltondersteunende voorzieningen (dus geen kassen) mogelijk. Buiten het bestemmingsvlak en aansluitend hieraan zijn permanente teeltondersteunende voorzieningen, die omkeerbaar zijn, na afweging toegestaan tot een maximum van 4 hectare. Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn mogelijk na een uitgebreide omgevingstoets"

"Voor niet agrarische bedrijfsactiviteiten wordt een uitbreiding toegestaan van maximaal 15% van de bestaande bebouwing. Voor agrarisch verwante bedrijvigheid geldt een uitbreiding van maximaal 25%. Afwijking van deze maxima is mogelijk afhankelijk van de ligging van het bedrijf en na een uitgebreide omgevingstoets. Omschakeling naar een andere niet-agrarische bedrijfsactiviteit is toegestaan binnen de milieucategorieën 1, 2 en 3. Nieuwe niet-agrarische bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1, 2 en 3 zijn toegestaan op vrijkomende agrarische locaties, waarbij overtollige voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt".

“Ter compensatie van sloop en het inleveren van milieurechten is de bouw van een extra woning mogelijk. Ten behoeve van ruimtelijke kwaliteitswinst is eveneens toevoeging van een woning mogelijk. Hieronder valt ook woningsplitsing met als doel behoud van beeldbepalende panden. Tijdelijke woonvoorzieningen ten behoeve van mantelzorg zijn toegestaan. Aan huis gebonden beroepen zijn toegestaan. Verder is afwijking van de maximale maatvoering mogelijk afhankelijk van de ligging en na een uitgebreide omgevingstoets”.

“Bestaande recreatiebedrijven zijn positief bestemd en kunnen hun activiteiten blijven voortzetten. Op vrijkomende agrarische locaties is het in principe mogelijk een nieuw recreatiebedrijf te vestigen”.

#### Artikel 12 Algemene bepaling

Alle gronden binnen het plangebied zijn mede bestemd voor landschapsopbouw onder andere in de vorm van een groene erfinrichting met een minimale omvang van 20% van het bebouwde en verharde deel van het bestemmingsvlak. Verder zijn alle gronden mede bestemd voor het behoud, herstel en/of versterking van de omgevingskwaliteit, in het bijzonder het behoud, de versterking en/of het herstel van de cultuurhistorische waarde van de bebouwing en het behoud, herstel en/of versterking van de waterhuishoudkundige waarden.

#### Artikel 14 Landelijk gebied

##### *Doeleinden*

De voor deze bestemming als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik, agrarische bedrijfsuitoefening, extensief recreatief medegebruik en het behoud en/of herstel van de natuurlijke, aardkundige waarden en beeldkwaliteit, afgestemd op de kenmerken zoals aangeduid op de plankaart en omschreven in het beeldkwaliteitsplan.

##### *Bouwvoorschriften*

Op of in deze gronden mag niet worden gebouwd.

#### Artikel 27 Bebouwingsregeling

In artikel 27 komt naast de dubbeltelbepaling en algemeen bouwverbod ook de maatvoering aan bod. Bouwplannen worden integraal getoetst. Wat betreft de situering, verschijningsvorm, erfbeplanting en inpassing gelden de criteria van het beeldkwaliteitsplan. Voor bouwwerken in het buitengebied die volgens de voorschriften zijn toegestaan moeten voldoen aan de maatvoering die staat opgenomen in de tabel bij artikel 27.

#### Artikel 28 Algemene gebruiksbeperking

Onder strijdig gebruik met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van niet voor bewoning bestemde (bij-)gebouwen voor bewoning en het gebruiken of laten gebruiken van gronden of gebouwen voor detailhandel behalve waar dit volgens de voorschriften expliciet is toegestaan.

### Artikel 29 Aanlegvergunning

In artikel 29 van de planvoorschriften wordt aangegeven dat voor bepaalde werkzaamheden een aanlegvergunning nodig is.

## 5.3 Nieuwe situatie

Ten behoeve van bovenstaande ontwikkeling is het ontwerp bestemmingsplan de Rooye Asch opgesteld.

### 5.3.1 Ontwerp Bestemmingsplan 'De Rooye Asch'

#### *A. Gedeelte plankaart & legenda*

In de figuur 14 is de plankaart en legenda van het bestemmingsplan 'Camping Rooije Asch' weergegeven.



Figuur 14: Plankaart en legenda bestemmingsplan

#### *B. Regels ontwerp bestemmingsplan 'De Rooye Asch'*

In het plangebied De Rooye Asch gelden de bestemmingen 'groen', 'recreatie' en 'verkeer-verblijfsdoeleinden'. Hieronder zullen deze bestemmingen worden besproken en andere relevante bepalingen.

### Artikel 3 Groen

#### *Doeleinden*

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- groenvoorzieningen;
- behoud, herstel en ontwikkeling van natuurlijke, cultuurhistorische, aardkundige en waterhuishoudkundige waarden met een zo sterk mogelijke ecologische en ruimtelijke samenhang;
- waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen en (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- aarden wallen;
- met daaraan ondergeschikt verhardingen;
- met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### *Bouwregels*

Ter plaatse van deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming en er mogen op deze gronden geen gebouwen worden gebouwd. Verder mag de hoogte van erfafscheidingen niet meer dan 2,5 meter, de hoogte van de informatiezuil niet meer dan 7 meter en de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 3,5 meter bedragen.

#### *Specifieke gebruiksregels*

Onder een strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor reclaimedoeleinden, opslag, parkeren en het verwijderen van groenstructuren, anders dan in de vorm van normaal onderhoud.

### Artikel 4 Recreatie

#### *Doeleinden*

De voor recreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- dagrecreatieve voorzieningen;
- recreatief verblijf,
- een centrale recreatieve voorziening ten behoeve van dagrecreatieve voorzieningen en recreatief verblijf,
- voorzieningen ten behoeve van beheer en onderhoud,
- sport-, speel- en spelvoorzieningen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen en (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- kunstobjecten;
- nutsvoorzieningen;
- met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, terreinen, wegen en paden, speelvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen.

Verder geldt dat binnen de voor recreatie aangewezen gronden maximaal één bedrijfswoning is toegestaan en maximaal één centrale recreatieve voorziening is toegestaan met een bruto-oppervlakte van maximaal 5.000 m<sup>2</sup> waarbinnen:

- horeca is toegestaan tot een bruto-oppervlakte van maximaal 1.000 m<sup>2</sup>;
- een receptie, ontvangstruimte en aanverwante voorzieningen zijn toegestaan tot een bruto-oppervlakte van maximaal 1.500 m<sup>2</sup>;

- detailhandel is toegestaan tot een bruto-oppervlakte van maximaal 300 m<sup>2</sup>;
- voorzieningen op het gebied van ontspanning en sport, en dienstverlening op het gebied van persoonlijke verzorging zijn toegestaan tot een bruto-oppervlakte van 600 m<sup>2</sup>.

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' zijn primair bestemd voor een hoofdontsluiting op de Haveltweg en de gronden ter plaatse van de aanduiding 'water' zijn primair bestemd voor open water met een minimale oppervlakte van 8.000 m<sup>2</sup>

### *Bouwregels*

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming en met inachtneming van de volgende regels:

- de bouwhoogte van de centrale recreatieve voorziening mag maximaal 12 meter bedragen;
- de inhoud van de bedrijfswoning, inclusief hierbij behorende aan- en bijgebouwen, mag maximaal 750 m<sup>3</sup> bedragen;
- de goot- en bouwhoogte van de bedrijfswoning mag respectievelijk maximaal 4 meter en 11 meter bedragen;
- er mogen maximaal 450 recreatieverblijven worden gebouwd waarbij de goot- en bouwhoogte respectievelijk maximaal 4 meter en 9 meter mag bedragen;
- de afstand tussen niet-aaneengebouwde recreatieverblijven moet minimaal 3 meter bedragen;
- de inhoud van de recreatieverblijven mag van ten hoogste 10 verblijven 700 m<sup>3</sup>, van ten hoogste 60 verblijven 600 m<sup>3</sup>, van ten hoogste 250 verblijven 500 m<sup>3</sup> en voor de overige verblijven 400 m<sup>3</sup> bedragen;
- in afwijking van het hiervoor genoemde over recreatieverblijven gelden ter plaatse van de specifieke aanduiding 'recreatie – kleinere recreatieverblijven' dat:
  - de goot- en bouwhoogte van een recreatieverblijf respectievelijk maximaal 3 meter en 5,5 meter mag bedragen;
  - de afstand tussen niet-aaneengebouwde recreatieverblijven moet minimaal 3 meter bedragen;
  - de inhoud van een recreatieverblijf mag maximaal 200 m<sup>3</sup> bedragen;
  - de grondoppervlakte van een recreatieverblijf mag maximaal 60 m<sup>2</sup> bedragen.
- voor bijgebouwen bij recreatieverblijven is per recreatieverblijf één aangebouwd bijgebouw toegestaan en mag de grondoppervlakte maximaal 12 meter bedragen en de goot- en bouwhoogte respectievelijk maximaal 3 meter en 6,5 meter.
- voor gebouwen van beheer en onderhoud mag de gezamenlijke oppervlakte maximaal 200 m<sup>2</sup> bedragen en de goot- en bouwhoogte respectievelijk maximaal 4,5 meter en 6,5 meter.
- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter, de bouwhoogte van palen, antenne- en vlaggenmasten maximaal 8 meter en de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 3,5 meter bedragen.

### *Specifieke gebruiksregels*

Onder een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en bouwwerken voor permanente bewoning, het gebruik van de recreatiewoningen anders dan ten behoeve van een bedrijfsmatige exploitatie, het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting, een escortbedrijf, straatprostitutie of (het laten uitoefenen van) raamprostitutie, het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van enige vorm van handel en/of bedrijf anders dan in het kader van, dan wel ten behoeve van het recreatiebedrijf en het gebruik van gronden en bouwwerken als verkooppunt voor motorbrandstoffen.

### *Nadere eisen*

Voor de situering en/of afmetingen van bouwwerken, de kapvorm van gebouwen, de aanleg en omvang van parkeergelegenheid en de situering van wegen, paden en beplanting zijn Burgemeester en wethouders bevoegd nadere eisen te stellen.

### *Aanlegvergunning*

Voor bepaalde werkzaamheden is ook een aanlegvergunning nodig.

## Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

### *Doeleinden*

De voor 'Verkeer-Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- erftoegangswegen;
- verblijfsgebieden;
- parkeerterreinen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- nutsvoorzieningen;
- met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen zijn begrepen,
- waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen en (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

### *Bouwregels*

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming waarbij de bouwhoogte maximaal 10 meter mag bedragen voor bouwwerken ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer waaronder bruggen zijn begrepen en maximaal 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### *Specifieke gebruiksregels*

Onder een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van straatprostitutie.

### Artikel 7 Algemene bouwregels

In dit artikel staan regels opgenomen over aangrenzen terreinen en de bebouwingmogelijkheden en de wijze waarop met ondergeschikte bouwdelen moet worden omgegaan. Verder blijven de voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing met uitzondering van de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer, de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten, de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden en de ruimte tussen bouwwerken. Verder zijn ongeacht het bepaalde in het plan vergunningsvrije bouwwerken als bedoeld in het Besluit Bouwvergunningvrije en licht vergunningsplichtige bouwwerken toegestaan.

### Artikel 8.1 Vormen van verboden gebruik (onbebouwd)

Als een verboden gebruik wordt in dit plan in ieder geval beschouwd een gebruik van gronden en/of water:

- als opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voorzover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- als terrein voor het al dan niet voor de verkoop opslaan of opstellen van ongebruikte en/of gebruikte, dan wel geheel of gedeeltelijk uit gebruikte onderdelen samengestelde machines, voer-, vaar- of vliegtuigen c.q. onderdelen daarvan, die bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken zijn, behoudens voorzover het betreft parkeren en overigens voorzover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- als opslagplaats van hout en/of aannemersmaterialen, behoudens voorzover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond, of ten behoeve van bouw of andere tijdelijke werkzaamheden.

## **5.4 Planologische vergelijking**

Bij het beoordelen van een verzoek om een tegemoetkoming in planschade, dient te worden nagegaan of sprake is van een wijziging van het planologisch regime, waardoor de aanvrager van het verzoek in een nadeliger positie is komen te verkeren, waardoor hij schade lijdt of zal lijden. Hierdoor wordt een vergelijking gemaakt tussen de planologische maatregel en het voorheen geldend planologisch regime. Daarbij is voor wat betreft het oude planologische regime niet de feitelijke situatie van belang, maar hetgeen op grond van dat regime maximaal kon worden gerealiseerd, ongeacht of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden.

### **5.4.1 Bestemmingsplan 'Camping Rooije Asch'**

Op grond van het bestemmingsplan 'Camping Rooije Asch' gelden ter plaatse van de beoogde ontwikkeling de bestemming 'Verblijfsrecreatie', welke bestemming is opgedeeld in de bestemmingen 'toeristisch kampeerterrein', 'recreatieverblijventerrein', 'centrale kampeervoorzieningen' en 'groenvoorzieningen'. Deze gronden mogen slechts gebruikt worden voor aan verblijfsrecreatie gerelateerde functies (zie verder paragraaf 5.2).



## Gebruik

### *Groen*

De bestemming 'Groen' brengt een verandering van gebruik met zich nu de bestemming 'Groen' ook gaat gelden voor een aantal gronden dat in het huidige bestemmingsplan de deelbestemming 'Recreatieverblijventerrein' heeft. In de voorgenomen situatie mogen de betreffende gronden daardoor niet meer gebruikt worden ten behoeve van sanitaire voorzieningen, nutsvoorzieningen, recreatiewoningen, stacaravans, overige kampeermiddelen met bijbehorende bijgebouwen, alsmede verharde paden waar dat is aangeduid. Aan de andere kant mogen in de voorgenomen situatie de gronden wel gebruikt worden voor waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen, (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen met daaraan ondergeschikt verhardingen. Dit gebruik is momenteel binnen de deelbestemming 'Groenvoorzieningen' niet mogelijk. Verder staat in het huidige bestemmingsplan dat de deelbestemming 'Groenvoorzieningen' de visuele afscherming van het plangebied als functie heeft. Deze bepaling komt niet met zoveel woorden terug in de bestemming 'Groen' al staat wel vermeld dat tot een strijdig gebruik met deze bestemming in ieder geval wordt gerekend het verwijderen van groenstructuren, anders dan in de vorm van normaal onderhoud.

Door de voorgenomen bestemmingswijziging zal het gebruik van bovengenoemde gronden veranderen. Dit betekent dat op delen waar voorheen het gebruik van bijvoorbeeld stacaravans was toegestaan deze gebruiksmogelijkheid onder het vigerende bestemmingsplan voor de betreffende gronden niet kan worden voortgezet. De gronden zullen niet intensiever gebruikt gaan worden.

### *Recreatie*

De bestemming 'Recreatie' zal gaan gelden voor het overgrote deel van het plangebied. Hoewel in vergelijking tot het huidige bestemmingsplan ook in het voorgenomen bestemmingsplan het overgrote deel van de gronden wordt aangewezen voor recreatie, valt te wijzen op een belangrijk verschil. Het huidige bestemmingsplan is in vergelijking tot het voorgenomen bestemmingsplan veel gedetailleerder van aard doordat de verschillende deelbestemmingen binnen de bestemming 'Verblijfsrecreatie' nader staan aangeduid op de plankaart. Dit betekent dat deze gronden enkel gebruikt mogen worden overeenkomstig het bepaalde voor de deelbestemming. In het voorgenomen bestemmingsplan daarentegen staat het, behoudens de gronden die zijn aangewezen met de aanduiding 'ontsluiting' en 'water' en respectievelijk primair zijn bestemd voor een hoofdontsluiting en water, vrij om de gronden te gebruiken voor de functies die in artikel 4.1 van de Regels staan opgesomd. Het voorgenomen bestemmingsplan kent gedetailleerde regels doch een globale kaart, waardoor de plaatsing van gebouwen voor recreatiewoningen maar ook de centrale recreatieve voorziening vrij is. Dit betekent bijvoorbeeld dat gronden die momenteel de deelbestemming 'recreatieverblijventerrein' kennen en waar uitsluitend zijn toegestaan sanitaire voorzieningen, nutsvoorzieningen, recreatiewoningen, stacaravans en overige bijbehorende bijgebouwen, in het voorgenomen bestemmingsplan ook als centrale recreatieve voorziening gebruikt mogen worden. Dit heeft ook gevolgen voor de bouwregels maar daar wordt later op in gegaan.

Hieronder wordt per deelbestemming aangegeven in hoeverre een verandering van gebruik optreedt:

- a. Verblijfsrecreatie, met deelbestemming “centrale kampeervoorzieningen” voorzien van de aanduiding I:  
Door de voorgenomen bestemmingswijziging zal het gebruik van deze gronden veranderen doordat niet alleen sanitaire voorzieningen en een sportveld zijn toegestaan maar ook de functies genoemd in artikel 4.1. zoals een centrale recreatieve voorziening. Binnen deze voorziening is onder andere horeca en detailhandel toegestaan. Verder is de grond met de aanduiding ‘water’ primair bestemd voor open water. Tenslotte kunnen de gronden intensiever gebruikt worden in de nieuwe situatie.
- b. Verblijfsrecreatie, met deelbestemming “centrale kampeervoorzieningen” voorzien van de aanduiding II:  
Door de voorgenomen bestemmingswijziging zal het gebruik van deze gronden veranderen. In de nieuwe situatie mogen de gronden ook gebruikt worden voor de functies genoemd in artikel 4.1. zoals een centrale recreatieve voorziening. Verder is de grond met de aanduiding ‘ontsluiting’ primair bestemd voor een hoofdontsluiting op de Haveltweg. Tenslotte kunnen de gronden intensiever gebruikt worden in de nieuwe situatie.
- c. Verblijfsrecreatie, met deelbestemming “centrale kampeervoorzieningen” voorzien van de aanduiding III  
Door de voorgenomen bestemmingswijziging zal het gebruik van deze gronden veranderen doordat niet alleen sanitaire voorzieningen en een speelterrein zijn toegestaan maar ook de functies genoemd in artikel 4.1. zoals een centrale recreatieve voorziening waarbinnen horeca en detailhandel. Daar komt bij dat de gronden in de nieuwe situatie niet meer gebruikt mogen worden voor een openluchtzwembad. Tenslotte kunnen de gronden intensiever gebruikt worden in de nieuwe situatie.
- d. Verblijfsrecreatie, met deelbestemming “toeristisch kampeerterrein”  
Door de voorgenomen bestemmingswijziging zal het gebruik van deze gronden veranderen doordat in de nieuwe situatie niet alleen sanitaire voorzieningen, nutsvoorzieningen, verharde paden (indien dit is aangeduid) en kampeermiddelen zijn toegestaan maar ook de functies genoemd in artikel 4.1. zoals enige vorm van bedrijf en/of detailhandel gebruikt mogen worden. In het huidige bestemmingsplan is het gebruik van de gronden voor deze functies expliciet niet toegestaan. Binnen deze voorziening is onder andere horeca en detailhandel toegestaan. Verder komt in de nieuwe situatie niet terug dat de gronden niet gebruikt mogen worden stacaravans. Tenslotte kunnen de gronden intensiever gebruikt worden in de nieuwe situatie.

e. Verblijfsrecreatie, met deelbestemming Recreatieverblijven en aanduiding max 74 staanplaatsen

Door de voorgenomen bestemmingswijziging zal het gebruik van deze gronden veranderen doordat deze gronden in de nieuwe situatie ook gebruikt mogen worden voor de functies genoemd in artikel 4.1 zoals sport-, speel- en spelvoorzieningen. Ook mogen de gronden voor enige vorm van bedrijf en/of detailhandel gebruikt mogen worden. In het huidige bestemmingsplan is het gebruik van de gronden voor deze functies expliciet niet toegestaan. Hoewel de aanduiding 'recreatie-kleinere recreatieverblijven' op de kaart van het nieuwe bestemmingsplan is verbeeld en ter plekke van die aanduiding specifieke bouwregels gelden, is niet geregeld dat ter plekke van die aanduiding alleen bepaalde functies mogen worden uitgeoefend. Alle functies zijn daar toegestaan die in artikel 4.1 staan opgesomd. Tenslotte is in de nieuwe situatie niet op de kaart aangegeven dat de betreffende gronden gebruikt mogen worden voor maximaal 74 recreatiewoningen of kampeermiddelen. De gronden mogen in principe gebruikt worden voor meer dan 74 recreatiewoningen of kampeermiddelen. Uiteraard wel met in achtneming van de maxima zoals die staan opgenomen in de regels. Tenslotte kunnen de gronden intensiever gebruikt worden in de nieuwe situatie.

f. Verblijfsrecreatie, met deelbestemming Recreatieverblijven en aanduiding max 112 staanplaatsen

Door de voorgenomen bestemmingswijziging zal het gebruik van deze gronden veranderen doordat deze gronden in de nieuwe situatie ook gebruikt mogen worden voor de functies genoemd in artikel 4.1 zoals sport-, speel- en spelvoorzieningen. Ook mogen de gronden voor enige vorm van bedrijf en/of detailhandel gebruikt mogen worden. In het huidige bestemmingsplan is het gebruik van de gronden voor deze functies expliciet niet toegestaan. Tenslotte is in de nieuwe situatie niet op de kaart aangegeven dat de betreffende gronden gebruikt mogen worden voor maximaal 112 recreatiewoningen of kampeermiddelen. De gronden mogen in principe gebruikt worden voor meer dan 112 recreatiewoningen of kampeermiddelen. Uiteraard wel met in achtneming van de maxima zoals die staan opgenomen in de regels. Tenslotte kunnen de gronden intensiever gebruikt worden in de nieuwe situatie.

g. Verblijfsrecreatie, met deelbestemming Recreatieverblijven en aanduiding max 113 staanplaatsen

Door de voorgenomen bestemmingswijziging zal het gebruik van deze gronden veranderen doordat deze gronden in de nieuwe situatie ook gebruikt mogen worden voor de functies genoemd in artikel 4.1 zoals sport-, speel- en spelvoorzieningen. Ook mogen de gronden voor enige vorm van bedrijf en/of detailhandel gebruikt mogen worden. In het huidige bestemmingsplan is het gebruik van de gronden voor deze functies expliciet niet toegestaan. Tenslotte is in de nieuwe situatie niet op de kaart aangegeven dat de betreffende gronden gebruikt mogen worden voor maximaal 113 recreatiewoningen of kampeermiddelen. De gronden mogen in principe gebruikt worden voor meer dan 113 recreatiewoningen of kampeermiddelen. Uiteraard wel met in achtneming van de maxima zoals die staan opgenomen in de regels. Tenslotte kunnen de gronden intensiever gebruikt worden in de nieuwe situatie.

- h. Verblijfsrecreatie, met deelbestemming Recreatieverblijven en aanduiding max 35 staanplaatsen  
Door de voorgenomen bestemmingswijziging zal het gebruik van deze gronden veranderen doordat deze gronden in de nieuwe situatie ook gebruikt mogen worden voor de functies genoemd in artikel 4.1 zoals sport-, speel- en spelvoorzieningen. Ook mogen de gronden voor enige vorm van bedrijf en/of detailhandel gebruikt mogen worden. In het huidige bestemmingsplan is het gebruik van de gronden voor deze functies expliciet niet toegestaan. Tenslotte is in de nieuwe situatie niet op de kaart aangegeven dat de betreffende gronden gebruikt mogen worden voor maximaal 35 recreatiewoningen of kampeermiddelen. De gronden mogen in principe gebruikt worden voor meer dan 35 recreatiewoningen of kampeermiddelen. Uiteraard wel met in achtneming van de maxima zoals die staan opgenomen in de regels. Tenslotte kunnen de gronden intensiever gebruikt worden in de nieuwe situatie.
- i. Verblijfsrecreatie, met deelbestemming Recreatieverblijven en aanduiding max 64 staanplaatsen  
Door de voorgenomen bestemmingswijziging zal het gebruik van deze gronden veranderen doordat deze gronden in de nieuwe situatie ook gebruikt mogen worden voor de functies genoemd in artikel 4.1 zoals sport-, speel- en spelvoorzieningen. Ook mogen de gronden voor enige vorm van bedrijf en/of detailhandel gebruikt mogen worden. In het huidige bestemmingsplan is het gebruik van de gronden voor deze functies expliciet niet toegestaan. Tenslotte is in de nieuwe situatie niet op de kaart aangegeven dat de betreffende gronden gebruikt mogen worden voor maximaal 64 recreatiewoningen of kampeermiddelen. De gronden mogen in principe gebruikt worden voor meer dan 64 recreatiewoningen of kampeermiddelen. Uiteraard wel met in achtneming van de maxima zoals die staan opgenomen in de regels. Tenslotte kunnen de gronden intensiever gebruikt worden in de nieuwe situatie.
- j. Verblijfsrecreatie, met deelbestemming Recreatieverblijven en aanduiding max 8 staanplaatsen.  
Door de voorgenomen bestemmingswijziging zal het gebruik van deze gronden veranderen doordat deze gronden in de nieuwe situatie ook gebruikt mogen worden voor de functies genoemd in artikel 4.1 zoals sport-, speel- en spelvoorzieningen. Ook mogen de gronden voor enige vorm van bedrijf en/of detailhandel gebruikt mogen worden. In het huidige bestemmingsplan is het gebruik van de gronden voor deze functies expliciet niet toegestaan. Tenslotte is in de nieuwe situatie niet op de kaart aangegeven dat de betreffende gronden gebruikt mogen worden voor maximaal 8 recreatiewoningen of kampeermiddelen. De gronden mogen in principe gebruikt worden voor meer dan 8 recreatiewoningen of kampeermiddelen. Uiteraard wel met in achtneming van de maxima zoals die staan opgenomen in de regels. Tenslotte kunnen de gronden intensiever gebruikt worden in de nieuwe situatie.

Gelet op voorgaande overwegingen kan worden gesteld dat het gebruik zal wijzigen doordat bij de planologische invulling in de nieuwe situatie de gronden voor vrijwel alle functies gebruikt mogen worden.

In onderstaand figuur is een overzicht gegeven van het hierboven gestelde.

<b>Vigerend Bestemmingsplan</b>	<b>Vigerende bestemmingen</b>	<b>Nieuwe bestemmingen in voorontwerp bestemmingsplan</b>	<b>Planologische vergelijking</b>
Camping Rooije Asch	Verblijfsrecreatie, met deelbestemmingen 'Recreatieverblijventerrein' en 'Groenvoorzieningen'	Groen	Verandering en intensivering van het gebruik
	a. Verblijfsrecreatie, met deelbestemming 'centrale kampeervoorzieningen' voorzien van de aanduiding I	Recreatie	Verandering en intensivering van het gebruik
	b. Verblijfsrecreatie, met deelbestemming 'centrale kampeervoorzieningen' voorzien van de aanduiding II	Recreatie	Verandering en intensivering van het gebruik
	c. Verblijfsrecreatie, met deelbestemming 'centrale kampeervoorzieningen' voorzien van de aanduiding III	Recreatie	Verandering en intensivering van het gebruik
	d. Verblijfsrecreatie, met deelbestemming 'toeristisch kampeerterrein'	Recreatie	Verandering en intensivering van het gebruik
	e. Verblijfsrecreatie, met deelbestemming Recreatieverblijven en max 74 staanplaatsen	Recreatie	Verandering en intensivering van het gebruik
	f. Verblijfsrecreatie, met deelbestemming Recreatieverblijven en max 112 staanplaatsen	Recreatie	Verandering en intensivering van het gebruik

Vigerend Bestemmingsplan	Vigerende bestemmingen	Nieuwe bestemmingen in voorontwerp bestemmingsplan	Planologische vergelijking
	g. Verblifsrecreatie, met deelbestemming Recreatieverblijven en max 113 staanplaatsen	Recreatie	Verandering en intensivering van het gebruik
	h. Verblifsrecreatie, met deelbestemming Recreatieverblijven en max 35 staanplaatsen	Recreatie	Verandering en intensivering van het gebruik
	i. Verblifsrecreatie, met deelbestemming Recreatieverblijven en max 64 staanplaatsen	Recreatie	Verandering en intensivering van het gebruik
	j. Verblifsrecreatie, met deelbestemming Recreatieverblijven en max 8 staanplaatsen.	Recreatie	Verandering en intensivering van het gebruik

Figuur 15: Overzicht planologische vergelijking gebruik

## Bouwregels

### *Groen*

Binnen de bestemming 'Groen' is het, behoudens de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet toegestaan om gebouwen te bouwen. In het huidige bestemmingsplan geldt binnen de deelbestemming 'Groenvoorzieningen' hetzelfde, met dien verstande dat daar ook geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd.<sup>2</sup> Binnen de deelbestemming 'Recreatieverblijventerrein', daarentegen is de bouw van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde wel mogelijk. Het maximale aantal bouweenheden zoals dat is aangegeven op de plankaart dient daarbij wel in acht te worden gehouden.

<sup>2</sup> In artikel 5 lid 3 aanhef van de voorschriften van bestemmingsplan "Camping Rooije Asch" staat dat binnen de gronden behorende tot het gebied met de aanduiding G (Groenvoorzieningen) geen bouwwerken mogen worden gebouwd. Daarbij wordt niet gespecificeerd of het daarbij gaat om zowel gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Doordat in voornoemd lid vervolgens regels staan opgesomd voor bouwwerken, waar gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde onder worden verstaan, welke gelden voor de andere deelbestemmingen is er bij het opstellen van deze planschaderisicoanalyse vanuit gegaan dat binnen de deelbestemming "Groenvoorzieningen" de bouw van gebouwen als bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet mogelijk is.

### *Recreatie*

Hieronder wordt ten aanzien van de bouwregels per deelbestemming voor wat betreft de hoogten van gebouwen, de hoogten van bouwwerken en de oppervlaktes van gebouwen aangegeven, of wel of geen sprake is van een toename.

a. Verblijfsrecreatie, met deelbestemming “centrale kampeervoorzieningen” voorzien van de aanduiding I

Op grond van de vigerende bouwregels mag het gezamenlijk oppervlak van gebouwen ten behoeve van sanitaire voorzieningen maximaal 200 m<sup>2</sup> bedragen. Dit komt overeen met het vigerende bestemmingsplan waar de gezamenlijke oppervlakte voor gebouwen voor beheer en onderhoud ook maximaal 200 m<sup>2</sup> mag bedragen.<sup>3</sup> Wel mag de bouwhoogte van gebouwen voor beheer en onderhoud 1 meter hoger zijn dan momenteel is toegestaan. Naast sanitaire voorzieningen zijn in het huidige bestemmingsplan geen andere bouwwerken toegestaan. In het voorgenomen bestemmingsplan daarentegen mogen op de gronden bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd en ook andere gebouwen dan de gebouwen ten behoeve van sanitaire voorzieningen. De maximale bouwhoogte van de centrale voorziening, bedrijfswoning en recreatieverblijven mag respectievelijk 12 meter, 11 meter en 9 meter bedragen. Dit is een toename ten opzichte van de bouwhoogte in het vigerende bestemmingsplan. De maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is in het huidige als voorgenomen bestemmingsplan maximaal 2 meter. Wel wordt in het huidige bestemmingsplan nog een onderscheid gemaakt tussen terreinafscheidingen ten behoeve van het kampeerterrein en de overige terreinafscheidingen. Overige terreinafscheidingen mogen in het huidige bestemmingsplan maximaal 1 meter bedragen. Deze bouwhoogte wordt ook aangehouden voor de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde. In het voorgenomen bestemmingsplan mogen overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 3,5 meter bedragen. Palen, antenne- en vlaggenmasten mogen maximaal 8 meter bedragen.<sup>4</sup> In tegenstelling tot de maximale bouwhoogte van verlichtingsarmaturen is dit een verschil van 3 meter. De bouwmassa van de gronden kan toenemen daar de gronden in ieder geval voor meer dan 200 m<sup>2</sup> bebouwd mogen worden.

---

<sup>3</sup> In het voorgenomen bestemmingsplan komt de term sanitaire voorzieningen niet terug. Bij het opstellen van de planschaderisicoanalyse is er vanuit gegaan dat deze voorzieningen wel zijn toegestaan in de voorgenomen situatie doch dat deze vallen onder voorzieningen ten behoeve van beheer en onderhoud. In de begripsbepaling is niet nader omschreven wat onder voorzieningen ten behoeve van beheer en onderhoud moet worden verstaan.

<sup>4</sup> In het voorgenomen bestemmingsplan komt niet naar voren wat onder palen moet worden verstaan. Bij het opstellen van deze planschaderisicoanalyse zijn we er vanuit gegaan dat daaronder ook palen worden verstaan die dienen om het terrein te verlichten.

b. Verblijfsrecreatie, met deelbestemming “centrale kampeervoorzieningen” voorzien van de aanduiding II

Wat onder a is vermeld over sanitaire voorzieningen en bouwwerken, geen bouwwerken zijnde geldt ook voor deze gronden. In het huidige bestemmingsplan mogen de gebouwen uitsluitend worden gebouwd binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak en is de bebouwing van dat bouwvlak aan percentages gebonden. Ook is aangegeven welke inhoud een dienstwoning maximaal mag hebben. In het nieuwe bestemmingsplan komen deze bouwvlakken niet terug en mogen de gronden, behoudens de plek waar op de kaart ontsluiting is aangeduid, vrij bebouwd worden. Ofschoon wel de eisen in de regels acht moeten worden genomen omtrent maximale inhoud en oppervlakte van gebouwen kan worden gesteld dat de bouwmassa van de gronden zal toenemen. De bouwhoogte van gebouwen mag in tegenstelling tot de huidige situatie ook meer dan 6,5 meter bedragen.

c. Verblijfsrecreatie, met deelbestemming “centrale kampeervoorzieningen” voorzien van de aanduiding III

Wat onder a is vermeld over sanitaire voorzieningen, bouwwerken, geen bouwwerken zijnde en gebouwen geldt ook voor deze gronden.

d. Verblijfsrecreatie, met deelbestemming “toeristisch kampeerterrein”

Wat onder a is vermeld over bouwwerken, geen bouwwerken zijnde geldt ook voor deze gronden. Op grond van de vigerende bouwregels mogen deze gronden worden bebouwd met sanitaire voorzieningen en nutsvoorzieningen. De gezamenlijke oppervlakte mag maximaal 200 m<sup>2</sup> bedragen en de bouwhoogte maximaal 5,5 meter. In het voorgenomen bestemmingsplan mogen de gronden in ieder geval voor meer dan 200 m<sup>2</sup> bebouwd worden. Bovendien mag de bouwhoogte van gebouwen mag in tegenstelling tot de huidige situatie ook meer dan 5,5 meter bedragen.

e. Verblijfsrecreatie, met deelbestemming Recreatieverblijven en max 74 staanplaatsen

Wat onder a is vermeld over bouwwerken, geen bouwwerken zijnde geldt ook voor deze gronden. Op grond van het vigerende bestemmingsplan mogen deze gronden bebouwd worden met recreatiewoningen, kampeermiddelen, bijgebouwen bij kampeermiddelen en recreatiewoningen en gebouwen ten behoeve van sanitaire voorzieningen en nutsvoorzieningen. Op de onderhavig gronden mogen maximaal 74 recreatiewoningen worden gebouwd of kampeermiddelen worden geplaatst. Indien de maximale goot- en bouwhoogte, maximale oppervlakte en maximale inhoud van recreatiewoningen wordt vergeleken met het voorgenomen bestemmingsplan kan worden gesteld dat deze maten ongewijzigd blijven. Wel verdwijnt de bepaling dat op die plek maximaal 74 recreatiewoningen mogen worden gebouwd. De bepaling dat de inhoud en oppervlakte van recreatiewoningen meer mag bedragen indien deze op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan een grotere inhoud hebben, komt niet terug in het voorgenomen bestemmingsplan. De maximale grondoppervlakte en maximale bouwhoogte van bijgebouwen neemt toe in het voorgenomen bestemmingsplan.



Ook hier geldt dat de bepaling dat de oppervlakte en bouwhoogte van een bijgebouw meer mag bedragen indien deze op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan een grotere inhoud kennen, komt niet terug in het voorgenomen bestemmingsplan. Verder mogen gebouwen voor beheer en onderhoud 3 meter hoger worden dan momenteel is toegestaan. Hoewel in het voorgenomen bestemmingsplan de aanduiding 'recreatie-kleinere recreatieverblijven' op de kaart staat verbeeld en voor recreatieverblijven daar andere regels gelden, is niet geregeld dat ter plekke van die gronden geen andere functies mogelijk zijn. In het bestemmingsplan staat enkel dat wanneer recreatieverblijven gebouwd worden in het gebied dat met voornoemde aanduiding is aangeduid andere regels gelden.<sup>5</sup> Het hiervoor gestelde betekent dat op die gronden ook de centrale recreatieve voorzieningen en de bedrijfswoning is toegestaan. De bouwhoogte van die gebouwen is hoger dan momenteel is toegestaan.

f. Verblijfsrecreatie, met deelbestemming Recreatieverblijven en max 112 staanplaatsen

Wat onder a is vermeld over bouwwerken, geen bouwwerken zijnde geldt ook voor deze gronden. Op grond van het vigerende bestemmingsplan mogen deze gronden bebouwd worden met recreatiewoningen, kampeermiddelen, bijgebouwen bij kampeermiddelen en recreatiewoningen en gebouwen ten behoeve van sanitaire voorzieningen en nutsvoorzieningen. Op de onderhavig gronden mogen maximaal 112 recreatiewoningen worden gebouwd of kampeermiddelen worden geplaatst. Deze maximering komt in het voorgenomen bestemmingsplan niet terug. Verder zijn in het voorgenomen bestemmingsplan onder andere hogere goot- en bouwhoogten van recreatieverblijven toegestaan. Ook mag de inhoud van een recreatiewoning meer dan 200 m<sup>3</sup> bedragen. Naast recreatiewoningen is de bouw van de centrale recreatieve voorziening en bedrijfswoning daar ook mogelijk. De maximale bouwhoogte van deze centrale recreatieve voorziening en bedrijfswoning is meer dan in het huidige bestemmingsplan is toegestaan.

g. Verblijfsrecreatie, met deelbestemming Recreatieverblijven en max 113 staanplaatsen

Wat onder a is vermeld over bouwwerken, geen bouwwerken zijnde en onder f over gebouwen geldt ook voor deze gronden. Toename van bouwhoogte van gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en oppervlakte gebouwen.

h. Verblijfsrecreatie, met deelbestemming Recreatieverblijven en max 35 staanplaatsen

Wat onder a is vermeld over bouwwerken, geen bouwwerken zijnde en onder f over gebouwen geldt ook voor deze gronden. Toename van bouwhoogte van gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en oppervlakte gebouwen.

---

<sup>5</sup> Dit in tegenstelling tot de aanduidingen 'ontsluiting' en 'water' waar wel expliciet is aangegeven dat de gronden primair zijn bestemd voor respectievelijk een hoofdontsluiting en open water.

- i. Verblijfsrecreatie, met deelbestemming Recreatieverblijven en max 64 staanplaatsen  
 Wat onder a is vermeld over bouwwerken, geen bouwwerken zijnde en onder f over gebouwen geldt ook voor deze gronden. Toename van bouwhoogte van gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en oppervlakte gebouwen.
- j. Verblijfsrecreatie, met deelbestemming Recreatieverblijven en max 8 staanplaatsen.  
 Wat onder a is vermeld over bouwwerken, geen bouwwerken zijnde en onder f over gebouwen geldt ook voor deze gronden. Toename van bouwhoogte van gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en oppervlakte gebouwen.

In onderstaand figuur is een overzicht gegeven van het hierboven gestelde.

Vigerend Bestemmingsplan	Vigerende bestemmingen	Nieuwe bestemmingen in voorontwerp bestemmingsplan	Planologische vergelijking
Camping Rooije Asch	Verblijfsrecreatie, met deelbestemmingen 'Recreatieverblijventerrein' en 'Groenvoorzieningen'	Groen	<u>Hoogte gebouwen:</u> geen gebouwen mogelijk <u>Hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde:</u> voorheen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan binnen bestemming "Groenvoorziening" <u>Oppervlakte gebouwen:</u> geen gebouwen mogelijk
	a. Verblijfsrecreatie, met deelbestemming 'centrale kampeervoorzieningen' voorzien van de aanduiding I	Recreatie	<u>Hoogte gebouwen:</u> verhoging <u>Hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde:</u> verhoging <u>Oppervlakte gebouwen:</u> verhoging
	b. Verblijfsrecreatie, met deelbestemming 'centrale kampeervoorzieningen' voorzien van de aanduiding II	Recreatie	<u>Hoogte gebouwen:</u> verhoging <u>Hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde:</u> verhoging <u>Oppervlakte gebouwen:</u> verhoging
	c. Verblijfsrecreatie, met deelbestemming 'centrale kampeervoorzieningen' voorzien van de aanduiding III	Recreatie	<u>Hoogte gebouwen:</u> verhoging <u>Hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde:</u> verhoging <u>Oppervlakte gebouwen:</u> verhoging
	d. Verblijfsrecreatie, met deelbestemming 'toeristisch kampeerterrein'	Recreatie	<u>Hoogte gebouwen:</u> verhoging <u>Hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde:</u> verhoging <u>Oppervlakte gebouwen:</u> verhoging

Vigerend Bestemmingsplan	Vigerende bestemmingen	Nieuwe bestemmingen in voorontwerp bestemmingsplan	Planologische vergelijking
	e. Verblifsrecreatie, met deelbestemming Recreatieverblijven en max 74 staanplaatsen	Recreatie	<u>Hoogte gebouwen</u> : verhoging <u>Hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde</u> : verhoging <u>Oppervlakte gebouwen</u> : verhoging
	f. Verblifsrecreatie, met deelbestemming Recreatieverblijven en max 112 staanplaatsen	Recreatie	<u>Hoogte gebouwen</u> : verhoging <u>Hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde</u> : verhoging <u>Oppervlakte gebouwen</u> : verhoging
	g. Verblifsrecreatie, met deelbestemming Recreatieverblijven en max 113 staanplaatsen	Recreatie	<u>Hoogte gebouwen</u> : verhoging <u>Hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde</u> : verhoging <u>Oppervlakte gebouwen</u> :
	h. Verblifsrecreatie, met deelbestemming Recreatieverblijven en max 35 staanplaatsen	Recreatie	<u>Hoogte gebouwen</u> : verhoging <u>Hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde</u> : verhoging <u>Oppervlakte gebouwen</u> : verhoging
	i. Verblifsrecreatie, met deelbestemming Recreatieverblijven en max 64 staanplaatsen	Recreatie	<u>Hoogte gebouwen</u> : verhoging <u>Hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde</u> : verhoging <u>Oppervlakte gebouwen</u> : verhoging
	j. Verblifsrecreatie, met deelbestemming Recreatieverblijven en max 8 staanplaatsen.	Recreatie	<u>Hoogte gebouwen</u> : verhoging <u>Hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde</u> : verhoging <u>Oppervlakte gebouwen</u> : verhoging

Figuur 16: Overzicht planologische vergelijking bouwregels

#### 5.4.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied Gemert-Bakel 2006'

##### Gebruik

##### *Groen*

De bestemming 'Groen' brengt een verandering van gebruik met zich nu de bestemming 'Groen' ook gaat gelden voor gronden die in het huidige bestemmingsplan de bestemming landelijk gebied kennen. In het voorgenomen bestemmingsplan mogen de betreffende gronden daardoor niet meer gebruikt worden ten behoeve van agrarisch grondgebruik, agrarische bedrijfsuitoefening en extensief recreatief medegebruik. De gronden met de bestemming 'Groen' zijn in het voorgenomen bestemmingsplan bestemd voor onder andere groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen, (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen met daaraan ondergeschikt verhardingen.

Door de voorgenomen bestemmingswijziging zal het gebruik van bovengenoemde gronden veranderen. Het zal niet intensiever gebruikt gaan worden.

#### *Recreatie*

De bestemming "Recreatie" zal gaan gelden voor het overgrote deel van het plangebied. Zoals onder 5.4.1 reeds is opgemerkt, is in het voorgenomen bestemmingsplan het overgrote deel van de gronden aangewezen voor recreatie en is het voorgenomen bestemmingsplan globaal van aard. Dit betekent dat de gronden, behoudens de gronden die zijn aangewezen met de aanduiding "ontsluiting" en 'water' en respectievelijk primair zijn bestemd voor een hoofdontsluiting en water, gebruikt mogen worden voor de functies die in artikel 4.1 van de Regels staan opgesomd. Dit betekent in ieder geval dat de gronden gebruikt mogen worden voor recreatieve voorzieningen. Deze voorzieningen zijn op de gronden, hoewel in het huidige bestemmingsplan wel vormen van recreatie zoals wandelen, fietsen en skeeleren zijn toegestaan, niet mogelijk in het vigerende bestemmingsplan. In het huidige bestemmingsplan zijn deze gronden bestemd voor landelijk gebied. Daar komt bij dat ter plaatse van de aanduiding 'water' de gronden primair zijn bestemd voor open water met een minimale oppervlakte van 8.000 m<sup>2</sup>. In het huidige bestemmingsplan is wel in een algemene bepaling geregeld dat alle gronden mede zijn bestemd voor landschapsopbouw die bestaat uit herstel en/of versterking van de waterhuishoudkundige waarden doch niet dat ter plaatse van gronden waar de bestemming Landelijk gebied geldt een dergelijke hoeveelheid water is toegestaan.

Door de voorgenomen bestemmingswijziging zal het gebruik van bovengenoemde gronden veranderen. Het zal niet intensiever gebruikt gaan worden.

#### *Verkeer – verblijfsgebied*

De bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' brengt een verandering van het gebruik met zich nu de bestemming 'Verkeer- Verblijfsgebied' zal gaan gelden voor de gronden in het noordelijke deel van het plangebied, welke gronden momenteel de bestemming Landelijk gebied kennen. In het voorgenomen bestemmingsplan mogen de betreffende gronden daardoor niet meer gebruikt worden ten behoeve van agrarisch grondgebruik, agrarische bedrijfsuitoefening en extensief recreatief medegebruik. Deze gronden zijn in het voorgenomen bestemmingsplan bestemd voor erftoegangswegen, verblijfsgebieden en parkeerterreinen ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'.

Door de voorgenomen bestemmingswijziging zal het gebruik van bovengenoemde gronden veranderen. Het zal niet intensiever gebruikt gaan worden.

In onderstaand figuur is een overzicht gegeven van het hierboven gestelde.

Vigerend Bestemmingsplan	Vigerende bestemmingen	Nieuwe bestemmingen in voorontwerp bestemmingsplan	Planologische vergelijking
Buitengebied Gemert-Bakel 2006	Landelijk gebied en landschapsopbouw	Groen	Verandering van het gebruik
	Landelijk gebied en landschapsopbouw	Recreatie	Verandering van het gebruik
	Landelijk gebied en landschapsopbouw	Verkeer - verblijfsdoeleinden	Verandering van het gebruik

Figuur 17: Overzicht planologische vergelijking gebruik

### Bouwregels

#### *Groen*

Binnen de bestemming 'Groen' is het, behoudens de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet toegestaan om gebouwen te bouwen. In het huidige bestemmingsplan geldt binnen de bestemming Landelijk gebied dat daar niet mag worden gebouwd. Doordat op de betreffende gronden ook de aanduiding 'extensiveringsgebied wonen' rust, geldt behoudens voorgaande dat de uitbreiding van intensieve veehouderijen is uitgesloten behoudens een eenmalige uitbreiding van 10% ten behoeve van dierenwelzijn. Ook kunnen solitaire glastuinbouwbedrijven doorgroeien tot een oppervlakte van maximaal 3 hectare netto glas. Voor niet-agrarische bedrijfsactiviteiten wordt een uitbreiding toegestaan van maximaal 15% van de bestaande bebouwing. De maximale bouwhoogte mag daarbij maximaal 10 meter bedragen. Doordat er op of naast de gronden geen intensieve veehouderij, solitaire glastuinbouwbedrijven of agrarische bedrijven zijn gevestigd, is de uitbreiding en vestiging hiervan niet mogelijk. De nieuwvestiging van agrarische bedrijven is uitgesloten, evenals de omschakeling naar een intensieve veehouderij. Gelet op voorgaande kan dan ook worden gesteld dat de bouw van gebouwen op de betreffende gronden niet mogelijk is. Op de gronden met de bestemming landelijk gebied mogen wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met een hoogte van maximaal 2,50 meter, met uitzondering van hekwerken. In het bestemmingsplan staat niet hoe hoog hekwerk dan wel maximaal mag zijn. In het voorgenomen bestemmingsplan neemt de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe.

#### *Recreatie*

In het voorgenomen bestemmingsplan mogen de gronden, behoudens de gronden die zijn aangewezen met de aanduiding 'water', onder andere bebouwd worden met gebouwen voor dagrecreatieve voorzieningen en een centrale recreatieve voorziening. Doordat in het huidige bestemmingsplan ter plaatse van de betreffende gronden de bouw van gebouwen niet is toegestaan, neemt de hoogte en oppervlakte van gebouwen toe. Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is bepaald dat de hoogte hiervan, behoudens hekken, maximaal 2,50 meter mag bedragen. In vergelijking tot het voorgenomen bestemmingsplan mag de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen maximaal 2 meter bedragen. Palen, antenne en vlaggenmasten mogen maximaal 8 meter zijn. De overige bouwwerken 3,5 meter.

Gelet op voorgaande kan gesteld worden dat er ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde behoudens palen, antenne en vlaggenmasten een minimale verhoging plaatsvindt.

*Verkeer – Verblijfsgebied*

Wat onder hierboven bij groen is vermeld over gebouwen geldt ook voor deze gronden. Binnen de bestemming ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ mag de bouwhoogte maximaal 10 meter bedragen voor bouwwerken ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, waaronder bruggen zijn begrepen. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen maximaal 3 meter bedragen. Doordat in het huidige bestemmingsplan bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd met een hoogte van maximaal 2,50 meter, behoudens hekken, neemt de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe.

Vigerend Bestemmingsplan	Vigerende bestemmingen	Nieuwe bestemmingen in voorontwerp bestemmingsplan	Planologische vergelijking
Buitengebied Gemert-Bakel 2006	Landelijk gebied en landschapsopbouw	Groen	<u>Hoogte gebouwen:</u> in beide bestemmingen geen gebouwen mogelijk ter plaatse van betreffende gronden <u>Hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde:</u> verhoging <u>Oppervlakte gebouwen:</u> in beide bestemmingen geen gebouwen mogelijk ter plaatse van betreffende gronden
	Landelijk gebied en landschapsopbouw	Recreatie	<u>Hoogte gebouwen:</u> verhoging <u>Hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde:</u> verhoging <u>Oppervlakte gebouwen:</u> minimale verhoging
	Landelijk gebied en landschapsopbouw	Verkeer - verblijfsdoeleinden	<u>Hoogte gebouwen:</u> in beide bestemmingen geen gebouwen mogelijk ter plaatse van betreffende gronden <u>Hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde:</u> verhoging <u>Oppervlakte gebouwen:</u> in beide bestemmingen geen gebouwen mogelijk ter plaatse van betreffende gronden

Figuur 18: Overzicht planologische vergelijking bouwregels

## 6 INDIRECTE SCHADE

### 6.1 Inleiding

In het vorige hoofdstuk is bekeken waar en op welke punten een planologische verandering ontstaat. In dit hoofdstuk wordt nader onderzocht hoe en of dit zich vertaalt in eventuele relevante planschadefactoren. Ten gevolge van de beoogde ontwikkeling worden in paragraaf 6.2 de planschadefactoren uitzichtvermindering en privacybeperking, geluidhinder, extra verkeersbewegingen/parkeeroverlast, verminderde bezonning, lichthinder en geur. Daarbij zal aan bod komen of er zogenaamde indirecte schade zal ontstaan voor objecten in de (directe) omgeving van het plangebied. In paragraaf 6.3 wordt in een samenvattend overzicht gegeven van de onroerende objecten in verband met indirecte planschade.

### 6.2 Planschadefactoren en indirecte schade

#### 6.2.1 Uitzichtvermindering en privacybeperking

Bij de planologische vergelijking moet voor planschadevergoeding (een tegemoetkoming in planschade) wegens verlies van uitzicht in het algemeen sprake zijn van een (substantiële) toename van de bouwhoogte en/of de bouwmassa. Verder is cruciaal de afstand tussen de woning van de belanghebbende en de litigieuze bebouwing. De jurisprudentie is wisselend. Een afstand van 40 tot 60 meter tussen de betrokken woning en de litigieuze bebouwing leidt in veel gevallen tot de conclusie dat de invloedssfeer niet zodanig is dat daaruit waardevermindering voortkomt die op de voet van artikel 6.1 Wro voor een tegemoetkoming in aanmerking komt. Verder is in de jurisprudentie bepaald dat de aantasting van de privacy wordt beperkt door het aanwezig zijn van een weg tussen de betrokken onroerende objecten en de beoogde bebouwing.<sup>6</sup>

Maatstaf bij de planologische vergelijking is of het planologisch verlies van uitzicht voor een willekeurige redelijk handelende en redelijk denkende aspirant –koper aanleiding is om zijn koopprijs als gevolg daarvan in neerwaartse zin bij te stellen.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> ABRS 5 juli 2006 / 200507505/1

<sup>7</sup> ABRS 24 juli 2002 / 200104709/1

Hieronder volgt een beoordeling van objecten die liggen in de zone van circa 100 meter ten opzichte van het plangebied.

Onroerende objecten	Beoordeling
Grintweg 3	<p>Voor het object dat zuidwestelijk van het plangebied is gelegen op een afstand van meer dan 60 meter van de plangrens van het plangebied, zal geen sprake zijn van een verslechtering van het uitzicht of privacybeperking.</p> <p><b>Hieruit volgt geen planschade.</b></p>
Grintweg 7	<p>Voor het object dat zuidwestelijk van het plangebied is gelegen op een afstand van circa 40-60 meter vanaf de plangrens van het plangebied zal sprake zijn van verslechtering van het uitzicht en privacybeperking. Hierbij wordt meegenomen dat de bebouwingmogelijkheden en bouwmassa in het voorgenomen bestemmingsplan substantieel meer is in vergelijking tot de huidige situatie. Verder zal het gebied ook intensiever gebruikt gaan worden. Wel ligt er voor het onroerende object een strook die is bestemd voor groenvoorzieningen en een beperkte factor is voor uitzichthinder.</p> <p><b>Hieruit volgt een beperkte schadefactor.</b></p>
Grintweg 11	<p>Voor het object dat zuidwestelijk van het plangebied is gelegen op een afstand van minder dan 40 meter vanaf de plangrens van het plangebied zal sprake zijn van een verslechtering van het uitzicht en privacybeperking. Hierbij wordt meegenomen dat de bebouwingmogelijkheden en bouwmassa in het voorgenomen bestemmingsplan substantieel meer is in vergelijking tot de huidige situatie. Verder zal het gebied ook intensiever gebruikt gaan worden. Wel ligt er voor het onroerende object een strook die is bestemd voor groenvoorzieningen en een beperkte factor is voor uitzichthinder.</p> <p><b>Hieruit volgt een gemiddelde schadefactor.</b></p>
Grintweg 15	<p>Voor het object dat zuidwestelijk van het plangebied is gelegen op een afstand van minder dan 40 meter vanaf de plangrens van het plangebied zal sprake zijn van een verslechtering van het uitzicht en privacybeperking. Hierbij wordt meegenomen dat de bebouwingmogelijkheden en bouwmassa in het voorgenomen bestemmingsplan substantieel meer is in vergelijking tot de huidige situatie. Verder zal het gebied ook intensiever gebruikt gaan worden.</p> <p><b>Hieruit volgt een gemiddelde schadefactor.</b></p>
Grintweg 17	<p>Voor het object dat zuidwestelijk van het plangebied is gelegen op een afstand van minder dan 40 meter vanaf de plangrens van het plangebied zal sprake zijn van een verslechtering van het uitzicht en privacybeperking.</p>



Onroerende objecten	Beoordeling
	<p>Hierbij wordt meegenomen dat de bebouwingmogelijkheden en bouwmassa in het voorgenomen bestemmingsplan substantieel meer is in vergelijking tot de huidige situatie. Verder zal het gebied ook intensiever gebruikt gaan worden. Wel ligt er voor het onroerende object een strook die is bestemd voor groenvoorzieningen en een beperkte factor is voor uitzichthinder.</p> <p><b>Hieruit volgt een gemiddelde schadefactor.</b></p>
Peeldijk 42	<p>Voor het object dat in het zuiden van het plangebied is gelegen op een afstand van 40-60 meter van de plangrens van het plangebied, zal geen sprake zijn van een verslechtering van het uitzicht of privacybeperking. Hoewel de bebouwingmogelijkheden in het voorgenomen bestemmingsplan substantieel meer zijn in vergelijking tot de huidige situatie en het gebruik verandert staat er tussen het object en de plangrens een klein bos waardoor verslechtering van uitzicht of privacybeperking zich niet voor zal doen.</p> <p><b>Hieruit volgt geen planschade.</b></p>
Peeldijk 44	<p>Voor het object dat in het zuiden van het plangebied is gelegen op een afstand van circa 20–60 meter van de plangrens van het plangebied kan de vraag worden gesteld of er sprake zal zijn van een verslechtering van het uitzicht of privacybeperking nu het gaat om een voormalige manege/paardenstalling en niet om een woning. Volledigheidshalve nemen wij dit object wel mee bij de schadebepaling en oordelen dat er sprake zal zijn van een verslechtering van het uitzicht en privacybeperking doordat de bebouwingmogelijkheden in het voorgenomen bestemmingsplan substantieel meer zijn in vergelijking tot de huidige situatie. Verder zal het gebied ook intensiever gebruikt gaan worden. Wel ligt er voor het onroerende object een strook die is bestemd voor groenvoorzieningen en een beperkte factor is voor uitzichthinder.</p> <p><b>Hieruit volgt een beperkte schadefactor.</b></p>
Fuij 24 en 25	<p>Voor de objecten, te weten bedrijven in plaats van woningen, die oostelijk van het plangebied zijn gelegen op een afstand van circa 40–60 meter van de plangrens van het plangebied, zal geen sprake zijn van een verslechtering van het uitzicht of privacybeperking.</p> <p><b>Hieruit volgt geen planschade.</b></p>
Fuij 27 en 33	<p>Voor de objecten ten oosten van het plangebied die zijn gelegen op een afstand van minder dan 40 meter vanaf de plangrens van het plangebied zal sprake zijn van een beperkte verslechtering van het uitzicht en privacybeperking. Hierbij wordt meegenomen dat de</p>

Onroerende objecten	Beoordeling
	<p>bebouwingsmogelijkheden en bouwmassa in het voorgenomen bestemmingsplan substantieel meer is in vergelijking tot de huidige situatie. Verder zal het gebied ook intensiever gebruikt gaan worden. Wel ligt er voor het onroerende object een strook die is bestemd voor groenvoorzieningen en een beperkte factor is voor uitzichthinder. Ook loopt er een weg, de Fuik, voor de objecten langs.</p> <p><b>Hieruit volgt een gemiddelde schadefactor.</b></p>
Haveltweg 41	<p>Voor het object dat ten noorden van het plangebied is gelegen op een afstand van minder dan 40 meter vanaf de plangrens van het plangebied zal sprake zijn van een beperkte verslechtering van het uitzicht en privacybeperking. Hierbij wordt meegenomen dat de beoogde bestemming Verkeer – Verblijfsdoeleinden zorgt voor een aanmerkelijke vermindering van woongenot.</p> <p><b>Hieruit volgt een beperkte schadefactor.</b></p>
Haveltweg 45	<p>Voor het object dat ten noorden van het plangebied is gelegen op een afstand van minder dan 40 meter vanaf de plangrens van het plangebied zal sprake zijn van een verslechtering van het uitzicht en privacybeperking. Hierbij wordt meegenomen dat de bebouwingsmogelijkheden en bouwmassa in het voorgenomen bestemmingsplan substantieel meer is in vergelijking tot de huidige situatie. Verder zal het gebied ook intensiever gebruikt gaan worden. Wel ligt er voor het onroerende object een strook die is bestemd voor groenvoorzieningen en een beperkte factor is voor uitzichthinder.</p> <p><b>Hieruit volgt een gemiddelde schadefactor.</b></p>
Haveltweg 66	<p>Voor het object dat ten noordoosten van het plangebied is gelegen op een afstand van circa 40–60 meter van de plangrens van het plangebied, zal geen sprake zijn van een verslechtering van het uitzicht of privacybeperking. Hierbij wordt opgemerkt dat de Haveltweg voor de onroerende objecten langs loopt.</p> <p><b>Hieruit volgt geen planschade.</b></p>
Haveltweg 68 en 68a	<p>Voor de objecten ten noordoosten van het plangebied die zijn gelegen op een afstand van minder dan 40 meter vanaf de plangrens van het plangebied zal sprake zijn van een verslechtering van het uitzicht en privacybeperking. Hierbij wordt meegenomen dat de bebouwingsmogelijkheden en bouwmassa in het voorgenomen bestemmingsplan substantieel meer is in vergelijking tot de huidige situatie. Verder zal het gebied ook intensiever gebruikt gaan worden. Hierbij wordt opgemerkt dat de Haveltweg voor de onroerende</p>

Onroerende objecten	Beoordeling
	objecten langs loopt. <b>Hieruit volgt een beperkte schadefactor.</b>
Haveltweg 74	Voor het object dat ten noordoosten van het plangebied is gelegen op een afstand van circa 60 - 100m van de plangrens van het plangebied, zal geen sprake zijn van een verslechtering van het uitzicht of privacybeperking. <b>Hieruit volgt geen planschade.</b>

### 6.2.2 Geluidhinder

In oudere jurisprudentie kon geen sprake zijn van planschade als de geluidhinder binnen de wettelijke toegestane geluidbelasting bleef dan wel geluidsbeperkende maatregelen aan een woning werden aangebracht. Dit standpunt is verlaten aangezien ook het woongenot in de tuin wordt aangetast door extra geluidsbelasting. Indien deze extra geluidsbelasting is toe te rekenen aan een gewijzigde planologische maatregel, dan valt eventuele schade in beginsel onder de toepassing van artikel 6.1 Wro. Met betrekking tot geluidhinder dient bekeken te worden of er sprake is van een onevenredige toename van het geluidsoverlast ook al wordt voldaan aan de norm voor een aanvaardbaar binnengeluidsniveau<sup>8</sup>.

Doordat de belangrijkste geluidbronnen binnen het recreatiepark geluiden vanwege spelende kinderen, roepende bezoekers, muziekgeluid op het buitenterrein nabij het voorzieningencentrum, technische installatie om en nabij het voorzieningencentrum en verkeersbewegingen zijn, is de geluidbelasting bepaald ter plaatse van alle in de omgeving gesitueerde woningen. Uit de metingen is gebleken dat de te toetsen geluidniveaus minder bedragen dan de grenswaarden uit het activiteitenbesluit. Het voorgaande betekent dat geen sprake is van een onevenredige toename van geluidsoverlast op de in het plangebied gelegen objecten.

### 6.2.3 Extra verkeersbewegingen/ parkeeroverlast

De toename van verkeers- c.q. parkeerdruk kan onder omstandigheden worden aangemerkt als planschade, die op grond van artikel 49 WRO (6.1 Wro) voor een tegemoetkoming in aanmerking kan komen<sup>9</sup>.

<sup>8</sup> ABRS 24 juli 2002 / G09920045

<sup>9</sup> ABRS 9 april 2003 / 200202565/1

Onroerende objecten	Beoordeling
Grintweg 3, 7, 11, 15, 17	<p>In de verkeersanalyse die is gemaakt voor het bestemmingsplan De Rooye Asch is gebleken dat de verkeersintensiteit op de Grintweg momenteel zeer laag is. De weg wordt vooral gebruikt door de bewoners en bezoekers van de woningen langs de Grintweg en de Haveltweg. Verder wordt de weg gebruikt als doorgaande route naar Handel en door auto's en fietsers. Hoewel het voorgenomen bestemmingsplan zal betekenen dat de Grintweg meer verkeer te verwerken krijgt, zal de intensiteit hiervan laag zijn.</p> <p>Met betrekking tot parkeren kan worden opgemerkt dat het voorgenomen bestemmingsplan zal bewerkstelligen dat vanwege de openbare voorzieningen bij het recreatiepark meer dagrecreanten op zomerse dagen naar de recreatieplas komen. Om parkeeroverlast op de Grintweg tegen te gaan, komt op de hoek Grintweg/ Haveltweg een parkeerplaats. In het voorgenomen bestemmingsplan wordt de mogelijkheid hiertoe geboden. Hierdoor kan worden voldaan aan de gestegen vraag. Op het park wordt ruimschoots voldaan aan de parkeercapaciteit daar er per recreatiewoning in ieder geval 1 parkeerplaats is. Ook zal er parkeergelegenheid komen bij de centrale recreatieve voorziening. Van parkeeroverlast zal daarom geen sprake zijn.</p> <p><b>Gelet op het hierboven gestelde volgt een beperkte schadefactor.</b></p>
Peeldijk 42, 44	<p>In de verkeersanalyse die is gemaakt voor het bestemmingsplan De Rooye Asch is gebleken dat de verkeersintensiteit op de Peeldijk, een gebiedsontsluitingsweg die circa 9.000 voertuigen per etmaal zonder problemen kan verwerken, toeneemt docht dat de intensiteit hiervan laag zal zijn en geen afwikkelingsproblemen worden verwacht. Wel zal middels een aantal verkeerskundige maatregelen worden bewerkstelligd dat het verkeer via de Oude Domptweg naar de Peeldijk wordt gestuurd. Zoals hierboven is aangegeven zal er een nieuwe parkeerplaats komen om parkeeroverlast tegen te gaan.</p> <p><b>Gelet op het hierboven gestelde volgt een beperkte schadefactor.</b></p>
Fuik 24, 25, 27 en 33	<p>Hoewel de verkeersintensiteiten ten gevolge van het voorgenomen bestemmingsplan een toename van verkeersintensiteiten zal bewerkstelligen is deze niet als zodanig dat een toename van verkeer op de Fuik (weg) te verwachten valt. Het verkeer wordt geleid via de</p>

Onroerende objecten	Beoordeling
	<p>Oude Domptweg naar de Peeldijk waardoor een belasting van de Fuik wordt tegengegaan. Zoals hierboven is aangegeven zal er een nieuwe parkeerplaats komen om parkeeroverlast tegen te gaan.</p> <p><b>Gelet op het hierboven gestelde volgt geen planschade.</b></p>
Haveltweg 41, 45, 66, 68, 68a en 74	<p>Het recreatiepark wordt aan de Haveltweg ontsloten en deze weg zal in ieder geval het verkeer afwikkelen. Dit betekent een toename van verkeer, al zal de intensiteit laag zijn. Zoals hierboven is aangegeven zal er een nieuwe parkeerplaats komen om parkeeroverlast tegen te gaan.</p> <p><b>Gelet op het hierboven gestelde volgt een beperkte schadefactor.</b></p>

#### 6.2.4 Bezonningsschade

Een verslechtering van de bezonningssituatie kan in sommige gevallen leiden tot planschade. Onder omstandigheden moet het gaan om een onredelijke en onacceptabele verslechtering van de bezonning. Tevens moet gekeken worden naar de bouwhoogten van de reeds aanwezige bebouwing in de omgeving. Er moet sprake zijn van een aanzienlijke afwijking van wat gebruikelijk is in de omgeving.<sup>10</sup>

Hoewel schaduwwerking kan optreden door de toename van bouwhoogte is deze niet als zodanig dat de bezonningssituatie verslechtert. Zowel in het huidige bestemmingsplan als het nieuwe bestemmingsplan is het plangebied voor een groot deel afgeschermd door een groene zone. Hierdoor hebben de objecten ook momenteel al met een verslechterde bezonningssituatie te maken.

Onroerende objecten	Beoordeling
Grintweg 3, 7	<p>Voor deze objecten is er geen bezonningsverschil ten gevolge van de substantiële toename van bouwhoogte van gebouwen nu de ligging van het recreatieterrein zo is gelegen dat de schaduwvorming juist niet optreedt aan de zijde van deze objecten.</p> <p><b>Hieruit volgt geen planschade.</b></p>
Grintweg 11, 15, 17	<p>Voor deze objecten is er mogelijk een bezonningsverschil ten gevolge van de substantiële toename van bouwhoogte van gebouwen.</p> <p><b>Gelet op het hierboven gestelde volgt een beperkte schadefactor.</b></p>
Peeldijk 42, 44	<p>Hoewel er voor deze objecten mogelijk een bezonningsverschil is ten gevolge van de substantiële toename van bouwhoogte van gebouwen is deze niet als zodanig dat dit zal leiden tot schade.</p> <p>Hieruit volgt geen planschade.</p>

<sup>10</sup> ABRS 23 september 2006, nr. 200509018/1

Onroerende objecten	Beoordeling
Fuik 24, 25, 27 en 33	<p>Hoewel er voor deze objecten mogelijk een bezonningsverschil is ten gevolge van de substantiële toename van bouwhoogte van gebouwen is deze niet als zodanig dat dit zal leiden tot schade. Ook in de huidige situatie zorgt de benutting van de groenstrook, die ook terugkomt in het voorgenomen plan, tussen het plangebied en de objecten dat de er schaduwwerking optreedt.</p> <p><b>Hieruit volgt geen planschade.</b></p>
Haveltweg 41 en 45	<p>Voor deze objecten is er mogelijk een bezonningsverschil ten gevolge van de substantiële toename van bouwhoogte van gebouwen.</p> <p><b>Gelet op het hierboven gestelde volgt een beperkte schadefactor.</b></p>
Haveltweg 66, 68, 68a	<p>Voor deze objecten is er mogelijk een bezonningsverschil ten gevolge van de substantiële toename van bouwhoogte. Hoewel er voor recreatiewoningen geen verschil in hoogte optreedt, is niet uitgesloten dat de centrale recreatieve voorziening die tot een hoogte van maximaal 12 meter gebouwd mag worden niet aan die kant wordt geplaatst. In het bestemmingsplan wordt dit namelijk niet uitgesloten. Zoals eerder ook aan bod is gekomen wil de aanduiding specifieke vorm van recreatie enkel aantonen dat wanneer daar recreatieverblijven worden gevestigd er andere regels gelden. Regels die overeenkomen met het huidige bestemmingsplan. Het bezonningsverschil is echter niet dusdanig dat dit zal leiden tot schade.</p> <p><b>Hieruit volgt geen planschade.</b></p>
Haveltweg 74	<p>Voor dit object is er geen bezonningsverschil ten gevolge van de substantiële toename van bouwhoogte van gebouwen.</p> <p><b>Hieruit volgt geen planschade.</b></p>

### 6.2.5 Lichthinder

Lichthinder kan planschade veroorzaken<sup>11</sup> Hierbij moet bijvoorbeeld worden gedacht aan voertuig- of wegverlichting, verlichting van kassen en sportveldverlichting. De ondervonden lichthinder is mede afhankelijk van het lichtniveau in de omgeving. Immers in een natuurgebied zal kunstmatige verlichting eerder hinder veroorzaken dan rond een plein in het centrum van een stad met intensieve nachtelijke activiteiten en een hoog lichtniveau als gevolg van straat-, reclame- en gevelverlichting.

<sup>11</sup> ABRS 27 juli 2005 / 200409691/1

Het voorgenomen bestemmingsplan voorziet in een ontwikkeling die kan leiden tot een toename van licht. In het voorgenomen bestemmingsplan is opgenomen dat palen, waar ook verlichtingsarmaturen onder kunnen worden verstaan, hoger mogen worden dan in het vigerende bestemmingsplan is toegestaan.<sup>12</sup> Verder zal de parkeerplaats aan de zuidzijde van het object aan de Haveltweg 41 bewerkstelligen dat er mogelijk hinder ontstaat door inschijnende koplampen. Tenslotte is het op grond van het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (Bblb) mogelijk om bouwvergunningvrij straatverlichting op te richten.

Onroerende objecten	Beoordeling
Grintweg 3, 7, 11, 15, 17	<p>Het voorgenomen bestemmingsplan voorziet in een ontwikkeling die kan leiden tot een toename van licht. In het voorgenomen bestemmingsplan is opgenomen dat palen, waar ook verlichtingsarmaturen onder kunnen worden verstaan, hoger mogen worden dan in het vigerende bestemmingsplan is toegestaan.<sup>13</sup> Hierbij opgemerkt dat de objecten zijn gelegen in het landelijk gebied.</p> <p><b>Gelet op het hierboven gestelde volgt een beperkte schadefactor.</b></p>
Peeldijk 42	<p>Wat hierboven is gesteld over de toename van verlichting geldt ook voor deze objecten. Doordat tussen het object aan de Peeldijk en het plangebied een grote hoeveelheid bomen (bos) aanwezig is, zal de toename van licht niet bewerkstelligen dat daardoor planschade ontstaat.</p> <p><b>Gelet op het hierboven gestelde volgt geen Planschade.</b></p>
Fuik 24, 25, 27 en 33 en Peeldijk 44	<p>Wat hierboven is gesteld over de toename van verlichting geldt ook voor deze objecten.</p> <p><b>Gelet op het hierboven gestelde volgt een beperkte schadefactor</b></p>
Haveltweg 41	<p>Wat hierboven is gesteld over de toename van verlichting geldt ook voor dit object. Verder zal de parkeerplaats aan de zuidzijde van het object aan de Haveltweg 41 bewerkstelligen dat er mogelijk hinder ontstaat door inschijnende koplampen.</p> <p><b>Gelet op het hierboven gestelde volgt een beperkte schadefactor.</b></p>

<sup>12</sup> In het voorgenomen bestemmingsplan komt niet naar voren wat onder palen moet worden verstaan. Bij het opstellen van deze planschaderisicoanalyse zijn we er vanuit gegaan dat daaronder ook palen worden verstaan die dienen om het terrein te verlichten.

<sup>13</sup> In het voorgenomen bestemmingsplan komt niet naar voren wat onder palen moet worden verstaan. Bij het opstellen van deze planschaderisicoanalyse zijn we er vanuit gegaan dat daaronder ook palen worden verstaan die dienen om het terrein te verlichten.

Onroerende objecten	Beoordeling
Haveltweg 45, 66, 68, 68a en 74	<p>Wat hierboven is gesteld over de toename van verlichting en landelijk gebied geldt ook voor deze objecten.</p> <p>Gelet op het hierboven gestelde volgt een beperkte schadefactor.</p>

#### 6.2.6 Luchtkwaliteit

Luchtverontreiniging is, evenals bijvoorbeeld geluidbelasting, een afzonderlijke schadefactor, die in het kader van een planschadeverzoek afzonderlijk dient te worden onderzocht met in achtneming van de op de peildatum bestaande inzichten met betrekking tot de luchtkwaliteit in verband met gezondheidsrisico's van omwonende in de directe nabijheid.<sup>14</sup>

Op basis van het onderzoek naar luchtkwaliteit dat in het kader van het bestemmingsplan de Rooye Asch is uitgevoerd, kan worden gesteld dat de grenswaarden van de luchtkwaliteitseisen niet worden overschreden en het plan voldoet aan artikel 5.16 lid 1 onder a van de Wet milieubeheer voldoet. Het voorgaande betekent dat geen sprake is van een onevenredige toename van luchtverontreiniging op de in het plangebied gelegen objecten.

<sup>14</sup> ABRS 25 oktober 2006, nr. 200602227/1



### 6.3 Samenvattend overzicht

In de praktijk is globaal een driedeling ontstaan in ernst en omvang van schade: beperkte, gemiddelde en ernstige schade. De schade is geringer bij slechts een enkele factor dan bij cumulatie van schadefactoren of een ingrijpende schadefactor. Bij ernstige waardevermindering is sprake van meerdere schadefactoren die ingrijpend zijn dan wel één schadefactor in zeer ingrijpende mate.

Hieronder wordt per object nagegaan of er sprake is van schade en in welke mate.

Grintweg 3	Beperkte schade
Grintweg 7	Beperkte schade
Grintweg 11	Gemiddelde schade
Grintweg15	Gemiddelde schade
Grintweg 17	Gemiddelde schade
Peeldijk 42	Beperkte schade
Peeldijk 44	Beperkte schade
Fuik 24	Beperkte schade
Fuik 25	Beperkte schade
Fuik 27	Gemiddelde schade
Fuik 33	Gemiddelde schade
Haveltweg 41	Beperkte schade
Haveltweg 45	Gemiddelde schade
Haveltweg 66	Beperkte schade
Haveltweg 68	Beperkte schade
Haveltweg 68a	Beperkte schade
Haveltweg 74	Beperkte schade



## 7 DIRECTE SCHADE

### 7.1 Inleiding

Zoals hierboven uiteen is gezet zal het, indien en voorzover schade ontstaat aan onroerende objecten die zijn gelegen in het plangebied, gaan om directe planschade. In dit hoofdstuk zal eerst in paragraaf 6.2 aan bod komen welke objecten mogelijk een waardedaling hebben ten gevolge van het voorgenomen bestemmingsplan. Vervolgens zal in paragraaf 6.3 nader worden ingegaan op directe schade.

### 7.2 Clustering objecten in plangebied

De objecten die mogelijk een waardedaling hebben ten gevolge van het voorgenomen bestemmingsplan zijn in de volgende drie clusters onderverdeeld (zie figuur 20):

1. Cluster A – particuliere eigenaren Rooye Asch.
2. Cluster B – particuliere eigenaren Rooye Asch.
3. Cluster C – particuliere eigenaren Rooye Asch.



Figuur 19: Overzichtsk kaart onroerende objecten met mogelijk directe schade

Het is niet aannemelijk dat de objecten in cluster A in waarde zullen dalen ten gevolge van het voorgenomen bestemmingsplan. Planologisch gezien is het in het voorgenomen bestemmingsplan namelijk nog steeds mogelijk om de gronden te gebruiken voor recreatieverblijven en daar komt bij dat de bebouwingsmogelijkheden, behoudens de gronden ter plekke van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – kleinere recreatie verblijven', toenemen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – kleinere recreatieverblijven' blijven de mogelijkheden in vergelijking tot het huidige bestemmingsplan hetzelfde. Verder zijn door de globale aard van het voorgenomen bestemmingsplan over vrijwel het gehele plangebied recreatieverblijven toegestaan. In het vigerende bestemmingsplan brengen de verschillende deelbestemmingen een beperking mee. Niettemin zou een waardedaling van de objecten kunnen optreden bij aankoop van omliggende objecten in de clusters B en C.

Het voorgenomen bestemmingsplan zal ingrijpende gevolgen hebben voor de objecten in cluster B en C en leiden tot een waardedaling. De bebouwingsmogelijkheden op deze gronden veranderen planologisch substantieel als gevolg van het voorgenomen bestemmingsplan. Voor het overgrote deel van de objecten in cluster B en C geldt namelijk dat een groot deel van de grond (en voor sommige objecten de gehele grond) komt te vallen in de bestemming 'Groen' waar het niet is toegestaan om te bouwen, terwijl dat in het vigerende bestemmingsplan wel is toegestaan. Verder zijn er ook objecten waar de bebouwingsmogelijkheden planologisch veranderen doordat er planologisch gezien niet meer gebouwd mag worden vanwege de aanduiding 'ontsluiting' binnen de bestemming Recreatie.

### 7.3 Directe schade

Hiervoor hebben wij uiteengezet dat het voorgenomen bestemmingsplan kan leiden tot een waardedaling voor de objecten in cluster B en C. Deze waardedaling, te weten directe planschade, kan tot vergoeding in aanmerking komen doch behoort in ieder geval voor rekening van de eigenaar van het betreffende object te blijven voor zover de tegemoetkoming voldoende anderszins is verzekerd. Hoewel wij in het kader van een risicoanalyse normaliter niet meenemen of de tegemoetkoming anderszins is verzekerd, kunnen enkele opmerkingen die samenhangen met directe schade en de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan De Rooye Asch niet onthouden worden.

De directe schade die kan ontstaan door het voorgenomen bestemmingsplan is met name het gevolg van de voorgenomen bestemming 'Groen'. Deze bestemming brengt substantiële beperkingen met zich. Niet alleen kunnen grote delen van bepaalde gronden niet meer bebouwd worden, ook zal het gebruik substantieel veranderen. Hoewel deze percelen na vaststelling van het bestemmingsplan onder het overgangsrecht vallen, geldt als uitgangspunt dat deze situatie binnen tien jaar in overeenstemming dient te worden gebracht met de uitgangspunten van het bestemmingsplan. Dit betekent dat voor de realisering van de bestemming 'Groen' percelen benodigd zijn die momenteel nog in handen zijn van particuliere eigenaren. Deze verwerving kan plaatshebben door minnelijke onderhandelingen die uitmonden in de aankoop van de benodigde percelen en onteigening indien minnelijk overleg niet leidt tot overeenstemming.

Indien voornoemde handelingen leiden tot de verwerving van de benodigde percelen ter realisering van de bestemming 'Groen' en in het bedrag waarvoor de percelen zijn gekocht een tegemoetkoming in schade is opgenomen voor de planologische verslechtering, wordt de directe planschade geacht anderszins verzekerd te zijn.

In het ontwerp bestemmingsplan De Rooye Asch komt in paragraaf 8.1 naar voren dat de gemeente kennis heeft genomen van de planexploitatie zoals deze is opgezet door de ontwikkelende partij en voor de gemeente aan het bestemmingsplan geen kosten aan zijn verbonden. Er blijkt echter niet uit op welke wijze de gronden verworven zullen worden om de situatie in overeenstemming te brengen met het voorgenomen bestemmingsplan. Dit is, gelet op de economische haalbaarheid van het plan, wel essentieel. Wij wijzen er op dat het ontbreken van deze informatie er toe kan leiden dat het bestemmingsplan bij de bestuursrechter wordt vernietigd.

Indien de gronden in cluster B en C allemaal minnelijk worden verworven of deels minnelijk en het andere deel via ontheffing, zal directe planschade niet ex artikel 6.1 Wro voor vergoeding in aanmerking komen. De directe planschade wordt dan geacht voldoende 'anderszins' verzekerd te zijn.<sup>15</sup>

Worden de gronden in cluster B en C niet allemaal minnelijk verworven en wordt ook niet gekozen voor het onteigeningsinstrument dan komt de directe planschade in beginsel voor vergoeding in aanmerking. Wij maken hier een voorbehoud daar het in dat geval de vraag is of het bestemmingsplan überhaupt tot een planschadeclaim zal leiden daar de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan ter discussie staat. Om die reden komen wij in deze planschaderisicoanalyse niet toe aan de beoordeling van directe planschade.

---

<sup>15</sup> Daarbij wordt er gemakshalve even vanuit gegaan dat er de directe schade geheel is vergoed door deze handelingen.



## 8 CONCLUSIE

Hoewel deze planschaderisicoanalyse een indicatie geeft van de te verwachten gevolgen van de beoogde ontwikkeling op de nabije omgeving en deze indicatie al dan niet tot uitdrukking wordt gebracht in een globale inschatting, is het niet uitgesloten dat de schadebeoordelingscommissie te zijner tijd tot een ander oordeel zal komen. Op dit moment staat de peildatum (moment waarop de planologische maatregel in werking treedt) immers nog niet vast en is de situatie beoordeeld naar de ons thans bekende jurisprudentie, welke in de toekomst zal kunnen wijzigen. Voorts zijn de objecten bezichtigd vanaf de openbare weg en is niet gesproken met eventuele belanghebbenden waardoor het kan voorkomen dat relevante informatie niet is betrokken bij de beoordeling. Tevens wordt hier nogmaals benadrukt dat het aspect voorzienbaarheid niet is onderzocht in deze planschaderisicoanalyse. Tenslotte is het rechterlijke oordeel uiteindelijk beslissend voor de definitieve beoordeling van de aanvraag om een tegemoetkoming in planschade.

### 8.1 Indirecte schade

Naar aanleiding van de uitkomst van de planologische vergelijking zijn de volgende conclusies geformuleerd ten aanzien van indirecte planschade. De inschatting van mogelijke planschade is een resultaat van de indicering van de gemiddelde marktwaarde van de objecten.

Daarbij is bij de objecten die mogelijk indirecte schade leiden het forfait Normaal Maatschappelijk toegepast. Beperkte schade blijft daarbij voor rekening van de aanvragers. Deze objecten zijn hieronder buiten beschouwing gebleven.

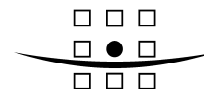
Grintweg 11, 15 en 17	De objecten 11, 15 en 17 aan de Grintweg hebben een reële kans op gemiddelde planschade.  Dit resulteert in een globale inschatting van € 45.000,--.
Fuik 27 en 33	De objecten aan de Fuik 27 en 33 hebben een reële kans op gemiddelde planschade.  Dit resulteert in een globale inschatting van € 23.000,--.
Haveltweg 45	De objecten aan de Haveltweg hebben een reële kans op gemiddelde planschade.  Dit resulteert in een globale inschatting van € 18.000,--.

## 8.2 Directe schade

Naar aanleiding van de uitkomst van de planologische vergelijking kan worden geconcludeerd dat het voorgenomen bestemmingsplan kan leiden tot een waardedaling voor objecten in het plangebied. Gelet op het feit dat we er vanuit gaan dat de gronden ofwel via minnelijke verwerving ofwel via onteigening verworven worden en de schade op die wijze anderszins verzekerd is, komen we niet toe aan de beoordeling wat de directe schade zal zijn.



A COMPANY OF

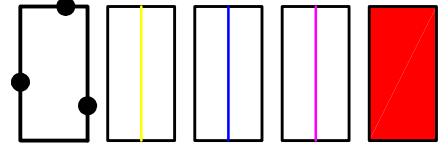


**ROYAL HASKONING**

**Bijlage 1**  
**Kaart betrokken onroerende objecten die mogelijk**  
**directe en indirecte schade kunnen leiden**

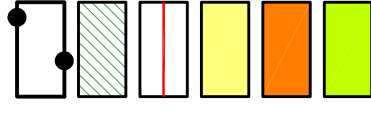


**Legenda**





Legenda



Plangrens

groenvoorziening  
(vigerend bestemmingsplan camping Rooije Asch)

voorgenomen bestemmingen  
(bestemmingsplan De Rooye Asch)

particuliere eigenaren Rooye Asch A

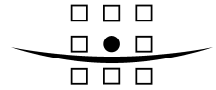
particuliere eigenaren Rooye Asch B

particuliere eigenaren Rooye Asch C





A COMPANY OF



**ROYAL HASKONING**

## **Bijlage 2** **Voorschriften bestemmingsplan 'Camping Rooije Asch'**





**Inhoud**

<b>1. INLEIDENDE VOORSCHRIFTEN</b>	<b>2</b>
Artikel 1. Begripsomschrijving	2
Artikel 2. Wijze van meten	5
<b>2. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN IN VERBAND MET DE BESTEMMINGEN</b>	<b>6</b>
Artikel 3. Algemene voorschriften omtrent bebouwing	6
Artikel 4. Algemene gebruiksbepaling	7
<b>3. VOORSCHRIFTEN IN VERBAND MET DE OVERKOEPELENDE BESTEMMING EN DEELBESTEMMINGEN</b>	<b>8</b>
Artikel 5. Verblijfsrecreatie	8
<b>4. OVERIGE VOORSCHRIFTEN</b>	<b>15</b>
Artikel 6. Algemene bevoegdheid tot het verlenen van vrijstellingen	15
Artikel 7. Overgangsbepalingen	14
Artikel 8. Strafbepaling	17
Artikel 9. Titel	18

## 1. Inleidende voorschriften

### Artikel 1. Begripsomschrijving

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. plan: het bestemmingsplan "Camping Rooije Asch" van de gemeente Gemert-Bakel;
2. plankaart: de tekening blad nummer 2002;
3. bouwen: het plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een bouwwerk;
4. bouwwerk: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal;
5. gebouw: elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
6. bestemmingsgrens: een op de plankaart aangegeven lijn die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
7. bestemmingsvlak: een op de plankaart door een bestemmingsgrens omgeven aaneengesloten stuk grond met een zelfde bestemming;
8. bouwvlak: een aaneengesloten vlak, waarop krachtens het plan bebouwing bestaat of mag worden opgericht;
9. onderkomens: voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- en vaartuigen, mobiele kampeerwagens alsook tenten en tentwagens, al dan niet ingericht ten behoeve van een recreatief buitenverblijf, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;
10. standplaats: de aaneengesloten grond, waarop één (of enkele bij elkaar horende) onderkomen(s) gesitueerd is/zijn of gesitueerd kan/kunnen worden;
11. caravan: een kampeermiddel op wielen, dat bedoeld is voor een kort verblijf op een bepaalde locatie en dat mede gelet op de afmetingen en vormgeving bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen onder meer over grotere afstanden als een aanhangsel van een auto te worden voortbewogen;

12. stacaravan: een kampeermiddel in de vorm van een caravan of soortgelijk onderkomen op wielen, dat mede gelet op de afmetingen kennelijk niet bestemd is om (in zijn geheel) regelmatig en op een normale wijze op de verkeerswegen ook over grotere afstanden als een aanhangsel van een auto te worden voortbewogen;
13. permanente bewoning: bewoning van een ruimte als hoofdverblijf;
14. kampeermiddel: 1. een tent, tentwagen, kampeerauto of caravan of,  
2. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge art. 47 van de Woningwet een bouwvergunning vereist is; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden opgericht voor recreatief nachtverblijf; al het voorgaande in ieder geval niet zijnde recreatiewoningen;
15. kampeerterrein: een terrein met de daarbij behorende voorzieningen ter beschikking gesteld voor het houden van recreatief nachtverblijf of voor het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen;
16. recreatiebedrijf: de bedrijfsmatig gevoerde exploitatie van een kampeerterrein als bedoeld in artikel 8 van de Wet op de openluchtrecreatie;
17. dienstwoning: een woning in of bij een gebouw of op een terrein, bestemd voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op het feitelijk gebruik van het gebouw en/of het terrein in overeenstemming met de bestemming;
18. recreatiewoning: een niet of niet meer verplaatsbaar gebouw, dat dient als recreatiewoonverblijf, waarvan de gebruiker zijn hoofdverblijf elders heeft;
19. recreatieverblijf: een verblijf voor (nacht)recreatie zowel kampeermiddelen als recreatiewoningen omvattend;
20. detailhandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

21. bedrijfsmatige exploitatie: het via één bedrijf, stichting of rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/exploitatie, dat in de logiesverblijven – permanent wisselende- recreatieve (nacht) verblijfsmogelijkheden geboden worden;
22. peil: het peil overeenkomstig de bouwverordening, dan wel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de hoogte van het afgewerkte bouwterrein;
23. landschappelijke waarde: belang in geomorfologisch (betrekking hebbend op de geologische ontstaanswijze en landschappelijke-eshetisch) opzicht, vooral gericht op de onderlinge samenhang (herkenbaarheid) van deze elementen;
24. natuurlijke waarde: belang in botanisch, ornithologisch en algemeen zoölogisch opzicht en verder met geologische en bodemkundige waarde, waarbij met name de onderlinge samenhang (ecologie) van belang is.

**Artikel 2. Wijze van meten**

A. Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. afstand tot de perceelsgrens: vanaf enig punt van een bouwwerk tot de grens van het perceel;
2. bouwhoogte: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, ondergeschikte bouwdelen zoals schoorstenen en antennes niet meegerekend;
3. goothoogte van gebouwen: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met dien verstande dat goten van dakkapellen met een kleinere breedte dan 50% van de breedte van het dakvlak waarin zij zijn geplaatst, topgevels, schoorstenen, antennes en andere ondergeschikte bouwonderdelen, niet meegerekend worden;
4. bebouwd oppervlak: het gezamenlijke oppervlak van de gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

B. De in deze voorschriften gegeven bepalingen omtrent plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op goot- en kroonlijsten, schoorstenen, pilasters, plinten, stoep treden, kozijnen, dorpels en soortgelijke bouwdelen.

## **2. Algemene voorschriften in verband met de bestemmingen**

### **Artikel 3. Algemene voorschriften omtrent bebouwing**

- Lid 1 Op de gronden, begrepen in het plan, is het verboden enig bouwwerk of complex van bouwwerken te bouwen, indien daardoor een ander bouwwerk of complex van bouwwerken met het daarbij behorende bouwperceel, hetzij niet langer zal blijven overeenstemmen, hetzij in grotere mate zal gaan afwijken van het plan.
- Lid 2 Bouwwerken welke bestaan op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan, en die qua situering en/of maatvoering afwijken van wat in de hierna volgende artikelen voorgeschreven is, doch overigens met het plan in overeenstemming zijn, worden geacht te voldoen aan de voorschriften van dit plan.

**Artikel 4. Algemene gebruiksbeplating**

Verbod ander gebruik	Lid 1	Het is verboden de in het plan begrepen gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in dit plan gegeven bestemming(en), zoals die nader is (zijn) aangeduid in de doeleinden.
Vrijstelling	Lid 2	Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in het eerste lid, indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
Procedure	Lid 3	Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in lid 2, is de in Afdeling 4.1.2. van de Algemene Wet Bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

### 3. Voorschriften in verband met de overkoepelende bestemming en deelbestemmingen

#### Artikel 5. Verblifsrecreatie

Doeleinden  
omschrijving

Lid 1 De op de plankaart voor "Verblifsrecreatie" aangewezen grond is bestemd voor recreatief (nacht)verblijf, uitsluitend door middel van bedrijfsmatige exploitatie van de op de plankaart aangegeven gebieden binnen de bestemming verblifsrecreatie, van personen die elders hun hoofdverblijf hebben en waarbij deze voor verblifsrecreatie aangewezen grond nader is bestemd voor de navolgende doeleinden:

- a. "toeristisch kampeerterrein" aangegeven met aanduiding TK op de plankaart, alwaar uitsluitend zijn toegestaan sanitaire voorzieningen, nutsvoorzieningen, verharde paden ter plaatse waar deze op de plankaart nader zijn aangeduid, alsmede kampeermiddelen, uitgezonderd stacaravans;
- b. "recreatieverblijventerrein" aangegeven met aanduiding R op de plankaart, alwaar uitsluitend zijn toegestaan sanitaire voorzieningen, nutsvoorzieningen, recreatiewoningen, stacaravans en overige kampeermiddelen met bijbehorende bijgebouwen, alsmede verharde paden ter plaatse waar deze op de plankaart nader zijn aangeduid;
- c. "centrale kampeervoorzieningen" aangegeven met aanduiding V op de plankaart, alwaar uitsluitend zijn toegestaan sanitaire voorzieningen, verharde paden ter plaatse waar deze op de plankaart zijn aangeduid, alsmede:
  1. een sportveld, indien de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "I";
  2. een kampwinkel, receptie, terreinontsluiting/-toegang, kantine, ontmoetingsruimte, centraal parkeerterrein, hobby- en/of recreatieruimte en twee dienstwoningen, indien de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "II";
  3. een openluchtwembad en speelterrein, indien de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "III".
- d. "groenvoorzieningen" met als functie visuele afscherming van het plangebied, alsmede voor behoud en bescherming van de aanwezige natuurlijke waarden als wezenlijke kwaliteit van een camping, aangegeven met aanduiding G op de plankaart.



Beschrijving in  
hoofdlijnen

Lid 2 a. Bij de realisatie van de middels de doeleindenomschrijving, mogelijk via toepassing van een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 5 van dit artikel, toegelaten bouwwerken en voorzieningen, alsmede bij de plaatsing van de middels de doeleindenomschrijving toegelaten kampeermiddelen dient rekening te worden gehouden met de in het plangebied aanwezige natuurlijke en landschappelijke waarden;

b. De aan het gebied met aanduiding R (recreatieverblijventerein) toegekende doeleinden zullen met het plan worden nagestreefd op een wijze zoals hierna beschreven:

1. op de onderhavige gronden is het niet toegestaan meer recreatiewoningen te bouwen of kampeermiddelen te plaatsen dan het aantal standplaatsen dat ter plaatse op de plankaart als nadere aanduiding is aangegeven;
2. op de onderhavige gronden zijn recreatiewoningen uitsluitend toegestaan ter plaatse waar dezen bestaan op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

Bebouwings-  
regeling

Lid 3 Op of in de als zodanig (deel) bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten behoeve van de in lid 1 per deelbestemming genoemde doeleinden, uitgezonderd de gronden behorend tot het gebied met aanduiding G (groenvoorzieningen) waar geen bouwwerken mogen worden gebouwd. Het bouwen van bouwwerken dient voorts te geschieden met inachtneming van het navolgende:

a. met betrekking tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

1. de bouwhoogte van wegbewijzeringsborden, aanduidingsborden en dergelijke mag maximaal 3 m bedragen;
2. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen mag maximaal 5 m bedragen;
3. de bouwhoogte van speelwerktuigen mag maximaal 4 m bedragen;
4. de bouwhoogte van terreinafscheidingen ten behoeve van kampeerterrein mag maximaal 2 m bedragen;
5. de bouwhoogte van overige terreinafscheidingen mag maximaal 1 m bedragen;

6. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 1 m bedragen.

b. binnen het gebied aangeduid met TK (toeristisch kampeerterrain) geldt:

met betrekking tot gebouwen dat:

1. het gezamenlijke oppervlak van de gebouwen maximaal 200 m<sup>2</sup> mag bedragen;
2. de goothoogte van een gebouw maximaal 3 m mag bedragen en de bouwhoogte maximaal 5,5 m mag bedragen.

c. binnen het gebied aangeduid met R (recreatieverblijventerrain) geldt:

met betrekking tot kampeermiddelen (waaronder stacaravans) dat:

1. de oppervlakte van een kampeermiddel maximaal 35 m<sup>2</sup> mag bedragen, uitgezonderd de kampeermiddelen die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan een grotere oppervlakte hebben, welke oppervlakte niet mag worden vergroot;
2. de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen, uitgezonderd de kampeermiddelen die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan een grotere bouwhoogte hebben, welke bouwhoogte niet mag worden vergroot;
3. dezen met een plat dak dienen te worden uitgevoerd, uitgezonderd die kampeermiddelen die geen plat dak hebben op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;

met betrekking tot recreatiewoningen dat:

1. de oppervlakte van een recreatiewoning maximaal 60 m<sup>2</sup> mag bedragen, uitgezonderd de recreatiewoningen die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan een grotere oppervlakte hebben, welke oppervlakte niet mag worden vergroot;
2. de goothoogte van een recreatiewoning maximaal 3 m mag bedragen en de bouwhoogte maximaal 5,5 m mag bedragen, uitgezonderd de recreatiewoningen die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan een grotere goot- en/of grotere bouwhoogte hebben, welke goot- respectievelijk bouwhoogte niet mag worden vergroot;
3. de inhoud van een recreatiewoning maximaal 200 m<sup>3</sup> mag bedragen, uitgezonderd de recreatiewo-

ningen die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan een grotere inhoud hebben, welke inhoud niet mag worden vergroot;

met betrekking tot bijgebouwen bij kampeermiddelen en recreatiewoningen dat:

1. het aantal bijgebouwen per recreatiewoning of per kampeermiddel maximaal 1 mag bedragen, uitgezonderd die situaties waarin op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan een recreatiewoning of kampeermiddel een groter aantal bijgebouwen heeft, welk aantal niet mag worden vergroot;
2. het oppervlak van een bijgebouw maximaal 5 m<sup>2</sup> mag bedragen, uitgezonderd die bijgebouwen die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan een grotere oppervlakte hebben, welke oppervlakte niet mag worden vergroot;
3. de bouwhoogte van een bijgebouw maximaal 2,5 m mag bedragen, uitgezonderd die bijgebouwen die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan een grotere bouwhoogte hebben, welke hoogte niet mag worden vergroot;
4. de afstand van een kampeermiddel of recreatiewoning tot bijbehorende bijgebouw maximaal 3 m mag bedragen, uitgezonderd die situaties waarin op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan bedoelde afstand groter is dan 3 m, welke afstand niet mag worden vergroot.

met betrekking tot gebouwen ten behoeve van sanitaire voorzieningen en nutsvoorzieningen dat:

1. het gezamenlijke oppervlak van de gebouwen maximaal 200 m<sup>2</sup> mag bedragen;
2. de goothoogte van de gebouwen maximaal 2,5 m mag bedragen;
3. de bouwhoogte van de gebouwen maximaal 3,5 m mag bedragen.

d. binnen het gebied aangeduid met V (centrale kampeervoorzieningen) geldt:

met betrekking tot gebouwen ten behoeve van sanitaire voorzieningen dat:

1. het gezamenlijke oppervlak van de gebouwen maximaal 200 m<sup>2</sup> mag bedragen;
2. de goothoogte van de gebouwen maximaal 3 m mag bedragen;
3. de bouwhoogte van de gebouwen maximaal 5,5 m mag bedragen.

met betrekking tot gebouwen op de gronden met de nadere aanduiding II dat:

1. gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak;
2. het bebouwd oppervlak van de op de plankaart aangegeven bouwvlakken maximaal 50% mag bedragen, uitgezonderd het meest westelijk op de plankaart aangegeven bouwvlak, waarvan het bebouwd oppervlak maximaal 80% mag bedragen;
3. de goothoogte van de gebouwen maximaal 4 m mag bedragen, uitgezonderd die van sanitaire voorzieningen;
4. de bouwhoogte van de gebouwen maximaal 6,5 m mag bedragen, uitgezonderd die van sanitaire voorzieningen;
5. de inhoud van een dienstwoning maximaal 500 m<sup>3</sup> mag bedragen.

Gebruiks-  
regeling

Lid 4 Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 4 wordt in elk geval verstaan een gebruik:

1. van de gronden als standplaats voor wagens en kramen, geschikt en bestemd voor de uitoefening van detailhandel;
2. van de gronden als terrein voor het al dan niet voor verhuur of verkoop opslaan of opstellen van machines, vaar- of vliegtuigen c.q. onderdelen daarvan;
3. van de gronden als opslag-, stort-, lozing- of bergplaats van bruikbare en/of onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en producten;
4. van de gronden als tentoonstellingsgelegenheid voor onderkomens, dan wel als opslagplaats al dan niet voor verhuur of verkoop van onderkomens.

van de gronden binnen het gebied aangeduid met TK (toeristisch kampeerterrein):

1. als standplaats voor voertuigen, behoudens voor zover het parkeren betreft in verband met het op de bestemming gebruik van de grond;

van de kampeermiddelen en gebouwen binnen het gebied aangeduid met TK (toeristisch kampeerterrein):

1. voor permanente bewoning;
2. voor de uitoefening van enige vorm van detailhandel en/of bedrijf.

van de gronden binnen het gebied aangeduid met R (recreatieverblijventerrein):

1. als standplaats voor voertuigen, behoudens voor zover het parkeren betreft in verband met het op de bestemming gebruik van de grond.

van de kampeermiddelen en gebouwen binnen het gebied aangeduid met R (recreatieverblijventerrein):

1. voor permanente bewoning;
2. voor de uitoefening van enige vorm van detailhandel en/of bedrijf.

van de gronden binnen het gebied aangeduid met V (centrale kampeervoorzieningen):

1. als standplaats voor voertuigen, behoudens voor zover het parkeren betreft op het centraal parkeerterrein.

van de gebouwen binnen het gebied aangeduid met V (centrale kampeervoorzieningen):

1. voor permanente bewoning, met uitzondering van dienstwoningen.

van de gronden binnen het gebied aangeduid met G (groenvoorzieningen):

1. als standplaats voor voertuigen en kampeermiddelen.

Wijzigings-  
bevoegdheid

Lid 5 a. De gemeenteraad kan het plan wijzigen in die zin dat:

1. de via de doeleindenomschrijving toegelaten voorzieningen binnen de deelbestemmingen "toeristisch kampeerterrein", "recreatieverblijventerrein" en "centrale kampeervoorzieningen" worden uitgebreid met voorzieningen benodigd ter optimalisatie van de camping, mits;
  - voornoemde voorzieningen worden gerealiseerd op basis van een totaalplan voor de buitenruimte van het gehele complex, welk totaalplan een fundamentele kwaliteitsverbetering garandeert;
2. de grenzen, zoals aangegeven op de plankaart, van de deelbestemmingen "toeristisch kampeerterrein", "recreatieverblijven terrein" en "centrale kampeervoorzieningen", uitgezonderd de gronden op de plankaart voorzien van de aanduiding II, worden verschoven, mits;
  - dit voor een goede bedrijfsvoering is vereist;

- de begrenzing van de groenvoorzieningen, zoals aangegeven op de plankaart, niet wordt gewijzigd;
  - de aantallen, zoals aangegeven op de plankaart, blijven gehandhaafd.
- b. Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging als bedoeld onder a. van dit lid is de in afdeling 3.4 van de Algemene Wet Bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Aanleg-  
vergunning

Lid 6 a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de onderstaande werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

1. het graven, verbreden, uitdiepen, dempen en/of verleggen van watergangen en waterpartijen;
2. het aanbrengen of aanleggen van oeverbeschoeiingen, kaden, aanleg- en ligplaatsen of vlonders;
3. het ontginnen, ophogen, egaliseren, verlagen of afgraven van de bodem;
4. het vellen of rooien van houtgewas of het verrichten van werkzaamheden, welke de dood of ernstige beschadiging van houtgewas ten gevolge kunnen hebben.

binnen de gebieden aangeduid met TK (toeristisch kampeerterrein), R (recreatieverblijventerrein) en V (centrale kampeervoorzieningen):

1. het aanleggen van verhardingen in de vorm van wegen, paden of parkeergelegenheden.
- b. De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 5 sub a. zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden de natuurlijke danwel landschappelijke waarden niet in onevenredige mate worden aangetast, alsmede de waterhuishouding niet in onevenredige mate (negatief) wordt beïnvloed.
- c. Het in lid 5 sub a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
1. het normale beheer en onderhoud betreffen;
  2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan, dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning kunnen worden uitgevoerd.

#### 4. Overige voorschriften

##### Artikel 6. Algemene bevoegdheid tot het verlenen van vrijstellingen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de voorschriften van dit plan ten aanzien van:

- a. het in geringe mate afwijken van de plaats en de richting van de begrenzing der deelbestemmingen, mits dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen en onnauwkeurigheden van de kaart ten opzichte van de feitelijke situatie en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het afwijken van de voorgeschreven minimum en maximum maten, voor zover daarvoor geen bijzondere vrijstellingsbevoegdheid in deze voorschriften is opgenomen, mits deze met niet meer dan 10% worden veranderd;
- c. de bouwhoogte van de bij de afzonderlijke artikelen toegelaten bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die uitsluitend kunnen functioneren wanneer deze hoger zijn dan de bij de betreffende bestemmingen genoemde maximum bouwhoogte en dan wel tot een maximale bouwhoogte van 5 m.

**Artikel 7. Overgangsbepalingen**

- Overgangsbe-  
palingen ten  
aanzien van  
bouwwerken
- Lid 1      Bouwwerken, welke ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaan, dan wel nadien worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, en die in enigerlei opzicht van dit plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:
- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - b. na het tenietgaan tengevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de bouwaanvraag geschiedt binnen 2 jaar na het tenietgaan.
- Vrijstelling
- Lid 2      Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1 dat de bestaande afwijkingen naar de omvang niet mogen worden vergroot en toestaan dat een eenmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van de in lid 1 toegelaten bouwwerken met niet meer dan 10%.
- Overgangsbe-  
paling ten aan-  
zien van het  
gebruik
- Lid 3      Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond ten tijde van het van kracht worden van het verbod tot gebruik in strijd met de aan die gronden en bouwwerken gegeven bestemming, en dat in enigerlei opzicht afwijkt van het plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van het gebruik, overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.
- Uitzondering op  
het overgangs-  
recht
- Lid 4      Lid 1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.
- Lid 5      Lid 3 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.



**Artikel 8. Strafbepaling**

Overtreding van het bepaalde in:

- artikel 4 lid 1;
- artikel 5 lid 6 sub a;

wordt aangemerkt als een strafbaar feit, als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

**Artikel 9. Titel**

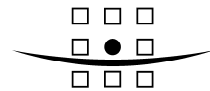
Dit plan kan worden aangehaald onder de titel:

Bestemmingsplan "Camping Rooije Asch".

# Plankaart



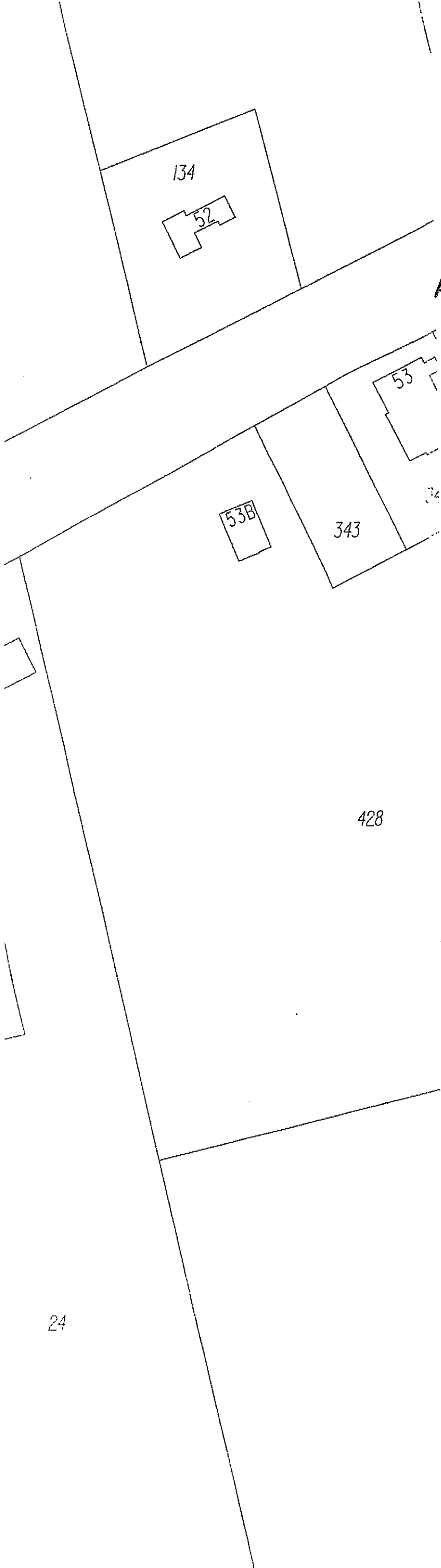
A COMPANY OF



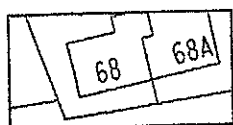
**ROYAL HASKONING**

## **Bijlage 3** **Plankaart bestemmingsplan 'Rooye Asch'**

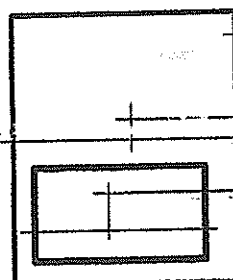




### AANDUIDINGEN



TOPOGRAFISCHE EN KADASTRALE GEGEVENS



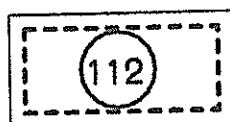
DEELBESTEMMINGSGRENS

BESTEMMINGSVLAK

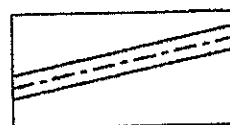
BOUWVLAK



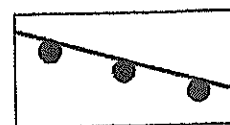
DEELGEBIED CENTRALE KAMPEERVOORZIENINGEN



DEELGEBIED MET MAX. AANTAL STAANPLAATSEN



VERHARDE PADEN



PLANGRENS

Eenoort bij het besluit van de Raad der Gemeente Gemert-Bakel van ...22. juni.../2. juli...2002

Mij bekend  
De Gemeente-secretaris

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35-37  
4811 GB Breda  
telefoon 076-5225262  
telefax 076-5213812  
e-mail compositie5@wxs.nl  
website plaza.wxs.nl/compositie5

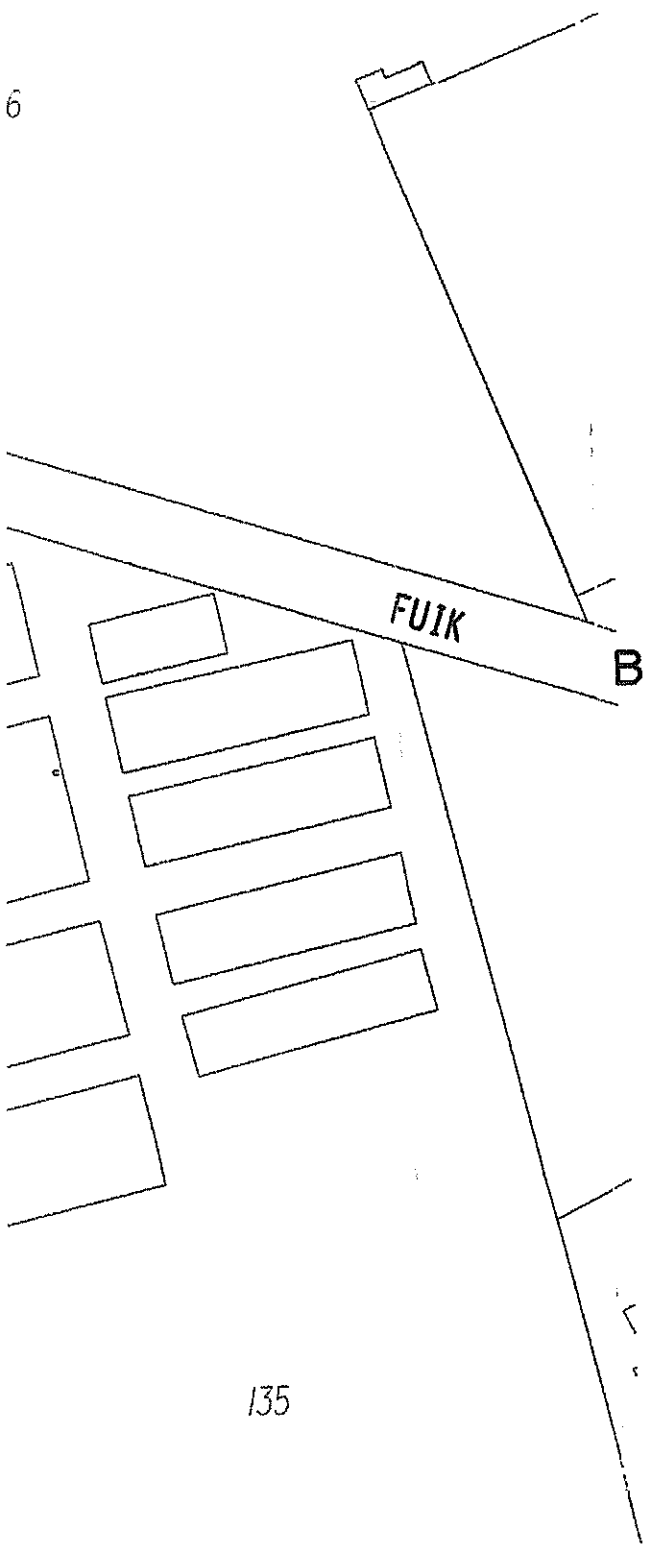
## GEMEENTE GEMERT-BAKEL

### BESTEMMINGSPAN "CAMPING ROOIJE ASCH"

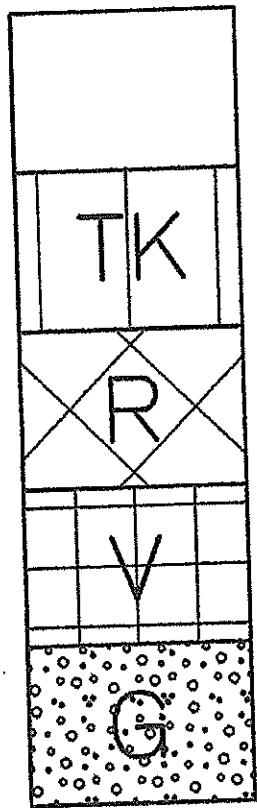
Schaal 1 : 1.000	Getekend 25-01-00 J.Vw.	Gewijzigd 18-04-00 E.V. 17-05-00 E.V. 06-06-00 E.V. 02-07-01 E.V.
Werk 1100.21	Nummer 2002	

Compositie 5  
stedenbouw





### BESTEMMING



### VERBLIJFSRECREATIE

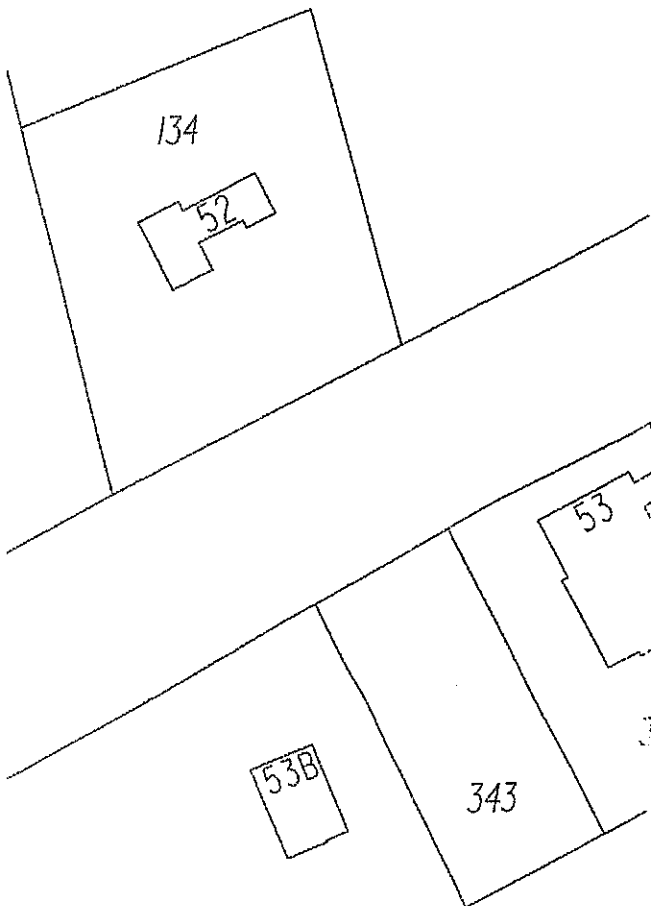
deelbestemmingen

toeristisch kampeerterrein

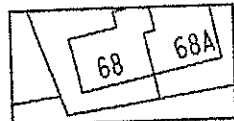
recreatieverblijventerrein

centrale kampeervoorzieningen

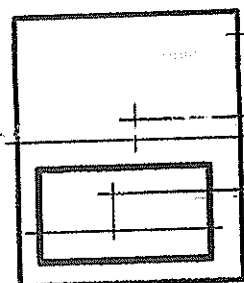
groenvoorzieningen



### AANDUIDINGEN



TOPOGRAFISCHE EN KADASTRALE GEGEVENS



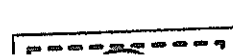
DEELBESTEMMINGSGRENS

BESTEMMINGSVLAK

BOUWVLAK



DEELGEBIED CENTRALE KAMPEERVOORZIENINGEN



DEELGEBIED MET MAX. AANTAL STAANPLAATSEN





R

112

129

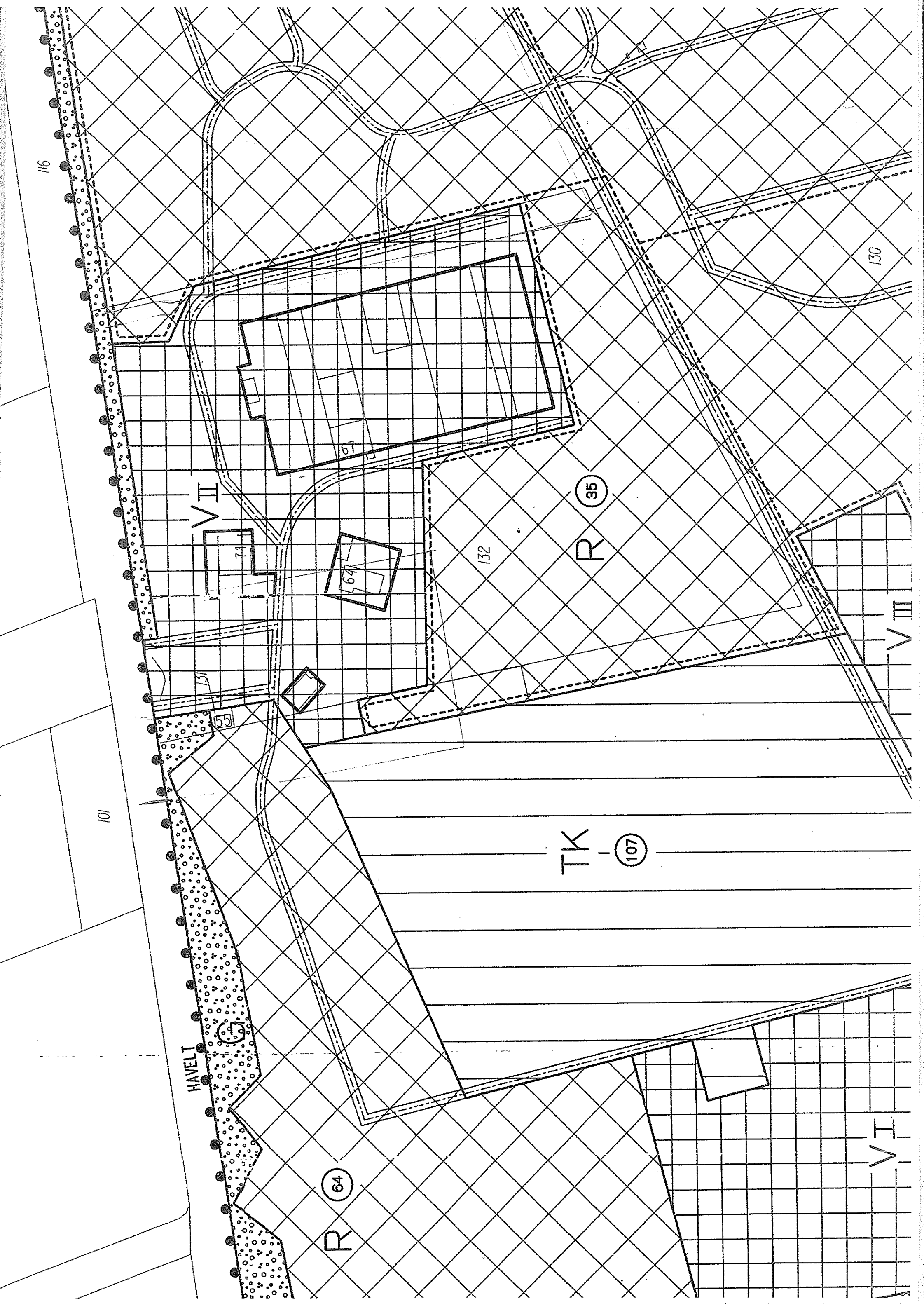
128

130

113

R

35



116

130

VI

71

64

132

35

R

III

VI

101

TK

107

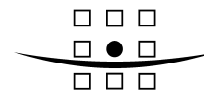
HAVELI

G

64

R

A COMPANY OF



**ROYAL HASKONING**

## **Bijlage 4**

### **Relevante voorschriften bestemmingsplan 'Buitengebied Gemert-Bakel 2006'**



## Voorschriften

## Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

### **Leeswijzer**

Aan iedere bestemming zijn regels gebonden die te maken hebben met het gebruik van de grond en van de zich daarop bevindende bouwwerken. Om er zeker van te zijn dat u van alle rechten en plichten op de hoogte bent, dient u de voorschriften in de volgende volgorde te lezen:

- (1) Hoofdstuk 1: Algemene bepalingen (artikelen 1 tot en met 6);
- (2) Hoofdstuk 2: Basisregeling (artikelen 7 tot en met 11);
- (3) Hoofdstuk 3: De bestemming die van toepassing is (artikelen 13 tot en met 26);
- (4) Hoofdstuk 3: De bebouwings-, gebruiksregeling en aanlegvergunningbepaling;

Als de gewenste activiteit niet binnen deze bepalingen past, dan kan aan de hand van een concreet initiatief bepaald worden of de ontwikkeling op basis van dit bestemmingsplan toch gewenst/mogelijk is. Dit kunt u bepalen aan de hand van de zogenaamde flexibiliteitsbepalingen uit:

- (5) Hoofdstuk 4: De ontwikkelingsregeling (artikelen 30 tot en met 32)

Hierbij is een relatie gelegd met de inpassing van de activiteit in het landschap. Het Beeldkwaliteitplan Buitengebied, dat als bijlage 4 aan dit plan is toegevoegd, geeft hiervoor de richtlijnen.

De toelichting van het bestemmingsplan geeft u meer inzicht in de bedoelingen van dit plan.

Indien de door u gewenste activiteit ook niet binnen de bepalingen van de ontwikkelingsregeling past dan is de ontwikkeling alleen mogelijk indien het bestemmingsplan wordt herzien. De gemeenteraad beslist hierover. In ieder geval moet dan ook rekening gehouden worden met de gegevens die opgenomen zijn op de informatieve kaart.

### **Artikel 1. Naamgeving**

Dit plan kan worden aangehaald als bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2006"

### **Artikel 2. Begripsbepalingen**

#### **Toelichting**

Een bestemmingsplan moet zo duidelijk mogelijk aangeven wat wel en wat niet op een bepaalde locatie is toegestaan en ook wat de ontwikkelingsmogelijkheden zijn. Om die duidelijkheid te geven, moet een aantal kernbegrippen dat wordt gebruikt, duidelijk worden omschreven. In artikel 2 Begripsbepalingen wordt een juridisch sluitende omschrijving gegeven van een aantal begrippen uit het plan. Voor degenen die met het plan te maken krijgen, betekent een goede begripsomschrijving een stuk zekerheid. Immers bij het toetsen van aanvragen om vergunning, vrijstelling of wijziging op grond van het bestemmingsplan zullen burgemeester en wethouders deze begripsomschrijvingen in voorkomende gevallen – moeten – hanteren. Dit geldt ook voor de rechter, die een besluit moet beoordelen als daartegen beroep of hoger beroep is ingesteld.

#### **Aanbouw**

Een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw, dat in bouwkundig en functioneel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

#### **Aan huis gebonden bedrijf**

Het door een van de bewoners aan huis, geheel of overwegend door middel van handwerk, uitoefenen van een bedrijfsmatige activiteit, niet zijnde detailhandel, die door zijn beperkte omvang met behoud van de woonfunctie in een (bedrijfs)woning met de daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend.

#### **Aan huis gebonden beroep**

Het door een van de bewoners beroepsmatig aan huis verrichten van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied,

dat door zijn beperkte omvang met behoud van de woonfunctie in een (bedrijfs) woning met de daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend.

### **Aardkundige waarden**

De waarden die aan een gebied zijn toegekend vanwege het aanwezig zijn van geologische, geomorfologische, bodemkundige en (geo)hydrologische verschijnselen en/of processen.

### **Afhankelijke woonruimte**

Een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

### **Agrarisch bedrijf**

Een bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en /of het houden van dieren en dat een omvang heeft van tenminste 8 Nederlandse grootte eenheden (Nge).

### **Agrarisch gebruik**

Het gebruik van gronden of gebouwen voor het telen van gewassen of het houden van dieren.

### **Agrarisch verwant bedrijf**

Een bedrijf met een verwantschap aan de agrarische sector, waarin gebruik wordt gemaakt van land- en tuinbouwmethoden, dieren worden gehuisvest of werkzaamheden voor agrarische bedrijven worden verricht met behulp van landbouwwerktuigen met uitzondering van mestbewerkingsbedrijven. Voorbeelden zijn: dierenasiels, -pensions en -klinieken, groencomposteringsbedrijven, hondenkennels, hoveniersbedrijven, maneges, paardenpensions, stalhouderijen, loonwerkbedrijven, inclusief verhuurbedrijven voor landbouwwerktuigen, veetransportbedrijven, veehandelsbedrijven en proefbedrijven.

### **Agrarische waarden**

De waarden die aan een gebied zijn toegekend vanwege de goede mogelijkheden voor de uitoefening van een doelmatige, agrarische bodem- en /of bedrijfsexploitatie.

### **Archeologische waarden**

De waarden, die aan een gebied zijn toegekend vanwege de aanwezigheid in de bodem van waardevolle resten en /of sporen van menselijke aanwezigheid of activiteit in het verleden.

### **Architectonische waarden**

De waarden, die aan een gebouw zijn toegekend vanwege de karakteristieke bouwkunst, bouwstijl of bouwvorm.

### **Bebouwing**

Eén of meer gebouwen en /of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **Bebouwingsconcentratie**

Een kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster.

### **Bebouwingscluster**

Een vlakvormige verzameling van gebouwen in het buitengebied.

### **Bebouwingslint**

Een lijnvormige verzameling gebouwen langs een weg in het buitengebied, enkelzijdig of dubbelzijdig aanwezig, met geringe afstanden tussen de bouwkavels, veelal met een historisch gegroeide menging van kleinschalige buitengebied- en niet-buitengebiedfuncties.

### **Bebouwingspercentage**

Een in de voorschriften of op de plankaart aangegeven percentage dat de grootte van het deel van een bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

### **Bebouwingsvrije zone bij een leiding**

Een vrijwaringszone aan weerszijde van de hartlijn van de leiding die obstakelvrij moet blijven teneinde een veilig en bedrijfszeker transport te waarborgen en ter bescherming van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding

### **Bedrijf**

Een organisatorische eenheid, waarbinnen op een bepaalde locatie commerciële activiteiten worden uitgeoefend.

### **Bedrijfsgebouw**

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw, met uitzondering van de bedrijfswoning, dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.

### **Bedrijfsplan**

Een rapport, opgesteld door een deskundige, waarin op een objectieve wijze inzicht wordt gegeven in de bedrijfseconomische, bedrijfstechnische en eventuele andere aspecten die beoordeeld moeten worden bij het toetsen van de aanvaardbaarheid van ontwikkelingen waarvoor deze voorschriften in principe mogelijkheden bieden.

### **Bedrijfswoning**

Een woning in of bij een gebouw of op een bestemmingsvlak, die uitsluitend is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het bestemmingsvlak, noodzakelijk is.

### **Beeldbepalend pand**

Een pand dat door zijn uiterlijke verschijningsvorm en ligging in het landelijke gebied nog laat zien hoe er vroeger landbouw bedreven werd en hoe er in het landelijke gebied gewoond en gewerkt werd.

### **Beeldkwaliteit**

Beeldkwaliteit is het samenstel van de beoordeling van:

- a) De plaats van de bebouwing (in het verleden en nu);
- b) De maten en verhoudingen van de gebouwen (in het verleden en nu);
- c) Het ritme of patroon van de bebouwing langs de weg, (in het verleden en nu);
- d) De beplanting, langs de openbare weg en op de particuliere gronden;
- e) Het materiaalgebruik voor de bebouwing en de straat;
- f) Het functioneren van de bebouwing (denk aan parkeren, geluidsoverlast e.d.);
- g) Kenmerkende objecten (een molen, kerk, bos, houtwal, kunst e.d.);
- h) Staat van verzorging (detaillering en onderhoud van gebouwen, weg- en bermonderhoud, verlichting e.d.);
- i) abiotische omgeving, patronen, structuren;

### **Beeldkwaliteitplan buitengebied**

Het plan dat een beeld en een waardering geeft van de bebouwde en onbebouwde omgeving in een bepaald samenhangend deelgebied en dat gelijktijdig met dit bestemmingsplan is vastgesteld en hiervan onderdeel uitmaakt.

Dit beeldkwaliteitplan geeft het toetsingskader voor ontwikkelingen die mogelijk zijn op grond van de verschillende detailbestemmingen in dit plan en het bevat verder richtlijnen voor het beoordelen van de aanvaardbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen, die op grond van de ontwikkelingsregeling in dit bestemmingsplan in beginsel mogelijk zijn.



### **Bestaand gebruik gronden voor teeltondersteunende voorzieningen**

Op het agrarische perceel waren voor 1 januari 2006 bedrijfsmatig teeltondersteunende voorzieningen aanwezig. Onder bedrijfsmatig wordt bedoeld dat de teelt waarvoor de ondersteunende voorzieningen werden gebruikt een omvang had van > 8 Nge.

### **Bestemmingsgrens**

Een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens is van een bestemmingsvlak.

### **Bestemmingsvlak**

Een op de plankaart aangegeven vlak, dat door bestemmingsgrenzen is omsloten en waarop één bestemming van toepassing is. Het bestemmingsvlak is de ruimtelijke eenheid, waarbinnen de bebouwing, de ondersteunende voorzieningen en de groene erfinrichting ten behoeve van de desbetreffende bestemming zijn geconcentreerd.

### **Bestemmingsvlak, gekoppeld**

Twee of meer als zodanig op de plankaart aangeduide vlakken, die met een koppelteken met elkaar zijn verbonden en die gezamenlijk als één bestemmingsvlak worden aangemerkt.

### **Bosbouw**

Het geheel van bedrijfsmatig handelen en activiteiten gericht op de duurzame instandhouding en ontwikkeling van bestaande en nieuwe bossen, ten behoeve van één of meerdere van de functies natuur, houtproductie, landschap, milieu en recreatie.

### **Bouwgrens**

Een op de plankaart als zodanig aangegeven lijn, die niet door gebouwen mag worden overschreden met uitzondering van de afwijkingen, die op grond van deze voorschriften zijn toegestaan.

### **Bouwwerk**

Elke bouwconstructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct, hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

### **Bijgebouw**

Een vrijstaand gebouw dat in bouwkundig en functioneel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

### **Cultuurhistorische waarden**

De waarden die aan een gebied of object worden toegekend in verband met het voorkomen van archeologische waarden, bouwkundige waarden of historische landschapswaarden al dan niet in onderlinge samenhang of beïnvloeding. Er is dan sprake van een driedeling:

- ◆ archeologische waarden;
- ◆ bouwkundige waarden of waarden van de gebouwde (of: bebouwde) omgeving;
- ◆ historische landschapswaarden of historisch-geografische waarden;

### **Dagrecreatie**

Het verblijf voor recreatieve doeleinden elders dan in of bij de eigen woning zonder dat daar een overnachting elders mee gepaard gaat.

### **Detailhandel**

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

### **Dierenpension / -asiel**

Een bedrijf dat is gericht op de tijdelijke opvang en verzorging van kleine huisdieren.

### **Duurzame locatie intensieve veehouderij**

Een bestaand agrarisch bestemmingsvlak met een zodanige ligging dat het zowel vanuit milieu-oogpunt ( ammoniak, stank en dergelijke) als vanuit ruimtelijk oogpunt ( natuur, landschap en dergelijke) verantwoord is het te laten uitgroeien tot een bestemmingsvlak van maximaal 3 hectare voor een intensieve veehouderij.

### **Extensieve recreatie**

Die vormen van recreatie welke in hoofdzaak gericht zijn op natuur- en landschapsbeleving en die naar hun aard harmoniëren met natuur en landschap, zoals wandelen, fietsen, skeeleren, kanoën en paardrijden.

### **Extensiveringsgebied**

Een ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied met het primaat wonen of natuur, waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is of in het kader van de reconstructie onmogelijk zal worden gemaakt.

### **Gebouw**

Een bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

### **Glastuinbouwbedrijf**

Een niet grondgebonden agrarisch bedrijf waarbij de productie geheel of overwegend plaatsvindt in permanente kassen of tunnels met een hoogte van 1 meter of meer.

### **Groene erfinrichting**

Een groenelement, bestaande uit beplanting en / of andere groenelementen, zoals een poel of een vlinderweide, dat gelegen is binnen een bestemmingsvlak. De groene erfinrichting is van belang voor het behoud of versterken van de beeldkwaliteit ter plaatse.

### **Groepsaccommodatie**

Een gebouw dat geheel of gedeeltelijk bedrijfsmatig ingericht is ten behoeve van recreatief nachtverblijf en dat als zodanig is bestemd (recreatiebedrijf) of als zodanig is aangeduid ("r").

### **Grondgebonden agrarisch bedrijf**

Een agrarisch bedrijf, waarvan de productie geheel of overwegend afhankelijk is van het productievermogen van de gronden die bij het bedrijf behoren en die in de directe omgeving van het bedrijf zijn gelegen.

Als grondgebonden bedrijf worden in ieder geval aangemerkt: akkerbouw-, fruitteelt- en vollegrondtuinbouwbedrijven en boomteeltbedrijven waarvan de bomen rechtstreeks in de grond zijn geplant. Melkveebedrijven kunnen in de meeste gevallen, gezien de wijze waarop ze geëxploiteerd worden, ook worden aangemerkt als grondgebonden bedrijf.

### **Hervestiging agrarisch bedrijf**

Het verplaatsen van een bestaand agrarisch bedrijf van het ene agrarisch bestemmingsvlak naar een ander agrarisch bestemmingsvlak.

### **Hoofdgebouw**

Een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste gebouw valt aan te merken.

### **Hoofdverblijf**

De plaats die fungeert als het centrum van de sociale en maatschappelijke activiteiten van betrokkene en welke een voor permanente bewoning geschikte verblijfsplaats is, die tenminste bestaat uit een keuken, woon-, was- en slaapgelegenheid.

**Hoveniersbedrijf**

Een bedrijf dat is gericht op het kweken en verkopen van planten en siergewassen en het aanleggen en onderhouden van tuinen, vijvers en andere groenvoorzieningen.

**Huishouden**

Een aantal door eerstegraads familie- of vergelijkbare band aan elkaar gerelateerde personen, dat gezamenlijk één eenheid vormt en als zodanig ook gebruik maakt van dezelfde gemeenschappelijke voorzieningen en de gezamenlijke toegang in één wooneenheid (zoals een gezin, een gezin met inwonende familieleden of een woongroep).

**Infiltratie**

Het doorsijpelen van water door de bodem naar het grondwater.

**Integrale omgevingstoets**

De toets die plaatsvindt om de aanvaardbaarheid van een voorgenomen ontwikkeling op ruimtelijke (natuur, landschap, beeldkwaliteit, waterhuishoudkundige aspecten) en milieuhygiënische aspecten te beoordelen.

**Inwoning**

Het gebruik maken van extra woonruimte in een bestaande woning dan wel in een volgens dit bestemmingsplan toegestane aanbouw ten behoeve van de huisvesting van één huishouden.

**Intensieve veehouderij**

Een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf of bedrijfs onderdeel waarbij de bedrijfsuitoefening bestaat uit het houden van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren.

**Kampeermiddel**

Een tent, vouwwagen, kampeerauto of een caravan dan wel enig ander onderkomen of voertuig of gedeelte daarvan, dat geen bouwwerk is en dat geheel of gedeeltelijk blijvend is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

**Kampeerterein**

Een terrein dat geheel of gedeeltelijk is ingericht voor en blijktens die inrichting ook bestemd is om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

**Kas**

Een permanent gebouw waarvan de wanden en het dak voornamelijk bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal en dat dient voor het kweken, trekken, vermeerderen, opkweken of verzorgen van vruchten, bloemen, groenten, planten of bomen.

**Kennel**

Een bedrijf dat is gericht op het fokken, het verzorgen en het africhten van honden.

**Kernrandzone**

Een overgangszone tussen bebouwde kom en buitengebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar en met een ondergeschikte en/of afnemende agrarische functie.

**Landbouwontwikkelingsgebied**

Een ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied met het primaat landbouw dat geheel of gedeeltelijk voorziet, of in het kader van de reconstructie zal voorzien, in de mogelijkheid tot uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderij.

### **Landschappelijke waarden**

De aan een gebied toegekende waarden, in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied, welke worden bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur.

### **Landschapscamping**

Een terrein ingericht voor verblijfsrecreatie in uitsluitend kampeermiddelen dat op bedrijfsmatige wijze wordt geëxploiteerd.

### **Loonwerkbedrijf**

Een agrarisch verwant bedrijf dat met behulp van landbouwwerktuigen werkzaamheden verricht voor agrarische bedrijven, zoals grondwerkzaamheden en allerlei werkzaamheden, die betrekking hebben op de bodemcultuur.

### **Manege**

Een bedrijf dat faciliteiten biedt voor beoefenaars van de paardensport, zoals het geven van paardrijlessen en het verzorgen, dressereren en trainen van paarden en pony's.

### **Mantelzorg**

Het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op fysiek, psychisch en/of sociaal vlak. De zorgverlening vindt plaats op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

### **Milieucategorie**

De milieucategorie die aan een bepaalde bedrijfsactiviteit is toegekend in de Brochure Bedrijven en milieuzonering, tweede druk, in 2001 uitgebracht door de Vereniging van Nederlandse Gemeente ISBN 90 322 7326 4.

### **Minicamping**

Een kampeerterrein waarop (vooralsnog op grond van het bepaalde in artikel 8 van de Wet op de openluchtrecreatie) na vrijstelling of ontheffing maximaal 15 kampeermiddelen mogen worden geplaatst gedurende de periode van 15 maart tot en met 31 oktober.

### **Monument of monumentale bebouwing**

Bebouwing, die geheel of gedeeltelijk is aangegeven als rijksmonument of als gemeentelijk monument.

### **Natuurwaarden**

De waarden die aan een gebied zijn toegekend in verband met het voorkomen van biotische en/of abiotische elementen die bijdragen aan de diversiteit en natuurlijkheid van een gebied.

### **Nederlandse grootte-eenheid (NGE)**

Een economische maatstaf, die periodiek wordt herzien door het Landbouw Economisch Instituut (Lei) en met behulp waarvan de bedrijfsomvang en het bedrijfstype van agrarische bedrijven worden vastgesteld.

### **Nevenfunctie / nevenactiviteit**

Het ontplooiën van activiteiten op een bestemmingsvlak die niet rechtstreeks de uitoefening van de bedrijfsvoering betreffen.

### **Niet grondgebonden bedrijf**

Een agrarisch bedrijf waarvan de productie niet in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf. Voorbeelden zijn: intensieve veehouderijen, glastuinbouwbedrijven, champignonbedrijven, witoefkwekerijen, viskwekerijen en wormenkwekerijen.

### **Nieuwvestiging agrarisch bedrijf**

De projectie van een agrarisch bestemmingsvlak op een locatie die volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan niet is voorzien van een bestemmingsvlak. Nieuwvestiging kan betrekking hebben op het oprichten van een nieuw agrarisch bedrijf, het splitsen van een bestaand agrarisch bedrijf in twee of meer bestemmingsvlakken, dan wel het verplaatsen van een bestaand agrarisch bedrijf naar een nieuw bestemmingsvlak.

### **Omgevingskwaliteit**

Waarde, die aan een gebied wordt toegekend in verband met het voorkomen van cultuurhistorische, aardkundige, milieuhygiënische, natuurlijke en/of architectonische waarden van de bebouwde en onbebouwde omgeving.

### **Omschakeling agrarisch bedrijf**

Het geheel, dan wel in overwegende mate binnen een bestaand agrarisch bestemmingsvlak overstappen van de ene agrarische bedrijfsvorm naar een andere agrarische bedrijfsvorm (grondgebonden agrarisch bedrijf, niet-grondgebonden agrarisch bedrijf anders dan intensieve veehouderij, intensieve veehouderij, glastuinbouwbedrijf). Onder omschakeling wordt ook verstaan het omzetten van een niet-agrarisch bestemmingsvlak in een agrarisch bestemmingsvlak.

### **Onverharde weg**

Een onverharde weg (op basis van de wegenlegger) met incidenteel gebruik als ontsluitingsweg van de daaraan gelegen gronden zonder verkeersbetekenis en met landschappelijke, ecologische en/of cultuurhistorische betekenis.

### **Overname agrarisch bedrijf**

Het overnemen en op dezelfde voet voortzetten van een bestaand agrarisch bedrijf op een bestaand agrarisch bestemmingsvlak.

### **Perceelsgrens**

Een kadastrale grens van een perceel.

### **Permanente bewoning**

Bewoning van een ruimte als hoofdverblijf.

### **Plan**

Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2006" bestaande uit deze voorschriften en de hierna genoemde plankaarten.

### **Plankaart**

De kaarten waarop de bestemmingen en aanduidingen van de in het plan vallende gronden zijn aangegeven.

### **Reconstructieplan De Peel**

Het reconstructieplan dat Provinciale Staten van Noord-Brabant op 22 april 2005 hebben vastgesteld op grond van artikel 11 van de Reconstructiewet concentratiegebieden en dat onder meer betrekking heeft op het grondgebied van de gemeente Gemert-Bakel

### **Recreatiebedrijf**

Een bedrijf dat gericht is op het bieden van mogelijkheden ten behoeve van recreatief dag- en nachtverblijf zoals een kampeerterrein/ camping en een kamphuis.

### **Recreatiewoning/Zomerhuis**

Een gebouw dat dient als recreatiewoonverblijf, waarvan de gebruiker zijn hoofdverblijf elders heeft.

### **Ruimtelijke kwaliteit**

Het behoud en de versterking van de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorisch waardevolle kwaliteiten maar ook een verbetering van de kwaliteit van de bebouwde omgeving.

### **Teeltondersteunende voorziening (uitgezonderd kassen)**

Voorziening in, op of boven de grond die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten wordt gebruikt om de volgende doelen na te streven:

- ◆ verbetering van de productie, onder meer door teeltvervroeging en – verlating, terugdringing van onkruidgroei en vraatschade;
- ◆ verbetering van de arbeidsomstandigheden, onder meer door gewassen verhoogd te telen;
- ◆ bereiken van positieve effecten op milieu en water ( bodembescherming, terugdringing onkruidbestrijding, effectief omgaan met water;
- ◆ voldoen aan de kwalitatieve eisen die de afnemers aan de producten stellen (visueel aantrekkelijke producten eisen bijvoorbeeld hoge en/of overdekte teelt);

Er wordt onderscheid gemaakt in:

Permanente teeltondersteunende voorzieningen: voorzieningen, die in principe jaarrond aanwezig zijn;

Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen: voorzieningen, die zo lang de teelt het vereist, aanwezig zijn met een maximum van acht maanden per jaar;

Omkeerbare teeltondersteunende voorzieningen: voorzieningen die eenvoudig te verwijderen zijn waardoor de oorspronkelijke toestand wordt teruggebracht;

Voorbeelden van teeltondersteunende voorzieningen zijn: aardbeiteelttafels, afdekfolies, anti-worteldoek, boomteelthekken, hagelnetten, insectengaas, containerveld, plastic tunnels, ondersteunende kassen, schaduwhallen en vraatnetten.

### **Trekkershut**

Een houten blokhut met maximale grootte van 15 m<sup>2</sup>, waarvoor een bouwvergunning is vereist en dat dient als recreatief nachtverblijf voor wisselende groepen van recreanten, die elders hun hoofdverblijf hebben.

### **Tuincentrum**

Een bedrijf, waar planten en siergewassen worden gekweekt maar waar de hoofdactiviteit bestaat uit de detailhandel in planten, siergewassen en andere goederen en materialen voor het aanleggen, onderhouden of verfraaien van tuinen.

### **Uitbreiding agrarisch bedrijf**

Het vergroten van een bestaand agrarisch bedrijf door uitbreiding van het reeds toegekende bestemmingsvlak ten behoeve van de bouw van nieuwe bedrijfsgebouwen of van voorzieningen, die alleen binnen het bestemmingsvlak zijn toegestaan, zoals waterbassins, sleufsilos e.d.

### **Veehandelsbedrijf**

Een bedrijf dat is gericht op het tijdelijk onderbrengen en verhandelen van vee.

### **Veiligheidszone bij een leiding**

Een zone aan weerszijde van de hartlijn van een leiding die op basis van richtlijnen en/of regelgeving van het ministerie van VROM en/of het ministerie van Defensie is toegekend en die toeziet op de externe veiligheid. Binnen deze zone mag geen opslag plaatsvinden of gebouwd worden zonder toestemming van de leidingbeherende instantie.

### **Verbrede landbouw**

Het ontplooiën van activiteiten op een agrarisch bestemmingsvlak, die ruimtelijk inpasbaar zijn en verbonden zijn aan de bestaande te behouden agrarische bedrijfsvoering.

### **Verharde weg**

Een verharde weg (op basis van de wegenlegger) met als functie ontsluiting van de daaraan gelegen agrarische bedrijven, woningen en gronden, zonder doorgaand karakter met beperkte verkeersfunctie.

### **Verwevingsgebied**

Een ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur, waar hervestiging of uitbreiding van de intensieve veehouderij mogelijk is mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten

### **Vollegrondtuinbouw**

Het telen van tuinbouwproducten rechtstreeks in de bodem zonder dat er gebruik wordt gemaakt van enige teeltondersteunende voorziening.

### **Vollegrondboomteelt**

Het telen van (laan)bomen rechtstreeks in de bodem zonder dat er gebruik wordt gemaakt van enige teeltondersteunende voorziening.

### **Volwaardig agrarisch bedrijf**

Een agrarisch bedrijf dat de arbeidsomvang heeft van tenminste één volledige arbeidskracht en waarvan de continuïteit ook op langere termijn in voldoende mate is verzekerd.

### **Voorgevelrooilijn**

- a. Langs de wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing: de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, die zo veel mogelijk het beloop van de voorgevels van de bestaande bebouwing volgt met een zo veel mogelijk gelijkmatig beloop overeenkomstig de richting van de weg;
- b. Bij het ontbreken van bebouwing als bedoeld onder a. De denkbeeldige lijn die gevormd wordt door de krachtens deze voorschriften toegelaten bebouwing;

### **Vrijkomende/voormalige agrarische bedrijfslocatie (VAB)**

Een agrarisch of niet-agrarisch bestemmingsvlak waarop in het verleden een agrarisch bedrijf werd uitgeoefend en waarvan de bedrijfsgebouwen nog geheel of gedeeltelijk bestaan.

### **Waterberging**

Het in tijden van overvloedige neerslag tijdelijk vasthouden van water.

### **Waterhuishouding**

De wijze waarop water in een bepaald gebied wordt opgenomen, zich verplaatst, gebruikt, verbruikt en afgevoerd wordt.

### **Woning**

Een (gedeelte van een) gebouw dat met noodzakelijke vergunning gerealiseerd is met de doelstelling om één huishouden te huisvesten.

### **(Woon)boerderij**

Een gebouw dat bestaat uit een (voormalige) agrarische bedrijfswoning met de in de bouwmassa opgenomen (voormalige) agrarische bedrijfsruimten.

### **Wijstgronden**

Gronden gelegen nabij een breuk, die door opstuwend grondwater bijna het hele jaar nat zijn.

## **Artikel 3. Wijze van meten**

### **Toelichting**

*Wat geldt voor de begripsbepalingen, geldt ook voor de wijze van meten, de manier dus waarop wordt vastgesteld of in een concreet geval voldaan wordt aan de toegestane hoogte, breedte, oppervlakte, onderlinge afstand, etc. Het bestemmingsplan moet duidelijk aangeven hoe er moet worden gemeten.*

### 3.1. Algemeen

De bepalingen in deze voorschriften over plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op goot- en kroonlijsten, pilasters, plinten, stoep treden, kozijnen, dorpels en soortgelijke bouw delen.

### 3.2. Peil

Bij gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst, is het peil de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang. In andere gevallen is het peil de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

### 3.3. Meetvoorschriften

Bij de toepassing van de voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. De lengte, de breedte en de diepte van een gebouw: tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidingsmuren);
2. Het oppervlak van een gebouw: horizontaal tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of tot het hart van gemeenschappelijke scheidingsmuren en op 1 meter boven het peil;
3. De goothoogte van een gebouw: verticaal vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, boeiboord of druiplijn;
4. De hoogte van een gebouw/bouwwerk: verticaal vanaf het peil tot het hoogste punt van een gebouw of bouwwerk;
5. De inhoud van een gebouw: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en /of het hart van gemeenschappelijke scheidingsmuren en dakvlakken en met inbegrip van erkers en dakkapellen. Ruimten, die tot 1 meter onder het peil zijn gelegen worden niet meegeteld bij het berekenen van de inhoud van een gebouw;
6. Bebouwd oppervlak: het gezamenlijke oppervlak op een bestemmingsvlak van de gebouwen en van uitsluitend die bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die een overdekte ruimte vormen tenminste 1 meter boven peil. Het oppervlak van de bouwwerken wordt gemeten door middel van projectie en wel 1 meter boven peil;
7. De breedte van een bestemmingsvlak: tussen de twee zijdelingse grenzen van het bestemmingsvlak, gemeten op een afstand van 10 meter van de naar de zijde van de weg gekeerde bestemmingsgrens;
8. De afstand tot de zijdelingse/achterste perceelgrens: de kortste afstand van enig punt van een gebouw of bouwwerk tot de zijdelingse/achterste perceelgrens van het bestemmingsvlak.

## Artikel 4. Procedureregeling

### **Toelichting**

*Het bestemmingsplan bevat diverse zogeheten flexibiliteitsbepalingen, die burgemeester en wethouders en in een enkel geval de gemeenteraad kunnen toepassen om medewerking te verlenen aan ontwikkelingen, die het plan niet rechtstreeks toelaat maar waarvoor een nadere afweging noodzakelijk is. Deze nadere afweging kan dan leiden tot een vrijstelling of wijziging van het plan ten behoeve van de desbetreffende ontwikkeling.*

*Verder bevat het bestemmingsplan een aanlegvergunningstelsel voor diverse werken of werkzaamheden. Ook kunnen burgemeester en wethouders in aangegeven gevallen nadere eisen stellen.*

*Voordat hierover een besluit wordt genomen, worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld hun zienswijze te geven zodat deze betrokken kan worden bij de totale belangenafweging. De procedure voorziet in een ter inzage legging van de relevante stukken. Bij vrijstelling, nadere eisen en aanlegvergunning is de termijn twee weken, bij wijziging vier weken. Binnen deze termijn kunnen zienswijzen worden ingediend.*

4.1. Bij de voorbereiding van besluiten inzake vrijstelling of wijziging van dit bestemmingsplan wordt de volgende procedure gevolgd:

1. een ontwerpbesluit met bijbehorende stukken ligt gedurende twee weken ( vrijstelling) of vier weken ( wijziging) ter gemeentesecretarie ter inzage;



## Hoofdstuk 2. Basisregeling

### **Toelichting**

In dit hoofdstuk wordt in hoofdlijnen beschreven welke doeleinden het bestemmingsplan nastreeft voor het plangebied. Tevens wordt de filosofie van het plan – integraal, gebieds- en ontwikkelingsgericht – juridisch verankerd. De basisregeling is bij elk initiatief in het buitengebied van toepassing.

De gemeente Gemert-Bakel hecht veel belang aan het behoud van de verschillende waarden in het buitengebied. Om dit uitgangspunt meer concreet inhoud te kunnen geven en om dit uitgangspunt inzichtelijk te maken, heeft de gemeenteraad tegelijk met het bestemmingsplan het beeldkwaliteitplan opgesteld. Hiermee wordt vorm en inhoud gegeven aan criteria, die in andere bestemmingsplannen vaak gedetailleerd in de voorschriften zijn opgenomen.

Het beeldkwaliteitplan geeft aan wat in concreto de waarden in een bepaald gebied zijn, zodat burgemeester en wethouders een voorgenomen ontwikkeling hieraan kunnen toetsen. Als het gaat om ontwikkelingen die bij recht zijn toegestaan, dan is het beeldkwaliteitplan aanvullend. Zo blijven maatvoering- en situeringseisen uit de voorschriften onverkort van toepassing. Als het gaat om ontwikkelingen waarvoor een nadere afweging nodig is (wijziging, vrijstelling) speelt het beeldkwaliteitplan een belangrijke rol in die afweging.

### **Leeswijzer**

Aan iedere bestemming zijn regels gebonden die te maken hebben met het gebruik van de grond en van de zich daarop bevindende bouwwerken. Om er zeker van te zijn dat u van alle rechten en plichten op de hoogte bent, dient u de voorschriften in de volgende volgorde te lezen:

- (1) Hoofdstuk 1: Algemene bepalingen (artikelen 1 tot en met 6);
- (2) Hoofdstuk 2: Basisregeling (artikelen 7 tot en met 11);
- (3) Hoofdstuk 3: De bestemming die van toepassing is (artikelen 13 tot en met 26);
- (4) Hoofdstuk 3: De bebouwings-, gebruiksregeling en aanlegvergunningbepaling;

Als de gewenste activiteit niet binnen deze bepalingen past, dan kan aan de hand van een concreet initiatief bepaald worden of de ontwikkeling op basis van dit bestemmingsplan toch gewenst/mogelijk is. Dit kunt u bepalen aan de hand van de zogenaamde flexibiliteitsbepalingen uit:

- (5) Hoofdstuk 4: De ontwikkelingsregeling (artikelen 30 tot en met 32)

Hierbij is een relatie gelegd met de inpassing van de activiteit in het landschap. Het Beeldkwaliteitplan Buitengebied, dat als bijlage 4 aan dit plan is toegevoegd, geeft hiervoor de richtlijnen. De toelichting van het bestemmingsplan geeft u meer inzicht in de bedoelingen van dit plan.

Indien de door u gewenste activiteit ook niet binnen de bepalingen van de ontwikkelingsregeling past dan is de ontwikkeling alleen mogelijk indien het bestemmingsplan wordt herzien. De gemeenteraad beslist hierover. In ieder geval moet dan ook rekening gehouden worden met de gegevens die opgenomen zijn op de informatieve kaart.

## **Artikel 7. Uitgangspunten voor ontwikkeling**

### **7.1. Functie**

Het bestemmingsplan is gebiedsgericht en ontwikkelingsgericht. Het plan bevestigt in de gebieds- en detailbestemmingen bestaande rechten. Daarnaast biedt het ook mogelijkheden voor ontwikkelingen die passen binnen de doelstellingen die gelden voor de diverse gebieden in dit bestemmingsplan. Deze doelstellingen zijn hierna beschreven in artikel 7.2.

De basisregeling ( hoofdstuk 2) bevat het toetsingskader aan de hand waarvan wordt beoordeeld of – gelet op de doelstellingen van het bestemmingsplan – medewerking kan worden verleend aan voorgenomen activiteiten. Deze basisregeling vervult de functie van afwegingskader bij de toepassing van vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden en de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen.

Het beeldkwaliteitplan dat tegelijk met dit bestemmingsplan is vastgesteld en hiervan onderdeel uitmaakt, bevat de richtlijnen voor het beoordelen van de kwalitatieve aanvaardbaarheid van ontwikkelingen.

## 7.2. Integrale en gebiedsgerichte ontwikkeling

Dit bestemmingsplan gaat uit van een integrale benadering van uitbreidingsverzoeken en andere ruimtelijke ontwikkelingen. Bij ieder verzoek vindt een kwalitatieve toets plaats en wordt de relatie met de in dat gebied gewenste natuur-, water- en landschapsontwikkeling meegewogen. Uitgangspunt voor de beoordeling van ontwikkelingen is steeds de balans tussen ruimtelijke ontwikkeling, economie en leefbaarheid, zoals benoemd in de Telos driehoek.

De kenmerkende kwaliteiten van het landschap in Gemert-Bakel moeten worden behouden en verder worden versterkt en ontwikkeld. Hierbij moet aandacht worden besteed aan de landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige, natuurlijke en architectonische waarden. Het beeldkwaliteitplan geeft per gebied aan wat die kenmerkende kwaliteiten zijn en hoe zij behouden, versterkt en ontwikkeld kunnen worden. Alle initiatieven worden mede aan het beeldkwaliteitplan getoetst.

Niet zelden vereist de wens om bepaalde kwaliteiten te behouden actief ingrijpen. Ook in gebieden met grote cultuurhistorische of natuurlijke waarden bestaat vaak volop sociaal-economische dynamiek. Deze kan worden aangewend om de gewenste versterking van de omgevingskwaliteiten te bewerkstelligen. Veranderingen moeten ten dienste staan van onderliggende kwaliteiten en waarden. Alle maatschappelijke investeringen zijn dus mede gericht op behoud, versterking of herstel van die kwaliteiten en waarden. Vanzelfsprekend is los hiervan ook natuur- en landschapsbouw mogelijk.

Het bestemmingsplan biedt ruimte voor ontwikkelingen die passen bij de aard van het betreffende gebied en die aansluiten bij de doelstellingen van deze basisregeling, ook al zijn deze niet direct via de voorschriften toegestaan. Op grond van compensatie en verevening worden deze ontwikkelingen bespreekbaar gemaakt. Dit moeten we anders formuleren.

Bij de ontwikkeling van het buitengebied gaat dit bestemmingsplan uit van een gebiedsgerichte benadering. Het bestemmingsplan sluit aan bij de indeling in gebieden uit het reconstructieplan De Peel. Artikel 8 tot en met 11 beschrijven de ontwikkelingsmogelijkheden voor de verschillende gebieden.

## 7.3. Beeldkwaliteitplan

Beeldkwaliteit is het samenstel van de beoordeling van de volgende aspecten:

- a) de plaats van de bebouwing (in het verleden en nu);
- b) de maten en verhoudingen van de gebouwen (in het verleden en nu);
- c) het ritme of patroon van de bebouwing langs de weg, (in het verleden en nu);
- d) de beplanting, langs de openbare weg en op de particuliere gronden;
- e) het materiaalgebruik voor de bebouwing en de straat;
- f) het functioneren van de bebouwing (denk aan parkeren, geluidsoverlast e.d.);
- g) kenmerkende objecten (een molen, kerk, bos, houtwal, kunst e.d.);
- h) staat van verzorging (detaillering en onderhoud van gebouwen, weg- en bermonderhoud, verlichting e.d.);
- i) abiotische omgeving, patronen, structuren;

Bij dit bestemmingsplan behoort een beeldkwaliteitplan, dat als bijlage 4 bij deze voorschriften is opgenomen en dat tegelijk met dit bestemmingsplan is vastgesteld. Dit plan geeft een beeld en een waardering van de bebouwde en onbebouwde omgeving van het totale gebied waarop dit bestemmingsplan Buitengebied betrekking heeft. Het bestemmingsplangebied is onderverdeeld in een vijftal deelgebieden: beekdal, occupatiezone, eerste heideontginningen, jonge ontginning en landbouwontwikkelingsgebied. Het onderscheid tussen de drie eerstgenoemde gebieden is gebaseerd op de ontstaansgeschiedenis en de aanwezige gebiedskenmerken. Het landbouwontwikkelingsgebied is een bijzonder onderdeel van het deelgebied jonge ontginning. Het vloeit voort uit het reconstructieplan De Peel en het is aangewezen voor de ontwikkeling van de intensieve veehouderij.

Het beeldkwaliteitplan vervult in het geheel een heel belangrijke functie omdat het in de vorm van ontwerprichtlijnen het kader geeft voor de beoordeling van allerlei ruimtelijke ontwikkelingen die

zich kunnen aandienen en waarvoor niet volstaan kan worden met een toets aan de voorschriften van de detailbestemmingen. De ontwikkelingen waar het hier om gaat, zijn namelijk slechts mogelijk met toepassing van een of meer van de flexibiliteitsbepalingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Daarnaast is het beeldkwaliteitplan ook het kader voor de beoordeling van aanvragen om aanlegvergunning.

Voorgenomen ontwikkelingen worden door burgemeester en wethouders getoetst aan het beeldkwaliteitplan. De ruimtelijke aanvaardbaarheid van de ontwikkeling wordt beoordeeld aan de hand van de uitgangspunten die in het beeldkwaliteitplan zijn geformuleerd. Dit betekent dat het beeldkwaliteitplan ertoe kan leiden dat een bepaalde ontwikkeling niet kan worden toegestaan of slechts onder nadere voorwaarden.

## **Artikel 8. Landbouwontwikkelingsgebied (aanduiding)**

### **Toelichting**

*Het begrip landbouwontwikkelingsgebied komt uit de Reconstructiewet concentratiegebieden: een ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied met het primaat landbouw dat geheel of gedeeltelijk voorziet, of in het kader van de reconstructie zal voorzien, in de mogelijkheid tot uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderij.*

*Dit bestemmingsplan bevat een tweetal landbouwontwikkelingsgebieden, dat op de plankaart als zodanig zijn aangeduid.*

### **Algemeen**

Voor de gronden, die op de plankaart zijn aangeduid als landbouwontwikkelingsgebied, geldt het volgende regime.

## **8.1. Landbouw in landbouwontwikkelingsgebied**

### **Intensieve veehouderij**

De twee in het plan opgenomen landbouwontwikkelingsgebieden vloeien direct voort uit het Reconstructieplan De Peel. In het landbouwontwikkelingsgebied ligt het primaat op de landbouw en meer in het bijzonder op de intensieve veehouderij. Dit heeft tot gevolg dat op alle bestaande bestemmingsvlakken 'agrarisch bedrijf' vanuit het bestemmingsplan intensieve veehouderij is toegestaan. Dit geldt ook op bestaande locaties waar feitelijk nog geen sprake is van deze agrarische bedrijfstak. Op deze locaties is onder voorwaarden omschakeling naar en hervestiging van intensieve veehouderij mogelijk. Ook kunnen intensieve veehouderijen van elders hier naartoe verplaatst worden. Verder is uitbreiding ten behoeve van de intensieve veehouderij van bestaande bestemmingsvlakken mogelijk. Tenslotte biedt het plan de mogelijkheid tot nieuwvestiging van intensieve veehouderijen. Het betreft maximaal 5 nieuwe bestemmingsvlakken in het landbouwontwikkelingsgebied bij de Rips en 7 in het landbouwontwikkelingsgebied bij Elsendorp. Bestemmingsvlakken waar nu een burgerwoning, niet agrarisch bedrijf of agrarisch verwant bedrijf is gevestigd alsmede agrarisch gebied kunnen worden benut voor de vestiging van een agrarisch bedrijf. In alle gevallen zal voldaan moeten worden aan de randvoorwaarden van sectorale wetgeving zoals de Wet milieubeheer.

### **Andere agrarische bedrijfsvormen**

De grondgebonden veehouderij en alle andere agrarische bedrijfsactiviteiten dan intensieve veehouderij kunnen worden voortgezet, waarbij het bestemmingsvlak maximaal 3 hectare (glastuinbouw = 3 hectare netto glas) kan zijn. In het doorgroeigebied glastuinbouw in het landbouwontwikkelingsgebied Elsendorp mogen de bestemmingsvlakken van de bestaande glastuinbouwbedrijven doorgroeien waarbij een oppervlakte van maximaal 5 hectare netto glasopstand is toegestaan. Nieuwvestiging van een glastuinbouwbedrijf in dit doorgroeigebied is mogelijk indien het gaat om de daadwerkelijke verplaatsing van een elders in de gemeente Gemert-Bakel gevestigd bedrijf welke verplaatsing leidt tot een aanmerkelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit aldaar. Herschikking van bestemmingsvlakken van bestaande glastuinbouwbedrijven is mogelijk.

## **9.1. Landbouw in extensiveringsgebied wonen**

### **Intensieve veehouderij**

Het beleid in gebieden met de aanduiding "extensiveringsgebied wonen" is gericht op het in gang zetten van een afwaartse beweging met betrekking tot de intensieve veehouderij. Bestaande intensieve veehouderijen of agrarische bedrijven met een intensieve tak mogen de bouwmogelijkheden, die in dit bestemmingsplan zijn toegekend, benutten voor de intensieve veehouderij. Nieuwvestiging van agrarische bedrijven is uitgesloten. Omschakeling naar een intensieve veehouderij is uitgesloten.

Uitbreiding van intensieve veehouderijen is uitgesloten behoudens een eenmalige uitbreiding van maximaal 10% ten behoeve van dierenwelzijn.

### **Andere agrarische bedrijfsvormen**

De grondgebonden veehouderij kan zich in principe normaal blijven ontwikkelen. Omschakeling naar niet grondgebonden (anders dan intensieve veehouderij) of grondgebonden landbouw is mogelijk. Omschakeling naar glastuinbouw is uitgesloten. Uitbreiding van grondgebonden agrarische bedrijven tot maximaal 1,5 ha is mogelijk na een uitgebreide omgevingstoets. Solitaire glastuinbouwbedrijven kunnen doorgroeien tot een oppervlakte van maximaal 3 ha netto glas.

### **Ondersteunende voorzieningen**

Binnen het agrarisch bestemmingsvlak zijn alle vormen van permanente teeltondersteunende voorzieningen (dus geen kassen) mogelijk. Buiten het bestemmingsvlak en aansluitend hieraan zijn permanente teeltondersteunende voorzieningen, die omkeerbaar zijn, na afweging toegestaan tot een maximum van 4 ha. Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn mogelijk na een uitgebreide omgevingstoets.

## **9.2. Niet-agrarische activiteiten in extensiveringsgebied wonen**

Voor niet-agrarische bedrijfsactiviteiten wordt een uitbreiding toegestaan van maximaal 15% van de bestaande bebouwing. Voor agrarisch verwante bedrijvigheid geldt een uitbreiding van maximaal 25%.

Afwijking van deze maxima is mogelijk afhankelijk van de ligging van het bedrijf en na een uitgebreide omgevingstoets.

Omschakeling naar een andere niet-agrarische bedrijfsactiviteit is toegestaan binnen de milieucategorieën 1, 2 en 3. Nieuwe niet-agrarische bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1, 2 en 3 zijn toegestaan op vrijkomende agrarische locaties, waarbij overtollige voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt.

## **9.3. Wonen in extensiveringsgebied wonen**

Ter compensatie van sloop en het inleveren van milieurechten is de bouw van een extra woning mogelijk. Ten behoeve van ruimtelijke kwaliteitswinst is eveneens toevoeging van een woning mogelijk. Hieronder valt ook woningsplitsing met als doel behoud van beeldbepalende panden. Tijdelijke woonvoorzieningen ten behoeve van mantelzorg zijn toegestaan. Aan huis gebonden beroepen zijn toegestaan. Verder is afwijking van de maximale maatvoering mogelijk afhankelijk van de ligging en na een uitgebreide omgevingstoets

## **9.4. Recreatiebedrijf in extensiveringsgebied wonen**

Bestaande recreatiebedrijven zijn positief bestemd en kunnen hun activiteiten blijven voortzetten. Op vrijkomende agrarische locaties is het in principe mogelijk een nieuw recreatiebedrijf te vestigen.

## **Artikel 10. Extensiveringsgebied natuur (aanduiding)**

### **Algemeen**

Voor de gronden die op de plankaart zijn aangeduid als "extensiveringsgebied natuur" geldt het volgende regime.

## Artikel 13. Natuur- en bosgebied

### **Toelichting**

De bestemming Natuur- en bosgebied is toegekend aan gronden waar feitelijk natuur- en bosgebied aanwezig zijn en waar de agrarische functie niet of slechts zeer extensief, met name gericht op natuurbehoud, aanwezig is.

### **Leeswijzer**

Om van alle algemene regelingen en bepalingen op de hoogte te zijn, dient u de volgende voorschriften te raadplegen:

- Artikel 1 t/m 6 Algemene bepalingen;
- Artikel 7 t/m 11 Basisregeling;
- Artikel 28 Algemene gebruiksbeplanning;
- Artikel 29 Aanlegvergunning;

- 13.1.** De gronden die op de plankaart zijn aangegeven als natuur- en bosgebied zijn bestemd voor:
1. behoud, herstel en ontwikkeling van natuurlijke, cultuurhistorische, aardkundige en waterhuishoudkundige waarden met een zo sterk mogelijke ecologische en ruimtelijke samenhang
  2. extensief recreatief medegebruik
- 13.2.** Op of in de als zodanig bestemde gronden mag niet worden gebouwd.
- 13.3.** Het gebruik van gronden en bouwwerken is geregeld in artikel 28. Het is verboden de gronden te gebruiken ten behoeve van begrazing door vee.
- 13.4.** In artikel 29 is bepaald voor welke werken en werkzaamheden een aanlegvergunning vereist is.

## Artikel 14. Landelijk gebied

### **Toelichting**

De bestemming Landelijk gebied is van toepassing op het grootste gedeelte van het buitengebied met overwegend een agrarische functie. Binnen deze bestemming komen dus diverse ontwikkelingsmogelijkheden en kwaliteiten voor, afhankelijk van de concrete locatie. De aanvaardbaarheid van ontwikkelingen op een bepaalde locatie wordt mede beoordeeld op basis van de aanduidingen, die van toepassing zijn alsmede op basis van het beeldkwaliteitplan. Hierdoor wordt de gewenste differentiatie en kwaliteitsbewaking veilig gesteld.

### **Leeswijzer**

Om van alle algemene regelingen en bepalingen op de hoogte te zijn, dient u de volgende voorschriften te raadplegen:

- Artikel 1 t/m 6 Algemene bepalingen;
- Artikel 7 t/m 11 Basisregeling;
- Artikel 28 Algemene gebruiksbeplanning;
- Artikel 29 Aanlegvergunning;

- 14.1.** De gronden die op de plankaart zijn aangegeven als Landelijk gebied zijn bestemd voor:
1. agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening;
  2. behoud en /of herstel van de natuurlijke, aardkundige waarden en beeldkwaliteit, afgestemd op de kenmerken zoals aangeduid op de plankaart en omschreven in het beeldkwaliteitplan;

3. de gronden met deze bestemming zijn, afhankelijk van de specifieke kwaliteiten, op de plankaart nader aangeduid als archeologisch waardevol gebied, aardkundig waardevol gebied, oude akker en breukrand;
4. extensief recreatief medegebruik.

**14.2.** Op of in de als zodanig bestemde gronden mag niet worden gebouwd.

**14.3.** Het gebruik van gronden en bouwwerken is geregeld in artikel 28.

**14.4.** In artikel 29 is bepaald voor welke werken en werkzaamheden een aanlegvergunning vereist is.

## **Artikel 15. Agrarisch bedrijf**

### **Toelichting**

*De bestemming 'Agrarisch bedrijf' is toegekend aan die locaties waar sprake is van bedrijfsmatige agrarische activiteiten met bebouwing en ondersteunende voorzieningen. Niet alle agrarische activiteiten zijn zonder meer toegestaan. Afhankelijk van de ligging is dit beperkt tot (een) bepaalde bedrijfsvorm(en). Dit is op de plankaart aangegeven.*

### **Leeswijzer**

*Om van alle algemene regelingen en bepalingen op de hoogte te zijn, dient u de volgende voorschriften te raadplegen:*

- *Artikel 1 t/m 6 Algemene bepalingen;*
- *Artikel 7 t/m 11 Basisregeling;*
- *Artikel 27 Bebouwingsregeling;*
- *Artikel 28 Algemene gebruiksbeplanning;*
- *Artikel 29 Aanlegvergunning;*

**15.1.** De gronden die op de plankaart zijn aangegeven als agrarisch bedrijf zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met de bijbehorende voorzieningen zoals mestopslagsilo's, voorzieningen ten behoeve van waterberging en -infiltratie, voer- en mestplaten en verharding en groene erfinrichting. Verder zijn op bedrijfsniveau voorzieningen toegestaan ten behoeve van een duurzame ontwikkeling en exploitatie van het desbetreffende bedrijf zoals mestverwerking, energie – opwekking en biovergisting. Voor zo ver het agrarische bedrijf gelegen is in de zone op de plankaart aangeduid met "breukrand" zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud van de hiermee samenhangende hydrologische waarden.

**15.2.** Voorzover de aard van de bedrijven is aangeduid op de plankaart geldt de volgende onderverdeling:

1. op bedrijven met de aanduiding grondgebonden bedrijf ("g") zijn alleen grondgebonden activiteiten toegestaan;
2. op bedrijven met de aanduiding niet-grondgebonden bedrijf ("ng") zijn niet-grondgebonden activiteiten, niet zijnde intensieve veehouderij toegestaan;
3. op bedrijven met de aanduiding intensieve veehouderij ("iv") is intensieve veehouderij" toegestaan naast grondgebonden activiteiten;
4. op bedrijven met de aanduidingen intensieve veehouderij ("iv") én grondgebonden bedrijf ("g") is intensieve veehouderij slechts toegestaan voorzover deze op het moment van ter visie leggen van het ontwerp-bestemmingsplan mocht worden uitgeoefend op grond van een verleende milieuvergunning;
5. op bedrijven met de aanduiding glastuinbouwbedrijf ("glas") is glastuinbouw toegestaan;
6. op bedrijven met de aanduiding recreatieve activiteit ("r") is een recreatieve nevenactiviteit toegestaan.

**15.3.** Op de als zodanig bestemde gronden:

1. mag per bestemmingsvlak slechts één agrarisch bedrijf aanwezig zijn;

26.3. Het gebruik van de gronden en bouwwerken is geregeld in artikel 28.

26.4. In artikel 29 is bepaald voor welke werken en werkzaamheden een aanlegvergunning vereist is.

## **Artikel 27. Bebouwingsregeling**

### **Toelichting**

*Er zijn enkele voorschriften waarmee altijd rekening moet worden gehouden en waaraan altijd getoetst wordt om te beoordelen of een bepaald bouwplan tot de mogelijkheden behoort. Deze eisen gelden ongeacht de bestemming op grond waarvan wordt gebouwd. Deze altijd geldende voorschriften zijn in de vorm van algemene bouwbepalingen opgenomen in 27.1 en 27.2.*

*In de bebouwingsregeling die in artikel 27.3 is opgenomen, zijn voorschriften gegeven, die regelen hoe de bebouwing gesitueerd moet zijn en wat de maximale maatvoeringeisen zijn voor de bebouwing die op een bepaalde plaats bij recht is toegestaan.*

*Of er meer mogelijkheden zijn, is afhankelijk van de locatie. Dit is te vinden in de Basisregeling.*

### **27.1. Dubbeltelbepaling**

Geen bouwwerk of complex van bouwwerken mag worden opgericht, indien daardoor een bestaand bouwwerk of complex van bouwwerken, met het daarbij behorende bestemmingsvlak niet langer zal blijven voldoen aan of in grotere mate zal gaan afwijken van het plan.

### **27.2. Algemeen bouwverbod**

Naast het bepaalde bij de afzonderlijke bestemmingen is het verboden te bouwen:

1. Enig bouwwerk waarbij de voorgevelrooilijn wordt overschreden. Indien de voorgevelrooilijn binnen 10 meter tot de grens van de voor die weg aangegeven bestemming ligt, binnen een afstand van 10 meter tot de grens van de voor die weg aangegeven bestemming;
2. Enig bouwwerk binnen een afstand van 5 meter uit de insteek aan weerszijden van een op de plankaart bestemde waterloop;
3. Enig bouwwerk binnen een afstand van 12,5 meter uit de insteek aan weerszijden van een waterloop, welke is aangeduid als "Ecologische verbindingzone";
4. Het onder 27.2.1, 27.2.2 en 27.2.3 genoemde verbod geldt niet voor erfafscheidingen en soortgelijke bouwwerken met een hoogte van maximaal 1 meter;
5. Enig bouwwerk op gronden met de aanduiding archeologisch waardevol gebied;
6. Enig bouwwerk op gronden met de aanduiding breukrand;
7. Enig bouwwerk op gronden met de aanduiding externe veiligheidszone;
8. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder 27.2.1 en 27.2.2, mits het verkeersbelang of het waterhuishoudkundige belang niet onevenredig wordt aangetast en vooraf advies wordt ingewonnen van de beheersinstantie van desbetreffende weg of waterloop;
9. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder 27.2.3, mits hierdoor geen belemmering ontstaat voor de ontwikkeling van de desbetreffende verbindingzone;
10. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder 27.2.5, mits de archeologische waarden door middel van een archeologisch (voor)onderzoek in kaart zijn gebracht en is vastgesteld dat de aanwezige waarden niet onevenredig worden aangetast;
11. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder 27.2.6, mits het waterhuishoudkundige belang niet onevenredig wordt aangetast en vooraf advies wordt ingewonnen van het waterschap;
12. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder 27.2.7, mits het bouwplan vanuit een oogpunt van externe veiligheid aanvaardbaar is. Vooraf wordt hieromtrent advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder en/of instantie;



### 27.3. Maatvoering

1. Bouwplannen worden integraal getoetst. Wat betreft situering, verschijningsvorm, erfbeplanting en inpassing gelden de criteria van het beeldkwaliteitplan.
2. Ondergronds bouwen, waaronder wordt verstaan het bouwen tot meer dan 1 meter beneden peil, is niet toegestaan.
3. Bouwwerken in het buitengebied die volgens de voorschriften zijn toegestaan moeten voldoen aan de volgende maatvoering:

	Maximale inhoud (dienst)woning (m <sup>3</sup> )	Maximale goothoogte (m)	Maximale nokhoogte (m)	Maximale afstand tot volgend hoofdgebouw (m)	Maximale oppervlakte bijgebouw bij woning (m <sup>2</sup> )	Maximale goothoogte bijgebouw bij woning (m)	Maximale nokhoogte bijgebouw bij woning (m)	Maximale hoogte erfafscheiding (m)	Maximale oppervlakte uitbreiding zonder eis erfbeplanting (m <sup>2</sup> )	Maximale hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijde (m)	Minimale afstand zijdelingse en achter perceelgrens (m)
15.3 Agrarisch bedrijf	750	4,5	10	15	100	3,0	5,5	2,0	20	12	3,0
16.3 Agrarisch verwant bedrijf	750	4,5	10	15	100	3,0	5,5	2,0	20	12	3,0
17.3 Niet Agrarisch bedrijf	750	4,5	10	15	100	3,0	5,5	2,0	20	12	3,0
18.3 Recreatie bedrijf	750	4,5	10	15	100	3,0	5,5	2,0	20	12	3,0
19.3 Bijzondere doeleinden	750	8,0	12	15	100	3,0	5,5	2,0	20	8,0	3,0
20.3 Burgerwoning	600	4,5	8,0	15	100	3,0	5,5	2,0	20	3,0	3,0
21.3 Recreatiewoning	Bestaand	3,0	5,0	nvt	nvt	nvt	nvt	2,0	nvt	3,0	3,0
22.2 Militair terrein	nvt	10	25	nvt	nvt	nvt	nvt	3,0	20	45	3,0

Tabel 9. Maatvoering (in meters) behorende bij de bebouwingsregeling

4. Op of in de gronden met de bestemmingen landelijk gebied en bos- en natuurgebied mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de in de betreffende doeleindenomschrijving omschreven bestemming met een hoogte van maximaal 2,50 meter, een en ander met uitzondering van hekwerken.

**Toelichting**  
 Past de gewenste ontwikkeling niet binnen deze bepalingen, dan kan een concreet initiatief wellicht met een vrijstelling of wijziging alsnog mogelijk gemaakt worden. Lees hiervoor de zogenaamde flexibiliteitsbepalingen in hoofdstuk 4.

- Artikel 30 t/m 32 Ontwikkelingsregeling

Lees hiervoor ook het Beeldkwaliteitplan Buitengebied (bijlage 4). De toelichting van het bestemmingsplan geeft u meer inzicht in de bedoelingen van het plan.

### Artikel 28. Algemene gebruiksbeplating

**Toelichting**  
 In een bestemmingsplan wordt niet alleen geregeld wat er op een bepaalde plaats wel of niet gebouwd mag worden of welke (grond)werkzaamheden zijn toegestaan, ook het gebruik van gronden en gebouwen wordt in het bestemmingsplan geregeld. Hierdoor kunnen ongewenste ontwikkelingen worden voorkomen, want het gemeentebestuur kan optreden als een perceel



grond of een gebouw gebruikt wordt in strijd met de bestemming, die in het bestemmingsplan is opgenomen.

Enkele voorbeelden kunnen die verduidelijken. Een bedrijfswoning bij agrarisch of niet-agrarisch bedrijf mag niet bewoond worden door een burger, die niets met het bedrijf te maken heeft. Zo is het niet toegestaan om in een burgerwoning een winkel te beginnen. Een agrarisch bedrijfsgebouw mag niet zo maar gebruikt worden voor een niet-agrarisch bedrijf, ook niet gedeeltelijk. Een perceel grond met een bestemming 'Agrarisch bedrijf' mag niet gebruikt worden voor de opslag van allerlei materialen, die niets van doen hebben met de agrarische bedrijfsvoering.

En zo zijn er nog diverse voorbeelden te noemen. Het is in eerste instantie de verantwoordelijkheid van de burger zelf dat hij handelt conform het bestemmingsplan. Dat wil in dit verband zeggen dat hij zijn eigendommen niet gebruikt in strijd met de bestemming. Artikel 7 bepaalt dat dit bij alle bestemmingen verboden is.

Er kunnen situaties ontstaan dat het gebruik dat volgens het bestemmingsplan is toegestaan, in de praktijk achterhaald is en misschien zelfs niet meer mogelijk is. De vrijstellingsregeling van artikel 28 lid 4 biedt dan uitkomst doordat burgemeester en wethouders dan vrijstelling kunnen verlenen. Zo'n situatie zal zich niet vaak voordoen, omdat het gebruik, dat volgens de bestemming is toegestaan, objectief gezien meestal nog wel mogelijk is.

- 28.1.** Het is verboden de in dit plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met het in dit plan - behoudens in artikel 5 lid 2 (overgangsbepaling) - bepaalde.
- 28.2.** Onder gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken:
1. van niet voor bewoning bestemde (bij-)gebouwen voor bewoning en het gebruiken of laten gebruiken van gronden of gebouwen voor detailhandel behalve waar dit volgens deze voorschriften expliciet is toegestaan;
  2. van gronden met de bestemming Landelijk Gebied en tevens aangeduid als extensiveringsgebied natuur, RNLE, oude akker, aardkundig waardevol gebied of natte natuurparel voor vollegrondboomteelt;
- 28.3.** Onder een gebruik strijdig met de bestemming wordt niet verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kleinschalige, kortstondige, incidentele evenementen waarvoor op grond van andere regelgeving een vergunning of ontheffing vereist is en deze is verleend.
- 28.4.** Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde onder 1 indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

#### **Toelichting**

Past de gewenste ontwikkeling niet binnen deze bepalingen, dan kan een concreet initiatief wellicht met een vrijstelling of wijziging alsnog mogelijk gemaakt worden. Lees hiervoor de zogenaamde flexibiliteitsbepalingen in hoofdstuk 4.

- Artikel 30 t/m 32 Ontwikkelingsregeling

Lees hiervoor ook het Beeldkwaliteitplan Buitengebied (bijlage 4). De toelichting van het bestemmingsplan geeft u meer inzicht in de bedoelingen van het plan.

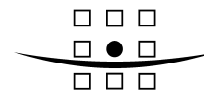
## **Artikel 29. Aanlegvergunning**

#### **Toelichting**

Om de ruimtelijke kwaliteiten te beschermen kan niet volstaan worden met alleen het treffen van een regeling voor het bouwen van gebouwen en andere bouwwerken. Ook het uitvoeren van



A COMPANY OF



**ROYAL HASKONING**

## **Bijlage 5 Deel plankaart bestemmingsplan 'Buitengebied Gemert-Bakel 2006'**



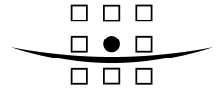








A COMPANY OF



**ROYAL HASKONING**

## **Bijlage 6** **Regels ontwerp bestemmingsplan De Rooye Asch**





**Bestemmingsplan de Rooye Asch**  
planregels



## INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

	Blz.
HOOFDSTUK 1	Inleidende regels ..... 1
Artikel 1	Begrippen ..... 1
Artikel 2	Wijze van meten ..... 4
HOOFDSTUK 2	Bestemmingsregels ..... 5
Artikel 3	Groen ..... 5
Artikel 4	Recreatie ..... 6
Artikel 5	Verkeer – Verblijfsgebied ..... 9
HOOFDSTUK 3	ALGEMENE REGELS ..... 10
Artikel 6	Anti dubbeltelregel ..... 10
Artikel 7	Algemene bouwregels ..... 11
Artikel 8	Algemene gebruiksregels ..... 12
Artikel 9	Algemene ontheffingsregels ..... 13
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels ..... 14
Artikel 11	Algemene procedureregels ..... 15
HOOFDSTUK 4	Overgangs- en slotregels ..... 16
Artikel 12	Overgangsrecht ..... 16
Artikel 13	Slotregel ..... 17

## HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

### Artikel 1 Begrippen

- 1 plan: het bestemmingsplan 'de Rooye Asch' van de gemeente Gemert-Bakel;
- 2 bestemmingsplan: de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO met de bijbehorende regels;
- 3 aanduiding: een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
- 4 aanduidingsgrens: de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- 5 bar-dancing: een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen;
- 6 beeldkwaliteit: waardering en herkenning van alle visuele waarnemingen vanaf een bepaalde locatie;
- 7 bedrijfswoning of dienstwoning: een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein, noodzakelijk moet worden geacht;
- 8 bestaand: bij bouwwerken of werken, geen bouwwerken zijnde: bestaand ten tijde van de ter inzage legging van het bestemmingsplan als ontwerp;  
bij gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van de betreffende gebruiksbepaling;
- 9 bestemmingsgrens: de grens van een bestemmingsvlak;
- 10 bestemmingsvlak: een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 11 bijgebouw: een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in functioneel en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- 12 bouwen: het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
- 13 bouwwerk: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

- 14 detailhandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- 15 escortbedrijf: de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon, die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend;
- 16 gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 17 horecabedrijf: een bedrijf dat gericht is op het verstrekken van logies en/of het verstrekken van dranken en etenswaren, voor gebruik ter plaatse, ten dienste van het recreatiebedrijf, met uitzondering van een discotheek/bar-dancing en/of een seksinrichting;
- 18 kampeermiddel:
  1. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
  2. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde;
 een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;
- 19 nutsvoorziening: voorziening ten behoeve van het openbaar nut, zoals ten behoeve van de levering van elektriciteit, gas, drinkwater en telecommunicatiediensten, alsmede ten behoeve van riolering en afvalinzameling.
- 20 onderkomen: een voor verblijf geschikt bouwwerk, waaronder begrepen een al dan niet aan zijn bestemming onttrokken voer- of vaartuig, ark, caravan, woon- of stacaravan, chalet, voor zover geen bouwwerk zijnde, alsmede een tent
- 21 peil: het peil overeenkomstig de bouwverordening, dan wel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de hoogte van het afgewerkte bouwterrein;
- 22 permanente bewoning: het gebruik van een ruimte, daaronder begrepen kampeermiddelen, chalets, stacaravans en recreatiewoningen, als woonadres als bedoeld in de Wet Gemeentelijke Basisadministratie Persoonsgegevens (Wet GBA)

- 23 prostitutie: het zich ten behoeve van een ander tegen betaling beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten aan anderen zoals het exploiteren van een seksclub, privéhuis, raamprostitutie, escortservice, thuisprostitutie en bemiddelingsbureau dat bemiddelt tussen prostituee en klant;
- 24 raamprostitutie: het etaleren van prostituees achter vensters, gericht op de openbare weg, met de kennelijke intentie passanten te werven voor prostitutie;
- 25 recreatieverblijf: een permanent aanwezig gebouw, waaronder mede verstaan een recreatiewoning, woonkeet, chalet of stacaravan, bestemd voor verblijfsrecreatie gedurende een gedeelte van het jaar van maximaal twee maanden aaneengesloten, uitsluitend door diegenen die hun woonadres elders hebben, waarbij permanente bewoning niet is toegestaan;
- 26 seksinrichting: de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden; onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
- 27 stacaravan of chalet: een caravan die als een gebouw is aan te merken;
- 28 straatprostitutie: het op de openbare weg door handeling, houding, woord, gebaar of op andere wijze benaderen van het publiek, met de kennelijke intentie passanten te werven voor prostitutie;
- 29 verblijfsrecreatie: recreatief nachtverblijf voor een korte aaneengesloten periode van maximaal twee maanden, waarbij wordt overnacht in kampeermiddelen, stacaravans, chalets of recreatiewoningen, uitsluitend door diegenen die hun woonadres elders hebben;
- 30 woning: een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;
- 31 woonadres:
- a. het adres waar betrokkene woont, of indien betrokkene op meer dan één adres woont, het adres waar hij naar verwachting gedurende een half jaar de meeste malen zal overnachten;
  - b. het adres waar, bij het ontbreken van een adres als bedoeld onder a., betrokkene naar redelijke verwachtingen gedurende drie maanden minimaal tweederde van de tijd zal overnachten;

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- |  |   |
|--|---|
| 1 afstand tot de bestemmingsgrens:             | de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de bestemmingsgrens;  |
| 2 afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens:  | vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelsgrens;  |
| 3 afstand tussen gebouwen:                     | de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen;   |
| 4 breedte van bouwpercelen:                    | tussen de zijdelingse perceelsscheidingen van het bouwperceel en de naar de zijde van de weg gekeerde bestemmingsgrens of perceelsgrens;  |
| 5 de lengte, breedte en diepte van bouwwerken: | tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren;   |
| 6 de goothoogte van een bouwwerk:              | vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de driuiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;   |
| 7 de inhoud van een bouwwerk:                  | tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;   |
| 8 de bouwhoogte van een bouwwerk:              | vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen; |
| 9 de oppervlakte van een bouwwerk:             | tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.   |

## HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3 Groen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorzieningen;
- b behoud, herstel en ontwikkeling van natuurlijke, cultuurhistorische, aardkundige en waterhuishoudkundige waarden met een zo sterk mogelijke ecologische en ruimtelijke samenhang;
- c waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen en (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- d aarden wallen;

met daaraan ondergeschikt:

- e verhardingen;

met daarbij behorende:

- f bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 3.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

- a op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- b voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
  - 1 de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
  - 2 de hoogte van een informatiezuil mag niet meer bedragen dan 7 m;
  - 3 de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,5 m.

#### 3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a het gebruik van de gronden en/of bouwwerken voor:
  - 1 reclaimedoeleinden;
  - 2 opslag;
  - 3 parkeren;
- b het verwijderen van groenstructuren, anders dan in de vorm van normaal onderhoud.

#### 3.4 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a het bepaalde in lid 3.4 onder b en toestaan dat groenstructuren worden verwijderd, mits:
  - 1 de verwijdering incidenteel plaatsheeft en geen onevenredige afbreuk doet aan de inpassing van het recreatiewoningenterrein in het omringende landschap;
  - 2 geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.



## Artikel 4 Recreatie

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Recreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a dagrecreatieve voorzieningen;
- b recreatief verblijf;
- c een centrale recreatieve voorziening, ten behoeve van de onder a en b toegelaten doeleinden;
- d voorzieningen ten behoeve van beheer en onderhoud;
- e sport-, speel- en spelvoorzieningen;
- f waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen en (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- g kunstobjecten;
- h nutsvoorzieningen;

met daarbij behorende:

- i gebouwen;
- j bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- k terreinen, wegen en -paden;
- l speelvoorzieningen;
- m groenvoorzieningen;
- n parkeervoorzieningen;

waarbij geldt dat:

- o maximaal één bedrijfswoning is toegestaan;
- p maximaal één centrale recreatieve voorziening is toegestaan met een bruto-oppervlakte van maximaal 5.000 m<sup>2</sup> en waarbinnen:
  - 1 horeca is toegestaan tot een bruto-oppervlakte van maximaal 1.000 m<sup>2</sup>;
  - 2 een receptie, ontvangstruimte en aanverwante voorzieningen zijn toegestaan tot een bruto-oppervlakte van maximaal 1.500 m<sup>2</sup>;
  - 3 detailhandel is toegestaan tot een bruto-oppervlakte van maximaal 300 m<sup>2</sup>;
  - 4 voorzieningen op het gebied van ontspanning en sport, en dienstverlening op het gebied van persoonlijke verzorging zijn toegestaan tot een bruto-oppervlakte van 600 m<sup>2</sup>;
- q ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' de gronden primair zijn bestemd voor een hoofdontsluiting op de Haveltweg;
- r ter plaatse van de aanduiding 'water' de gronden primair zijn bestemd voor open water met een minimale oppervlakte van 8.000 m<sup>2</sup>.

### 4.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

- a voor de centrale recreatieve voorziening en de bedrijfswoning gelden de volgende regels:
  - 1 de bouwhoogte van de centrale recreatieve voorziening mag maximaal 12 m bedragen;
  - 2 de inhoud van de bedrijfswoning, inclusief hierbij behorende aan- en bijgebouwen, mag maximaal 750 m<sup>3</sup> bedragen;
  - 3 de goot- en bouwhoogte van de bedrijfswoning mag maximaal 4 m respectievelijk 11 m bedragen;

- b voor recreatieverblijven gelden de volgende regels:
  - 1 er mogen maximaal 450 recreatieverblijven worden gebouwd;
  - 2 de goot- en bouwhoogte van een recreatieverblijf mag maximaal 4 m respectievelijk 9 m bedragen;
  - 3 de afstand tussen niet-aaneengebouwde recreatieverblijven moet minimaal 3 m bedragen;
  - 4 de inhoud van de recreatieverblijven mag maximaal bedragen:
    - van ten hoogste 10 verblijven:  $700 \text{ m}^3$ ;
    - van ten hoogste 60 verblijven:  $600 \text{ m}^3$ ;
    - van ten hoogste 250 verblijven:  $500 \text{ m}^3$ ;
    - voor de overige verblijven:  $400 \text{ m}^3$ ;
  
- c in afwijking van het bepaalde in sub b gelden voor recreatieverblijven ter plaatse van de specifieke aanduiding 'recreatie - kleinere recreatieverblijven' de volgende regels:
  - 1 de goot- en bouwhoogte van een recreatieverblijf mag maximaal 3 m respectievelijk 5,5 m bedragen;
  - 2 de afstand tussen niet-aaneengebouwde recreatieverblijven moet minimaal 3 m bedragen;
  - 3 de inhoud van een recreatieverblijf mag maximaal  $200 \text{ m}^3$  bedragen;
  - 4 de grondoppervlakte van een recreatieverblijf mag maximaal  $60 \text{ m}^2$  bedragen;
  
- d voor bijgebouwen bij recreatieverblijven gelden de volgende regels:
  - 1 per recreatieverblijf is één aangebouwd bijgebouw toegestaan;
  - 2 de grondoppervlakte mag maximaal  $12 \text{ m}^2$  bedragen;
  - 3 de goot- en bouwhoogte mag maximaal 3 m respectievelijk 6,5 m bedragen;
  
- e voor gebouwen voor beheer en onderhoud gelden de volgende regels:
  - 1 de gezamenlijke oppervlakte mag maximaal  $200 \text{ m}^2$  bedragen;
  - 2 de goot- en bouwhoogte mag maximaal 4,5 m respectievelijk 6,5 m bedragen.
  
- f voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
  - 1 de bouwhoogte mag bedragen:
    - maximaal 2 meter voor erf- en terreinafscheidingen;
    - maximaal 8 meter voor palen, antenne- en vlaggenmasten;
    - maximaal 3,5 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 4.3 Nadere eisen

- a Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:
  - 1 de situering en/of afmetingen van bouwwerken;
  - 2 de kapvorm van gebouwen;
  - 3 de aanleg en omvang van parkeergelegenheid;
  - 4 de situering van wegen, paden en beplanting;

- b De toepassing van nadere eisen door burgemeester en wethouders is gericht op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:
  - 1 het bebouwingsbeeld, als onderdeel van een goede landschappelijke inpassing, alsmede een goede beeldkwaliteit;
  - 2 de verblijfsituatie;
  - 3 de gebruiksmogelijkheden van gronden binnen het buiten het plan;
  - 4 de milieusituatie;
  - 5 de parkeersituatie;
  - 6 de brandveiligheid.

#### 4.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a het gebruik van de gronden en bouwwerken voor permanente bewoning;
- b het gebruik van de recreatiewoningen anders dan ten behoeve van een bedrijfsmatige exploitatie.
- c het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting, een escortbedrijf, straatprostitutie of (het laten uitoefenen van) raamprostitutie;
- d het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van enige vorm van handel en/of bedrijf, anders dan in het kader van, dan wel ten behoeve van het recreatiebedrijf;
- e het gebruik van gronden en bouwwerken als verkooppunt voor motorbrandstoffen.

#### 4.5 Aanlegvergunning

- a Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) bodemingrepen te doen of te laten doen, waarbij de bodem ter plaatse dieper dan 40 cm onder maaiveld wordt verplaatst of geroerd.
- b Het in sub a genoemde verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden, geen bouwwerkzaamheden zijnde:
  - 1 die het normale onderhoud en beheer betreffen;
  - 2 de van zodanige geringe omvang en ondergeschikte betekenis zijn, dat daardoor geen aantasting van de aanwezige archeologische waarden plaatsvindt.
- c De werken en/of werkzaamheden genoemd in sub a zijn slechts toelaatbaar indien:
  - 1 de bodemingrepen plaatsvinden onder archeologische begeleiding (conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie), of;
  - 2 vooraf is aangetoond dat zich ter plaatse van de bodemingrepen geen archeologische waarden bevinden.
- d Aan de vergunning kan de voorwaarde worden verbonden de activiteit, die leidt tot verstoring van de bodem, onder archeologische begeleiding (als bedoeld in sub c onder 1) uit te voeren of te laten uitvoeren.
- e Bij de beoordeling van een aanvraag om aanlegvergunning als bedoeld in sub a geldt de procedure als genoemd in artikel 3.16 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening.

## **Artikel 5 Verkeer – Verblijfsgebied**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a erftoegangswegen;
- b verblijfsgebieden;
- c parkeerterreinen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- d nutsvoorzieningen;

met daarbij behorende:

- e bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen zijn begrepen;
- f waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen en (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

### **5.2 Bouwregels**

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

- a de bouwhoogte mag bedragen:
  - 1 maximaal 10 meter voor bouwwerken ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, waaronder bruggen zijn begrepen;
  - 2 maximaal 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **5.3 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van straatprostitutie.

## HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

### Artikel 6 Anti dubbelregel

#### 6.1 Basisregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## Artikel 7 Algemene bouwregels

### 7.1 Aangrenzende terreinen

Het is verboden enig terrein of bouwperceel zodanig te bebouwen, dat daardoor op een aangrenzend terrein, bouwvlak of bouwperceel een toestand zou ontstaan, die aldaar niet meer met de regels zou overeenstemmen, of voorzover er reeds aldaar een afwijking van de regels bestaat, zodanig te bebouwen, dat deze afwijking zou worden vergroot.

### 7.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen mag in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2 de bouwgrens, gevellijn of bestemmingsgrens worden overschreden door tot gebouwen behorende ondergeschikte bouwdelen als stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, gasafvoerkanalen en schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, gevelversieringen, overstekende daken, putten, leidingen, goten en inrichtingen voor de watervoorziening of de afvoer of verzameling van water en rioolstoffen en hiermee vergelijkbare bouwdelen, indien de overschrijding niet meer dan 0,75 m<sup>1</sup> bedraagt.

### 7.3 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- b de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- d de ruimte tussen bouwwerken.

### 7.4 Vergunningsvrij bouwen

Ongeacht het bepaalde in dit plan zijn vergunningsvrije bouwwerken als bedoeld in het Besluit Bouwvergunningvrije en licht vergunningsplichtige bouwwerken toegestaan.

## Artikel 8 Algemene gebruiksregels

### 8.1 Vormen van verboden gebruik (onbebouwd)

Als een verboden gebruik wordt in dit plan in ieder geval beschouwd een gebruik van gronden en/of water:

- a als opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voorzover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b als terrein voor het al dan niet voor de verkoop opslaan of opstellen van ongebruikte en/of gebruikte, dan wel geheel of gedeeltelijk uit gebruikte onderdelen samengestelde machines, voer-, vaar- of vliegtuigen c.q. onderdelen daarvan, die bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken zijn, behoudens voorzover het betreft parkeren en overigens voorzover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c als opslagplaats van hout en/of aannemersmaterialen, behoudens voorzover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond, of ten behoeve van bouw of andere tijdelijke werkzaamheden.

## Artikel 9 Algemene ontheffingsregels

### 9.1 Bevoegdheid tot het verlenen van ontheffing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de regels in dit plan, ten behoeve van:

- a het bouwen of plaatsen van nutsvoorzieningen, tot een oppervlakte van maximaal 10 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van maximaal 3 m;
- b een overschrijding van de (bij recht) geregelde maximum maten, afmetingen, percentages met maximaal 10%;
- c een overschrijding van de (bij recht) geregelde bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot maximaal 10 m;
- d een overschrijding de (bij recht) geregelde bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van civieltechnische werken en zend-, ontvang- en/of sirenemasten, tot maximaal 40 m;
- e een overschrijding van de (bij recht) geregelde bouwhoogte van gebouwen, ten behoeve van ondergeschikte verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
  - 1 de oppervlakte van de overschrijding niet meer dan 10% van de oppervlakte van het gebouw bedraagt;
  - 2 de bouwhoogte met niet meer dan 25% wordt overschreden.



## Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

### 10.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan te wijzigen door het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan met dien verstande dat de afwijking ten hoogste 5 m<sup>1</sup> mag bedragen, mits het wijzigingen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de plankaart.

## **Artikel 11 Algemene procedureregels**

### **11.1 Toepassing uniforme voorbereidingsprocedure Awb**

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid en de ontheffingsbevoegdheid, is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

## HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

### Artikel 12 Overgangsrecht

#### 12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  - 1 gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - 2 na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b Eenmalig kan ontheffing worden verleend van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 12.2 Overgangsrecht gebruik

- a Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## Artikel 13 Slotregel

### 13.1 Citeertitel

Deze regels worden aangehaald als:

"Regels van het bestemmingsplan 'de Rooye Asch' van de gemeente Gemert-Bakel".

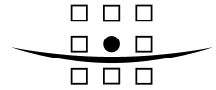
Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Gemert-Bakel

in de openbare vergadering van (\*\*\*)

de griffier,

de voorzitter,

A COMPANY OF

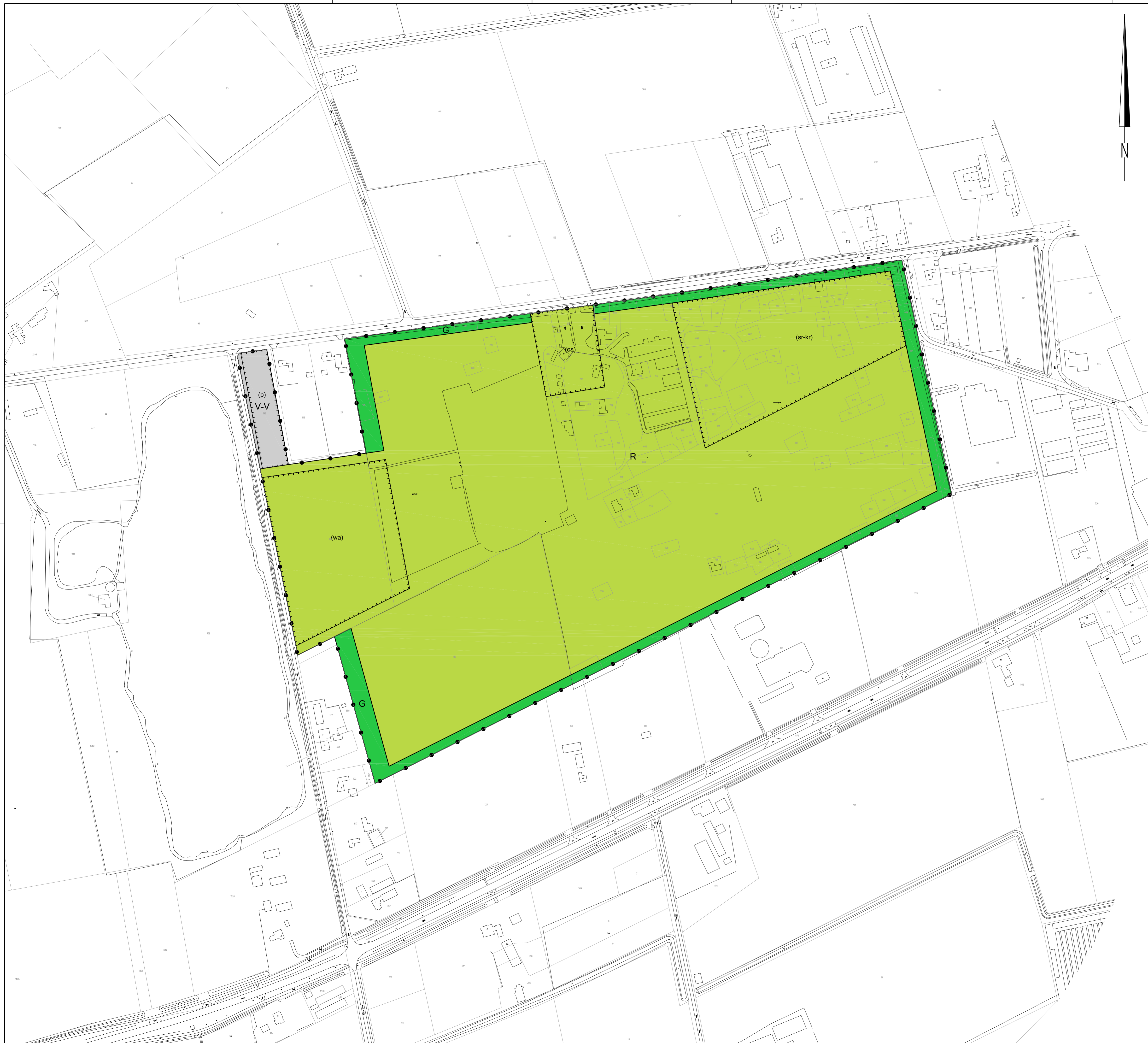


**ROYAL HASKONING**

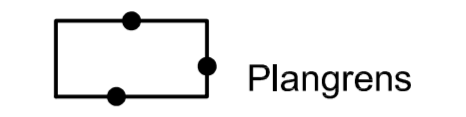
## **Bijlage 7** **Verbeelding ontwerp bestemmingsplan De Rooye Asch**







### Plangebied



Plangrens

### Bestemmingen

Bestemmingen



G Groen



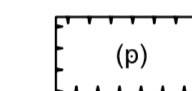
R Recreatie



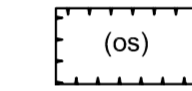
V-V Verkeer - Verblifdoeleinden

### Aanduidingen

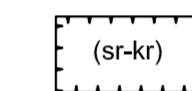
Funciteaanduidingen



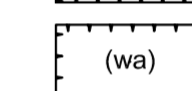
(p) parkeerterrein



(os) ontsluiting



(sr-kr) specifieke vorm van recreatie - kleinere recreatie verblijven

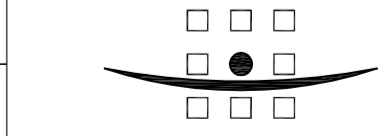


(wa) water

### Verklaring



GBKN

revisie	Eerste uitgave	Psche	JWGE	JWGE	2 juni 2009
omschrijving		getek.	gecontr.	accorde	datum
opdrachtgever	Gemeente Gemert Bakel	HASKONING NEDERLAND B.V. A COMPANY OF  <b>ROYAL HASKONING</b> Vestiging Rotterdam			
project	Bestemmingsplan De Rooye Asch	George Hitzenzweg 85 Postbus 8500 3009 AM Rotterdam +31 (0)10 44 33 688 Telephone +31 (0)10 44 33 688 Fax info@rotterdam.royalhaskoning.com E-mail www.royalhaskoning.com Internet			
omschrijving		projectnummer	9T9585 / 0370-001		
formaat	A1	schaal	1:2000		
		fase			