

BESTEMMINGSPLAN

Gemeente Hilvarenbeek

Wijnhovenstraat 15, Haghorst

DOCUMENTNUMMER: HILHAG015

DATUM: 02-07-2019



VAN DOORMAAL ADVIES
Bestemming & Milieu



Bestemmingsplan

Gemeente Hilvarenbeek

Wijnhovenstraat 15, Haghorst

Inhoud

1. Toelichting
2. Regels
3. Verbeelding

status: vastgesteld

auteur:

ir. B. van Doormaal

Van Doormaal Advies
Bosscheweg 187
5015 AC Tilburg

M: 06 22 35 78 62

E: bas@vandoormaaladvies.nl



Toelichting



Inhoud

1	INLEIDING.....	3
1.1	Aanleiding en doel.....	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Leeswijzer	4
2	PLANBESCHRIJVING	5
2.1	Functionele beschrijving omgeving plangebied	5
2.2	Beschrijving huidige situatie	5
2.3	Beschrijving beoogde situatie	5
2.4	Parkeren	8
2.5	Verkeer	9
3	BELEIDSKADER	10
3.1	Inleiding.....	10
3.2	Rijksbeleid	10
3.2.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	10
3.2.2	Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)	11
3.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro)	12
3.3	Provinciaal beleid	12
3.3.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014.....	12
3.3.2	Verordening ruimte Noord-Brabant	14
3.4	Gemeentelijk beleid	18
3.4.1	Structuurvisie Hilvarenbeek, 2010.....	18
3.4.2	Structuurvisie Buitengebied, 2014.....	19
3.4.3	Bestemmingsplan Buitengebied, 2014	21
3.4.4	Gemeentelijk beleid cultuurhistorie en archeologie	22
4	PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN	23
4.1	Inleiding.....	23
4.2	Bodem	23
4.3	Waterhuishouding.....	23
4.3.1	Waterrelevant beleid	24
4.4	Cultuurhistorie	26
4.5	Archeologie	28
4.6	Natuur	28
4.7	Flora en fauna	29



4.8 Wegverkeerslawaaï	30
4.9 Bedrijven en milieuzonering	30
4.9.1 Wet geurhinder en veehouderij	31
4.10 Externe veiligheid.....	31
4.11 Luchtkwaliteit.....	32
4.12 Kabels en leidingen	34
4.13 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	34
5 JURIDISCHE PLANTOELICHTING.....	36
5.1 Inleiding.....	36
5.2 Opbouw van de regels	36
5.3 Regels	36
5.3.1 Hoofdstuk 1 ‘Inleidende regels’	36
5.3.2 Hoofdstuk 2 ‘Bestemmingsregels’	37
5.3.3 Hoofdstuk 3 ‘Algemene regels’	37
5.3.4 Hoofdstuk 4 ‘Overgangs- en slotregels’	38
6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	39
6.1 Inleiding.....	39
6.2 Toepassing Grondexploitatiewet	39
6.3 Economische uitvoerbaarheid	39
7.1 Vooroverleg.....	40
7.2 Omgevingsdialoog.....	40
7.3 Zienswijzen.....	40
8 BIJLAGEN	41
8.1 Landschappelijk inpassingsplan	41
8.2 Flora- en fauna onderzoek	41
8.3 Verslag omgevingsdialoog.....	41



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Wijnhovenstraat 15 in Haghorst staat een agrarisch bedrijf. Het bedrijf beschikt over een bedrijfswoning in de vorm van een cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij en 3 bedrijfsgebouwen van verschillende bouwjaren. Daarnaast is er nog een mestput aanwezig.

Aan de locatie is overeenkomstig het vigerend bestemmingsplan “Buitengebied”, vastgesteld d.d. 13 maart 2014, de bestemming ‘Agrarisch’ toegekend. De locatie heeft daarnaast de aanduiding ‘intensieve veehouderij’. Met deze aanduiding is juridisch-planologisch bevestigd dat op locatie een intensieve veehouderij is toegestaan.

Door de huidige eigenaar, verder initiatiefnemer, van het agrarisch bedrijf is besloten om de varkenstak van het bedrijf te beëindigen. Daarbij heeft initiatiefnemer plannen ontwikkeld om de bedrijfsgebouwen die leeg zullen komen te staan na het beëindigen van de varkenshouderij te slopen om zo gebruik te maken van het ruimte-voor-ruimtebeleid van de provincie Noord-Brabant. De bouwtitel die vrijkomt vanuit de ruimt-voor-ruimteregeling wordt niet ter plaatse ingezet maar verkocht aan derden. De akkerbouwtaak van het bedrijf zal op locatie worden voortgezet.

Om te voldoen aan het ruimte-voor-ruimtebeleid uit de Verordening ruimte dient planologisch geregeld te worden dat het houden van vee niet meer mogelijk is en dat het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen is uitgesloten.

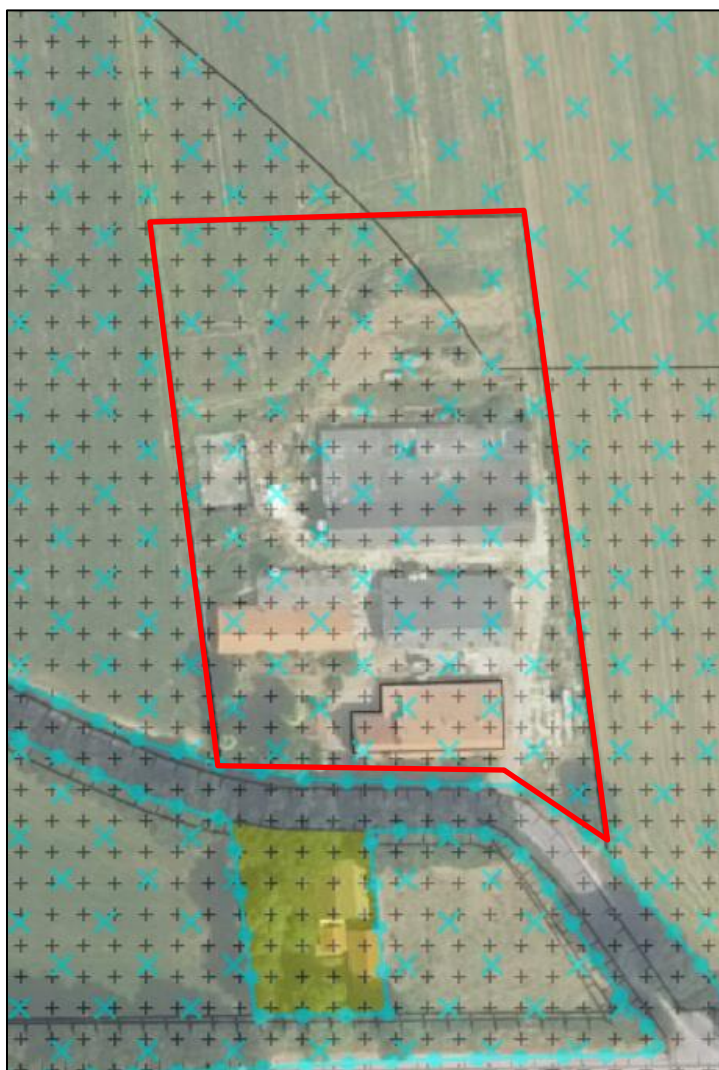
Om het hebben van een intensieve veehouderij uit te sluiten dient de functieaanduiding ‘intensieve veehouderij’ van de locatie in het bestemmingsplan te worden verwijderd. Het houden van vee is op grond van het bestemmingsplan namelijk alleen toegestaan op bouwvlakken met de functieaanduiding ‘intensieve veehouderij’ of ‘overige veehouderijen’.

Om het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen uit te sluiten dient de omvang van het bouwvlak te worden afgestemd op de overblijvende bebouwing en zal de oppervlakte van de resterende oppervlakte bedrijfsgebouwen opgenomen dienen te worden als maximum oppervlakte aan bedrijfsgebouwen.

Om bovenstaande ontwikkelingen juridisch-planologisch te waarborgen wordt het bestemmingsplan, ter plaatse de locatie Wijnhovenstraat 15, herzien. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in het benodigde nieuwe juridisch-planologische kader.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Wijnhovenstraat 15 is gelegen in het buitengebied van Haghorst in de gemeente Hilvarenbeek. Het dichtstbijzijnde deel van de bebouwde kom van Haghorst is gelegen op een afstand van ca. 600 meter ten zuidwesten van het plangebied. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Hilvarenbeek, sectie M, nummer 701. Het perceel heeft een oppervlak van 9,69 ha. De locatie is gelegen aan de weg Wijnhovenstraat en wordt door deze weg aan de zuidzijde begrensd. Aan de zuidzijde van de weg Wijnhovenstraat is een burgerwoning gelegen. Rondom de locatie zijn op verdere afstand meerdere agrarische bedrijven en agrarische percelen gelegen.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan "Buitengebied", waarop de locatie Wijnhovenstraat 15 is weergegeven met de rode contour.

1.3 Leeswijzer

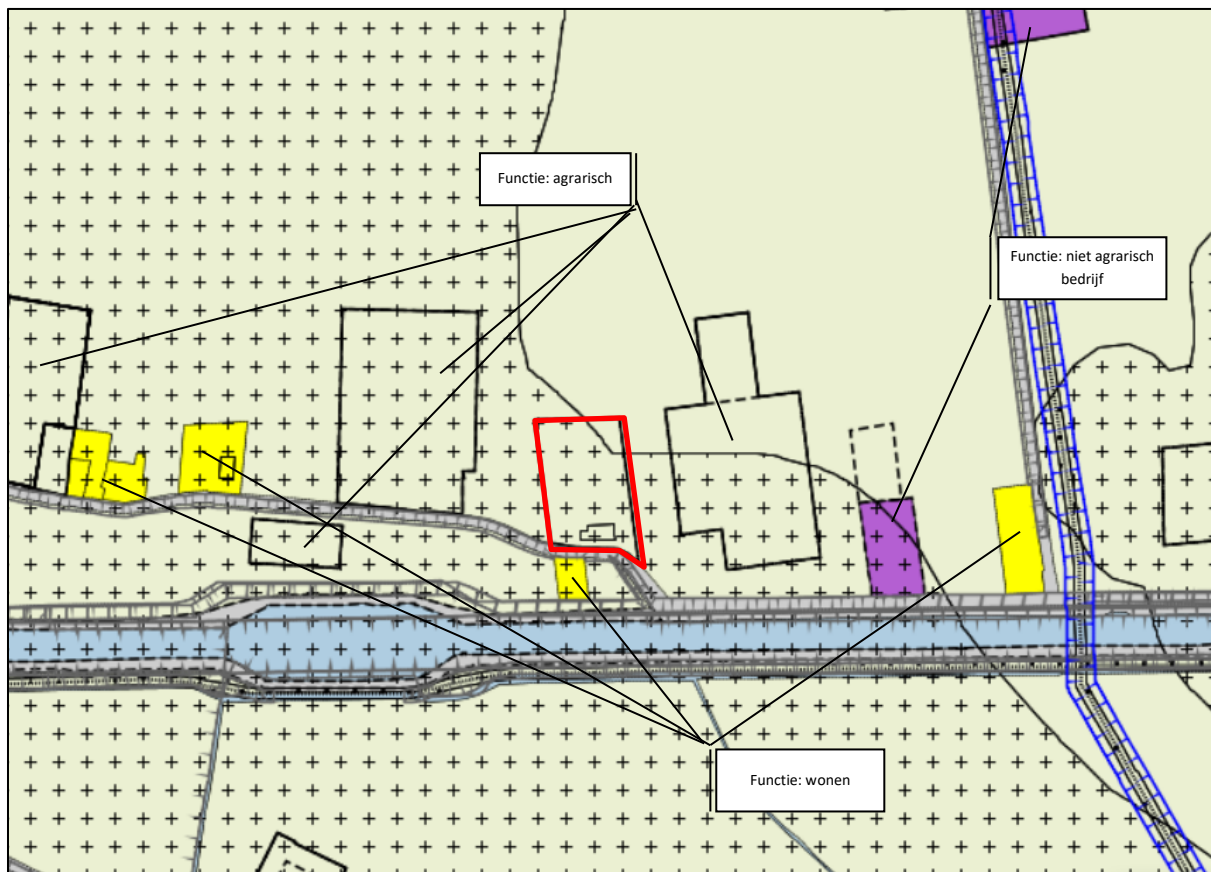
Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 van deze toelichting ingegaan op de huidige en beoogde situatie in het plangebied. Hoofdstuk 3 bevat een toetsing aan de geldende beleidskaders, waarbij wordt getoetst aan zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 bevat een verantwoording over de wijze waarop rekening is gehouden met de milieuplanologische uitvoeringsaspecten alsmede met de in het plangebied en omgeving voorkomende waarden. Hoofdstuk 5 bevat een beschrijving van de juridische planopzet. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en tot slot worden in hoofdstuk 7 de resultaten uit de planologische procedure weergegeven.



2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Functionele beschrijving omgeving plangebied

De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door voornamelijk agrarische functies in de vorm van agrarische bedrijven, graslanden en akkerbouw. Tevens zijn er burgerwoningen en een solitair niet-agrarisch bedrijf. Ten zuiden bevindt zich het Wilhelminakanaal met parallel het Natuur Netwerk Brabant en de kern Haghorst.



Kaart met weergave plangebied in de rode contour en omgeving met aanwezige functies. (Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2018)

2.2 Beschrijving huidige situatie

In de huidige situatie is er in het bestemmingsplan “Buitengebied” sprake van een agrarische bestemming met een bouwvlak van circa 9.800 m². Op het bouwvlak is een langgevelboerderij gesitueerd alsmede ca. 2.200 m² aan bedrijfsbebouwing. De noordzijde van het bouwvlak is door initiatiefnemer in gebruik als zijnde grasland.

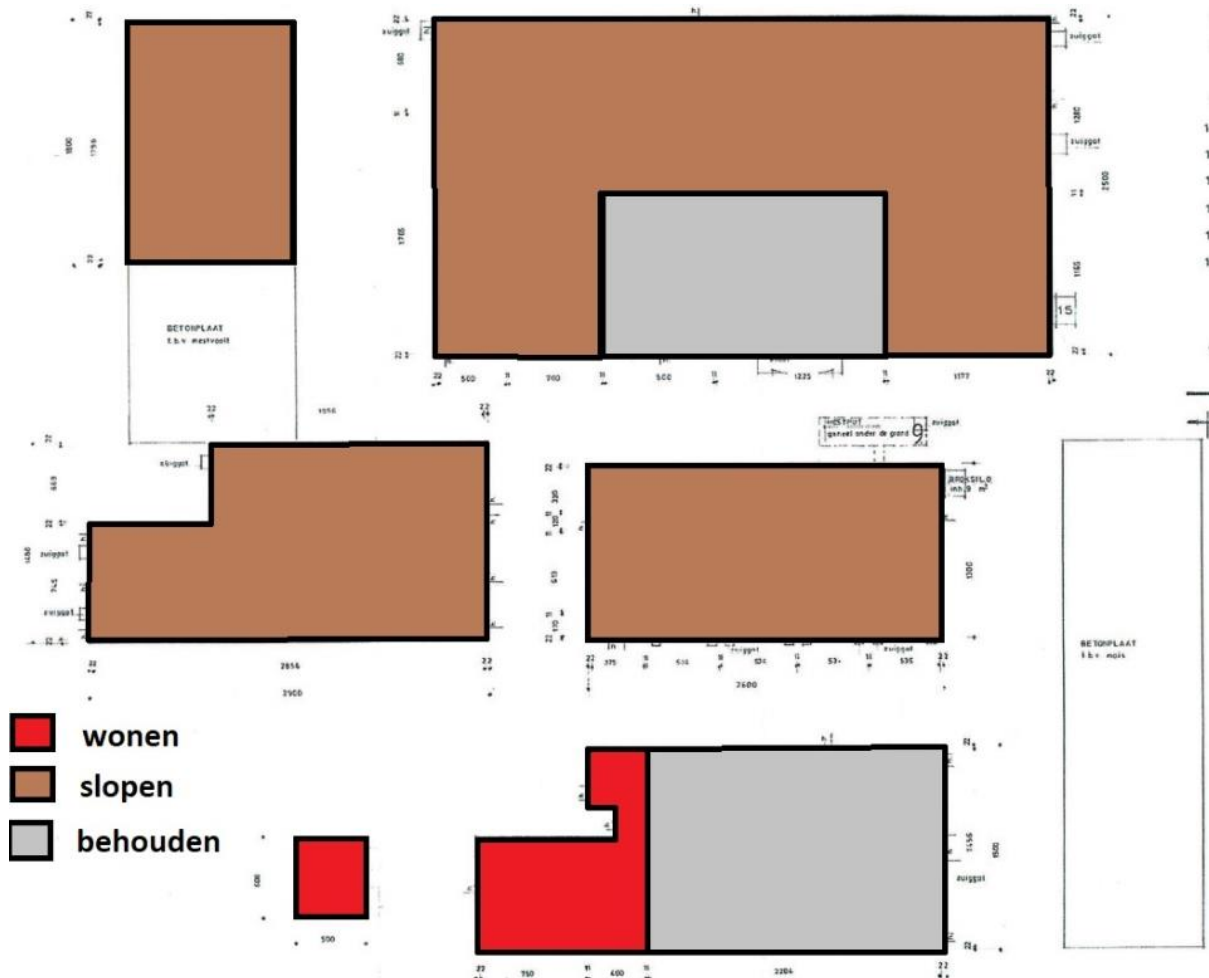
2.3 Beschrijving beoogde situatie

Initiatiefnemer beoogt ter plaatse zijn akkerbouwbedrijf voort te zetten zonder verdere uitbreiding. De huidige varkensstallen, een gedeelte van een loods en de mestput zullen worden gesloopt en gesaneerd. Een gedeelte van de erfverharding zal eveneens verwijderd worden. De ondergrond van de stallen zal deels als akkerland/tuinland gebruikt worden en deels als erf. De langgevelboerderij aan Wijnhovenstraat 15 blijft in gebruik als bedrijfswoning (en gedeeltelijk als bedrijfsgebouw) bij het akkerbouwbedrijf van initiatiefnemer. Tevens blijft een vrijstaand bedrijfsgebouw met een



oppervlakte van ca. 300 m² behouden ten behoeve van de stalling van de landbouwmachines voor het akkerbouwbedrijf.

In onderstaande figuur is weergegeven welke gebouwen gesloopt worden en welke gebouwen behouden blijven.



Impressie landschappelijk inpassing

De oost- en westkant van het bebouwingsensemble wordt landschappelijk ingepast met een houtwal hierdoor wordt het zicht vanaf de weg op beide zijden van de bedrijfsbebouwing zoveel als mogelijk weggenomen. Tevens wordt de bebouwing op een passende manier afgewerkt. Overtollige erfverharding wordt verwijderd, zoals op onderstaande afbeeldingen indicatief is weergegeven. Hierdoor is geen sprake meer van erfverharding buiten het bouwvlak.



Kaart met weergave plangebied beoogde situatie met landschappelijke inpassing en bouwvlak



Kaart met weergave plangebied beoogde situatie met te verwijderen erfverharding en bouwvlak

2.4 Parkeren

Toetsingskader

Met de inwerkingtreding van de “Reparatiewet BZK” op 29 november 2014 is het verplicht om het parkeren te reguleren middels de bestemmingsregeling. In de bestemmingsregeling kan worden opgenomen dat bij aanvraag om omgevingsvergunning (voor het bouwen en / of afwijken) dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de van toepassing zijnde parkeernormen. In het kader van ‘een goede ruimtelijke ordening’ dient echter al bij vaststelling van een bestemmingsplan inzichtelijk te worden gemaakt dat redelijkerwijs in de aldus benodigde parkeerplaatsen feitelijk duurzaam kan worden voorzien (ECLI:NL:RVS:2017:1036, r.o. 5.3). Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door het geldende parkeerbeleid.

Beoordeling

Door de gemeente Hilvarenbeek zijn in het ‘Parkeerbeleidsplan Hilvarenbeek 2015 - 2020’ parkeernormen gesteld waarbij zo veel als mogelijk aansluiting is gezocht bij de parkeernormen zoals die gesteld zijn in de destijds geldende publicaties van het CROW. In de bijlage bij het parkeerbeleidsplan zijn de parkeernormen per functie benoemd. Voor een koopwoning zijn minimaal 2 en maximaal 2,8 parkeerplaatsen benodigd. Ten opzichte van de huidige situatie neemt de behoefte om te parkeren niet toe. Momenteel biedt het eigen terrein meer dan voldoende ruimte om te



parkeren. Ondanks dat het bouwvlak in oppervlakte afneemt biedt het in de beoogde situatie nog voldoende ruimte om te voorzien in de parkeerbehoefte. Het planvoornemen voorziet derhalve in voldoende parkeermogelijkheden.

2.5 Verkeer

Door het planinitiatief wordt de intensieve veehouderij-tak van het bedrijf beëindigd. Er vindt geen uitbreiding plaats van de akkerbouwactiviteiten, enkel voorzetting van de bestaande akkerbouwactiviteiten. Door deze afname in bedrijfsactiviteiten mag worden aangenomen dat ten opzichte van de huidige situatie het aantal verkeersbewegingen van en naar de planlocatie niet toeneemt.



3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale, en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat en wordt het initiatief hieraan getoetst.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze structuurvisie vormt de uitwerking van de ambities van het Rijk, op basis van haar verantwoordelijkheden, in Rijksdoelen en daarmee samenhangende nationale belangen op het gebied van een samenhangend ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Het Rijk heeft tot doel Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken in een periode van economische conjunctuurschommelingen, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Aanleiding voor het vaststellen van de visie is de constatering dat het voorheen geldende ruimtelijke Rijksbeleid onvoldoende bijdroeg aan het behalen van deze doelen, onder meer door het veroorzaken van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving en een te sectorale blik op vraagstukken. Om dit te keren brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies.

Het Rijk onderscheidt thans nog dertien nationale belangen; uitsluitend op basis van deze belangen intervenueert het Rijk in de ruimtelijke ordening. Een groot deel van deze belangen leidt tot het reserveren van ruimte voor functies. Dit betreft dan bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor waterberging, militaire activiteiten en de uitbreiding van het hoofdwegennet. Deze belangen zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). Eén van de belangen die niet leidt tot een ruimtereservering is het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. In het kader van dit belang heeft het Rijk besloten om, ten behoeve van het verminderen van de bestuurlijke drukte en het neerleggen van verantwoordelijkheden bij decentrale overheden, de verstedelijkingsstrategie te wijzigen. Dit houdt in dat het bundelingsbeleid, verdichtingsbeleid, locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, beleid voor basiskwaliteit, stedelijke netwerken, nationale landschappen en rijksbufferzones is afgeschaft en dat daar slechts één beleidslijn voor terug komt: de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze 'ladder' heeft tot doel het principe van vraaggericht programmeren en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bindend voor te schrijven bij de afwegingen van gemeenten en provincies. Dit belang is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Grondgedachte van de 'ladder' is dat een activiteit op meerdere locaties zou kunnen plaatsvinden en dat vervolgens de planologisch meest juiste locatie gekozen moet worden. Dat gaat uit van de activiteit. Hiermee wordt beoogd om de voorheen bestaande praktijk, waarbij in veel gevallen een bestemming wordt gezocht voor een bepaalde locatie (bv. herbestemmen van een voormalige vuilstortplaats), om te vormen.

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling is als relatief kleinschalig aan te merken, waardoor geen van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van directe toepassing is op de



ontwikkeling. Enkel een efficiënt gebruik van de ruimte en een zorgvuldige afweging bij een ruimtelijk besluit, is wel van toepassing op het onderhavige initiatief. Het beleid van het Rijk hieromtrent wordt geëffectueerd door het Barro en het Rarro en de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Toetsing aan deze instrumenten komt in navolgende paragrafen aan bod.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling niet in strijd is met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.2.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)

Toetsingskader

Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmings- en wijzigingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Beoordeling

Op 1 juli 2016 is een wijziging van het Rarro (periodieke actualisatie en herstel van enkele gebreken, 6^e wijziging) in werking getreden. Volgens de kaarten behorende bij het Rarro is het plangebied gelegen binnen het radarverstoringgebied van het radarstation op de locatie Herwijnen. In een gebied rondom dit radarstation moet rekening worden gehouden met de functionele bruikbaarheid daarvan. Rondom het radarstation mogen geen bestemmingen opgenomen worden die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. In onderhavig radarverstoringgebied is de maximale hoogte van windturbines gesteld op 90 meter ten opzichte van NAP. In het onderhavige plan wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt boven de ter plaatse geldende maximale hoogtemaat en er wordt ook geen planologisch kader geboden voor het oprichten van windturbines. Het initiatief heeft daarmee geen gevolgen voor het radarstation. Tevens is het plangebied gelegen binnen het radarverstoringgebied behorende bij het radarstation Woensdrecht. Hiervoor geldt een maximale bouwhoogte van 113 meter voor bouwwerken ten opzichte van NAP. Ook dergelijke bouwhoogtes zijn in het plan niet aan de orde.

Voor het overige zijn er ten aanzien van het onderhavige plangebied geen regels uit het Barro en het Rarro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen of nationaal aangewezen gebieden zijn gemoeid.



Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling passend is binnen deregels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro)

Toetsingskader

Op 1 oktober 2012 is art. 3.1.6, lid 2 toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro); dit artikel bevat de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Met de toevoeging van dit artikel in het Bro is beoogd vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren (ECLI:NL:RVS:2017:353, r.o. 18.5). Op 1 juli 2017 is een wijziging van art. 3.1.6, lid 2 Bro in werking getreden. Het Bro regelt thans dat 'de verantwoording van een juridisch verbindend ruimtelijk besluit van een decentrale overheid dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Tevens is geregeld dat indien het ruimtelijk besluit die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, de verantwoording een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'. De definiëring van enkele van de in het artikel genoemde begrippen in art. 1.1.1 Bro laat onverlet dat de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als een 'open norm' is te kwalificeren. Dit houdt in dat de norm inhoudelijk open is en onder verschillende omstandigheden nader ingevuld moet worden. Sinds de inwerkingtreding van het artikel heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) in haar jurisprudentie de norm veelvuldig ingevuld en daardoor verder begrensd. Op 28 juni 2017 heeft de ABRvS een zogenoemde 'overzichtsuitspraak' gedaan (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2 t/m 12.8), waarin de dan geldende en op basis van de voornoemde wijziging te behouden jurisprudentielijnen nader uit een worden gezet. Op basis van deze jurisprudentielijnen kan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' concreet worden toegepast.

Beoordeling

Toetsend aan deze ladder dient allereerst te worden bepaald of onderhavig project voorziet in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, wordt in het Bro en de daarop berustende bepalingen onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. De Handreiking van I&M geeft richting aan het begrip 'andere stedelijke voorzieningen' en benoemt hiertoe onderwijs, zorg, cultuur, bestuur, indoor sport en leisure.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavig initiatief niet voldoet aan de definitie van een stedelijke ontwikkeling. Daardoor is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014

Toetsingskader

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014 (SVRO 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld en is in werking getreden op 19 maart 2014.

Deze structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De



genoemde visie in de partiële herziening is doorvertaald in de regels van de Verordening ruimte 2014. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid. Het doel dat centraal staat in de SVRO is een goede woon-, werk- en leefomgeving voor inwoners en bedrijven in Noord-Brabant.

In de structuurvisie worden drie belangrijke kernwaarden genoemd:

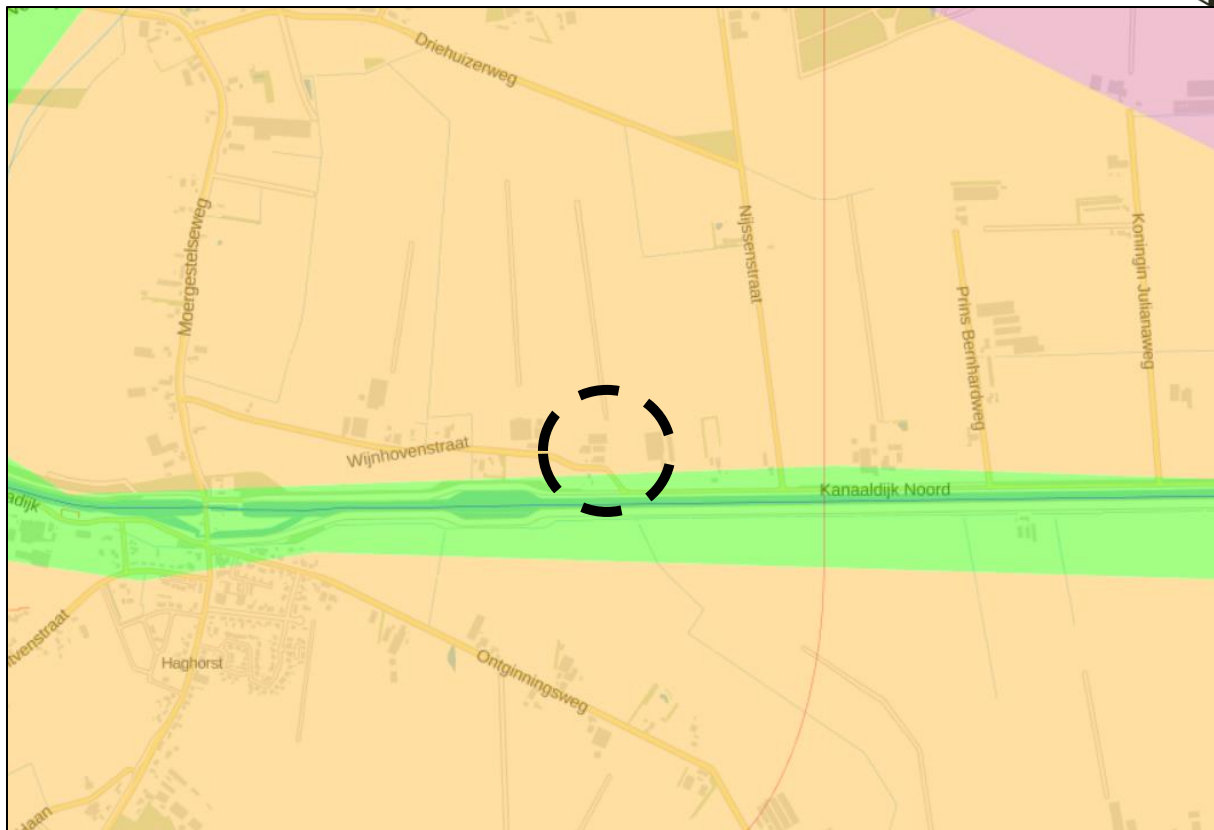
- Ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie;
- Ruimte voor duurzame agrarische ontwikkeling;
- Versterking van het landschap.

Om dit te bereiken is een gemengd landelijk gebied noodzakelijk. Buiten de primair agrarische gebieden ontwikkelen functies zich dan ook in evenwicht met elkaar en de omgeving. In de kernrandzones is een toenemende menging van wonen, voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid mogelijk. Hierbij is het wel van belang dat ontwikkelingen passen in de omgeving, zowel qua aard, schaal als functie.

Beoordeling

In de structurenkaart van de Structuurvisie is de planlocatie opgenomen als 'gemengd landelijk gebied'. Zie hieronder een uitsnede van de structurenkaart, waarop het plangebied is omlijnd met een zwarte cirkel. In de gemengde plattelandseconomie is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties, et cetera. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties. Rondom steden, dorpen en natuur is er in de meeste gevallen feitelijk sprake van een gemengde plattelandseconomie. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen.

Het initiatief past binnen het provinciale beleid en binnen een gemengde plattelandseconomie.



Uitsnede Structuurvisie ruimtelijke ordening. Bron: provincie Noord-Brabant

3.3.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

Toetsingskader

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als de "Verordening ruimte". De regels in de verordening gelden voor gemeenten en niet rechtstreeks voor burgers. De verordening bevat regels voor:

- Regionaal perspectief voor wonen en werken;
- Ruimte-voor-ruimteregeling;
- Groene hoofdstructuur-natuur en Ecologische hoofdstructuur;
- Bescherming tegen wateroverlast en overstromingen;
- Grond- en oppervlaktewatersysteem;
- Land- en tuinbouw;
- Water;
- Cultuurhistorie;
- Agrarisch gebied.

Op 8 juli 2017 heeft Provinciale Staten de gewijzigde versie van de Verordening ruimte Noord-Brabant vastgesteld. Op 11 juli 2017 heeft Gedeputeerde Staten een aanvullende wijziging vastgesteld. Per 1 januari 2018 is een geconsolideerde versie van de Verordening beschikbaar met daarin alle actuele regels verwerkt. Deze versie vormt het toetsingskader.

De Verordening ruimte Noord-Brabant bevat zowel algemene regels (o.a. over de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit) als gebiedsgerichte regels. Bij de gebiedsgerichte regels is vervolgens een onderscheid gemaakt naar 'structuren' (basisregels) en 'aanduidingen' (aanvullende of afwijkende



regels ten opzichte van de basisregels of andere aanduidingen). De ontwikkelingsmogelijkheden voor locaties worden met name bepaald door de ligging van de locatie binnen de eerder genoemde structuren en aanduidingen.

Beoordeling

Het plangebied is geheel gelegen in 'gemend landelijk gebied'. In het landelijk gebied stimuleert de Provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen.

Daarnaast ligt het plangebied in het besluit-vak 'Algemene regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit'. In de Structuurvisie geeft de provincie aan wat de provinciale belangen zijn. Het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit is daarbij benoemd als één van de principes voor ruimtelijke ontwikkeling. Aandachtspunten daarbij zijn:

- zorgvuldig ruimtegebruik: een verbod op nieuwvestiging, herstructureren, inbreiding;
- concentreren van bebouwing en voorzieningen;
- rekening houden met omliggende functies en waarden;
- verbeteren van landschap (in brede zin van het woord).

Bevordering ruimtelijke kwaliteit (artikel 3)

Hoofdstuk 2 van de Verordening ruimte Noord-Brabant bevat algemene regels ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Deze regels worden uitgesplitst in een zorgplicht (artikel 3.1) en regels voor de kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2).

Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1)

In artikel 3.1 is opgenomen dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling een verantwoording bevat dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. Daarnaast dient het principe van zorgvuldig ruimtelijk gebruik te worden toegepast.

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat er in beginsel sprake dient te zijn van een bestaand bouwperceel en dat uitbreiding van het ruimtebeslag slechts is toegestaan, mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.

Het planinitiatief voorziet enkel in het beëindigen van de intensieve veehouderijtak van het bedrijf. Daarbij worden tevens stallen gesloopt. Hierdoor is geen sprake van uitbreiding danwel onzorgvuldig ruimtegebruik.

In artikel 3.1 is tevens opgenomen dat in de toelichting een verantwoording moet worden opgenomen waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding en de archeologische, cultuurhistorische, ecologische, aardkundige en landschappelijke waarden. Verder dient de omvang van de bebouwing en de beoogde functie te passen in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op de omgeving heeft, waaronder vanwege milieuaspecten en volksgezondheid. Tevens dient de ontwikkeling adequaat te worden afgestemd op de aanwezige infrastructuur.

De toetsing van de gevolgen van het voornemen op bovengenoemde aspecten is per onderwerp uitgebreid uiteengezet in voorliggende toelichting. Hieruit volgt dat het voornemen ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is. Daarmee wordt voldaan aan de zorgplicht uit artikel 3.1.



Kwaliteitsverbetering landschap (artikel 3.2)

In artikel 3.2 is voorgeschreven dat bij ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, de ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. Deze kwaliteitsverbetering dient bovendien financieel, juridisch en feitelijk te worden geborgd. De bedoelde kwaliteitsverbetering kan mede betreffen een landschappelijke inpassing, het toevoegen van landschapselementen, activiteiten gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, het wegnemen van verharding, het slopen van bebouwing e.d. Indien de kwaliteitsverbetering niet op locatie kan worden bewerkstelligd is het ook mogelijk een passende financiële bijdrage te doen in een (gemeentelijk) landschapsfonds.

In regionaal verband zijn op 10 december 2015 de 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant, actualisering 2015' vastgesteld, waaraan de gemeente Hilvarenbeek zich ook conformeert. De regio acht het wenselijk dat elke ruimtelijke ontwikkeling, die een wezenlijk ruimtelijk effect heeft op de omgeving, gepaard moet gaan met kwaliteitsverbetering van het landschap. De invloed die een ruimtelijke ontwikkeling heeft op de omgeving, wordt onder meer bepaald door:

- De omvang van de ontwikkeling (is daarvoor vergroting bestemmingsvlak of bouwvlak nodig);
- Nieuw ruimtebeslag of wordt er gebruik gemaakt van bestaande bebouwing;
- De aard van de locatie en de omgeving;
- De aard van de ontwikkeling en de mogelijke hinder voor de omgeving (verkeersaantrekkende werking, geluid, milieucategorie);
- Het onderscheid in een (traditioneel) gebiedseigen of gebiedsvreemde ontwikkeling;
- De 'gewenstheid' van een ontwikkeling vanuit een (sectorale) beleidswens.

Rekening houdend met het vorenstaande worden drie categorieën ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap is vereist. Geen landschappelijke inpassing en evenmin ruimtelijke kwaliteitsverbetering.
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn, maar waarbij het gaat om ontwikkelingen die een (zeer) beperkte invloed op het landschap hebben. Alleen landschappelijke inpassing vereist.
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn en waarbij sprake is van een (substantiële) invloed op het landschap. Zowel landschappelijke inpassing als ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist.

Bovendien is in het afsprakenkader onderstaand stroomschema opgenomen, waarmee ook de categorie kan worden herleid.

		Cat. 1	Cat. 2	Cat. 3
Maatschappelijk zeer gewenst	→			
Doel ruimtelijke ontwikkeling is verbetering kwaliteit landschap	→			
Binnen BP	Direct bestemd	→		
	Binnenplanse afwijkingen	→		
	Binnenplanse afwijkingen waaraan het bestemmingsplan landschappelijke inpassing als voorwaarde verbindt	→	→	
Buiten BP	Buitenplanse afwijkingen (art. 4 bijlage II BOR)	→		



	Binnen bouwvlak / bestemming	Gebiedseigen	Weinig tot geen inbreuk op landschap	→		
			(substantiële) Inbreuk op landschap	→	→	
		Niet gebiedseigen	Weinig tot geen inbreuk op landschap	→		
			(substantiële) Inbreuk op landschap	→	→	
	Buiten bouwvlak / bestemming	Gebiedseigen	Weinig tot geen inbreuk op landschap	→		
			(substantiële) Inbreuk op landschap	→	→	
		Niet gebiedseigen	Weinig tot geen inbreuk op landschap	→	→	
			(substantiële) Inbreuk op landschap	→		→

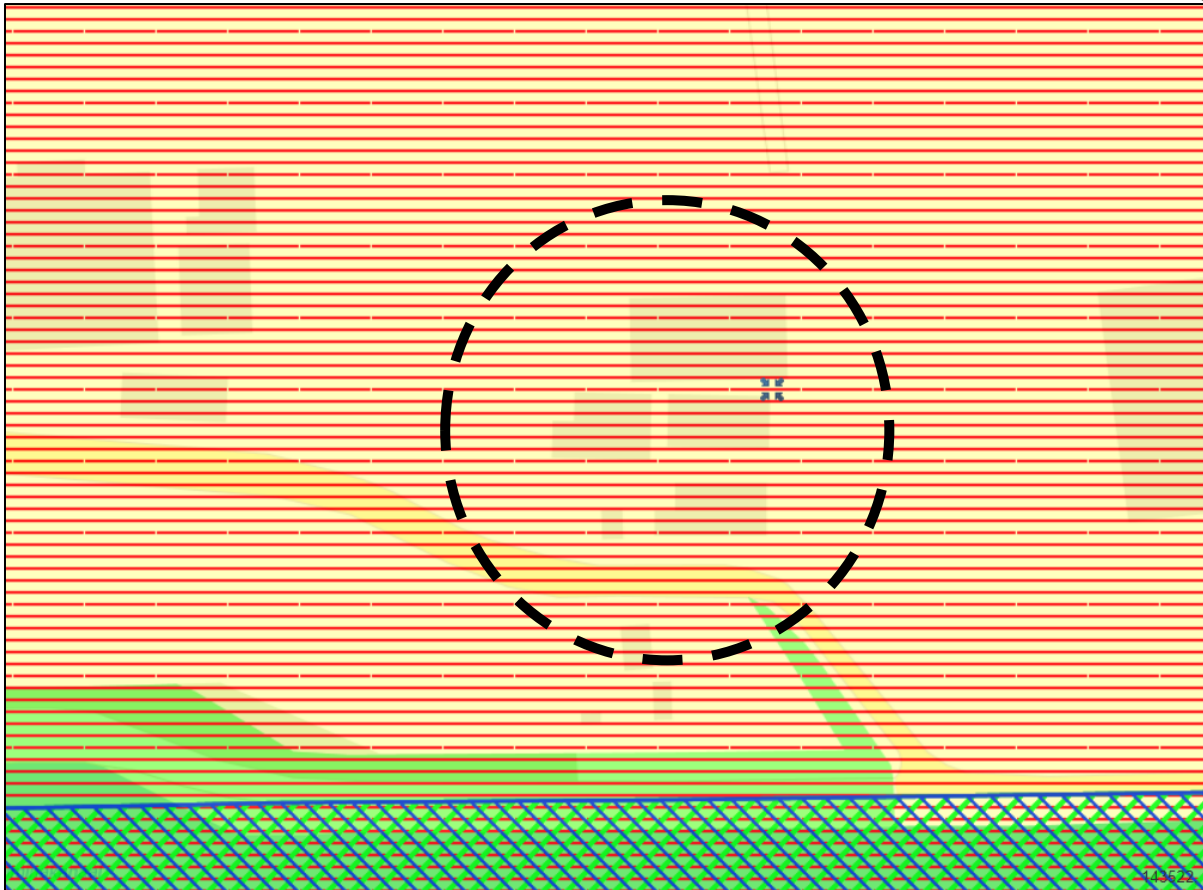
Conform de voornoemde tabel kan het planvoornemen worden aangemerkt als categorie 1. Het betreft een ontwikkeling buiten het bestemmingsplan, binnen het bouwvlak, binnen de bestemming en het initiatief is gebiedseigen met weinig tot geen inbreuk op het landschap.

Er is derhalve op basis van de 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant, actualisering 2015' geen passende landschappelijke inpassing vereist. Echter om een 'goede ruimtelijke ordening' te waarborgen wordt het resterende bebouwingsensemble landschappelijk ingepast. Tevens wordt de resterende bebouwing op een passende manier afgewerkt.

Conclusie

Het planinitiatief omvat het planologisch-juridisch borgen van het beëindigen van de intensieve veehouderijtak op het bedrijf. Hierdoor worden stallen gesloopt die momenteel het landschap ontsieren. Tevens wordt de bestaande bebouwing, bestaande uit één schuur, landschappelijk ingepast en het akkerbouwbedrijf voortgezet. Het planinitiatief draagt derhalve bij aan de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit alsmede aan het voortbestaan van een sterke plattelandseconomie.

Gezien het voorgaande kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de beleidskaders zoals zijn verwoord in de Verordening ruimte Noord-Brabant.



Uitsnede Verordening ruimte. Bron: provincie Noord-Brabant

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Hilvarenbeek, 2010

Toetsingskader

In de Structuurvisie Hilvarenbeek, vastgesteld d.d. 25 februari 2010, zijn de beleidsuitgangspunten opgenomen voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente. Voor het buitengebied wordt aangegeven dat de agrarische functie sterk is vertegenwoordigd en dat de ruimtelijke karakteristiek van het buitengebied vooral beleefd kan worden vanuit het recreatief gebruik van paden, wegen en recreatieve steunpunten. De kwaliteiten van de natuur zijn verankerd in de robuuste ecologische structuren en verbindingen en het divers karakter op de overgangen tussen buitengebied en de dorpen. De gemeente ziet het als haar basisverantwoordelijkheid voor het behouden van de ruimtelijke karakteristiek van haar gemeente. Hierbij worden de volgende criteria gehanteerd: - Behouden van robuuste natuurgebieden en ecologische verbindingzones; - Behouden van het divers karakter op de overgangen tussen buitengebied en de dorpen; - Behouden van cultuurhistorische waarden in het gebied. Het beleid van de gemeente is gericht op het versterken van de toeristische sector. Verder gelden voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) verschillende criteria. Zo mag de nieuwe functie niet leiden tot negatieve externe effecten op de woon- en leefomgeving, zoals een verkeersaantrekkende werking en parkeren. Ook dient de nieuwe functie te voldoen aan de wettelijke milieunormering en mag deze alleen mogelijk worden gemaakt binnen de bestaande bebouwing. Nieuwe functies zijn mogelijk indien er sprake is van wonen, zorg, kleinschalige



ambachten/bedrijvigheid, toerisme en/of recreatie of educatie. Daarnaast is doorontwikkeling mogelijk, mits dit landschappelijk aanvaardbaar is en er geen negatieve externe effecten optreden. Tot slot dient overtollige bebouwing gesloopt te worden.

Beoordeling

Onderhavig initiatief past binnen het gemeentelijk beleid, doordat sprake is van behoud van de bestaande functie op de planlocatie. Bovendien wordt geïnvesteerd in een landschappelijke inpassing, zodat de functie ook vanuit landschappelijk oogpunt aanvaardbaar is.

3.4.2 Structuurvisie Buitengebied, 2014

In januari 2014 heeft de gemeente Hilvarenbeek, in samenhang met het bestemmingsplan voor het buitengebied, de Structuurvisie Buitengebied Hilvarenbeek vastgesteld. De structuurvisie geeft een visie op de gewenste ontwikkeling van het buitengebied. De structuurvisie biedt handreikingen voor de gemeente voor het vastleggen van het ruimtelijk beleid in bestemmingsplannen. De structuurvisie bevat geen nieuw beleid maar wel een aantal benodigde aanvullingen op of detailleringen van het bestaande beleid.

In de structuurvisie wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende landschapstypen. Vanuit de structuurvisie is de locatie gelegen in een gebied dat is aangemerkt als 'Jong ontginningslandschap', zie onderstaande afbeelding voor een weergave van de kaart uit de structuurvisie Buitengebied Hilvarenbeek. Deze jonge ontginningen, ook wel aangeduid als machinelandschappen, worden gekenmerkt door de rationele opbouw en een regelmatige, op gemechaniseerde landbouw afgestemde relatief grootschalige verkaveling. Het patroon van wegen en waterlopen is regelmatig van vorm en systematisch opgezet. De boerderijen zijn solitair gesitueerd en altijd gekoppeld aan het wegenpatroon, dat wordt begeleid door ranke (transparante) laanbeplanting. Dit versterkt het beeld van het open en grootschalige landschap. In de grootschalige ontginningen blijft landbouw de drager van het landschap. De kenmerkende openheid zal hier behouden blijven. De toevoeging van geïsoleerde beplanting, ruigtestroken en stevige erfbeplanting zorgen voor de gewenste, maar nog altijd aan de openheid ondergeschikte afwisseling binnen de openheid.



Uitsnede kaart structuurvisie Buitengebied Hilvarenbeek

Voor ontwikkelingen in het buitengebied is daarnaast een investeringsregeling in de ruimtelijke kwaliteit opgenomen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen drie categorieën:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist;
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen met weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden. De kwaliteitsverbetering vindt plaats in de vorm van landschappelijke inpassingsmaatregelen. Deze categorie is niet limitatief;
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen welke niet tot categorie 1 of 2 behoren. De kwaliteitsverbetering wordt berekend op basis van de bestemmingswinst.

De voorgenomen ontwikkeling is, gezien de kleinschaligheid en het feit dat enkel bebouwing wordt gesloopt, aan te merken als een ontwikkeling in categorie 1. Hierbij wordt geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap geëist.

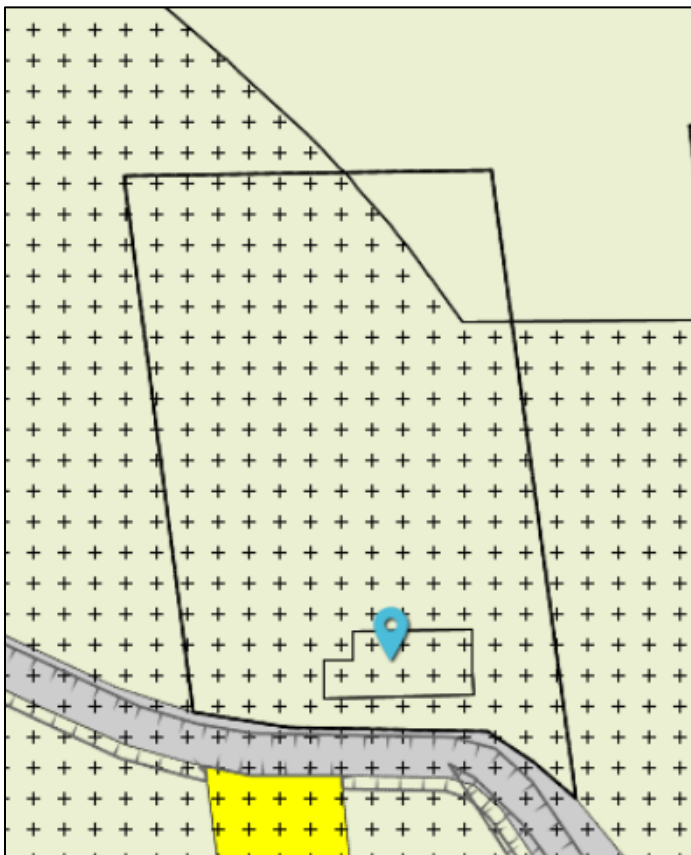
Gezien het voorgaande kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten zoals zijn opgenomen in de Structuurvisie Buitengebied Hilvarenbeek.



3.4.3 Bestemmingsplan Buitengebied, 2014

Toetsingskader

Aan de locatie is overeenkomstig het vigerend bestemmingsplan “Buitengebied”, vastgesteld d.d. 13 maart 2014, de bestemming ‘Agrarisch’ toegekend. De locatie heeft daarnaast de dubbelbestemmingen ‘Waarde – archeologie 2’ en ‘Waarde – cultuurhistorie’ alsmede de aanduiding ‘intensieve veehouderij’. De ‘Waarde – cultuurhistorie’ is enkel van toepassing op de langzevelboerderij. Tevens is een bouwvlak toegekend aan de locatie.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan “Buitengebied”

Beoordeling

Het planvoornemen om de akkerbouwtak van het bedrijf in zijn huidige vorm, zonder uitbreiding, voort te zetten past binnen de huidige bestemming. Het huidige bestemmingsplan voorziet echter niet in de mogelijkheden om planologisch-juridisch te waarborgen dat het uitvoeren van een intensieve veehouderij op locatie niet meer is toegestaan. Tevens dient het bouwvlak te worden afgestemd op de resterende bebouwing. Derhalve dient het bestemmingsplan ter plaatse van de planlocatie te worden herzien. Hiertoe is deze toelichting opgesteld.

Conclusie

Middels een plaatselijke herziening van het bestemmingsplan kan het planvoornemen worden gerealiseerd.



3.4.4 Gemeentelijk beleid cultuurhistorie en archeologie

Beleid gemeente Hilvarenbeek

Het gemeentelijk cultuurhistorie en archeologiebeleid is vervat in een archeologische verwachtingskaart en beleidskaart alsmede een cultuurhistoriekaart (2013).

De cultuurhistoriekaart brengt alle cultuurhistorische waarden binnen het grondgebied van de gemeente Hilvarenbeek in beeld. Hierop staat het bovengrondse erfgoed. Dit is bijvoorbeeld:

- historische bouwkunst zoals waardevolle panden en bijzondere objecten,
- historische stedenbouw zoals een oude dorpsstructuur,
- historische geografie zoals zandpaden en
- historisch groen zoals waardevolle bomen.

Het bestemmingsplan vormt het centrale juridische instrument om archeologische monumenten en cultuurhistorische waarden te beschermen. Dat gebeurt door het opnemen van een dubbelbestemming.

Beoordeling

In het vigerend bestemmingsplan “Buitengebied” is aan het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’ toegekend alsmede ‘Waarde – cultuurhistorie’ ter plaatse van de bedrijfswoning. Wegens de toekenning van de archeologische dubbelbestemming gelden ter plaatse diverse restricties ten aanzien van bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en een diepte van 0,5 m. Bij onderhavig initiatief vinden in eerste instantie geen nieuwbouwwerkzaamheden plaats enkel sloopactiviteiten waarbij de grond reeds is geroerd. De ontwikkeling heeft in beginsel derhalve geen mogelijke gevolgen voor eventueel aanwezige archeologische waarden. Ter bescherming van het archeologisch bodemarchief worden de archeologische dubbelbestemmingen met de hierbij passende planregeling overgenomen van het vigerend planologisch regime. Door het toepassen van deze regels bij eventuele toekomstige bodemingrepen blijft verzekerd dat het aspect archeologie passend wordt beschermd. Tevens heeft het voorgenomen plan geen invloed op de bestaande cultuurhistorische langgevelboerderij en kan zelfs beargumenteerd worden dat door uitvoering van het plan wordt bijgedragen aan een duurzame instandhouding van het pand.

Conclusie

Het initiatief heeft geen nadelige consequenties voor eventueel aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden.



4 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN

4.1 Inleiding

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente Haaren is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen. In dit hoofdstuk wordt aangetoond dat in milieutechnisch opzicht geen belemmeringen bestaan voor het planvoornemen. Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- natuur;
- flora en fauna;
- wegverkeerslawaai;
- bedrijven en milieuzonering;
- externe veiligheid;
- luchtkwaliteit;
- kabels en leidingen;
- milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.2 Bodem

Toetsingskader

De bodemkwaliteit is in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van belang indien er sprake is van functieveranderingen en/of een ander gebruik van de gronden. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. Mocht er een verontreiniging te verwachten zijn dan wel mocht deze feitelijk aanwezig zijn, dan dient voor vaststelling van een plan en/of het nemen van het besluit inzichtelijk gemaakt te worden of de bodemverontreiniging de voorgenomen functie- en/of bestemmingswijziging in het kader van gezondheid en/of financieel gezien in de weg staat. Hierbij dient inzichtelijk gemaakt te worden of sprake is van een te verwachten of feitelijke verontreiniging.

Beoordeling

Het planinitiatief omvat het planologisch-juridisch borgen van het beëindigen van de intensieve veehouderijtak op het bedrijf. De bestemming en functie van de bodem wijzigt niet met dit plan en vormt dan ook geen risico voor het beoogde gebruik. Het omgevingsaspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan. Eventueel vrijkomende grond dient te worden afgevoerd conform landelijke regelgeving.

4.3 Waterhuishouding

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken



over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen. In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod:

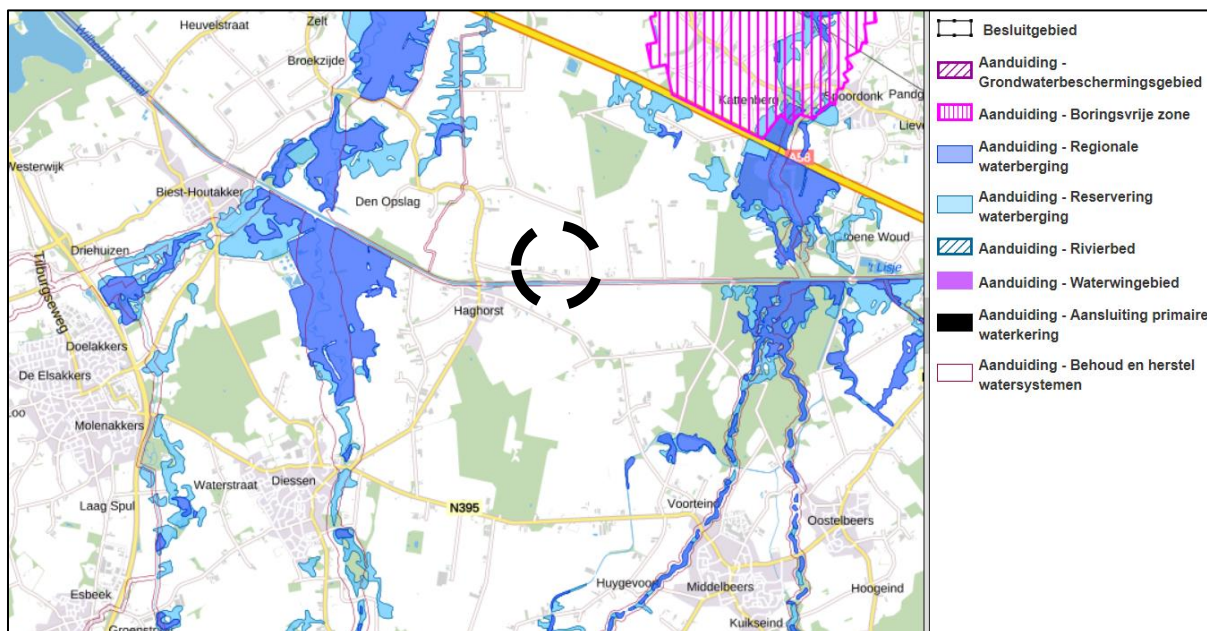
- Beschrijving waterrelevant beleid;
- Bestaande waterhuishoudkundige situatie;
- Beoogde waterhuishoudkundige situatie.

4.1.1 Waterrelevant beleid

Toetsingskader

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven middels de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Dit beleid is vertaald in de Verordening ruimte Noord Brabant. In de themakaart 'water' van de Verordening ruimte is er geen aanduiding opgenomen blijkens de kaart in onderstaande afbeelding.



De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven middels de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De



Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Dit beleid is vertaald in de Structuurvisie 2010 en de Verordening ruimte 2014. In de structuurvisie komen over het onderwerp water de volgende aspecten aan bod:

- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding.

De watertoets en de wijze waarop de provincie daar mee omgaat is beschreven in het Provinciaal Milieu en Waterplan (PMWP). Provinciale Staten hebben op 18 december 2015 het Provinciaal Milieu en Waterplan 2016 – 2021 'Samen naar een duurzaam gezonde en veilige leefomgeving in Brabant vastgesteld (PMWP). Hiermee zijn twee aparte provinciale plannen samengevoegd, te weten het voormalige 'PWP 2010-2015' en het 'Provinciale Milieuplan 2012-2015'. Het doel van dit plan is het creëren van een gezonde leefomgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Het aspect water maakt hier onderdeel van uit. Kort gezegd gaat het PMWP voor:

- voldoende water voor mens, plan en dier;
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- verduurzaming van de grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie in hun PMWP stelt. De PMWP is enkel voor de provincie Noord-Brabant zelf bindend.

Waterschap de Dommel is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de omgeving van het plangebied. Het waterbeheerplan 'Waardevol Water' beschrijft de doelen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Nationaal Waterplan, het Provinciaal Milieu en Waterplan en het Stroomgebiedsbeheerplan. Meer dan voorheen wil het waterschap inspelen op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied.

Ten aanzien van de doelen is een indeling gemaakt in de volgende waterthema's.

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- Voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

Het waterschap staat voor een aantal complexe uitdagingen, die zij in veel gevallen niet alleen kan realiseren. Deze uitdagingen geven invulling aan de verbinding van water met de maatschappelijke ontwikkelingen. Daarom zet het waterschap sterk in op samenwerking. In het Waterbeheerplan nodigt



het waterschap waterpartners, stakeholders, boeren, burgers en bedrijven nadrukkelijk uit om gezamenlijk te werken aan slimme, innovatieve oplossingen voor de complexe wateropgaven. Dit betekent onder meer dat het waterschap de bestaande samenwerking met al de partners in het gebied wil uitbouwen en 'grenzeloos' organiseren vanuit de kracht van ieders rol en verantwoordelijkheid.

Hemel- en grondwaterbeleid Hilvarenbeek

De gemeente Hilvarenbeek heeft de gemeentelijke regels inzake waterbeleid aangescherpt ten opzichte van de Keur van het waterschap. Waar binnen de Keur ontwikkelingen met een toename kleiner dan 2000 m² zijn vrijgesteld aan compensatie, zal het aangescherpt beleid vanuit de gemeente zich richten op daadwerkelijk nieuw verhard oppervlak en zullen kleinere oppervlakken ook een verplichting tot compensatie krijgen. In de themakaart Keur is voor de gehele gemeente de compensatieverplichting bepaald in een factor, vertaald in millimeters. Deze factor wordt berekend over de toename aan verhard oppervlak ten opzichte van de oude situatie. Factor 1/4 betekent 15 mm aan compensatieberging voor de toename aan verhard oppervlak, factor 1/2 betekent 30 mm aan compensatieberging en factor 1 betekent 60 mm aan compensatieberging. Onder "nieuw verhard oppervlak" wordt binnen dit gemeentelijk beleid dat oppervlak verstaan wat is ontwikkeld, herbouwd of opnieuw is aangelegd. Het te slopen verhard oppervlak wordt hiermee niet van het te compenseren oppervlak afgetrokken.

Beoordeling

Zoals aangegeven is waterschap de Dommel de beheerder van de kwaliteit en kwantiteit van het grond- en oppervlaktewater binnen het plangebied. Middels de Keur van Waterschap de Dommel, welke in werking is getreden op 1 maart 2015, is bepaald bij welke ontwikkelingen mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. Deze mitigerende maatregelen kunnen onder andere bestaan uit het treffen van een retentievoorziening. De Keur schrijft voor dat voor een toename van minder dan 2.000 m² verhard oppervlak geen mitigerende maatregelen nodig zijn. Deze mitigerende maatregelen zijn wel van toepassing bij elke toename van het verhard oppervlak, indien de locatie is gelegen in een keurbeschermingsgebied of attentiegebied.

Ter aanvulling vanuit het gemeentelijk beleid dient rekening te worden gehouden met een afname aan verhard oppervlak. Hiervoor geldt geen bergingsopgave.

Het hemelwater dat vrijkomt binnen de planlocatie wordt naar de watergangen rondom het perceel afgevoerd. Het vuilwater wordt geloosd op het drukriool.

Conclusie

Omdat er in de beoogde situatie geen sprake is van een toename van het verharde oppervlakte zijn compenserende maatregelen niet noodzakelijk. Het omgevingsaspect 'water' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.4 Cultuurhistorie

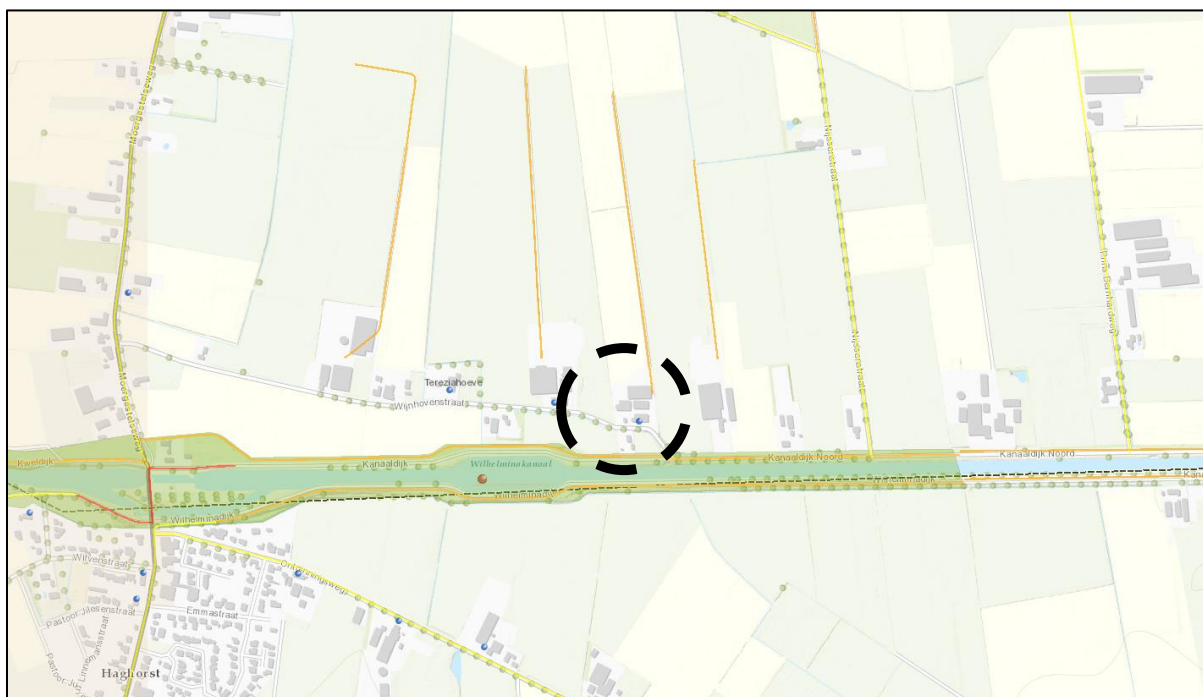
Toetsingskader

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is artikel 3.1.6, lid 5 Bro toegevoegd. Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

Uit de cultuurhistorische waardenkaart volgt dat de locatie niet is gelegen binnen een regio van provinciaal cultuurhistorisch belang. Binnen de planlocatie is wel een cultuurhistorische langgevelboerderij aanwezig. Tevens zijn in de nabijheid meerdere cultuurhistorische boerderijen aanwezig alsmede 'lijnen van hoge waarden'. Onderhavig initiatief is echter kleinschalig van aard en draagt hieraan geen noemenswaardige bijdrage. Het planinitiatief omvat het planologisch-juridisch borgen van het beëindigen van de intensieve veehouderijtak op het bedrijf.

Het planvoornemen doet geen afbreuk aan cultuurhistorische waarden binnen of in de omgeving van het plangebied. Daarbij kan worden gesteld dat door uitvoering van het plan een gezond agrarisch bedrijf blijft bestaan waardoor wordt bijgedragen aan het behoud van de cultuurhistorische langgevelboerderij, tevens bedrijfswoning, binnen de planlocatie.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Bron: provincie Noord-Brabant



4.5 Archeologie

Toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. De uitgangspunten van dit verdrag dienen te worden vertaald in nationale wetgeving. In Nederland heeft deze vertaling plaatsgevonden in de Erfgoedwet, welke in werking is getreden op 1 juli 2016. Ten aanzien van het aspect 'archeologie' is in art. 9.1, lid 1 van de Erfgoedwet, welk artikel een deel van het overgangsrecht regelt, bepaald dat tot het tijdstip waarop de Omgevingswet in werking treedt onder meer Hoofdstuk V, paragraaf 1 van de inmiddels vervallen Monumentenwet 1988 van toepassing blijft. In Hoofdstuk V, paragraaf 1 is vastgelegd dat een gemeente in de ruimtelijke besluitvorming (w.o. bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken) rekening dient te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (artt. 38a t/m 41 Monw 1988). Daartoe kan de gemeente in dat besluit regels stellen, bijvoorbeeld tot het doen van archeologisch onderzoek. Het al dan niet stellen van regels ten aanzien van archeologie dient te rusten op voldoende informatie over de archeologische situatie (ECLI:NL:RVS:2011:BU7102, r.o. 2.9.7). Deze informatie kan worden verkregen door gebiedsdekkende kaarten waarop archeologische verwachtingswaarden zichtbaar zijn. Op basis hiervan kan archeologisch beleid worden ontwikkeld.

Beleid gemeente Hilvarenbeek

Het gemeentelijk archeologiebeleid is vervat in een archeologische verwachtingskaart en beleidskaart. In de toelichting bij de archeologische beleidskaart wordt aangegeven daarnaast aangegeven dat het bestemmingsplan het centrale juridische instrument vormt om archeologische monumenten te beschermen. Dat gebeurt door het opnemen van een dubbelbestemming.

Beoordeling

In het vigerend bestemmingsplan "Buitengebied" is aan het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' toegekend. Wegens de toekenning van de archeologische dubbelbestemming gelden ter plaatse diverse restricties ten aanzien van bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en een diepte van 0,5 m. Bij onderhavig initiatief vinden in eerste instantie geen nieuwbouwwerkzaamheden plaats enkel sloopactiviteiten waarbij de grond reeds is geroerd. De ontwikkeling heeft in beginsel derhalve geen mogelijke gevolgen voor eventueel aanwezige archeologische waarden. Ter bescherming van het archeologisch bodemarchief worden de archeologische dubbelbestemmingen met de hierbij passende planregeling overgenomen van het vigerend planologisch regime. Door het toepassen van deze regels bij eventuele toekomstige bodemingrepen blijft verzekerd dat het aspect archeologie passend wordt beschermd.

Conclusie

Er vinden geen bodemingrepen of nieuwbouwwerkzaamheden plaats, enkel sloopactiviteiten in reeds geroerde grond. Derhalve heeft het initiatief geen consequenties voor eventueel aanwezige archeologische waarden.

4.6 Natuur

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent



natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen.

De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb. Onderdeel van deze gebiedsbescherming wordt gevormd door het Programma Aanpak Stikstof 2015 – 2021 (PAS), welke in werking is getreden per 1 juli 2015. Het PAS betreft een programma, voorheen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 en gecontinueerd onder de Wnb, en heeft als doel om de depositie van stikstof op de Natura 2000-gebieden te verminderen, de natuur te versterken en ruimte te bieden voor economische ontwikkelingen.

Beoordeling

Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermessing. Het planinitiatief omvat het planologisch-juridisch borgen van het beëindigen van de intensieve veehouderijtak op het bedrijf. Gelet op de aard van onderhavig initiatief is er geen sprake van relevante emissies of versturende bedrijfsactiviteiten. Bovendien is de afstand tot de beschermde gebieden dermate groot dat relevante deposities of overige effecten op de beschermde natuurgebieden zijn uitgesloten.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden en derhalve zijn er geen belemmeringen voor onderhavige plan.

4.7 Flora en fauna

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. Voor de soortenbescherming is wettelijk bovendien rechtstreeks verwezen naar het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn.

Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.



Beoordeling

Op 29 oktober 2018 een quickscan flora & fauna uitgevoerd door Maassen Ecologisch Advies en Onderzoek. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Op basis van het onderzoek kan gesteld worden dat het plangebied als gevolg van zijn huidige inrichting een natuurwaarde biedt voor soorten die als cultuurvolger verblijf, beschutting, broedgelegenheid in en aan bebouwing zoeken. De ruige kruidrijke begroeiingen op het terrein bieden voedsel en beschutting aan amfibieën en een heel scala kleine zoogdieren en vogels. Grondbroeders als fazant en Patrijs vinden hier broedgelegenheid. Indien een aantal voorzorgmaatregelen in acht worden genomen, worden als gevolg van de uitvoering van de plannen en de herontwikkeling van de locatie geen negatieve effecten verwacht op beschermde soorten, hun verblijfplekken en leefgebieden.

In het onderzoek wordt in paragraaf 5.3 onder het kopje 'bijzondere voorzorgsmaatregelen' aangegeven dat met het oog op mogelijke aanwezigheid van kleine marterachtige zoals de Wezel en de Bunzing en kleine zoogdieren waarvoor een vrijstelling geldt een aantal voorzorgmaatregelen in acht dienen te worden genomen. Aan deze voorwaarden is voldaan door initiatiefnemer.

Tot slot wordt aangeraden om sloopwerkzaamheden tussen half juli en half maart (buiten het broedseizoen) te verrichten. Het verstoren van broedende vogels is verboden, en voor het verstoren van broedende vogels wordt geen ontheffing verleend.

Conclusie

Het voorliggend initiatief heeft geen nadelige gevolgen voor flora en fauna, waardoor geconcludeerd kan worden dat er geen ontheffing noodzakelijk is in het kader van de Wet natuurbescherming.

4.8 Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

Beoordeling

Het planinitiatief omvat het planologisch-juridisch borgen van het beëindigen van de intensieve veehouderijtak op het bedrijf. Er is geen sprake van het toevoegen van een geluidsgevoelige functie zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder. Toetsing aan de Wet geluidhinder ten aanzien van wegverkeerslawaaï is derhalve niet aan de orde.

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden.



Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-handreiking) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

Beoordeling

Het planinitiatief omvat het planologisch-juridisch borgen van het beëindigen van de intensieve veehouderijtak op het bedrijf. De agrarische functie van het plangebied blijft daarmee gehandhaafd in de vorm van een akkerbouwbedrijf. De akkerbouwactiviteiten worden niet uitgebreid. De algehele geurbelasting van het bedrijf neemt af op de geurgevoelige objecten in de omgeving omdat middels het planinitiatief geen intensieve veehouderij meer aanwezig is op de planlocatie.

De planlocatie behoudt de agrarische bestemming en de bestaande bedrijfswoning. Hierdoor kan worden uitgesloten dat omliggende niet-agrarische bedrijven door het planinitiatief onevenredig worden beperkt.

4.9.1 Wet geurhinder en veehouderij

Door het planinitiatief wordt de bedrijfswoning beschouwd als een woning die na 19 maart 2000 heeft opgehouden onderdeel uit te maken van een veehouderij. De bedrijfswoning valt daarmee als zijnde een 'geurgevoelig object' onder artikel 14 van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Hierdoor zijn geurnormen op basis van odourunits niet van toepassing. Omdat het plangebied in het buitengebied is gelegen dient op basis van de Wgv rekening te worden gehouden met een afstand van 50 meter ten opzichte van andere veehouderijen. Binnen een afstand van 50 meter zijn geen andere veehouderijen gelegen.

Conclusie

Uit het bovenstaande is te concluderen dat de bestaande omliggende bedrijven niet onevenredig worden beperkt in hun gebruiksmogelijkheden. Het planinitiatief heeft geen effect op deze omliggende bedrijven. Het planinitiatief heeft een positief effect op de naastgelegen burgerwoningen. Tevens kan worden geconcludeerd dat het woon-en leefklimaat ter plaatse het plangebied wordt verbeterd. De invloed van omliggende bedrijven op het plangebied qua geur, stof, geluid en gevaar neemt niet toe.

Er is geen sprake van belemmeringen voor het initiatief in het kader van bedrijven en milieuzonering. Tevens worden geen (agrarische) bedrijven in de omgeving van het plangebied gehinderd in hun ontwikkeling.

4.10 Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid rondom opslag, gebruik, productie en transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's dienen aanvaardbaar te blijven. Het beleid voor inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het transport van gevaarlijke stoffen zijn de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire RNVGS) en de Nota vervoer gevaarlijke stoffen (2006) van toepassing. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het externe veiligheidsbeleid bestaat uit twee onderdelen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandseisen tussen risicobron

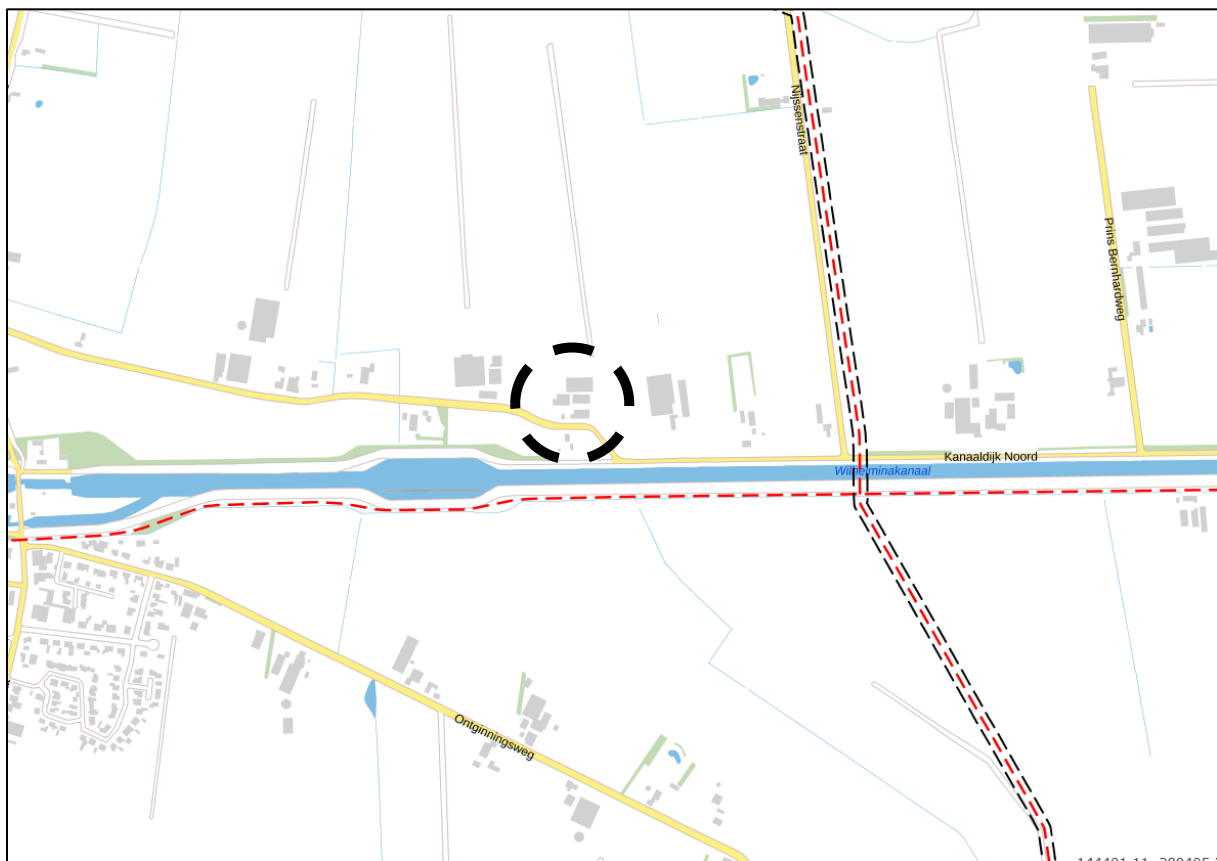


en (beperkt) kwetsbaar object. Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen met een bepaalde groep slachtoffers.

In de wet is geregeld wanneer de verantwoordingsplicht van toepassing is. Omdat de wettelijke basis per risicobron verschilt, verschillen per risicobron ook de voorwaarden die verantwoording wel of niet verplicht stellen.

Beoordeling

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van een wijziging van de situatie ten aanzien van externe veiligheid, het betreft enkel het planologisch-juridisch borgen van het beëindigen van de intensieve veehouderij op de planlocatie. Daarnaast is de locatie, zoals weergegeven in de volgende afbeelding, niet gelegen in een invloedsgebied van een risicobron en/of transportroute. Gezien het voorgaande kan worden gesteld dat met de voorgenomen ontwikkeling geen belemmeringen op het gebied van externe veiligheid optreden.



Uitsnede Risicokaart provincie Noord-Brabant. Bron: Risicokaart.nl

4.11 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

De 'Wet luchtkwaliteit' van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke



grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Voor PM₁₀ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 50 µg/m³ mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden. Voor NO₂ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 200 µg/m³ mag maximaal 18 dagen per kalenderjaar worden overschreden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Kort samengevat dienen projecten te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

Voor de kwaliteit van de buitenlucht gelden de in bijlage 2 van de Wm opgenomen grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO₂), stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM₁₀ en PM_{2.5}), lood, koolmonoxide en benzeen. Voor de toegestane hoeveelheid PM₁₀, PM_{2.5} en NO₂ in de lucht zijn in de Wm de volgende grenswaarden gesteld die in acht genomen moeten worden:

- voor NO₂ geldt een grenswaarde van 40 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie en maximaal 18 dagen per jaar mag het uurgemiddelde concentratie van NO₂ groter zijn dan 200 microgram per kubieke meter lucht;
- voor fijn stof (PM₁₀) geldt een grenswaarde van 40 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie en maximaal 35 keer per jaar mag de etmaalgemiddelde concentratie van PM₁₀ groter zijn dan 50 microgram per kubieke meter lucht;
- voor ultra fijn stof (PM_{2.5}) geldt een grenswaarde van 25 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Beoordeling

In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn categorieën van gevallen aangewezen waarvoor vaststaat dat deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Voor een plan dat binnen deze categorieën valt, hoeven geen verdere berekeningen te worden uitgevoerd om aan te tonen dat sprake is van een NIBM situatie en hoeft dus geen onderzoek gedaan te worden naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Deze categorieën betreffen met name landbouwinrichtingen en woningbouw- en/of kantorenlocaties.



Het planinitiatief ziet niet toe op het uitbreiden van de landbouwinrichting, het bouwvlak wordt immers verkleind. Tevens wordt de intensieve veehouderij op locatie beëindigd. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat de luchtkwaliteit door het planinitiatief verbeterd. Het aspect luchtkwaliteit staat derhalve het planinitiatief niet in de weg.

4.12 Kabels en leidingen

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer.

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom; e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken.

Beoordeling

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

4.13 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
2. Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden;
3. Plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r.-wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft gevolgen voor eerstgenoemd criterium om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan



een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij 'kleine projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.-beoordeling) nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

Beoordeling

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Het planinitiatief ziet toe op het beëindigen van de intensieve veehouderij op de planlocatie en voortzetting van de bestaande akkerbouwactiviteiten (geen uitbreiding). Hierbij worden de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. niet overschreden. Geconcludeerd kan worden dat het plan derhalve niet kaderstellend is voor een m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit. Wat betreft het eerste criterium geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een MER.

Middels de toetsing aan de overige milieuaspecten in dit hoofdstuk heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. Hieruit zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van het tweede criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden.

Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is aangewezen als MER-plichtig op grond van de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant 2010.

Er is dus geen sprake van de verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure. Wel heeft er een vormvrije m.e.r.- beoordeling plaatsgevonden, waarbij alle relevante planologische en milieuhygiënische aspecten zijn getoetst en akkoord bevonden. Er is geen sprake van belangrijke nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Zoals beschreven is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure o.g.v. het Besluit m.e.r., de Wet natuurbescherming of de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant 2010. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling volgt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.



5 JURIDISCHE PLANTOELICHTING

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

5.2 Opbouw van de regels

Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functie. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De regels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

5.3 Regels

5.3.1 Hoofdstuk 1 'Inleidende regels'

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Artikel 2 Wijze van meten



In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

5.3.2 Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels'

Het stramien voor de regels is vastgelegd in de SVBP 2012. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een regel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels' omvat de op de afzonderlijke bestemming gerichte regels en omvat bij onderhavig bestemmingsplan de volgende artikelen:

Artikel 3 Agrarisch

Deze bestemming is opgenomen voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf en voor agrarisch gebruik in het algemeen. De regels binnen deze bestemming zijn, behoudens die voor 'intensieve veehouderij', overgenomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied' (2014) van de gemeente Hilvarenbeek. Binnen het bouwvlak is bedrijfsbebouwing toegestaan en mag een bedrijfswoning worden gerealiseerd. Dit bouwvlak is afgestemd op de te handhaven bebouwing. Tevens zijn enkele nevenactiviteiten ondergeschikt aan het agrarische bedrijf toegestaan.

Verder bevat de bestemming een uitgebreid stelsel aan flexibiliteitsbepalingen. Tot slot bevat het plan, ter bescherming van de diverse daar voorkomende waarden, een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

Artikel 4 Waarde – Archeologie 2

Deze dubbelbestemming heeft als doelstelling om eventueel ter plaatse aanwezige archeologische waarden te beschermen en te behouden. Derhalve zijn restricties gesteld aan bouwwerkzaamheden en bodemingrepen.

5.3.3 Hoofdstuk 3 'Algemene regels'

Dit hoofdstuk omvat de volgende artikelen:



Artikel 5 Anti-dubbelregel

In dit artikel wordt geregeld dat voor gronden die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijven.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

De algemene gebruiksregels omvatten een specificatie van de activiteiten die strijdig worden geacht met het gehele bestemmingsplan, ongeacht de ter plaatse toegekende bestemming.

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels is aangegeven voor welke werkzaamheden een omgevingsvergunning is vereist binnen de gebieden die beschermd zijn ten aanzien van de verschillende aanduidingen.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen betreffen bijvoorbeeld een afwijkingsbevoegdheid tot maximaal 10% van de voorgeschreven maten.

5.3.4 Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind.

Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan "Wijnhovenstraat 15, Haghorst"



6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

6.2 Toepassing Grondexploitiewet

Toetsingskader

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in o.a. een bestemmingsplan. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro):

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is. Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is én er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld.

Beoordeling en conclusie

In onderhavig plan is er sprake van het planologisch-juridisch beëindigen van de intensieve veehouderij op de planlocatie. Er is geen nieuwbouw voorzien. Onderhavig initiatief omvat derhalve geen bouwplan waarbij het maken van een exploitatieplan verplicht is.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer fungeert als de financiële drager voor onderhavig plan. Voor de uitvoering worden de benodigde financiële middelen gereserveerd. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het plan en Gemeente Hilvarenbeek draagt geen financiële risico's voor de realisatie. Tussen de gemeente Hilvarenbeek en de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten voor wat betreft de regeling van eventuele planschade. De plankosten worden verhaald via een tussen de gemeente Hilvarenbeek en de initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst. Dit plan heeft



daarmee geen financiële consequenties voor de gemeente. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan de gemeente overleg pleegt met de besturen van de bij het plan betrokken waterschap en de provincie. Waar nodig pleegt de gemeente tevens overleg met besturen van andere gemeenten, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Het voorontwerp bestemmingsplan is voorgelegd aan het waterschap De Dommel en de provincie Noord-Brabant. Hierop zijn geen reacties ontvangen.

7.2 Omgevingsdialoog

De initiatiefnemer heeft de direct omwonenden benaderd met het beoogde plan. Een verslag van deze omgevingsdialoog is als bijlage toegevoegd.

7.3 Zienswijzen

De vaststellingsprocedure van het wijzigingsplan vindt plaats volgens artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. De eventueel ingebrachte zienswijzen worden behandeld in een zienswijzennota. Hierin zullen tevens de eventuele wijzigingen ten opzichte van het ontwerp worden verwoord.

De resultaten van de tervisielegging zullen te zijner tijd worden verwerkt in onderhavige hoofdstuk.



8 BIJLAGEN

8.1 Landschappelijk inpassingsplan

8.2 Flora- en fauna onderzoek

8.3 Verslag omgevingsdialoog



Regels



Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

- Artikel 1 Begrippen
- Artikel 2 Wijze van meten

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- Artikel 3 Agrarisch

Hoofdstuk 3 Algemene regels

- Artikel 4 Anti-dubbeltelregel
- Artikel 5 Algemene gebruiksregels
- Artikel 6 Algemene aanduidingsregels
- Artikel 7 Algemene afwijkingsregels
- Artikel 8 Algemene wijzigingsregels
- Artikel 9 Overige regels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

- Artikel 10 Overgangsrecht
- Artikel 11 Slotregel



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Wijnhovenstraat 15 Haghorst met identificatienummer NL.IMRO.0798.BPWijnhovenstr15-ON01 van de gemeente Hilvarenbeek;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 AAB:

stichting Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;

1.4 aan huis verbonden bedrijf:

een bedrijf, gericht op het beroepsmatig verlenen van diensten en zorg of het uitoefenen van (ambachtelijke) bedrijvigheid door middel van handwerk, die door zijn beperkte omvang, door de gebruiker van een woning in die woning of bij die woning kan worden uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie overeenkomt (inclusief kinderopvang in de vorm van een kindercentrum voor maximaal 6 niet-eigen kinderen);

1.5 aan huis verbonden beroep:

een beroep, gericht op het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, zakelijk, maatschappelijk, juridisch, (para)medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, ontwerptechnisch of kunstzinnig of hiermee gelijk te stellen gebied, alsmede gastouderschap, dat door de gebruiker van een woning in die woning of een bijbehorend bijgebouw wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie overeenkomt;

1.6 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.7 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.8 aangebouwd bijgebouw:

bijgebouw welke rechtstreek toegankelijk is vanuit de woning;

1.9 aardkundige waarde:

gebieden met waardevolle aardkundige elementen met betrekking tot reliëf en bodem die een bepaalde mate van bescherming genieten;

1.10 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;

1.11 afrastering:

hekwerk van gaas of daarmee vergelijkbaar materiaal;

1.12 agrarisch bedrijf:

bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van telen van gewassen of het houden van dieren;

1.13 agrarisch technisch hulpbedrijf:



bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het leveren van goederen en diensten aan agrarische bedrijven of dat agrarische producten bewerkt, vervoert of verhandelt, zoals loonwerkbedrijven, bedrijven voor mestopslag en handel, veetransport en veehandel, met uitzondering van mestbewerking;

1.14 agrarisch verwant bedrijf:

bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven waarbij gebruik gemaakt wordt van het telen van gewassen, het houden van dieren of het toepassen van andere land-, bos- of natuurbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking;

1.15 archeologische waarden:

cultuurhistorische waarden die bestaan uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, en als zodanig het cultuurhistorisch erfgoed

vertegenwoordigd;

1.16 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.17 bebouwingsconcentratie:

kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster;

1.18 bed & breakfast:

een nevenactiviteit met als doel het verstrekken van toeristisch kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt, aan steeds wisselend publiek; onder bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid;

1.19 bedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig produceren, bewerken, installeren, inzamelen, herstellen, verhuren, opslaan en distribueren van goederen, alsmede het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen en bedrijven daaronder niet begrepen;

1.20 bedrijfsactiviteiten:

handelingen en werkzaamheden die plaatsvinden in het kader van de uitoefening van een bedrijf;

1.21 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.22 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bedrijfsvoering noodzakelijk moet worden geacht;

1.23 bestand:

- a. t.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, dan wel die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning;
- b. t.a.v. bebouwing ten behoeve van veehouderijen, niet zijnde bestaande bedrijfswoningen:
 1. de bebouwing die op 21 september 2013 aanwezig of in uitvoering was, of
 2. de bebouwing die gebouwd mag worden krachtens een verleende omgevingsvergunning, of
 3. de bebouwing die is gebaseerd op een vóór 21 september 2013 ingediende volledige en ontvankelijke bouwaanvraag die in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan per 21 september 2013;
- c. t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;



1.24 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.25 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.26 bevoegd gezag:

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

1.27 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.28 boerderij:

een (voormalige) agrarische bedrijfswoning met in de bouwmassa opgenomen (voormalige) agrarische bedrijfsruimten, die samen een geïntegreerde eenheid (bouwkenmerk waarbij woon- en stalgedeelte van oudsher aan elkaar verbonden zijn) vormen;

1.29 boerderijsplitsing:

het - binnen de bestaande (hoofd)bouwmassa - opdelen van een boerderij(gebouw), in niet meer dan 2 woningen;

1.30 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.31 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.32 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd;

1.33 bouwmassa:

een complex van aaneengebouwde bouwwerken

1.34 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.35 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.36 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.37 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde verbonden is;

1.38 containerveld:

ondersteunende voorzieningen voor het telen van planten, die op de grond worden aangebracht, waarbij gebruik gemaakt wordt van een geheel verharde ondergrond, veelal van niet-opneembare/gesloten verhardingen zoals beton, of van anti-worteldoek met daartussen opneembare of open verhardingen, zoals betonplaten, tegel- en klinkerbestratingen;

1.39 cultuurhistorische waarden en kenmerken:



waarden en kenmerken van een gebied of daar aanwezige zaken, verband houdend met het bouwkundig erfgoed, het stedenbouwkundig erfgoed, de historische groenwaarden, het historisch-geografisch erfgoed en de bekende en verwachte archeologische waarden;

1.40 detailhandel:

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

1.41 diepploegen en -woelen:

het vermengen, keren van (alle) lagen in het bodemprofiel, eventueel tot in de diepere ondergrond;

1.42 ecologische verbindingzone:

langgerekt gebied waarbinnen verbindende landschapselementen zijn of worden gerealiseerd;

1.43 ecologische waarden:

aanwezige en potentiële waarden, gebaseerd op de beoogde natuurkwaliteit voor het gebied, waartoe behoren de natuurdoelen en natuurkwaliteit, geomorfologische processen, de waterhuishouding, de kwaliteit van bodem, water en lucht, rust, de mate van stilte, donkerte en openheid, de landschapsstructuur en de belevingswaarde;

1.44 erfinrichtings- en beplantingsplan:

een plan inzake visueel afschermende, maskerende en/of het landschapsbeeld versterkende en overwegend opgaande (rand)beplanting binnen of direct aansluitend op het bestemmingsvlak of bouwperceel van een bedrijf, een woning of een terrein met een andere functie, incl. de inrichting en het beheer er van;

1.45 evenement:

een georganiseerde publieke gebeurtenis in de vorm van een voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak in de vorm van sport, spel, cultuur, tradities en dergelijke;

1.46 extensief recreatief medegebruik:

die vormen van natuurvriendelijke recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, fietsen, picknicken, kanoën en natuurgerichte recreatie zoals vogelobservatie;

1.47 extensieve dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen:

dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen die aansluiten bij het agrarisch bedrijf of bij de natuur- en landschapsbeleving van het landelijk gebied;

1.48 gebouw:

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

1.49 geluidgevoelige objecten:

woningen, een onderwijsgebouw, een ziekenhuis, een verpleeghuis, een verzorgingstehuis, een psychiatrische inrichting, een kinderdagverblijf;

1.50 geomorfologisch:

de vorm van het landschap, ontstaan door geologische processen en beïnvloedt door menselijk handelen;

1.51 groepsaccommodatie/logeergebouw:

een gebouw bestemd voor verblijfsrecreatie door meerdere personen in groepsverband;

1.52 grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of hoofdzakelijk afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf. Afhankelijkheid van de grond kent hierbij de volgende aspecten: voedervoorziening, mestafzet of het bieden van een natuurlijk substraat voor



plantaardige teelten. Grondgebonden agrarische bedrijven zijn in ieder geval: akkerbouw-, fruitteelt- en vollegrondstuinbouwbedrijven en boomteeltbedrijven, waarvan de bomen rechtstreeks in de grond zijn geplant;

1.53 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.54 horeca:

een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies, dranken, maaltijden en/of geringe etenswaren voor het al dan niet gebruik ter plaatse en/of het exploiteren van zaalaccommodatie, nader te onderscheiden in:

- a. horecabedrijf categorie A
een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (al dan niet met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden voor de consumptie ter plaatse en het verstrekken van alcoholhoudende en alcoholvrije dranken), zoals een hotel of pension;
- b. horecabedrijf categorie B
een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse (al dan niet met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholhoudende en alcoholvrije dranken), en dat overdag en in de avonden geopend kan zijn, zoals een restaurant;
- c. horecabedrijf categorie C
een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van (al dan niet voor consumptie ter plaatse) bereide geringe etenswaren (al dan niet met als nevenactiviteit het verstrekken van veelal alcoholvrije dranken) en dat zowel overdag als in de avonden geopend kan zijn, zoals een lunchroom, cafeteria, shoarmazaak;
- d. horecabedrijf categorie D
een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse (al dan niet met als nevenactiviteit het verstrekken van geringe etenswaren) en het ten gehore brengen van muziek en/of het geven van gelegenheid tot dansbeoefening, al dan niet incidenteel met levende muziek gecombineerd en dat in de avond en het begin van de nacht geopend kan zijn, zoals een (eet)café, feestzaal;
- e. horecabedrijf categorie E
een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse en het ten gehore brengen van muziek en/of het geven van gelegenheid tot dansbeoefening, al dan niet incidenteel met levende muziek gecombineerd en dat aan het eind van de avond en een groot gedeelte van de nacht geopend kan zijn, zoals een discotheek;

1.55 huishouden:

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatig kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen;

1.56 inpandige statische opslag:



het in een gebouw bergen van goederen, die geen regelmatige verplaatsing behoeven, zoals (antieke) auto's, boten en caravans. De opslag mag niet bestemd zijn voor de handel ter plaatse van de opslag, dan wel worden opgeslagen voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf;

1.57 intensieve veehouderij:

agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt en gericht is op het houden van dieren, zoals rundveemesterij, varkens-, vleeskalver-, pluimvee-, pelsdier-, geiten- of schapenhouderij of een combinatie van deze bedrijfstvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfstvormen, met uitzondering van grondgebonden melkrundveehouderij;

1.58 kampeermiddel:

tent, tentwagens, kampeerauto of caravan dan wel 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;

1.59 kampeerplaats:

standplaats voor één of een aantal bij elkaar behorende kampeermiddelen;

1.60 kampeerterrein:

terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief verblijf;

1.61 kleinschalig kamperen:

kleinschalig recreatief nachtverblijf op gronden met een andere hoofdfunctie, waarbij het aantal toegestane kampeermiddelen is beperkt tot het in de regels genoemde maximum;

1.62 koffie-/theetuin:

een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van zwak en niet-alcoholische dranken, met als nevenactiviteit het verstrekken van voor consumptie ter plaatse, bereide etenswaren;

1.63 kwaliteitsverbetering:

er is sprake van een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het desbetreffende gebied, waarbij de notitie 'Werkafspraken' als uitgangspunt geldt. De uitvoering en de instandhouding van de verbetering moet zijn gegarandeerd;

1.64 landbouwhuisdieren:

rundvee, pluimvee (kippen, eenden, ganzen, kalkoenen, parelhoenders, struisvogels e.d.), varkens, schapen, geiten, pelsdieren, konijnen, paarden, wormen e.d., consumptievissen (meerval, forel, paling, zeebaars, zeebrasem, tilapia e.d.);

1.65 landbouwinrichting:

inrichting waar uitsluitend of in hoofdzaak agrarische activiteiten, zijnde het telen of kweken van landbouwgewassen of het fokken, mesten, houden of verhandelen van landbouwhuisdieren, dan wel activiteiten die daarmee verband houden worden verricht;

1.66 landschappelijke inpassing:

het inpassen van een gebouw of een gebruik in het landschap, waarbij afstemming plaatsvindt op de context van het landschap door middel van de architectuur van het gebouw en de aanplant van gebiedseigen beplanting waarbij wordt getoetst aan de richtlijnen voor beeldkwaliteit uit hoofdstuk 3 van de Visie



Buitengebied Hilvarenbeek; zoals opgenomen in bijlage 6 van de toelichting van het bestemmingsplan

'Buitengebied';

1.67 landschappelijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur;

1.68 landschapscamping:

kampeerterrein dat gekenmerkt wordt door de beperkte dichtheid en de ligging in of nabij een bos of natuurgebied of bij een landgoed, met een in de regels nader bepaalde omvang;

1.69 landschapselementen:

ecologische en/of landschappelijk waardevolle elementen zoals bosjes, houtwallen, poelen en moerasjes, in de regel kleiner dan 2 ha en zonder een agrarische productiefunctie;

1.70 landschapsinpassingsplan:

plan waaruit blijkt hoe een gebouw of een gebruik in het landschap wordt ingepast, waarbij afstemming plaatsvindt op de context van het landschap door middel van de architectuur van het gebouw en de aanplant van gebiedseigen beplanting waarbij wordt getoetst aan de richtlijnen voor beeldkwaliteit uit hoofdstuk 3 van de Structuurvisie buitengebied Hilvarenbeek, zoals opgenomen in bijlage 6 Visie Buitengebied

Hilvarenbeek; van de toelichting van het bestemmingsplan 'Buitengebied';

1.71 lawaaisport:

een sportactiviteit al dan niet individueel of in groepsverband, professioneel of hobbymatig waarbij motorisch of mechanisch geluid wordt geproduceerd dat zodanig is dat het omgevingslawaai wordt overschreden, waaronder in ieder geval begrepen de rallysport, motorsport, (model)vliegsport; de jachtsport wordt hier niet onder begrepen;

1.72 legaal:

gebouwd in overeenstemming met de Woningwet en/of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.73 loon(werk)bedrijf:

een agrarisch technisch hulpbedrijf dat – voornamelijk met behulp van verplaatsbare werktuigen - geheel of in overwegende mate diensten verleent aan agrarische bedrijven, hetzij in verband met de bodemcultuur, hetzij ter uitvoering van grondwerkzaamheden;

1.74 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaal-culturele, sociaal-medische, levensbeschouwelijke, religieuze voorzieningen, onderwijsvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, waaronder ook ondergeschikte detailhandel en horeca in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen worden verstaan;

1.75 manege:

een recreatief bedrijf dat hoofdzakelijk op eigen terrein binnen of buiten een gebouw gelegenheid geeft tot het beoefenen van de paardensport en al dan niet mogelijkheden biedt voor het verblijf en de verzorging van paarden;

1.76 mantelzorg:

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychisch en/of sociaal vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.77 mestbewerking:



de toepassing van basistechnieken of combinaties daarvan met als doel de aard, samenstelling of hoedanigheid van dierlijke mest te wijzigen, zoals droging, bezinking, (co)vergisting, scheiding, hygiëniseren of indamping van mest;

1.78 mestverwerking:

het bewerken van mest ten behoeve van het exportwaardig maken daarvan;

1.79 minicamping:

een kleinschalig kampeerterrein als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf of een burgerwoning;

1.80 natuurwaarde:

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologisch, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

1.81 nevenactiviteiten:

een bedrijfs- of beroepsmatige activiteit die in ruimtelijk, functioneel opzicht ondergeschikt is aan de op de ingevolge dit bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie op een bouwperceel en wordt uitgeoefend door de degene die tevens het (agrarisch) bedrijf uitoefent;

1.82 NGE:

Nederlandse Grootte Eenheid, een standaard eenheid voor de bepaling van de omvang van een agrarisch bedrijf zoals die gehanteerd wordt door het Landbouw Economisch Instituut (LEI);

1.83 niet-grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf waarvan de productie niet in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengendvermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf. Niet-grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: glastuinbouwbedrijven en gebouwgebonden teeltbedrijven en kwekerijen, zoals champignonenteeltbedrijven, witlofkwekerijen, nertsenfokkerijen, viskwekerijen en wormenkwekerijen;

1.84 normaal onderhoud en/of landschapsbeheer:

tot het normaal onderhoud en/of landschapsbeheer behoren onder andere:

- a. maaien, beweiden en bemesten van grasland;
- b. verbeteren van grasland door het scheuren van de grasmat buiten het broedseizoen van weidevogels en het direct opnieuw inzaaien;
- c. ploegen en cultiveren van bouwland niet dieper dan de bouwvoor;
- d. verbouwen van akkerbouwgewassen, zoals maïs in wisselteelt;
- e. maaien en schonen van sloot en slootkant;
- f. vervangen van en onderhoud aan drainage;
- g. normaal landschapsonderhoud, waaronder:
 1. periodiek uitdunnen en snoeien van houtwal of singel;
 2. knotten van bomen;
 3. opvullen van open plekken in houtwal of singel;
- h. normaal bosbeheer, waaronder:
 1. uitdunnen;
 2. verwijderen van dode bomen;
- i. opslag van agrarische producten en gewassen tussen oogst en afvoer voor een periode van 2 weken;

1.85 nutsvoorziening:



gebouwde dan wel ongebouwde voorzieningen ten behoeve van algemene nutsdoeleinden zoals de watervoorziening, afvalvoorziening, energievoorziening of het (tele)communicatie-verkeer;

1.86 omgevingsvergunning:

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 en artikel 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.87 ondersteunende horeca:

een horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is maar waar men uitsluitend ten behoeve van de hoofdfunctie of een nevenactiviteit een ruimte specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren in een aan de hoofdfunctie of nevenactiviteit ondergeschikte vorm en omvang; verhuur ten behoeve van feesten en partijen valt hier niet onder;

1.88 overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.89 overige niet-grondgebonden agrarisch bedrijf:

agrarisch bedrijf gericht op het telen van vissen, wormen, insecten en gewassen met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen -niet zijnde kassen- plaatsvindt, niet zijnde veehouderijen;

1.90 overkapping/carport:

een dakconstructie vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als een gebouw;

1.91 overtollige bebouwing:

bebouwing die niet nodig is ten behoeve van de hoofdfunctie en/of de nevenactiviteit; dit houdt in dat het bebouwing betreft die niet functioneel verbonden is aan de bedrijfsvoering;

1.92 paardenbak:

een onoverdekt al dan niet omheind terrein waarvan de natuurlijke bovenlaag is vervangen door zand of een ander waterdoorlatend materiaal ten behoeve van het africhten, trainen en berijden van paarden en pony's en het anderszins beoefenen van de paardensport;

1.93 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.94 pension:

een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan logerende gasten;

1.95 plattelandswoning:

een bij een bedrijf behorende woning die als bedrijfswoning en/of door een derde bewoond mag worden, in de zin van artikel 1.1a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.96 productiegebonden detailhandel:

beperkte, op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen vanuit een (agrarisch) bedrijf, dat die goederen teelt/vervaardigt/produceert, bewerkt en/of toepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.97 recreatief medegebruik:

die vormen van openluchtrecreatie, die plaats hebben in een omgeving met een niet-recreatieve hoofdfunctie, waarbij het medegebruik ondergeschikt is aan de hoofdfunctie en het hoofdgebruik;

1.98 recreatief verblijf:



verblijf, inclusief nachtverblijf, voor uitsluitend recreatieve doeleinden door bij voorkeur wisselende huishoudens of daarmee gelijk te stellen groepen van personen, die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.99 recreatiewoning:

een gebouw dat dient als recreati woonverblijf voor gebruikers die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.100 reëel agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf dat jaarrond een omvang heeft van ten minste 35 NGE;

1.101 routegebonden horeca:

horeca in de vorm van kleinschalige rustpunten met bijvoorbeeld een terras waar koffie, thee, frisdranken, zwak-alcoholische dranken en kleine versnaperingen verkrijgbaar zijn;

1.102 seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof hij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub en (raam) prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.103 slopen:

geheel of gedeeltelijk afbreken;

1.104 stacaravan:

een caravan of soortgelijk onderkomen al dan niet op wielen, dat mede, gelet op de afmetingen, niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen over grote afstanden als aanhangsel van een auto te worden voortbewogen, bestemd om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar bewoond te worden, uitsluitend voor recreatieve doeleinden;

1.105 streekgebonden producten:

producten, gemaakt met grondstoffen die als streekeigen worden beschouwd en/of volgens streektraditie geteelde producten, en/of producten die volgens een specifieke bereidingswijze of receptuur van een bepaalde regio wordt geproduceerd;

1.106 teeltondersteunende kassen:

teeltondersteunende voorziening, bestaande uit een kas, voor een vollegrondstuinbouwbedrijf of boomteeltbedrijf. Hieronder worden ook schuurkassen, permanente tunnel- of boogkassen begrepen;

1.107 teeltondersteunende voorzieningen:

voorzieningen in, op of boven de grond, die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten worden gebruikt om de productie onder meer gecontroleerde omstandigheden te laten plaatsvinden; te onderscheiden zijn de volgende categorieën:

- laag/ tijdelijk: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 1,5 m, uitsluitend toegestaan zolang de teelt het vereist met een maximum van 8 maanden, bijvoorbeeld insectengaas, afdekfolies, acryldoek, lage tunnels;
- laag/ permanent: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 1,5 m en met een permanent karakter, bijvoorbeeld containervelden;



- hoog/ tijdelijk: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van minimaal 1,5 m, uitsluitend toegestaan zolang de teelt het vereist met een maximum van 8 maanden, bijvoorbeeld menstoegankelijke wandelkappen en schaduwhallen;
- hoog/ permanent: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van minimaal 1,5 m en met een permanent karakter, bijvoorbeeld stellingenteelt (bakken in stellingen, regenkappen);
- overige permanente teeltondersteunende voorziening: boomteelthekken, te weten een afrastering op boomteeltpercelen waarmee dieren van die percelen geweerd kunnen worden;
- overige teeltondersteunende voorziening: tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen anders dan de bovenstaande teeltondersteunende voorzieningen bijvoorbeeld stellages met regenkappen bij de grondgebonden teelt van zachtfruit (waarbij de constructiepalen permanent aanwezig mogen zijn), boomteelthekken, boomteeltstokken, hagelnetten en vraatnetten;

1.108 tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers:

het tijdelijk huisvesten van werknemers, die in een periode van grote arbeidsbehoefte gedurende enkele maanden op een agrarisch bedrijf werkzaam zijn om naar de aard kortdurend werk te verrichten, voorzover noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering;

1.109 trekkershut:

een klein vrijstaand houten gebouw/ blokhut, zonder eigen sanitaire voorzieningen of met eenvoudige sanitaire voorzieningen, bestemd voor verhuur voor recreatieve doeleinden in de vorm van verblijfsrecreatie aan steeds wisselende wandelaars, fietsers, ruiters, kanoërs of autogebruikers, waarbij verhuur aan dezelfde personen maximaal 3 dagen/nachten mag zijn;

1.110 tunnel(kas):

een werk of bouwwerk voorzien van een bedekking van lichtdoorlatend materiaal en dienend tot het kweken, trekken, vermeerderen, opkweken of verzorgen van vruchten, bloemen, groenten, planten of bomen, alsmede in voorkomende gevallen tot bescherming van de omgeving tegen milieubelastende stoffen;

1.111 veehouderij:

agrarisch bedrijf gericht op het houden van dieren met uitzondering van vissen, wormen, slakken en insecten;

1.112 verblijfsrecreatie:

recreatie in ruimten welke zijn bestemd of opgericht voor recreatief nachtverblijf, zoals een recreatiewoning, groepsaccommodatie/logeergebouw, pension, bed & breakfast, kampeermiddel of trekkershut door personen die hun hoofdwoonverblijf elders hebben;

1.113 verbrede landbouw:

het ontplooiën van activiteiten op een agrarisch bouwvlak die verbonden zijn aan de aanwezige agrarische bedrijfsvoering;

1.114 verhard:

een verharding, bestaande uit baksteen, tegels, beton en/of asfalt, alsmede daarmee vergelijkbare vaste/gesloten materialen;

1.115 verkoopvloeroppervlak:

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;

1.116 Visie Buitengebied Hilvarenbeek:

visie van de gemeente Hilvarenbeek, waarvan het ontwerp ter inzage is gelegd, mei 2012;

1.117 vloeroppervlak(te):

de totale bebouwde oppervlakte, gemeten op vloerniveau, die voor een functie wordt gebruikt;



1.118 volwaardig agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf met de omvang van ten minste één volwaardige arbeidskracht met een daarbij passende arbeidsomvang en een daaruit te verwachten redelijk inkomen;

1.119 voorgevelrooilijn:

de denkbeeldige lijn, evenwijdig aan de as van de weg waaraan gebouwd wordt, op een afstand van de weg die:

- gelijk is aan de in de regels voorgeschreven afstand van gebouwen uit de as van de weg op het betreffende bouwperceel;
- gelijk is aan de afstand van bestaande gebouwen tot de as van de weg op het betreffende bouwperceel, indien die afstand kleiner is dan de in de regels voorgeschreven afstand;

1.120 voorzieningen van openbaar nut:

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

1.121 vormverandering bouwvlak/bestemmingsvlak:

wijziging van de begrenzing van een bouwvlak respectievelijk bestemmingsvlak zonder dat dit gepaard gaat met een vergroting van de totale oppervlakte;

1.122 water:

alle water dat zichtbaar (oppervlaktewater) aanwezig is in bijvoorbeeld waterlopen, poelen, vijvers, meren en zeeën, of onzichtbaar (grondwater) aanwezig is zoals freatisch grondwater direct beneden het maaiveld;

1.123 watergang:

een voor de oppervlaktewaterkwantiteit van overwegend belang zijnde waterloop;

1.124 waterhuishoudkundige doeleinden:

doeleinden die het waterhuishoudingsbelang dienen, zoals watergangen, waterstaatkundige kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang e.d. en waterhuishoudkundige voorzieningen;

1.125 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede waterkering, wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, waterinfiltratie en waterkwaliteit, zoals infiltratiekratten, wadi's, infiltratiegreppels, doorlatende bestrating en infiltratie- en transportriolen, dijken, dammen, grondwallen, duikers, stuwen, gemalen en inlaten;

1.126 werk:

een constructie, geen gebouw of bouwwerk zijnde;

1.127 woning/wooneenheid:

een complex van intern met elkaar in verbinding staande ruimten, in een (gedeelte van een) gebouw, uitsluitend geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;

1.128 (woon)boerderij:

een (voormalige) agrarische bedrijfswoning met in de bouwmassa opgenomen (voormalige) agrarische bedrijfsruimten, die samen een geïntegreerde eenheid (bouwkenmerk waarbij woon- en bedrijfsgedeelte van oudsher aan elkaar verbonden zijn) vormen;

1.129 woonunit:

een te verplaatsen/ verwijderen bouwwerk bestaande uit één bouwlaag, geschikt en ingericht ten dienste van het woon-, dag- of nachtverblijf van een of meer personen, niet zijnde een stacaravan of chalet;



1.130 zijdelingse perceelsgrens:

de perceelsgrens die haaks of onder een hoek op de voorgevelrooilijn staat;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse bouwperceelgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;

2.2 bebouwd(e) oppervlak(te) van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.6 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.8 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

2.9 peil:

- voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang van het perceel onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang van het perceel;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

2.10 ondergeschikte bouwdelen:

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.



Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch bedrijf en agrarisch gebruik ten behoeve van akkerbouwactiviteiten waarbij het bedrijfsmatig houden van vee niet is toegestaan, met dien verstande dat de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen niet meer mag bedragen dan 300 m²;
- b. nevenactiviteiten welke ondergeschikt zijn aan het agrarische bedrijf als bedoeld onder a, met dien verstande dat:
 1. uitsluitend de navolgende nevenactiviteiten zijn toegestaan onder de navolgende voorwaarden:

Nevenactiviteit	Voorwaarden
Ondergeschikte detailhandel	- uitsluitend detailhandel in streekgebonden producten en agrarisch gerelateerde producten zijn toegestaan; - de verkoopvloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m²; - ondergeschikte detailhandel is uitsluitend toegestaan in de bestaande gebouwen.
Inpandige statische opslag	- de vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 1.000 m²; - inpandige statische opslag is uitsluitend toegestaan in de bestaande gebouwen; - inpandige statische opslag is niet toegestaan in kassen.
Kleinschalig logeren	- uitsluitend in de bedrijfswoning; - kleinschalig logeren is toegestaan in de vorm van bed & breakfast, appartementen en/of gastenkamers met een slaapvoorziening van maximaal 3 kamers voor maximaal 2 personen per kamer per agrarisch bedrijf; - de omvang bedraagt niet meer dan 40% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning en de aangebouwde bijgebouwen tot een maximum vloeroppervlak van 150 m²; - parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden; - de nevenactiviteit wordt uitgeoefend door de bewoner van de bedrijfswoning.

2. de gezamenlijke vloeroppervlakte van nevenactiviteiten mag niet meer bedragen dan 40% van de bestaande oppervlakte van bedrijfsgebouwen tot maximaal 500 m², met dien verstande dat de omvang van inpandige statische opslag en minicampings hierbij niet wordt meegerekend;



- c. bescherming, instandhouding en versterking van de landschaps- en natuurwaarden zoals landschapsvisuele, cultuurhistorische en ecologische waarden die de gebiedsaanduidingen, welke zijn opgenomen in Artikel 8, beogen te beschermen;
- d. hobbymatig agrarisch gebruik;
- e. een aan huis verbonden beroep;
- f. water en waterhuishoudkundige doeleinden en (kikker)poelen, met dien verstande dat (kikker)poelen zijn toegestaan met een oppervlakte van maximaal 200 m² en een diepte van maximaal 1,5 m;
- g. extensief recreatief medegebruik en de daarbij behorende voorzieningen;
- h. erfbeplanting;
- i. erfverharding, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- j. tuinen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- k. onverharde paden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

3.2.2 Toegestane bouwwerken binnen bouwvlakken

De onderstaande bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd:

- a. agrarische bedrijfsgebouwen en daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat de bouw van nieuwe bedrijfsgebouwen niet is toegestaan;
- b. maximaal één bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen per bouwvlak;
- c. in aanvulling op het bepaalde onder b gelden voor de herbouw van bedrijfswoningen de volgende regels:
 - 1. de herbouw vindt voor 3/4 deel plaats op de plaats van de (voor zover aanwezige) bestaande fundamente van de woning;
 - 2. de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn van de woning;
 - 3. de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en);
- d. permanente, tijdelijke, overige teeltondersteunende voorzieningen en teeltondersteunende kassen;
- e. paardenbak;

3.2.3 Toegestane bouwwerken binnen de gehele bestemming

Binnen de gehele bestemming mag uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van agrarisch grondgebruik, met dien verstande dat uitsluitend open perceelsafscheidings zijn toegestaan;
- b. ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik is uitsluitend het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan zoals banken, picknicktafels, informatieborden e.d.;

3.2.4 Bouwen



Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in de subleden 3.2.2 en 3.2.3, gelden de volgende regels:

- a. voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
 1. de afstand van gebouwen tot de bouwperceelgrens bedraagt minimaal 3 m;
 2. de afstand van gebouwen bedraagt minimaal 15 m tot de as van de weg;
- b. voor het bouwen van agrarische bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:
 1. de goothoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
 2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m;
 3. de dakhelling bedraagt minimaal 12° en maximaal 45°;
- c. voor het bouwen van teeltondersteunende voorzieningen gelden de volgende regels:
 1. de teeltondersteunende voorzieningen dienen binnen de aanduiding 'bouwvlak' gerealiseerd te worden.
 2. de bouwhoogte van permanente, tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 m;
 3. de bouwhoogte van overige teeltondersteunende voorzieningen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de te telen gewassen;
 4. voor het bouwen van teeltondersteunende kassen geldt dat:
 - I. de goothoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
 - II. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 7,5 m;
 - III. de oppervlakte van teeltondersteunende kassen bedraagt niet meer dan 5000 m²;
 - IV. de afstand tussen kassen en (bedrijfs)woningen van derden bedraagt minimaal 25 m.
- d. voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:
 1. de goothoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
 2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m;
 3. de inhoud van de bedrijfswoning, inclusief aangebouwde bijgebouwen, bedraagt niet meer dan 750 m³, tenzij:
 - I. het een bestaande (woon)boerderij betreft, waarbij de inhoud van het hele bestaande boerderijlichaam/bouwmassa daarvan als maximum geldt.
 4. de dakhelling bedraagt niet minder dan 30° en niet meer dan 55°.
- e. voor het bouwen van vrijstaande bijgebouwen bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:
 1. de gezamenlijke bebouwde oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen bedraagt niet meer dan 100 m²;
 2. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3 m;
 3. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
 4. de dakhelling bedraagt niet minder dan 30°;
 5. de bijgebouwen moeten minstens 1 m achter de voorgevel of het verlengde van de voorgevel van de bedrijfswoning worden gesitueerd;
- f. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van een sleufsilos bedraagt niet meer dan 2 m;
 2. de bouwhoogte van een stapmolen bedraagt niet meer dan 3 m;



3. de bouwhoogte van een mestbassin bedraagt niet meer dan 8,5 m;
4. de bouwhoogte van een silo of waterbassin bedraagt niet meer dan 12 m;
5. de bouwhoogte van een erfafscheiding bedraagt niet meer dan:
 - I. 1 m vóór de voorgevelrooilijn;
 - II. 2 m achter de voorgevelrooilijn;
6. de bouwhoogte van een carports en overkappingen bij de bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 3 m;
7. de bebouwde oppervlakte van carports en overkappingen bij de bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 25 m²;
8. de bouwhoogte van een overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 6 m;
9. sleufsilo's zijn niet toegestaan vóór de voorgevel van de bedrijfswoning;
- g. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van open perceelsafscheidings mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2 m.

3.2.5 Bestaande maatvoering

In afwijking van het voorgaande geldt voor bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, het volgende: indien en voorzover de bestaande maatvoering en/of oppervlakte en/of situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de genoemde maxima, danwel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Verkleinen afstand tot perceelsgrenzen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 3.2.4, onder a sub 1 teneinde een kleinere afstand tot de bouwperceelsgrens toe te staan voor het bouwen van gebouwen, mits voldaan wordt aan de volgende bepalingen:

- a. de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of ontwikkeling door middel van een AAB advies is aangetoond;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- c. de stedenbouwkundige structuur mag niet onevenredig worden aangetast;
- d. de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden aangetast.

3.3.2 Verkleinen afstand van bebouwing tot de weg

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 3.2.4, onder a sub 2 teneinde de voorgeschreven minimum afstand van bebouwing tot de weg te verkleinen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:



- a. de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of ontwikkeling door middel van een AAB advies is aangetoond;
- b. de afstand van nieuwe bebouwing tot de as van de weg mag niet minder bedragen dan van bestaande reeds dichterbij die weg gelegen bebouwing; in afwijking hiervan heeft indien het een bouwperceel betreft dat aan 2 of meer zijden direct grenst aan een weg, slechts tot 1 weg die afstand te worden aangehouden;
- c. er mogen geen onevenredige verkeerskundige belemmeringen plaatsvinden;
- d. er dient voldoende parkeerruimte op het eigen erf aanwezig te blijven;
- e. de wegbeheerder dient te worden gehoord;
- f. de stedenbouwkundige structuur mag niet onevenredig worden aangetast;
- g. indien het een woning of ander geluidgevoelig object betreft, moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven.

3.3.3 Grotere goothoogte bedrijfsgebouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 3.2.4 onder b sub 1 teneinde een grotere goothoogte toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of ontwikkeling door middel van een AAB advies is aangetoond;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 7,5 m;
- c. er is aangetoond dat binnen een jaar na realisatie van de bebouwing sprake zal zijn van een goede landschappelijke inpassing alsmede de instandhouding daarvan, welke tenminste 10% van de omvang van het bouwvlak omvat en welke is gelegen binnen het bouwvlak dan wel dat er sprake is van een door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd landschapsontwikkelingsplan.

3.3.4 Grotere bouwhoogte bedrijfsgebouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.4 onder b sub 2 teneinde een grotere bouwhoogte van bedrijfsgebouwen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of ontwikkeling door middel van een AAB advies is aangetoond;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 13 m;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- d. het leidt niet tot een onevenredige aantasting van de waarden die het plan beoogt te beschermen;
- e. er is aangetoond dat binnen een jaar na realisatie van de bebouwing sprake zal zijn van een goede landschappelijke inpassing alsmede de instandhouding daarvan, welke tenminste 10% van de omvang



van het bouwvlak omvat en welke is gelegen binnen het bouwvlak dan wel dat er sprake is van een door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd landschapsontwikkelingsplan.

3.3.5 Herbouw van de bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 3.2.2 onder c en d, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bedrijfswoning wordt gesitueerd tussen de bedrijfsgebouwen en de openbare weg waarop het perceel wordt ontsloten;
- b. de nieuwe situering van de bedrijfswoning is stedenbouwkundig, verkeerskundig, landschappelijk en milieukundig aanvaardbaar, waaronder dat moet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- d. overtollige bebouwing wordt gesloopt binnen één jaar na gebruikname van de nieuwe bedrijfswoning, waaronder sloop van de oude bedrijfswoning.

3.3.6 Hogere erfafscheiding

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 3.2.4 onder g teneinde voor erf- en perceelsafscheidingen buiten de aanduiding 'bouwvlak' een grotere bouwhoogte toe te staan tot maximaal 2 m, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de grotere bouwhoogte is noodzakelijk om dieren binnen de wei te houden;
- b. de erf- en perceelsafscheidingen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van afrasteringen;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. het leidt niet tot een onevenredige aantasting van de waarden die het plan beoogt te beschermen.

3.3.7 Vervangende nieuwbouw ten behoeve van nevenactiviteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 en het bepaalde in lid 3.5.1 ten behoeve van nieuwbouw voor nevenactiviteiten, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. nieuwbouw is mogelijk:
 1. indien is aangetoond dat het niet mogelijk is binnen de bestaande bebouwing deze nevenactiviteiten te realiseren;
 2. indien er sprake is van zuinig ruimtegebruik;
 3. indien overtollige bebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- b. de oppervlakte van de bebouwing niet meer bedraagt dan is toegestaan in lid 3.1 of lid 3.5.1;
- c. de nieuwbouw is stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar;
- d. er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen;



- e. er is aangetoond dat binnen een jaar na realisatie van de bebouwing sprake zal zijn van een goede landschappelijke inpassing alsmede de instandhouding daarvan, welke tenminste 10% van de omvang van het bouwvlak omvat en welke is gelegen binnen het bouwvlak dan wel dat er sprake is van een door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd landschapsontwikkelingsplan;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven.

3.3.8 Paardenbak

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen van het bepaalde in sublid 3.2.2 sub f, ten behoeve van het bouwen van een paardenbak buiten de de aanduiding 'bouwvlak' ten dienste van de bewoners van een bedrijfswoning of woning welke is gelegen in een bouwvlak of bestemmingsvlak aansluitend aan de paardenbak en het aldaar bouwen van andere bouwwerken ten dienste daarvan, mits:

- a. het ten hoogste één paardenbak betreft bij hetzelfde bouwperceel;
- b. de afstand van de gehele paardenbak tot de grens van het bouwvlak of het bestemmingsvlak niet meer bedraagt dan 25 m;
- c. de afstand van de paardenbak tot de grens van het bouwvlak of het bestemmingsvlak van derden niet minder bedraagt dan 50 m;
- d. de bouwhoogte van andere bouwwerken niet meer dan 2 m bedraagt;
- e. de omvang van de paardenbak niet meer dan 1000 m² bedraagt;
- f. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- g. er vindt kwaliteitsverbetering plaats.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen gebruik van gronden en/of opstallen voor:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik en plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. detailhandel, behoudens het bepaalde in lid 3.1;
- c. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- d. woondoeleinden en het bewonen van bedrijfsruimte;
- e. een aan huis verbonden bedrijf;
- f. huisvesting van werknemers;
- g. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10-6 risicocontour hebben die de aanduiding 'bouwvlak' overschrijdt;



- h. het binnen gebouwen gebruiken van meer dan één bouwlaag voor het houden van dieren, met uitzondering van volière- en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden;
- i. mestbe- en -verwerking en vergisting, met uitzondering van het bepaalde in lid 3.1;
- j. het bedrijfsmatig houden van vee;
- k. een manege;
- l. gebruik dat vergunningplichtig is krachtens het bepaalde in artikel 19d Natuurbeschermingswet 1998, zoals dit luidt ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, niet zijnde:
 - 1. het bestaande gebruik overeenkomstig de Natuurbeschermingswet 1998;
 - 2. het gebruik dat vergund is op basis van artikel 19d van de Natuurbeschermingswet 1998;
- m. het betreden met en beproeven van, racen of crossen met motoren of overige motorvoertuigen (lawaaisporten);
- n. verblijfsrecreatieve doeleinden zoals lig- en/of speelweide, staanplaats voor onderkomens of kamperen;
- o. als wedstrijd- of sportterrein en voor het beoefenen van de modelvliegtuigsport;
- p. het beproeven en in gebruik hebben van geluidsapparaten en toestellen;
- q. het winnen van bosstrooisel of mos;
- r. boomgaarden binnen een afstand van 50 m tot (bedrijfs)woningen, sport- en recreatievoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen, met uitzondering van bestaande boomgaarden en vervanging van bestaande boomgaarden.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Nevenactiviteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van het toestaan van de nevenactiviteiten, met dien verstande dat:

- a. uitsluitend de navolgende nevenactiviteiten zijn toegestaan onder de navolgende voorwaarden:

Nevenactiviteiten	Voorwaarden
Extensieve vormen van dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen, zoals een kinderboerderij, theetuin, verhuur van fietsen/huifkarren, organiseren van rondleidingen en exposities en bed and breakfastvoorzieningen in een grotere omvang	- kleinschalig logeren in de vorm van bed & breakfast, appartementen en/of gastenkamers is toegestaan in vrijstaande bijgebouwen. - Het kleinschalig logeren bestaat uit maximaal 3 kamers voor maximaal 2 personen per kamer per agrarisch bedrijf met een maximale omvang van 150 m² in totaal; - de oppervlakte van een groepsaccomodatie mag niet meer bedragen dan 500 m²;
Minicampings en de daarvoor noodzakelijke voorzieningen	- kampeermiddelen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' of tot



	maximaal 50 m uit de aanduiding 'bouwwlak', en op een afstand van minimaal 25 m van de bestemming <u>Wonen</u> van derden; - uitsluitend kampeermiddelen met een niet-permanent karakter (tenten, tentwagens, kampeerauto's, campers en toercaravans), alsmede maximaal 1 trekkershut per agrarisch bedrijf zijn toegestaan; - er zijn maximaal 25 kampeerplaatsen per minicamping toegestaan, uitsluitend in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober; - gebouwde voorzieningen ten behoeve van kleinschalig kamperen zoals sanitaire voorzieningen, zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwwlak'; - de oppervlakte voor het plaatsen van kampeermiddelen bij een minicamping mag niet meer dan 10.000 m² bedragen; - er vindt kwaliteitsverbetering plaats in de vorm van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
Zorgverlening op sociaal, fysiek of psychisch vlak	- de vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 500 m²; - een combinatie met horeca-activiteiten is niet toegestaan;
Ondersteunende horeca	- de omvang van de ondersteunende horeca bedraagt niet meer dan 30% van het totale overdekte en omsloten bruto vloeroppervlak van de hoofdactiviteit tot een maximum van 100 m²; - er is tevens een terras toegestaan met een maximale oppervlakte van 50 m²; - de ondersteunende horeca is uitsluitend toegestaan ter ondersteuning van het agrarisch bedrijf en nevenactiviteiten; - zelfstandige feesten en partijen zijn niet toegestaan; - ontsluiting vindt plaats via de hoofdontsluiting van het perceel;
Agrarisch verwant bedrijf of agrarisch technisch hulpbedrijf	- de vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 500 m²;



	- detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan; - de nevenactiviteit behoort tot milieucategorie 1 of 2 van de in <u>Bijlage 1</u> opgenomen bedrijvenlijst, alsmede naar aard en omvang vergelijkbare activiteiten;
Niet-agrarisch bedrijf	- de vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 500 m²; - detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan; - de nevenactiviteit behoort tot milieucategorie 1 of 2 van de in <u>Bijlage 1</u> opgenomen bedrijvenlijst, alsmede naar aard en omvang vergelijkbare activiteiten;
Verbrede landbouw gericht op bewerking en waardevermeerdering van op het eigen bedrijf geproduceerde producten, zoals een ijs- of kaasmakerij	- de vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 500 m²; - de nevenactiviteit behoort tot milieucategorie 1 of 2 van de in <u>Bijlage 1</u> opgenomen bedrijvenlijst, alsmede naar aard en omvang vergelijkbare activiteiten;

- b. nevenactiviteiten plaatsvinden naast en ondergeschikt aan de agrarische bedrijfsvoering;
- c. indien de nevenactiviteit (deels) een inpandige activiteit betreft dan dient deze nevenactiviteit plaats te vinden in de bestaande bebouwing;
- d. maneges niet zijn toegestaan;
- e. ten behoeve van de nevenactiviteit ondergeschikte en ondersteunende routegebonden horeca is toegestaan, zoals de verkoop van ijs, thee e.d.;
- f. detailhandel uitsluitend is toegestaan in ondergeschikte, aan de nevenactiviteit gerelateerde vorm; de verkoopvloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- g. de gezamenlijke vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf niet meer mag bedragen dan 40% van de bestaande oppervlakte van bedrijfsgebouwen en niet meer dan 500 m², met uitzondering van:
 - 1. de oppervlakte die nodig is voor statische opslag;
 - 2. de oppervlakte die nodig is voor het plaatsen van kampeermiddelen bij een minicamping.
- h. de cultuurhistorische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
- i. de overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- j. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- k. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;



- l. er op eigen terrein dient te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- m. het leidt niet tot een onevenredige aantasting van de waarden die het plan beoogt te beschermen.

3.5.2 Huisvesting van tijdelijke werknemers

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 3.4.1 onder f ten behoeve van huisvesting van tijdelijke werknemers op zowel tijdelijke als structurele arbeidsplaatsen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de huisvesting vindt plaats ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de huisvesting betreft uitsluitend werknemers die alleen binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn werkzaamheden verrichten;
- c. de huisvesting vindt enkel plaats binnen de bestaande bebouwing;
- d. indien de huisvesting plaatsvindt in een bedrijfsgebouw, dan gelden de volgende bepalingen:
 - 1. de huisvesting van werknemers is noodzakelijk vanwege een seizoensgebonden arbeidsbehoefte;
- e. indien de huisvesting plaatsvindt binnen de bedrijfswoning, dan gelden de volgende bepalingen:
 - 1. de huisvesting van werknemers is noodzakelijk vanwege een niet seizoensgebonden arbeidsbehoefte
 - 2. de huisvesting mag het gehele kalenderjaar plaatsvinden;
 - 3. het aantal werknemers dat in de bedrijfswoning wordt gehuisvest, bedraagt niet meer dan 6 personen;
- f. de omgevingsvergunning wordt verleend voor de duur dat de arbeidsbehoefte bestaat;
- g. de gebruiksvloeroppervlakte, die wordt aangewend voor de huisvesting van tijdelijke werknemers mag niet meer bedragen dan 500 m²;
- h. er mogen geen zelfstandige wooneenheden ontstaan;
- i. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- j. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- k. het leidt niet tot een onevenredige aantasting van de waarden die het plan beoogt te beschermen.

3.5.3 Opslag gevaarlijke stoffen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 3.4.1 onder g ten behoeve van de opslag van gevaarlijke stoffen teneinde toe te staan dat de daarbij behorende 10-6 risicocontour de aanduiding 'bouwvlak' overschrijdt, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- b. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

3.5.4 Mantelzorg in afhankelijke woonruimte



Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 3.4.1 onder c voor het gebruik van een bijgebouw behorende bij een bedrijfswoning als afhankelijke woonruimte, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. er is aangetoond dat er sprake is van een zorgbehoefte, bijvoorbeeld uit een zorgindicatie of verklaring van een arts;
- b. het gebruik blijft beperkt tot de in de bouwregels genoemde bouwmogelijkheden voor bijgebouwen, met een maximale oppervlakte van 80 m²;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- d. bij het verlenen van de omgevingsvergunning wordt bepaald dat indien de mantelzorgsituatie is beëindigd het bevoegd gezag ambtshalve tot intrekking van de verleende omgevingsvergunning overgaat;
- e. binnen één maand na beëindiging van het gebruik van het (vrijstaand) bijgebouw als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg dient hiervan schriftelijk melding te worden gemaakt.

3.5.5 Aan huis verbonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen van het bepaalde in sublid 3.4.1 onder e teneinde een aan huis verbonden bedrijf toe te staan, mits:

- a. het ten behoeve van het aan huis verbonden bedrijf in gebruik te nemen bedrijfsvloeroppervlak niet meer bedraagt dan 25% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning en de bijbehorende bijgebouwen, met dien verstande dat de woonfunctie van de bedrijfswoning primair en in ruimtelijke zin gehandhaafd blijft;
- b. het aan huis verbonden bedrijf voorkomt in de milieucategorie 1 of 2 van de in Bijlage 2 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten of kan, voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt, gelijk gesteld worden aan een bedrijf behorende tot één van die milieucategorieën;
- c. het gebruik geen onevenredige afbreuk veroorzaakt op de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans;
- d. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;
- e. de aard en de activiteiten van het bedrijf niet leiden tot een onevenredige afbreuk van het woon- en leefklimaat in de omgeving.

3.5.6 Gebruik dat vergunningplichtig is op basis van artikel 19d Natuurbeschermingswet 1998

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 3.4.1 onder k voor het gebruik van gronden en gebouwen dat vergunningplichtig is krachtens het bepaalde in artikel 19d Natuurbeschermingswet 1998, indien is aangetoond dat geen aantasting plaatsvindt van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura2000-gebied.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Wijziging naar Wonen / woningsplitsing



Burgemeester en wethouders kunnen de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen teneinde deze aanduiding te laten vervallen en de bestemming (deels) te wijzigen in de bestemming 'Wonen', waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of voormalig (woon)boerderijpand voor woondoeleinden kan worden toegestaan; tevens kan daarbij, mits het betreft (woon)boerderijpanden met de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie', woningsplitsing worden toegestaan. Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

Algemene voorwaarden:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- b. er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- c. de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - bestaande voorzieningen' en/of 'specifieke vorm van agrarisch - permanente teeltondersteunende voorziening' worden verwijderd, alsmede er is zekerstelling omtrent het verwijderen van de ter plaatse aanwezige voorzieningen. Tenzij aangetoond wordt dat deze voorzieningen tevens noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie;
- d. de omvang van het bestemmingsvlak is passend bij de beoogde functie, met dien verstande dat de omvang niet meer bedraagt dan het voormalige agrarisch bouwvlak tot een maximum van 1500 m²;
- e. ten aanzien van kwaliteitsverbetering geldt het volgende:
 1. indien het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' maximaal 30% bedraagt van het voormalig agrarisch bouwvlak, dan is geen specifieke kwaliteitsverbetering vereist;
 2. indien het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' maximaal 40% bedraagt van het voormalig agrarisch bouwvlak. De herinrichting van het erf landschappelijk wordt ingepast in welk kader een inrichtings- en beplantingsplan dient te worden opgesteld;
 3. in de overige gevallen vindt er kwaliteitsverbetering plaats;
- f. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, cultuurshistorische en natuurlijke waarden;
- g. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- h. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;
- i. de regels van Bijlage 3 Artikel Wonen worden opgenomen als bestemmingsregels.

Specifieke voorwaarden voor wijziging in woondoeleinden:

- j. de bebouwde oppervlakte en inhoud van de voormalige bedrijfswoning (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot, met dien verstande dat:
 1. vergroting is toegestaan indien er per 50 m³ vergroting van de woning telkens minimaal 500 m² aan legaal opgerichte bebouwing wordt gesloopt;
 2. de uiteindelijke inhoud niet meer bedraagt dan 1000 m³;
 3. de bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 100 m² per woning; de overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) dient te worden gesloopt;
 4. in afwijking van het bepaalde onder 3. mag de bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen maximaal 200 m² bedragen, indien het surplus (alle aanwezige voormalige bedrijfsgebouwen



en bijgebouwen boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 100 m²) in één keer wordt gesloopt, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, en deze sloop moet als voorwaarde aan de omgevingsvergunning worden verbonden;

5. uitsluitend de sloop van legaal gebouwde gebouwen komen in aanmerking voor deze sloopbonusregeling;
- k. de sloopbonusregeling als bedoeld onder i is niet van toepassing indien:
 1. op deze locatie sloop van de bebouwing al heeft plaatsgevonden,
 2. sloop heeft plaatsgevonden of kan plaatsvinden in het kader van de ruimte-voor-ruimte-regeling,
 3. sloopsubsidie is verkregen op basis van de Regeling beëindiging veehouderijtakken,
 4. of de sloop al op andere wijze is verzekerd;
- l. de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen;

Specifieke voorwaarden voor wijziging t.b.v. woningsplitsing:

- m. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing welke is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie';
- n. de splitsing dient mede gericht te zijn op het behoud en/of herstel van deze cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- o. splitsing mag slechts in maximaal 2 woningen plaatsvinden;
- p. de inhoud per gesplitste woning mag niet minder dan 450 m³ bedragen;
- q. per gesplitste woning zijn bijgebouwen toegestaan met een maximale oppervlakte van 100 m² per woning; voor het overige dient de aanwezige overige bebouwing, voor zover zij niet cultuurhistorisch waardevol zijn, te worden gesloopt; de sloopbonusregeling onder i is bij splitsing niet van toepassing;
- r. indien er sprake is van een woonboerderijpand met cultuurhistorische waarde, niet zijnde een monument, waarvan de bouwkundige staat dermate slecht is dat volledige of nagenoeg volledige herbouw noodzakelijk is, kan splitsing gepaard gaan met herbouw, zij het dat door het herbouwde pand het cultuurhistorische waardevolle karakter dient te zijn gewaarborgd;
- s. de splitsing dient te passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma.

3.6.2 Wijziging naar Recreatie

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en/of de daaraan grenzende gronden wijzigen in de bestemming 'Recreatie', teneinde hergebruik van de bebouwing toe te staan met de daarbij behorende gronden voor extensieve vormen van dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen, zoals een kinderboerderij, theetuin, verhuur van fietsen/huifkarren, organiseren van rondleidingen en exposities, bed en breakfastvoorzieningen in een grotere omvang e.d., toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de activiteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen;



- b. de omvang van het bestemmingsvlak is passend bij de beoogde functie, met dien verstande dat de omvang niet meer bedraagt dan het voormalige agrarisch bouwvlak tot een maximum van 5000 m²;
- c. voor verblijfsrecreatieve voorzieningen geldt het volgende:
 - 1. verblijfsrecreatieve activiteiten zijn toegestaan in de vorm van vakantieappartementen, bed & breakfast, kampeermiddelen e.d.;
 - 2. bij groepsaccommodatie zijn maximaal 250 bedden toegestaan;
 - 3. voor kampeermiddelen gelden de bepalingen:
 - I. kampeermiddelen zijn uitsluitend toegestaan op een afstand van minimaal 25 m van de bestemming Wonen van derden;
 - II. uitsluitend kampeermiddelen met een niet-permanent karakter (tenten, tentwagens, kampeerauto's, campers en toercaravans) zijn toegestaan;
 - III. er zijn maximaal 25 kampeerplaatsen per camping toegestaan, uitsluitend in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
 - IV. 15% van het nieuwe bestemmingsvlak bestaat uit een robuuste landschappelijke inpassing;
- d. ten aanzien van de functies in het algemeen, geldt het volgende:
 - 1. de bebouwde oppervlakte ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten mag niet meer bedragen dan 1000 m² dan wel niet meer dan de bestaande bebouwde oppervlakte indien deze minder bedraagt dan 1000 m²;
 - 2. maneges zijn niet toegestaan;
 - 3. hotels, conferentievoorzieningen en wellness zijn niet toegestaan;
 - 4. ten behoeve van de activiteit is ondergeschikte en ondersteunende routegebonden horeca toegestaan, zoals de verkoop van ijs, thee e.d.; de verkoopvloeroppervlakte bedraagt niet meer dan 100 m²;
 - 5. detailhandel is uitsluitend toegestaan in ondergeschikte, aan de recreatieactiviteit gerelateerde vorm; de verkoopvloeroppervlakte bedraagt niet meer dan 100 m²;
- e. er dient een, door de gemeente goed te keuren, bedrijfsplan te worden overlegd;
- f. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 - 1. Landschappelijke inpassing: er is aangetoond dat binnen een jaar na realisatie van de bebouwing sprake zal zijn van een goede landschappelijke inpassing alsmede de instandhouding daarvan, welke tenminste 10% van de omvang van het bouwvlak omvat en welke is gelegen binnen het bouwvlak dan wel dat er sprake is van een door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd landschapsontwikkelingsplan;
 - 2. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.
 - 3. Ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt., met dien verstande dat de oppervlakte aan bebouwing die wordt gesloopt niet minder mag bedragen dan de oppervlakte aan bebouwing die nieuw wordt gebouwd;
 - 4. Parkeren dient binnen het nieuwe bestemmingsvlak plaats te vinden.
- g. de cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;



- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- i. bij toename van verharding van meer dan 500 m² dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: vasthouden, bergen en afvoeren; er zal in alle gevallen minimaal waterneutraal gebouwd dienen te worden;
- j. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- k. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden die de gebiedsaanduidingen beogen te beschermen;
- l. de beoogde activiteit leidt niet tot een grootschalige ontwikkeling;
- m. de regels van Bijlage 3 Artikel Recreatie worden opgenomen als bestemmingsregels;
- n. de goot- en bouwhoogte van de gebouwen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 6 m en 10 m.

3.6.3 Wijzigingsbevoegdheid plattelandswoning

Burgemeester en wethouders kunnen binnen de aanduiding 'bouwvlak' de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning' opnemen teneinde de huidige bedrijfswoning door een derde te laten bewonen en deze aan te merken als plattelandswoning, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de woning is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de landbouwinrichting ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' is in werking;
- c. de woning ondervindt geen onevenredige milieubelemmeringen op de aspecten, geluid, trilling, fijnstof en/of verkeer van de op het eigen 'bouwvlak' gevestigde landbouwinrichting;
- d. de activiteit belemmert geen andere activiteiten in de omgeving;
- e. deze plattelandswoning blijft als bedrijfswoning tellen; toevoeging van een bedrijfswoning is niet toegestaan.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de middelhoge verwachtingswaarde en hoge verwachtingswaarde vanwege vindplaats jager / verzamelaars buiten natuurgebieden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen eisen burgemeester en wethouders uitsluitend voor gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en vergroting van bestaande gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarbij ter realisering bodemroerende werkzaamheden noodzakelijk zijn, die:

- a. een totale oppervlakte hebben groter dan 2.500 m², en
- b. waarvoor grond op een diepte van 0,5 m of meer onder het maaiveld, moet worden geroerd,

dat alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend, door de aanvrager een archeologisch rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarde van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.



4.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien uit dit archeologisch rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen of;
- c. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.3.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen), woelen, mengen, diepploegen, aanbrengen van heipalen, egaliseren en ontginnen van gronden met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 50 cm;
- b. het wijzigen van de waterhuishouding, zoals draineren en het uitdiepen, graven en/of verleggen van waterlopen;
- c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 50 cm;
- d. het verlagen van de grondwaterstand over een oppervlakte van 2500 m².

4.3.2 Uitzonderingen

Het verbod, zoals bedoeld in 5.3.1 is niet van toepassing, indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels, leidingen en rioleringen waarbij niet dieper gegraven wordt dan de reeds uitgegraven diepte;
- b. het gaat om het vervangen van bestaande drainages op dezelfde plaats en op maximaal dezelfde diepte;
- c. op basis van inventariserend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- d. de werken en werkzaamheden:
 - 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingsvergunning;
- e. de werken en werkzaamheden op inventariserend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.



Artikel 5 Waarde – Cultuurhistorie

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de aanwezige cultuurhistorische waarden.

5.2 Bouwregels

Op of in de gronden als bedoeld in lid 5.1 is uitsluitend de bestaande bebouwing toegestaan.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 ten behoeve van het aan-, ver- of nieuwbouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, met dien verstande dat geen afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke en functionele karakteristiek.

5.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

5.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) een bouwwerk te slopen.

5.4.2 Toetsing

De in sublid 5.4.1 genoemde vergunning wordt slechts verleend indien en voorzover door de sloopwerkzaamheden geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de cultuurhistorische waarden van de omgeving.

5.4.3 Advies

Voorafgaande aan de verlening van de vergunning als bedoeld in in sublid 5.4.1 dient het bevoegd gezag daarover een advies te hebben ingewonnen bij de welstands/gemeentelijke monumentencommissie omtrent de mogelijke aantasting van de cultuurhistorische waarden.

5.4.4 Uitzonderingen

Het in sublid 5.4.1 vervatte verbod geldt niet voor:

- a. sloopwerkzaamheden waarvoor ten tijde van het inwerkingtreden van het bestemmingsplan vergunning is verleend;
- b. sloopwerkzaamheden van ondergeschikte betekenis binnen het op de bestemming gerichte normale onderhoud en beheer;
- c. sloopwerkzaamheden die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, in uitvoering zijn.



Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt onder gebruik strijdig met het plan in ieder geval begrepen het gebruik van gronden en opstallen:

- a. ten behoeve van het boren naar gas.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Omgevingsvergunning kleine windmolens

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsregels ten behoeve van een windmolen, geen gebouw zijnde, tot een maximale bouwhoogte van 15m, onder de volgende voorwaarden:

- a. Per bestemmingsvlak/bouwvlak is één windmolen, gericht op individueel gebruik, toegestaan.
- b. De afstand tot woningen van derden mag niet minder bedragen dan 100 m.
- c. De hoogte van de windmolen mag niet meer bedragen dan 15 m.
- d. De windmolens mag niet worden gerealiseerd binnen een afstand van 100 m van gronden met de bestemming 'Bos' of 'Natuur'.
- e. De belangen van derden worden niet onevenredig geschaad.
- f. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- g. Er moet sprake zijn van een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

- 1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;



- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

9.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van 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.
4. 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 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Wijnhovenstraat 15 Haghorst'.



Bijlage

1. Bedrijvenstaat
2. Staat van bedrijfsactiviteiten
3. Bijlage 3 – Artikel Wonen – Artikel Recreatie



Bijlage 1 Bedrijvenstaat



Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten



Bijlage 3

Artikel Wonen

Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, met dien verstande dat voor het aantal woningen de volgende regels gelden:
 1. per bestemmingsvlak is maximaal één woning toegestaan;
 2. in afwijking van het bepaalde onder 1 geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aangegeven maximale aantal wooneenheden het toegestane maximale aantal woningen is;
 3. in afwijking van het bepaalde onder 1 en 2 geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' er geen woning is toegestaan.
- b. een aan huis verbonden beroep;
- c. een minicamping, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - minicamping';
- d. het behoud en herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- e. recreatieve voorzieningen in de vorm van kleinschalig logeren, met dien verstande dat:
 1. kleinschalig logeren in de vorm van bed & breakfast, appartementen en/of gastenkamers is toegestaan met een slaapvoorziening voor maximaal 3 kamers van 2 personen per woning;
 2. de omvang niet meer bedraagt dan 40% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning en de aangebouwde bijgebouwen tot een maximumvloeroppervlak van 150 m²;
 3. kleinschalig logeren uitsluitend in de woning en aangebouwde bijgebouwen is toegestaan;
 4. parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden;
 5. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.
- f. bescherming, instandhouding en versterking van de landschaps- en natuurwaarden zoals landschapsvisuele, cultuurhistorische en ecologische waarden die de gebiedsaanduidingen, welke zijn opgenomen in artikel 29, beogen te beschermen;
- g. de functies als bedoeld in de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Water', voor zover de gronden zijn gelegen binnen 10 m van de bestemming 'Water';
- h. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. ontsluitingswegen;
- j. parkeervoorzieningen;

een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven.

Bouwregels

Toegestane bebouwing



Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

Bouwvlak

Indien en voor zover binnen een bestemmingsvlak een aanduiding 'bouwvlak' is opgenomen, dan zijn gebouwen binnen dat bestemmingsvlak uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.

Woning

Voor woningen geldt het volgende:

- a. de goothoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m;
- c. de inhoud van de woning, inclusief aangebouwde bijgebouwen, bedraagt niet meer dan 750 m³, tenzij:
 1. het een bestaande (woon)boerderij betreft, waarbij de inhoud van het hele bestaande boerderijlichaam/bouwmassa daarvan als maximum geldt;
 2. de aanduiding 'maximum volume (m3)' is opgenomen, dan geldt de met deze aanduiding aangegeven inhoud als maximum;
- d. de dakhelling bedraagt niet minder dan 30° en niet meer dan 55°;
- e. de afstand van een woning en aangebouwde bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt niet minder dan 5 m;
- f. de afstand van een woning bedraagt minimaal 15 m tot de as van de weg, met dien verstande dat bij de woningen Koestraat 74 en 76 te Hilvarenbeek deze afstand minimaal 8 m tot de as van de Koestraat bedraagt;
- g. de breedte van de woning aan de Baarschotsestraat 62a mag niet meer dan 15 m bedragen;
- h. kelders zijn uitsluitend onder de woning toegestaan.

Vrijstaande bijgebouwen bij woning

Voor vrijstaande bijgebouwen bij een woning gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke bebouwde oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen bedraagt niet meer dan 100 m², met dien verstande dat het bestemmingsvlak voor niet meer dan 40% mag worden bebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. geldt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' de met deze aanduiding aangegeven oppervlakte als maximum;
- c. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3 m;
- d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
- e. de bijgebouwen moeten minstens 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden gesitueerd;
- f. de dakhelling bedraagt minimaal 30°.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:



- a. de bouwhoogte van een erfafscheiding bedraagt niet meer dan:
 - 1. 1 m vóór de voorgevelrooilijn;
 - 2. 2 m achter de voorgevelrooilijn;
- b. de bouwhoogte van een carports en overkappingen bij de woning bedraagt niet meer dan 3 m;
- c. de bebouwde oppervlakte van carports en overkappingen bij de woning bedraagt niet meer dan 25 m²;
- d. de bouwhoogte van een vrijstaande antennemast bedraagt niet meer dan 18 m;
- e. de bouwhoogte van een licht- en andere masten bedraagt niet meer dan 8 m;
- f. de bouwhoogte van een pergola bedraagt niet meer dan 3 m;
- g. de bouwhoogte van een overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 1 m.

Herbouw bestaande woning

Woningen mogen worden herbouwd onder de volgende voorwaarden:

- a. de herbouw vindt voor 3/4 deel plaats op de plaats van de (voor zover aanwezige) bestaande fundamente van de woning;
- b. de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn van de woning;
- c. de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en).

Bestaande maatvoering

In afwijking van het voorgaande geldt voor bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, het volgende: indien en voorzover de bestaande maatvoering en/of oppervlakte en/of situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de genoemde maxima, danwel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum.

Afwijken van de bouwregels

Sloopbonusregeling

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de bouwregels teneinde de toegestane bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen te vergroten met een aantal vierkante meter en van het bepaalde in de bouwregels ten behoeve van het vergroten van de inhoud van een woning, mits overvloedige bebouwing wordt gesloopt. Hierbij dient aan het volgende te worden voldaan:

- a. ten behoeve van het vergroten van de toegestane bebouwde oppervlakte van bijgebouwen geldt dat de bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen mag worden vermeerderd met een sloop-bonus percentage van 25% (indien 100 m² wordt gesloopt mag 25 m² worden teruggebouwd), mits de totale bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen niet meer bedraagt dan 200 m²;



- b. te behoeve van het vergroten van de inhoud van een woning gelden de volgende regels:
 - 1. de inhoud bedraagt niet meer dan 1000 m³;
 - 2. per 50 m³ vergroting van de woning boven de maximaal toegestane inhoud als opgenomen in de bouwregels dient telkens minimaal 500 m² aan legaal opgerichte bebouwing te worden gesloopt;
- c. het surplus (alle aanwezige bebouwing boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 100 m²) moet in één keer worden gesloopt, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, en deze sloop moet als voorwaarde aan de omgevingsvergunning worden verbonden;
- d. uitsluitend de sloop van legaal gebouwde gebouwen komen in aanmerking voor deze sloopbonusregeling;
- e. de sloopbonusregeling als bedoeld onder c is niet van toepassing indien:
 - 1. op deze locatie sloop van de bebouwing al heeft plaatsgevonden,
 - 2. sloop kan plaatsvinden in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeeling,
 - 3. sloopsubsidie is verkregen op basis van de Regeling beëindiging veehouderijtakken,
 - 4. of de sloop al op andere wijze is verzekerd;
- f. de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen;
- g. de cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- h. er is aangetoond dat binnen een jaar na realisatie van de bebouwing sprake zal zijn van een goede landschappelijke inpassing alsmede de instandhouding daarvan, welke tenminste 10% van de omvang van het bestemmingsvlak omvat en welke is gelegen binnen het bestemmingsvlak dan wel dat er sprake is van een door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd landschapsontwikkelingsplan;
- i. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven.

Grotere goot- en/of bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder de bouwregels, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de grotere goot- en/of bouwhoogte van de woning is stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar;
- b. er is aangetoond dat binnen een jaar na realisatie van de bebouwing sprake zal zijn van een goede landschappelijke inpassing alsmede de instandhouding daarvan, welke tenminste 10% van de omvang van het bestemmingsvlak omvat en welke is gelegen binnen het bestemmingsvlak dan wel dat er sprake is van een door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd landschapsontwikkelingsplan, of de overtollige bebouwing wordt gesloopt, waaronder sloop van de oude woning, met dien verstande dat de oppervlakte aan bebouwing die wordt gesloopt niet minder mag bedragen dan de oppervlakte aan bebouwing die nieuw wordt gebouwd.



Verplaatsing van de bestaande woning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder de bouwregels, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig, verkeerskundig, landschappelijk en milieukundig aanvaardbaar, waaronder dat moet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- c. overtollige bebouwing wordt gesloopt, waaronder sloop van de oude woning, met dien verstande dat de oppervlakte aan bebouwing die wordt gesloopt niet minder mag bedragen dan de oppervlakte aan bebouwing die nieuw wordt gebouwd.

Verkleinen afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de bouwregels teneinde een kleinere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens toe te staan voor het bouwen van de woning, mits voldaan wordt aan de volgende bepalingen:

- a. het is noodzakelijk voor een doelmatige inrichting van het perceel;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- c. de stedenbouwkundige structuur mag niet onevenredig worden aangetast;
- d. de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden aangetast.

Specifieke gebruiksregels

Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen gebruik van gronden en/of opstallen voor:

- a. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- b. kleinschalig logeren in vrijstaande bijgebouwen;
- c. bedrijf aan huis.

Afwijken van de gebruiksregels

Mantelzorg in afhankelijke woonruimte

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 'strijdig gebruik' onder a voor het gebruik van een bijgebouw behorende bij een woning als afhankelijke woonruimte, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. er is aangetoond dat er sprake is van een zorgbehoefte, bijvoorbeeld uit een zorgindicatie of verklaring van een arts;
- b. het gebruik blijft beperkt tot de in de bouwregels genoemde bouwmogelijkheden voor bijgebouwen, met een maximale oppervlakte van 80 m²;



- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- d. bij het verlenen van de omgevingsvergunning wordt bepaald dat indien de mantelzorgsituatie is beëindigd het bevoegd gezag ambtshalve tot intrekking van de verleende omgevingsvergunning overgaat;
- e. binnen één maand na beëindiging van het gebruik van het (vrijstaand) bijgebouw als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg dient hiervan schriftelijk melding te worden gemaakt.

Kleinschalig logeren

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 'strijdig gebruik' sub b ten einde kleinschalig logeren als nevenactiviteit in vrijstaande bijgebouwen bij een woning toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. kleinschalig logeren in de vorm van bed & breakfast, appartementen en/of gastenkamers is toegestaan. Het kleinschalig logeren bestaat uit maximaal 3 kamers van maximaal 2 personen per kamer per woning met een maximale omvang van 150 m² in totaal, met dien verstande dat niet meer dan 40% van het vloeroppervlak van de woning gebruikt mag worden ten behoeve van kleinschalig logeren;
- b. permanente bewoning of huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan;
- c. de cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- d. er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- e. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- g. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- i. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in de omgeving aanwezige waarden.

Aan huis verbonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen van het bepaalde in 'strijdig gebruik' onder c teneinde een aan huis verbonden bedrijf toe te staan, mits:

- a. het ten behoeve van het aan huis verbonden bedrijf in gebruik te nemen bedrijfsvloeroppervlak niet meer bedraagt dan 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de erfbouw, met dien verstande dat de woonfunctie primair en in ruimtelijke zin gehandhaafd blijft;
- b. het aan huis verbonden bedrijf voorkomt in de milieucategorie 1 of 2 van de in Bijlage opgenomen bedrijfsactiviteiten of kan, voor wat betreft de aard en omvang van de



milieuhinder die het veroorzaakt, gelijk gesteld worden aan een bedrijf behorende tot één van die milieucategorieën;

- c. het gebruik geen onevenredige afbreuk veroorzaakt op de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans;
- d. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;
- e. de aard en de activiteiten van het bedrijf niet leiden tot een onevenredige afbreuk van het woon- en leefklimaat in de omgeving.

Wijzigingsbevoegdheid

Woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden wijzigen teneinde woningsplitsing in cultuurhistorisch waardevolle (woon)boerderijpanden met de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' toe te staan.

Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de herinrichting van het erf landschappelijk wordt ingepast in welk kader een inrichtings- en beplantingsplan dient te worden opgesteld;
- b. de splitsing dient mede gericht te zijn op het behoud en/of herstel van deze cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- c. de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- e. er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- f. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in de bestemmingsomschrijving omschreven waarden.
- g. de bebouwde oppervlakte en inhoud van de voormalige bedrijfswoning (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
- h. splitsing mag slechts in maximaal 2 woningen plaatsvinden;
- i. de inhoud per gesplitste woning mag niet minder dan 450 m³ bedragen;
- j. per gesplitste woning zijn bijgebouwen toegestaan met een maximale oppervlakte van 100 m² per woning; voor het overige dienen bijgebouwen, voor zover zij niet cultuurhistorisch waardevol zijn, te worden gesloopt;
- k. indien er sprake is van een woonboerderijpand met cultuurhistorische waarde, niet zijnde een monument, waarvan de bouwkundige staat dermate slecht is dat volledige of nagenoeg volledige herbouw noodzakelijk is, kan splitsing gepaard gaan met herbouw, zij het dat door het herbouwde pand het cultuurhistorische waardevolle karakter dient te zijn gewaarborgd;
- l. de splitsing dient te passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- m. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- n. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder.



Artikel Recreatie

Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsrecreatieve voorzieningen,
- b. ondersteunende horeca, uitsluitend in ondergeschikte vorm en dienstbaar aan de verblijfsrecreatieve voorzieningen;
- c. ondergeschikte detailhandel, uitsluitend in ondergeschikte vorm en dienstbaar aan de verblijfsrecreatieve voorzieningen;
- d. een aan huis verbonden beroep;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. de functies als bedoeld in de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Water', voor zover de gronden zijn gelegen binnen 10 m van de bestemming 'Water';
- h. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

Bouwregels

Toegestane bebouwing

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

Bebouwde oppervlakte

Het bebouwde oppervlak mag niet meer bedragen dan het bestaand bebouwde oppervlak exclusief het bebouwd oppervlak ten behoeve van een bedrijfswoning en de daarbij behorende bijgebouwen.

Bedrijfsgebouwen

Voor bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte bedraagt niet meer dan 6 meter;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 meter;
- c. de dakhelling bedraagt minimaal 12° en maximaal 45°;
- d. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt niet minder dan 2 m.

Bedrijfswoning

Voor bedrijfswoningen geldt het volgende:

- a. bedrijfswoningen zijn niet toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1. maximaal één bedrijfswoning is toegestaan met bijbehorende bijgebouwen;
- b. de goothoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m;
- d. de inhoud van de bedrijfswoning, inclusief aangebouwde bijgebouwen, bedraagt niet meer dan 750 m³, tenzij:



1. het een bestaande (woon)boerderij betreft, waarbij de inhoud van het hele bestaande boerderijlichaam/bouwmassa daarvan als maximum geldt.
- e. de dakhelling bedraagt niet minder dan 30° en niet meer dan 55°;
- f. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt niet minder dan 5 m;
- g. de afstand van een bedrijfswoning bedraagt minimaal 15 m tot de as van de weg.

Vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoning

Voor vrijstaande bijgebouwen bij een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- h. de gezamenlijke bebouwde oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen bedraagt niet meer dan 100 m²;
- i. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3 m;
- j. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
- k. de dakhelling bedraagt niet minder dan 30°;
- l. de bijgebouwen moeten uitsluitend achter de voorgevel of het verlengde van de voorgevel van de bedrijfswoning worden gesitueerd.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. a. de bouwhoogte van een erfafscheiding bedraagt niet meer dan:
 1. 1 m vóór de voorgevelrooilijn;
 2. 2 m achter de voorgevelrooilijn;
- b. de bouwhoogte van een carports en overkappingen bij de bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 3 m;
- c. de bebouwde oppervlakte van carports en overkappingen bij de bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 25 m²;
- d. de bouwhoogte van een overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 6 m.

Herbouw bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen

Aanvullend gelden voor herbouw van bestaande woningen en bedrijfsgebouwen die niet binnen een bouwvlak zijn gelegen de volgende voorwaarden:

- a. de herbouw vindt voor 3/4 deel plaats op de plaats van de (voor zover aanwezige) bestaande fundamenteën;
- b. de voorgevel van de te herbouwen gebouwen wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn;
- c. de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en).

Bestaande maatvoering

In afwijking van het voorgaande geldt voor bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, het volgende: indien en voorzover de bestaande maatvoering en/of oppervlakte en/of situering van gebouwen en



bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de genoemde maxima, danwel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum.

Afwijken van de bouwregels

Vergroten bebouwde oppervlakte

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken teneinde een grotere bebouwde oppervlakte toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bebouwde oppervlakte mag in totaal met niet meer dan 15% ten opzichte van het bestaand bebouwd oppervlak worden vergoot;
- b. de bebouwing dient naar aard en omvang te passen in de omgeving;
- c. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling;
- d. voor de functie gelden de volgende specifieke bepalingen:
 1. detailhandel is niet toegestaan;
 2. door deze uitbreiding mag een bedrijf dat nu behoort tot maximaal milieucategorie 2 van de in Bijlage 1 opgenomen bedrijvenlijst, niet veranderen in een bedrijf dat behoort tot milieucategorie 3 of meer, alsmede naar aard en omvang vergelijkbare activiteiten;
- e. de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of ontwikkeling is aangetoond;
- f. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 1. Landschappelijke inpassing: er is aangetoond dat binnen een jaar na realisatie van de bebouwing sprake zal zijn van een goede landschappelijke inpassing alsmede de instandhouding daarvan, welke tenminste 10% van de omvang van het bestemmingsvlak omvat en welke is gelegen binnen het bestemmingsvlak dan wel dat er sprake is van een door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd landschapsonwikkelingsplan;
 2. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bestemmingsvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.
 3. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.
- g. de cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- i. bij toename van verharding van meer dan 500 m² dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: vasthouden, bergen en afvoeren; er zal in alle gevallen minimaal waterneutraal gebouwd dienen te worden;
- j. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- k. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in de omgeving aanwezige waarden.

Specifieke gebruiksregels

Strijdig gebruik



Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen gebruik van gronden en opstallen:

- a. voor woondoeleinden, met uitzondering van één toegestane bedrijfswoning;
- b. voor permanente bewoning;
- c. huisvesting van werknemers;
- d. recreatiewoningen die niet bedrijfsmatig worden geëxploiteerd;
- e. een aan huis verbonden bedrijf;
- f. risicovolle inrichtingen;
- g. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10-6 risicocontour hebben die de bestemmingsgrens overschrijdt;
- h. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.

Afwijken van de gebruiksregels

Mantelzorg in afhankelijke woonruimte

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken voor het gebruik van een bijgebouw behorende bij een bedrijfswoning als afhankelijke woonruimte, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. er is aangetoond dat er sprake is van een zorgbehoefte, bijvoorbeeld uit een zorgindicatie of verklaring van een arts;
- b. het gebruik blijft beperkt tot de in de bouwregels genoemde bouwmogelijkheden voor bijgebouwen, met een maximale oppervlakte van 80 m²;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- d. bij het verlenen van de omgevingsvergunning wordt bepaald dat indien de mantelzorgsituatie is beëindigd het bevoegd gezag ambtshalve tot intrekking van de verleende omgevingsvergunning overgaat;
- e. binnen één maand na beëindiging van het gebruik van het (vrijstaand) bijgebouw als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg dient hiervan schriftelijk melding te worden gemaakt.

Aan huis verbonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen teneinde een aan huis verbonden bedrijf toe te staan, mits:

- a. het ten behoeve van het aan huis verbonden bedrijf in gebruik te nemen bedrijfsploeroppervlak niet meer bedraagt dan 25% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning en de bijbehorende bijgebouwen, met dien verstande dat de woonfunctie van de bedrijfswoning primair en in ruimtelijke zin gehandhaafd blijft;
- b. het aan huis verbonden bedrijf voorkomt in de milieucategorie 1 of 2 van de in Bijlage 2 opgenomen bedrijfsactiviteiten of kan, voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt, gelijk gesteld worden aan een bedrijf behorende tot één van die milieucategorieën;



- c. het gebruik geen onevenredige afbreuk veroorzaakt op de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans;
- d. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;
- e. de aard en de activiteiten van het bedrijf niet leiden tot een onevenredige afbreuk van het woon- en leefklimaat in de omgeving.