

Nota van uitgangspunten

Herziening bestemmingsplan Buitengebied Waalre



Fase 2

Beleidsmatige actualisatie



1. Algemeen

Voor het herzien van een complex bestemmingsplan als het buitengebied is het noodzakelijk vooraf een aantal uitgangspunten te formuleren die ten grondslag zullen liggen aan de keuzes die gemaakt worden voor het bestemmingsplan.

Uiteraard zijn dat de wettelijke verplichtingen zoals die vermeld staan in de Wet ruimtelijke ordening en de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012), welke laatste leiden tot met name technisch/juridische uitgangspunten. Er zijn ook lokale beleidsmatige uitgangspunten die ingegeven worden door de gemeentelijke politiek vanuit de Structuurvisie Waalre en andere beleidsdocumenten. De kaders voor dat gemeentelijke beleid worden grotendeels bepaald door de provinciale Verordening ruimte 2014.

1.1. Leeswijzer

1.1.1. Volgorde onderwerpen

- De eerste groep majeure onderwerpen (hoofdstuk 2) betreft beleidsmatige keuzes die een eigen vrijheid van invulling hebben.
- De tweede groep belangrijke onderwerpen (hoofdstuk 3) betreft beleidsmatige keuzes die gestuurd voortvloeien uit de Verordening ruimte 2014 en andere wet- en regelgeving.
- De derde groep ondergeschikte onderwerpen (hoofdstuk 4) betreft ten opzichte van het geldende bestemmingsplan ondergeschikte gewijzigde of ongewijzigde keuzes

1.1.2. Verplichte onderdelen en vrije keuzes

Binnen de diverse onderwerpen zijn een aantal verplicht vanuit de wetgeving en/of de provinciale Verordening ruimte 2014. Deze onderwerpen zijn onderstreept aangegeven.

1.1.3. Opbouw onderwerpen

In de opgenomen uitgangspunten per onderwerp is een driedeling opgenomen:

1. **Provinciaal beleid**
Hierin worden de provinciale regels benoemd die de speelruimte bepalen voor het gemeentelijk beleid gebaseerd op de Verordening ruimte 2014.
2. **Huidige regels**
Hierin wordt kort samengevat wat er over het betreffende onderwerp nu geregeld is in het bestemmingsplan.
3. **Uitgangspunten**
Hierin worden de uitgangspunten geformuleerd op basis van de vergelijking tussen het provinciaal beleid, de geldende regels en het gemeentelijk beleid.

De onderdelen Woningen, Agrarische sector en 'Waarde' worden voorafgegaan door een thematische benadering.

INHOUD

1.	Algemeen.....	1
1.1.	Leeswijzer.....	1
1.1.1.	Volgorde onderwerpen.....	1
1.1.2.	Verplichte onderdelen en vrije keuzes.....	1
1.1.3.	Opbouw onderwerpen.....	1
2.	Uitgangspunten majeure keuzes.....	6
2.1.	Verankering Rood met Groen (RmG).....	6
2.1.1.	Provinciaal beleid.....	6
2.1.2.	Huidige regels.....	6
2.1.3.	Uitgangspunten.....	6
2.2.	Agrarische gronden (zonder waarden).....	6
2.2.1.	Provinciaal beleid.....	6
2.2.2.	Huidige regels.....	6
2.2.3.	Uitgangspunten.....	7
2.3.	Agrarische gronden met waarden.....	7
2.3.1.	Provinciaal beleid.....	7
2.3.2.	Huidige regels.....	7
2.3.3.	Uitgangspunten.....	7
2.4.	Agrarische gronden met (potentiële) natuurwaarden.....	8
2.4.1.	Provinciaal beleid.....	8
2.4.2.	Huidige regels.....	8
2.4.3.	Uitgangspunten.....	8
2.5.	Cultuurhistorie.....	9
2.5.1.	Provinciaal beleid.....	9
2.5.2.	Huidige regels.....	9
2.5.3.	Uitgangspunten.....	9
2.6.	Archeologie.....	9
2.6.1.	Provinciaal beleid.....	9
2.6.2.	Huidige regels.....	9
2.6.3.	Uitgangspunten.....	9
2.7.	Open landschap.....	10
2.7.1.	Provinciaal beleid.....	10
2.7.2.	Huidige regels.....	10
2.7.3.	Uitgangspunten.....	10
2.8.	Agrarische sector.....	10
2.8.1.	Thematische benadering.....	10
2.8.2.	Provinciaal beleid.....	11
2.8.3.	Huidige regels.....	12
2.8.4.	Uitgangspunten.....	12
2.9.	PlanMER.....	13
2.9.1.	Wetgeving.....	13
2.9.2.	Provinciaal beleid.....	13
2.9.3.	Huidige PlanMER.....	13
2.9.4.	Vormvrije merbeoordeling.....	13
2.10.	Teeltondersteunende voorzieningen (TOV's).....	14
2.10.1.	Provinciaal beleid.....	14
2.10.2.	Huidige regels.....	14
2.10.3.	Uitgangspunten.....	14
2.11.	Omschakeling van agrarische functies.....	14
2.11.1.	Provinciaal beleid.....	14
2.11.2.	Huidige regels.....	14
2.11.3.	Uitgangspunten.....	14
2.12.	Nieuwvestiging (Vrijkomende agrarische bedrijfslocaties (VAB's)).....	15
2.12.1.	Provinciaal beleid.....	15
2.12.2.	Huidige regels.....	15

2.12.3.	Uitgangspunten	15
2.13.	Plattelandswoningen.....	15
2.13.1.	Provinciaal beleid	15
2.13.2.	Huidige regels.....	15
2.13.3.	Uitgangspunten	15
2.14.	Horeca	16
2.14.1.	Provinciaal beleid	16
2.14.2.	Huidige regels.....	16
2.14.3.	Uitgangspunten	16
2.15.	Niet in het buitengebied horende bedrijven	16
2.15.1.	Provinciaal beleid	16
2.15.2.	Huidige regels.....	1647
2.15.3.	Uitgangspunten	17
2.16.	Kleinschalige (neven)activiteiten en ontwikkelingen (wat, welke, waar?)	17
2.16.1.	Provinciaal beleid	17
2.16.2.	Huidige regels.....	18
2.16.3.	Uitgangspunten	18
2.17.	Woninguitbreiding en -splitsing cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.....	19
2.17.1.	Provinciaal beleid	19
2.17.2.	Huidige regels.....	19
2.17.3.	Uitgangspunten	19
2.18.	Nieuwe landgoederen en landhuizen	19
2.18.1.	Provinciaal beleid	19
2.18.2.	Huidige regels.....	20
2.18.3.	Uitgangspunten	20
2.19.	Strijdige situaties.....	20
2.19.1.	Inventarisatie	20
2.19.2.	Provinciaal beleid	21
2.19.3.	Huidige regels.....	21
2.19.4.	Uitgangspunten	21
2.20.	Schuilstallen en veldschuren	22
2.20.1.	Provinciaal beleid	22
2.20.2.	Huidige regels.....	22
2.20.3.	Uitgangspunten	22
3.	Uitgangspunten belangrijke keuzes	24
3.1.	Dubbelbestemming 'Waarde – (natuur- en landschap)'	24
3.1.1.	Thematische benadering.....	24
3.1.2.	Provinciaal beleid	24
3.1.3.	Huidige regels.....	25
3.1.4.	Uitgangspunten	25
3.2.	Woningen (bedrijf/dienst/burger)	25
3.2.1.	Thematische benadering.....	25
3.2.2.	Provinciaal beleid	26
3.2.3.	Huidige regels.....	26
3.2.4.	Uitgangspunten	26
3.3.	Groote aan- en bijgebouwen	27
3.3.1.	Provinciaal beleid	27
3.3.2.	Huidige regels.....	28
3.3.3.	Uitgangspunten	28
3.4.	Bouw- en goothoogten en kaphellingen alle overige bebouwing	28
3.4.1.	Provinciaal beleid	28
3.4.2.	Huidige regels.....	28
3.4.3.	Uitgangspunten	29
3.5.	Basisgrootte bouwvlakken agrarische bedrijven	29
3.5.1.	Provinciaal beleid	29
3.5.2.	Huidige regels.....	29
3.5.3.	Uitgangspunten	29

3.6.	Uitbreidingsmogelijkheden bouwvlakken.....	29
3.6.1.	Provinciaal beleid	29
3.6.2.	Huidige regels.....	29
3.6.3.	Uitgangspunten	30
3.7.	Toekenningscriteria nieuwe bouwvlakken	30
3.7.1.	Provinciaal beleid	30
3.7.2.	Huidige regels.....	30
3.7.3.	Uitgangspunten	30
3.8.	Recreatie (dag en verblijf).....	30
3.8.1.	Provinciaal beleid	30
3.8.2.	Huidige regels.....	30
3.8.3.	Uitgangspunten	30
3.9.	Verkeer.	31
3.9.1.	Provinciaal beleid	31
3.9.2.	Huidige regels.....	31
3.9.3.	Uitgangspunten	31
3.10.	Kanosport.....	32
3.10.1.	Provinciaal beleid	32
3.10.2.	Huidige regels.....	32
3.10.3.	Uitgangspunten	32
4.	Uitgangspunten ondergeschikte keuzes.....	33
4.1.	Natuur en Bos.....	33
4.1.1.	Provinciaal beleid	33
4.1.2.	Huidige regels.....	33
4.1.3.	Uitgangspunten	33
4.2.	Groene poorten.....	33
4.2.1.	Provinciaal beleid	33
4.2.2.	Huidige regels.....	33
4.2.3.	Uitgangspunten	33
4.3.	Beroep en bedrijf aan huis.....	34
4.3.1.	Provinciaal beleid	34
4.3.2.	Huidige regels.....	34
4.3.3.	Uitgangspunten	34
4.4.	Mantelzorg (inwoning en/of in bijgebouwen)	34
4.4.1.	Provinciaal beleid	34
4.4.2.	Huidige regels.....	34
4.4.3.	Uitgangspunten	34
4.5.	Bebouwingspercentages	34
4.5.1.	Provinciaal beleid	34
4.5.2.	Huidige regels.....	34
4.5.3.	Uitgangspunten	34
4.6.	Wijzigingsbevoegdheden (Algemeen).....	34
4.6.1.	Provinciaal beleid	34
4.6.2.	Huidige regels.....	35
4.6.3.	Uitgangspunten	35
4.7.	Aanlegvergunningen.....	35
4.7.1.	Provinciaal beleid	35
4.7.2.	Huidige regels.....	35
4.7.3.	Uitgangspunten	35
4.8.	Borging ruimtelijke kwaliteit	35
4.8.1.	Provinciaal beleid	35
4.8.2.	Huidige regels.....	35
4.8.3.	Uitgangspunten	35
4.9.	Borging beeldkwaliteit.....	36
4.9.1.	Provinciaal beleid	36
4.9.2.	Huidige regels.....	36
4.9.3.	Uitgangspunten	36

4.10.	Reclame-uitingen en dergelijke	36
4.10.1.	Provinciaal beleid	36
4.10.2.	Huidige regels.....	36
4.10.3.	Uitgangspunten	36
4.11.	Individuele recreatieve voorzieningen (zwembad, tennisbaan, recreatiewoning)	36
4.11.1.	Provinciaal beleid	36
4.11.2.	Huidige regels.....	36
4.11.3.	Uitgangspunten	37
4.12.	Afwijkende grotere oppervlakte en inhoud	37
4.12.1.	Huidige regels.....	37
4.12.2.	Uitgangspunten	37
5.	Overige bestemmingen en aanduidingen	38
5.1.1.	Huidige regels.....	38
5.1.2.	Uitgangspunten	38



2. Uitgangspunten majeure keuzes

2.1. Verankering Rood met Groen (RmG)

Hiervoor is een aparte nota opgesteld met een uitwerking van de regels. Deze dienen doorvertaald te worden naar de bestemmingsplanregels. Hierna volgt een korte samenvatting van deze nota en de bijbehorende uitgangspunten.

2.1.1. Provinciaal beleid

Verordening ruimte 2014 kent regels ten aanzien van investeringen in de landschappelijk kwaliteit. Bij ontwikkelingen in het landelijk gebied moet binnen bepaalde kaders een fysieke en/of financiële investering worden gedaan in de landschappelijke kwaliteit als compensatie voor de aantasting van het landschap. Dit staat bekend als de Rood-met-Groen-uitwerking. De provincie dringt bij de gemeente Waalre aan om aan te sluiten bij de regeling van de Kempengemeenten.

2.1.2. Huidige regels

Het geldende bestemmingsplan kent geen regels ten aanzien van deze verplichte investering. Reden daarvoor is dat op het moment van vaststelling dit beleid nog in ontwikkeling was.

2.1.3. Uitgangspunten

- Waalre behoud haar eigen beleidsvrijheid en stelt een eigen regeling vast als onderdeel van de Nota kostenverhaal van de Structuurvisie Waalre.
- De uitwerking bestaat uit de volgende drie categorieën:
 1. Geen investering bij kleine ingrepen
 2. Landschappelijke inpassing bij beperkte ingrepen
 3. Forfaitaire bijdrage bij grote ontwikkelingen
 Daarnaast wordt er een sloopregeling opgenomen waarmee extra (inhoud van) bebouwing kan worden gerealiseerd door sloop van overtollige bebouwing. De sloop wordt ook gezien als investering in de landschappelijke kwaliteit.
- De forfaitaire bijdrage (categorie 3) moet gebaseerd zijn op juiste cijfers, reële eisen en eerlijk zijn. Daarom wordt waardevermeerdering verrekend met waardevermindering.
- De vastgestelde Uitwerking Rood-met-Groeninstrumentarium wordt juridisch doorvertaald in de regels van het bestemmingsplan als nadere eisen bij afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden.

2.2. **Agrarische gronden (zonder waarden)**

2.2.1. Provinciaal beleid

Onderstaande is de relevante tekst (artikel) uit de Verordening ruimte 2014 opgenomen:

7.1 Beschrijving gemengd landelijk gebied

1. Een bestemmingsplan gelegen in gemengd landelijk gebied onderscheidt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening gebieden waar:
 - a. een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen;
 - b. een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen.

2.2.2. Huidige regels

De gronden die behorende tot het gebied dat in de Verordening Ruimte (2012) is aangewezen als Agrarisch gebied en die in gebruik zijn ten behoeve van de agrarische productie zijn bestemd als Agrarisch. Op deze gronden ligt het primaat bij de agrarische functie. In deze gebieden krijgt de grondgebonden landbouw in beginsel de ruimte om zich

verder te ontwikkelen. In dit gebied zijn ook landschappelijke waarden aanwezig, zoals openheid, en cultuurhistorische waarden.

Om de cultuurhistorische waarden te kunnen duiden, zijn de gebieden waar sprake is van deze waarden op de verbeelding aangeduid en zijn hieraan waarden en kenmerken verbonden. De gebieden waar sprake is van de landschappelijke waarde openheid, zijn eveneens op de verbeelding aangeduid. De landschappelijke en cultuurhistorische waarden worden beschermd met een specifiek daarop toegesneden vergunningstelsel.

2.2.3. Uitgangspunten

- De gronden die:
 - behoren tot het gebied dat in de Verordening ruimte 2014 is aangewezen als Gemengd landelijk gebied en;
 - niet behoren tot een gebied dat is aangeduid als "Aanduiding - Beperking veehouderij" en;
 - in gebruik zijn ten behoeve van de agrarische productie en/of voor hobbymatig agrarisch gebruik, zoals paardenweiden, zijn bestemd als 'Agrarisch'.

Op deze gronden ligt het primaat bij de agrarische functie.

- Binnen deze bestemming krijgt de grondgebonden landbouw in beginsel de ruimte om zich verder te ontwikkelen.
- De te beschermen waarden worden opgenomen binnen de groep dubbelbestemmingen 'Waarde -' (zie [Dubbelbestemmingen](#))

2.3. Agrarische gronden met waarden.

2.3.1. Provinciaal beleid

Er zijn specifieke beleidsregels voor het vastleggen van de waarden op agrarisch geëxploiteerde gronden. Onderstaande is de relevante tekst (artikel) uit de Verordening ruimte 2014 opgenomen:

6.1 Bescherming van de groenblauwe mantel

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel:
 - a. strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;
 - b. stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.
2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, bevat een verantwoording over de wijze waarop de nodige kennis over de aanwezige ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken is vergaard.

2.3.2. Huidige regels

De bestemming 'Agrarisch met waarden' is gelegd op het gebied dat provinciaal is aangeduid als 'Groenblauwe mantel'. De huidige bestemming voorziet niet alleen in instandhouding, herstel en ontwikkeling van natuurwaarden, maar ook van cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

In de huidige regels zijn in zijn algemeenheid de diverse mogelijk aanwezige gebiedsgebonden waarden beschermd. Cultuurhistorische waarden als akkers en open landschap zijn specifiek aangeduid.

Binnen deze bestemming zijn ook kleinere boscomplexen opgenomen.

2.3.3. Uitgangspunten

- Gronden met beoogde voortzetting van het agrarisch gebruik (dus zonder afkoop van waardedaling door omzetting in natuur) blijven bestemd tot Agrarisch met waarden. Dit betreft dus met name gronden waarop alleen beheersovereenkomsten zijn gesloten, en wel omdat die per 6 jaar verlopen en de regeling ook afhankelijk is van beschikbare financiële middelen van het rijk. De natuur heeft dus geen permanent karakter.

- De landschappelijk beeldbepalende houtopstanden worden positief bestemd. Deze worden aangeduid als 'Waarde – houtopstanden'. Daarmee krijgen dergelijke bosjes een minder 'zware' bestemming dan Bos en wordt feitelijk alleen de fysieke landschappelijke waarde bestemd en worden er geen natuurwaarden aan gekoppeld. Voordeel van deze systematiek is dat landschappelijke inpassing van erven en andere houtopstanden nadrukkelijker beschermd kunnen worden. Dit ligt in het verlengde van de verplichte landschappelijke kwaliteitsverbetering (-inpassing) in het kader van de Verordening ruimte 2014 en de daaruit voortvloeiende Uitwerking Rood-met-groeninstrumentarium.

2.4. Agrarische gronden met (potentiële) natuurwaarden

2.4.1. Provinciaal beleid

Er zijn specifieke beleidsregels voor het beschermen van de bestaande en potentiële natuurwaarden op agrarisch geëxploiteerde gronden.

Onderstaande is de relevante tekst (artikel) uit de Verordening ruimte 2014 opgenomen:

5.1 Bescherming ecologische hoofdstructuur

- Een bestemmingsplan gelegen in de ecologische hoofdstructuur:
 - strekt tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;
 - stelt regels ter bescherming van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden en houdt daarbij rekening met de overige aanwezige waarden en kenmerken, waaronder de cultuurhistorische waarden en kenmerken;
 - bepaalt dat zolang de ecologische hoofdstructuur niet is gerealiseerd, de bestaande bebouwing en de bestaande planologische gebruiksactiviteit zijn toegelaten.
- Als ecologische waarden en kenmerken als bedoeld in het eerste lid gelden de natuurbeheertypen zoals vastgelegd op de beheertypenkaart en de ambitiekaart van het natuurbeheerplan.
- In afwijking van artikel 3.1, tweede lid onder a (verbod nieuwvestiging), kan een bestemmingsplan bepalen dat het oprichten van kleinschalige bebouwing en bouwwerken ten behoeve van de natuurbestemming als bedoeld in het eerste lid, onder a en b, of het recreatieve medegebruik daarvan, zijn toegestaan, mits dit geen aantasting geeft van de ecologische waarden en kenmerken van de ecologische hoofdstructuur.
- Artikel 3.1, vierde lid (nieuwvestiging), is niet van toepassing.
- In afwijking van het eerste lid, onder c, stelt de gemeenteraad binnen negen maanden een bestemmingsplan vast waarbij een natuurbestemming wordt aangewezen als de inrichting en het beheer voor natuurdoeleinden zijn verzekerd op grond van een verplichting van Gedeputeerde Staten of van een waterschapsbestuur.
- Een bestemmingsplan dat is gelegen buiten de ecologische hoofdstructuur en dat leidt tot een aantasting van de ecologische waarden en kenmerken van de ecologische hoofdstructuur, strekt ertoe dat de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en de overblijvende, negatieve effecten worden gecompenseerd overeenkomstig artikel 5.6 (compensatieregels).

2.4.2. Huidige regels

De bestemming is gelegd op het gebied dat provinciaal is aangeduid als 'Ecologische hoofdstructuur'.

De huidige bestemming voorziet niet alleen in instandhouding, herstel en ontwikkeling van natuurwaarden, maar ook van cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

Het wezenlijke verschil met Agrarisch met waarden is dat intensieve veehouderijen zijn uitgesloten.

2.4.3. Uitgangspunten

- Er wordt voor gronden met een normaal agrarisch gebruik slechts één bestemming Agrarisch met waarden opgenomen. Daardoor wordt de gebiedsbestemming eenduidig. In plaats van de toevoeging Natuur komt de dubbelbestemming 'Waarde – EHS'.
- Gronden met beoogde voortzetting van het agrarisch gebruik (dus zonder afkoop van waardedaling door omzetting in natuur of een eeuwigdurende verplichting) blijven

bestemd tot Agrarisch met waarden, maar krijgen de dubbelbestemming 'Waarde – EHS'. Dit betreft dus met name gronden waarop nog geen natuur is ontwikkeld of alleen beheersovereenkomsten zijn gesloten, omdat die per 6 jaar verlopen en de regeling ook afhankelijk is van beschikbare financiële middelen van het rijk. De natuur heeft dus geen permanent karakter.

- Voor gronden beheerd in het kader van de "Ondernemende EHS", zoals de ZLTO en de provincie die aan het ontwikkelen zijn wordt de bestemming Agrarisch met waarden – Natuur gehandhaafd [en een wijzigingsbevoegdheid voor opgenomen](#);
- Gronden gelegen in de EHS en die in eigendom zijn van een natuurbeherende instantie zoals Natuurmonumenten en Brabants Landschap of van de gemeenten Veldhoven en Waalre of van een particulier die natuurontwikkeling nastreeft en/of heeft gerealiseerd, worden tot Natuur bestemd. Bestaand agrarisch gebruik kan worden voortgezet.

2.5. Cultuurhistorie

2.5.1. Provinciaal beleid

Onderstaand is de relevante tekst (artikel) uit de Verordening ruimte 2014 opgenomen:

- *In aanvulling op hoofdstuk 3 'Structuren' geldt ter plaatse van de aanduiding 'Cultuurhistorische vlakken' dat een bestemmingsplan:*
 - *mede is gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;*
 - *regels stelt ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.*
- *Gedeputeerde Staten stellen een beschrijving vast van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de als cultuurhistorische vlakken aangewezen gebieden als onderdeel van de Cultuurhistorische Waardenkaart.*

2.5.2. Huidige regels

De provinciale regels zijn in de 1^e fase overgenomen.

2.5.3. Uitgangspunten

- In het recent vastgestelde Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg zijn naast archeologie ook beleidsregels ten aanzien van cultuurhistorie opgenomen. Deze worden, voor zover ruimtelijke relevant en planologisch noodzakelijk, doorvertaald naar het bestemmingsplan.
- Het cultuurhistorisch vlak Akkercomplex Achtereind wordt opgesplitst in een deel Akkercomplex en een deel Beekdal, waarbij het beekdal ook gelegen is buiten het cultuurhistorische vlak Akkercomplex Achtereind (zie ook [Dubbelbestemming Waarde](#)).

2.6. Archeologie

2.6.1. Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid verplicht gemeenten archeologisch erfgoed planologisch te beschermen.

2.6.2. Huidige regels

In het geldende bestemmingsplan zijn de bij wet bepaalde regels opgenomen in afwachten van het nieuwe gemeentelijke beleid. Afwijkend van de wettelijke regels is voor normale agrarische activiteiten tot 50 cm diep geen beperking.

2.6.3. Uitgangspunten

- Het vastgestelde archeologiebeleid wordt in het bestemmingsplan overgenomen.
- De gebieden met de categorieën 2 t/m 5 worden in het bestemmingsplan opgenomen met de bijbehorende regels.

2.7. **Open landschap**

2.7.1. **Provinciaal beleid**

De Verordening ruimte 2014 kent geen specifiek beleid voor dergelijke gebieden.

2.7.2. **Huidige regels**

Het geldende bestemmingsplan kent een aanduiding op de verbeelding voor belangrijke open gebieden. Deze zijn gebaseerd op oude bestemmingen en die zijn doorvertaald naar deze aanduiding.

2.7.3. **Uitgangspunten**

- Op basis van een nadere beschouwing van het landschap en het nieuwe beleid in de Structuurvisie is een aanpassing van de gebieden noodzakelijk. Daarvoor zijn de volgende redenen:
 1. Er zijn meer en meer open gebieden dan er nu aangegeven zijn.
 2. Niet alle gebieden zijn aan te merken als 'open' in vergelijking met de daadwerkelijke situatie en belevingswaarde.
 3. Er zijn ontwikkelingen gaande en gewenst die in strijd zijn met de aangegeven openheid.
- De bepaling van de waarde van openheid is afhankelijk van het moment. Gebieden die nu open zijn, waren rond 1900 gesloten. Bepalend is daarom als eerste de Structuurvisie Waalre die de belevingswaarden en toekomstvisie van dit moment heeft vastgelegd. Daarnaast is de daadwerkelijke beleving een basis voor de begrenzing.
- De gebieden die in de Structuurvisie Waalre als "Open agrarisch gebied" zijn aangegeven worden als "Open landschap" aangeduid.
- Op de gebieden die in de Gebiedsvisie Westrand Waalre als "boskamers" zijn aangegeven wordt de aanduiding "Open landschap" verwijderd. Daar worden in diezelfde Structuurvisie ontwikkelingen voorgestaan die de (voor zover bestaande) openheid aantasten.
- In afwijking van het voorgaande wordt het gebied dat gericht is op natuurontwikkeling in het Achtereind ook aangegeven als "Open landschap". Dit past binnen het beoogde natuurbeheer van diverse soorten graslanden.

2.8. **Agrarische sector**

2.8.1. **Thematische benadering**

De agrarische sector in Waalre is relatief klein en bestaat hoofdzakelijk uit veehouderijen, akkerbouw- en sierteeltbedrijven. Glastuinbouw en overige agrarische bedrijven, zoals wiltof-, champignon-, viskwekerijen en dergelijke komen niet voor. De enige bedrijfsvorm die onder de laatste categorie valt en wel voorkomt is de paardenhouderij/-fokkerij.

Binnen het grondgebied van Waalre zijn de agrarische bedrijven in het landelijk gebied een belangrijke factor, ondanks dat er maar weinig bedrijven zijn. De bedrijven moeten daarom (binnen de provinciale normen) de mogelijkheid krijgen zich te ontwikkelen.

Ontwikkelingsruimte

Voorafgaand aan de aanpassing van de Verordening ruimte is een voorbereidingsbesluit genomen. Inhoudelijk wijken beide besluiten nogal van elkaar af.

- In de Verordening ruimte 2014 is binnen het besluitvlak Beperking Veehouderij iedere uitbreiding bij recht van bebouwing uitgesloten, maar is uitbreiding van de veestapel binnen de bestaande bebouwing [bij recht](#) wel mogelijk. Dit betreft nagenoeg ons gehele agrarisch grondareaal. Uitbreiding van bebouwing en vee is daarbinnen wel mogelijk, mits voldaan wordt aan de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij (BZV).
- In het voorbereidingsbesluit was de uitbreiding van veeplaatsen uitgesloten, maar de bouw van overige bebouwing niet.

In het kader van een werkbare situatie voor de agrariërs is de nu ontstane situatie niet reëel. De BZV dwingt agrariërs tot investeringen die niet in verhouding staan tot de gewenste of noodzakelijke uitbreiding. De inhoud van het voorbereidingsbesluit ligt meer in de lijn van de redelijkheid en het doel van de regeling. Het gaat daarbij immers om het terugdringen van de ammoniak- en fosfaatdepositie en die wordt door de Verordening ruimte 2014 minder effectief aangepakt dan via het voorbereidingsbesluit. Voor de aanpassing van het bestemmingsplan wordt daarom uitgegaan van de regeling in het voorbereidingsbesluit, ondanks dat dit afwijkt van de Verordening ruimte 2014.

Vanwege de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij (BZV) is ontwikkeling van de veehouderij nagenoeg uitgesloten. Alleen de grondgebonden veehouderij krijgt (onder strikte voorwaarden) nog ruimte voor uitbreiding. Te verwachten is dan ook dat dit tot een krimp zal leiden van de veehouderij en mogelijk tot een omschakeling naar andere agrarische bedrijfstypen. Het is daarom noodzakelijk om hierop voor te sorteren en keuzes te maken welke bedrijven we wel passend vinden in het Waalrese landschap en welke niet.

Onderscheid

Nu de provincie het onderscheid tussen intensieve en grondgebonden veehouderij losgelaten heeft geeft dat ook ons aanleiding hier over na te denken.

Overigens is door de provincie het onderscheid niet geheel los gelaten, omdat in artikel 25 van de Verordening wel over grondgebonden veehouderij wordt gesproken. Dit laatste is voor Waalre aanleiding om toch het onderscheid tussen de intensieve veehouderij en de grondgebonden veehouderij in het bestemmingsplan tot uitdrukking te laten komen.

Groote stallen

Uit landschappelijke, cultuurhistorische en ruimtelijke overwegingen is het binnen de gemeente Waalre wenselijk om de grootte van stallen te limiteren door nadere voorwaarden te formuleren voor de maatvoering van de stallen.

Het beperkte aantal agrarische bedrijven binnen de gemeente in relatie tot de beperkte ontwikkelingsmogelijkheden, de omvang van de bestaande stallen en de ligging van het merendeel van de agrarische bedrijven binnen cultuurhistorische vlakken, rechtvaardigt een beperking van de bebouwing.

Uit een inventarisatie van de bestaande bebouwing blijkt dat het merendeel van de staloppervlakten ruim onder de 2.000 m² ligt. Een enkel geval ligt die er boven, maar binnen de 10% marge die het bestemmingsplan mogelijk maakt. Daarom wordt de bebouwde oppervlakte per bedrijfsgebouw gelimiteerd op 2.000 m². Wel wordt er een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om groter te bouwen, mits dat vanuit landschappelijke, cultuurhistorische en ruimtelijke overwegingen aanvaardbaar is.

2.8.2. Provinciaal beleid

Er is geen specifiek beleid voor het al dan niet opdelen van de agrarische bedrijfssoorten. De provincie kent nog maar vier typen agrarische bedrijven:

1. veehouderijen (rundvee, varkens, geiten, schapen, pluimvee, pelsdieren)
2. vollegrondsteeltbedrijven (akkerbouw, sierteelt)
3. glastuinbouwbedrijven
4. overige agrarische bedrijven

Op basis van artikel 25 van de Verordening ruimte 2014 wordt er wel onderscheid gemaakt tussen grondgebonden en niet-grondgebonden veehouderijen.

In het kader van de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij (BZV) is alle uitbreiding van agrarische bedrijven op slot gezet en beperkt tot de bestaande bebouwing. Uitbreiding is alleen mogelijk als er sprake is van een duurzame ontwikkeling, rekening houdend met de te stellen regels aan de volgende thema's:

- a. fysieke leefomgeving;
- b. volksgezondheid;
- c. dierenwelzijn en -diergezondheid.

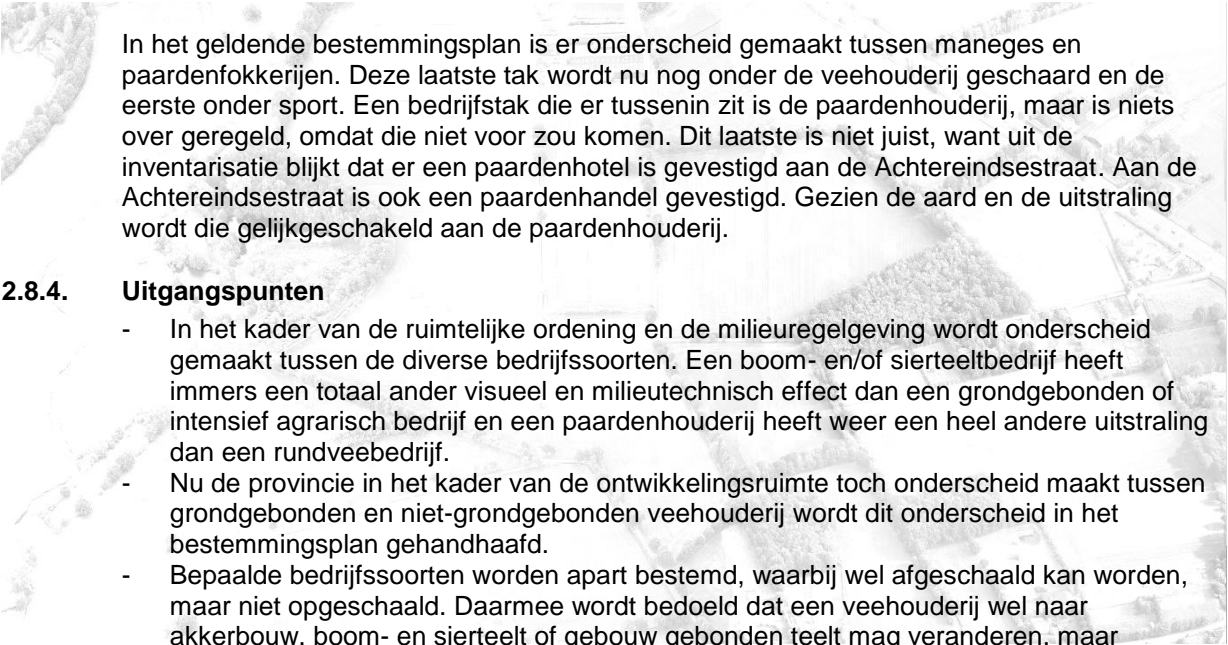
2.8.3. Huidige regels

In het vigerende bestemmingsplan is alleen onderscheid gemaakt tussen grondgebonden agrarische bedrijven en intensieve veehouderijbedrijven. Dit betekent dat bij recht ieder grondgebonden niet-veehouderijbedrijf kan omschakelen naar een grondgebonden veehouderij, voor zover de milieuwetgeving dit uiteraard toelaat.

Containerteelt is uitgesloten ondanks dat teeltondersteunende voorzieningen rechtstreeks mogelijk zijn gemaakt en binnen het begrip 'teeltondersteunende voorzieningen' containerteelt is opgenomen. Deze tak is uitgesloten, omdat in de begripsbepalingen is aangegeven dat bij een 'grondgebonden agrarisch bedrijf' de bomen rechtstreeks in de grond moeten zijn geplant.

Een 'niet-grondgebonden agrarisch bedrijf' is wel gedefinieerd, maar nergens in de regels opgenomen. Binnen deze begripsbepaling ontbreekt de containerteelt.

In het geldende bestemmingsplan is het mogelijk om een veehouderijbedrijf op te schalen naar een intensieve veehouderij. Er gelden stringente randvoorwaarden voor de omschakeling naar intensieve veehouderij.



In het geldende bestemmingsplan is er onderscheid gemaakt tussen maneges en paardenfokkerijen. Deze laatste tak wordt nu nog onder de veehouderij geschaard en de eerste onder sport. Een bedrijfstak die er tussenin zit is de paardenhouderij, maar is niets over geregeld, omdat die niet voor zou komen. Dit laatste is niet juist, want uit de inventarisatie blijkt dat er een paardenhotel is gevestigd aan de Achtereindsestraat. Aan de Achtereindsestraat is ook een paardenhandel gevestigd. Gezien de aard en de uitstraling wordt die gelijkgeschakeld aan de paardenhouderij.

2.8.4. Uitgangspunten

- In het kader van de ruimtelijke ordening en de milieuregelgeving wordt onderscheid gemaakt tussen de diverse bedrijfssoorten. Een boom- en/of sierteeltbedrijf heeft immers een totaal ander visueel en milieutechnisch effect dan een grondgebonden of intensief agrarisch bedrijf en een paardenhouderij heeft weer een heel andere uitstraling dan een rundveebedrijf.
- Nu de provincie in het kader van de ontwikkelingsruimte toch onderscheid maakt tussen grondgebonden en niet-grondgebonden veehouderij wordt dit onderscheid in het bestemmingsplan gehandhaafd.
- Bepaalde bedrijfssoorten worden apart bestemd, waarbij wel afgeschaald kan worden, maar niet opgeschaald. Daarmee wordt bedoeld dat een veehouderij wel naar akkerbouw, boom- en sierteelt of gebouw gebonden teelt mag veranderen, maar andersom niet. Er wordt daarom naast de aanduiding (iv) 'intensieve veehouderij' een aanduiding (gv) 'grondgebonden veehouderij' toegevoegd op die plaatsen waar sprake is van grondgebonden veehouderij, exclusief paardenfokkerij.
- Voor de paardenhouderij (pensionstalling, paardenfokkerij, paardenhandel) en maneges (=sport) wordt een specifieke regeling opgenomen.
- Binnen bouwvlakken zonder aanduiding zijn alleen akkerbouw- en boom- en/of sierteeltbedrijven toegestaan.
- Conform het provinciaal beleid wordt geen uitbreiding van bebouwing voor huisvesting van dieren en/of mestopslag toegestaan. Uitbreiding is alleen bij afwijkingsbevoegdheid mogelijk als aangetoond is dat voldaan wordt aan de eisen van het Besluit Zorgvuldige Veehouderij.
- Afwijkend van het provinciale beleid, maar in lijn met het op 20 september 2013 genomen Voorbereidingsbesluit Zorgvuldige Veehouderij, wordt wel uitbreiding van overige bebouwing toegestaan, zoals werktuigenloodsen, voedersilo's, sleufsilos e.d., maar wordt omvorming naar veehuisvesting van overige bestaande gebouwen niet toegestaan.
- Voor omvorming van bestaande grondgebonden bedrijven naar niet-grondgebonden, naar gebouwgebonden teeltbedrijven zoals champignons, witlof en vis worden een wijzigingsbevoegdheid opgenomen met de specifieke aanduiding (ggt) "gebouwgebonden teeltbedrijf".
- Viskwekerijen in vijvers en/of open bakken worden niet toegestaan.

IV-bedrijven

- Er zijn 7 agrarische bedrijven met een iv-aanduiding.
- Er zijn 3 grondgebonden bedrijven met een niet-bestemde iv-neventak. De niet bestemde iv-neventakken omvatten resp. 82 en 25 stuks vleesvee en 1.550 legkippen. De omvang van deze neventakken is kleiner dan 10% van de grondgebonden bedrijfsomvang weergegeven in NGE's. Omdat deze neventak nu niet positief bestemd is, is legalisatie noodzakelijk. Een aanduiding (iv) is echter niet wenselijk en daarom wordt in de regels opgenomen dat de binnen een bouwvlak met de aanduiding (gv), de omvang van de iv-neventak maximaal 10% van de omvang (in NGE's) van de grondgebonden bedrijfstak mag bedragen voor zover de iv-neventak aanwezig was op het moment van vaststellen van het bestemmingsplan. Door het opnemen van deze regel worden bij de 7 positief bestemde iv-bedrijven 4 aanduidingen (iv) overbodig. Feitelijk zijn het dus grondgebonden bedrijven met een iv-neventak. Bij 1 bedrijf is de iv-bedrijfstak geheel opgeheven. Er resteren dan nog 2 bestemde iv-bedrijven.
- De opschaling naar iv-bedrijf die nu in het bestemmingsplan is opgenomen is strijdig met het huidige beleid ten aanzien van het buitengebied.
 - o In de eerste plaats vanwege de aangescherpte provinciale normen (BZV).
 - o In de tweede plaats vanwege de huidige noodzakelijk schaalvergroting voor een economisch verantwoorde exploitatie (bouwblokken van 2,5 ha).
 - o In de derde plaats vanwege de ligging van het agrarische gebied omringd door EHS, Natura-2000 en cultuurhistorische open en/of kleinschalig landschap. De nu opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt daarom ook geschrapt.

2.9. PlanMER

2.9.1. Wetgeving

De Natuurbeschermingswet stelt een PlanMER verplicht voor elk kaderstellend plan. Daarbij moet naar alle effecten op de natuurwaarden gekeken worden, dus niet alleen ammoniak en fosfaat, maar ook luchtkwaliteit, geluid, licht en andere milieuaspecten. De wetgeving biedt de ruimte om een 'vormvrije merbeoordeling' op te stellen, om te zien of een PlanMER noodzakelijk is of niet.

2.9.2. Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid heeft in de Verordening ruimte 2014 de veehouderij volledig op slot gezet en laat ontwikkeling alleen toe als voldaan wordt aan het Besluit zorgvuldige veehouderij.

2.9.3. Huidige PlanMER

Voor het geldende bestemmingsplan is in 2012-2013 een PlanMER opgesteld. Deze is nog actueel ten aanzien van de bestaande en planologische mogelijkheden.

2.9.4. Vormvrije merbeoordeling

Nu de provincie het Besluit zorgvuldige veehouderij heeft genomen zijn de bij recht toegestane ontwikkelingen drastisch ingeperkt. Binnen het kader van de Nota van Uitgangspunten wordt op enkele punten meer ruimte voor ontwikkeling geboden. De daaruit voortvloeiende milieueffecten worden echter overgecompenseerd door de inperking van de veehouderij door de BrabantseZorgvuldigheidsscore Veehouder (BZV) en de overige aanpassingen in het bestemmingsplan. Binnen het bestemmingsplan worden immers een aantal iv-locaties planologische geschrapt en wordt ontwikkelingsruimte ingeperkt door het opnemen van een aanduidingen 'grondgebonden veehouderij' en 'paardenhouderij', waardoor veehouderij op andersoortige bedrijven wordt uitgesloten. Daardoor is de conclusie gerechtvaardigd dat met een vormvrije merbeoordeling kan worden volstaan.

2.10. Teeltondersteunende voorzieningen (TOV's)

2.10.1. Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid kent specifieke regels t.a.v. TOV's. Bij vollegrondsteelt-bedrijven geldt max. 3 ha extra aan bouwvlakoppervlakte, voor kassen geldt max. 1,5 ha.

2.10.2. Huidige regels

De (oude) provinciale regels zijn in de 1^e fase overgenomen.

2.10.3. Uitgangspunten

- TOV's komen op dit moment nog niet voor binnen de gemeente. Toch is het wenselijk de regeling te behouden om ontwikkelingen in die richting mogelijk te kunnen maken nu de veehouderijsector onder druk staat.
- Containerteelt is vanwege de begripsbepaling nu niet toegestaan binnen de grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Die mogelijkheid wordt wel geboden, omdat de TOV's-Regeling daarin ook voorziet.
- Binnen het bouwvlak wordt containerteelt zonder meer toegestaan.
- Er wordt een ontheffing opgenomen voor containerteelt aansluitend aan het bouwvlak tot op 25 meter afstand.
- Er wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het aanbrengen van een aanduiding (ct) "containerteelt" als meer oppervlakte aansluitend aan het bouwvlak noodzakelijk is en/of op overige plaatsen gezamenlijk tot maximaal 3 hectare. Bij containerteelt moet onderscheid gemaakt worden tussen teelt op harde, gesloten voorzieningen en op folies/worteldoeken. De eerste zijn alleen toegestaan binnen of aansluitend aan het bouwvlak, de laatste ook op andere locaties, omdat die van meer tijdelijke aard zijn (vaak op huurgrond) en minder impact hebben op de waterhuishouding. Binnen de aanduiding zijn beregeningsvoorzieningen toegestaan.
- Het toekennen van een (vergroting van het) bouwvlak is niet wenselijk, omdat dat aanleiding geeft ook andere bouwwerken en voorzieningen te realiseren. De aanduiding fungeert dan als 'bouwvlak'. Aan de wijzigingsbevoegdheid worden randvoorwaarden verbonden om de diverse landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden te beschermen.

2.11. Omschakeling van agrarische functies

2.11.1. Provinciaal beleid

Binnen het beleid zijn regels opgenomen betreffende de mogelijkheden tot omschakeling. De mogelijkheden zijn afhankelijk van de gebieden waarin de omschakeling beoogd wordt.

2.11.2. Huidige regels

Binnen het vigerende bestemmingsplan is alleen een regeling opgenomen voor omschakeling naar intensieve veehouderij.

2.11.3. Uitgangspunten

- Nu er specifieke aanduidingen voor bedrijfstypen zijn (iv) en worden opgenomen (gv) en (gg), zijn wijzigingsbevoegdheden noodzakelijk om die aanduidingen te kunnen opnemen en de verwijderen. Datzelfde geldt voor het verwijderen van de aanduiding (iv) "intensieve veehouderij".
- Gebruik in een 'lichtere' categorie past binnen een zwaardere categorie, maar soms is het wenselijk die zwaardere categorie na beëindiging onmogelijk te maken, omdat de 'stap terug' niet wenselijk is.

2.12. Nieuwvestiging (Vrijkomende agrarische bedrijfslocaties (VAB's))

2.12.1. Provinciaal beleid

Het beleid kent diverse mogelijkheden tot hergebruik van VAB's. Wat mogelijk is, is afhankelijk van de gebiedsaanduiding. Overigens heeft de provincie deze term verlaten en spreekt zij gewoon over nieuwvestiging van functies, Inhoudelijk is er geen verschil met het 'oude' VAB's-beleid. Omdat deze term is 'ingeburgerd' wordt deze in dit document nog gehanteerd.

2.12.2. Huidige regels

Binnen het vigerende bestemmingsplan is een regeling opgenomen waarbij de bestemming Agrarisch gewijzigd kan worden naar Wonen en Tuin. Daarbij moeten alle bedrijfsgebouwen gesloopt worden en mag maximaal 150 m² aan bijgebouwen herbouwd worden.

2.12.3. Uitgangspunten

- 
- De wijzigingsbevoegdheid naar Wonen en Tuin wordt gehandhaafd.
 - De overige soorten van in het buitengebied aanvaardbaar hergebruik van de vrijkomende bebouwing wordt alleen mogelijk gemaakt met een herziening (raadsbesluit) om maatwerk te kunnen blijven leveren en de ontwikkeling te sturen. Daarbij zijn diverse gebruiken mogelijk, mits toelaatbaar binnen de van toepassing zijnde normen voor geur, geluid en dergelijke. Over het algemeen zullen dit de categorieën 1 en 2 zijn en in beperkte mate 3 van de bedrijven uit de Brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG. Deze wordt in de meeste bestemmingsplannen omgezet in een Staat van Bedrijven/Bedrijfsactiviteiten. Het huidige bestemmingsplan kent een dergelijk Staat van Bedrijven c.q. Bedrijfsactiviteiten niet. Vanwege de aanwezigheid van de bestemming Bedrijf en de gewenste mogelijkheid tot wijziging (ook binnen de bestemming 'Bedrijf' is het opnemen van een dergelijke staat van belang. In die staat worden alleen die bedrijfsactiviteiten opgenomen die aanvaardbaar zijn in het buitengebied als alternatief voor hergebruik van vrijkomende locaties.
 - Herziening naar de bestemmingen Bedrijf, Horeca, Recreatie en Sport behoort tot de mogelijkheden met de navolgende onderverdeling:
 - o Bedrijf : Categorie 1 en 2 (nadere selectie acceptabele bedrijven)
 - o Horeca : Kleinschalig hotel, herberg, pension
 - o Recreatie : Boerderijkamers; groepsverblijven; verhuur huifkarren, fietsen e.d.
 - o Sport : Manege
- Daarbij zijn de Structuurvisie en de Gebiedsvisie Westrand Waalre bepalend. Voor de Heikantstraat wordt in dat kader een Wr0-zone opgenomen waarin met name de ontwikkeling van recreatie mogelijk wordt gemaakt binnen de maximale ruimte van het provinciale beleid.

2.13. Plattelandswoningen

2.13.1. Provinciaal beleid

Het beleid kent geen regels voor plattelandswoningen, dus geldt de wettelijke regeling. Regeling is alleen mogelijk bij op of na 19 maart 2000 afgesplitste agrarische bedrijfswoningen van veehouderijen.

2.13.2. Huidige regels

In het vigerende bestemmingsplan is geen specifieke regeling opgenomen.

2.13.3. Uitgangspunten

- Gezien de ontwikkelingen in de agrarische sector wordt een mogelijkheid opgenomen om de aanduiding 'specifieke vorm van Wonen – Plattelandswoning' op te nemen op de (voormalige) agrarische bedrijfswoning van een veehouderij, via een wijzigingsbevoegdheid, zolang die nog binnen het bouwvlak is gelegen.

- Juridisch is het nog de vraag of dat ook kan bij de wijziging naar Wonen als de afstand tot het naastgelegen bedrijf minder dan 50 meter is. Dit is wel wenselijk om bij stoppende bedrijven het naastgelegen bedrijf niet ongewenst te belemmeren in de bedrijfsvoering.

2.14. Horeca

2.14.1. Provinciaal beleid

Het beleid laat alleen ontwikkeling van horeca toe als inzet van een VAB met een oppervlakte van maximaal 1,5 hectare.

2.14.2. Huidige regels

Het vigerende bestemmingsplan kent 6 locaties met de bestemming Horeca. Eén locatie is geen horecagelegenheid meer (Onze Lieve Vrouwedijk 45).

Heikantstraat 23	('t Brabant Genot, voorheen Hoeve Kakelbont), restaurant met aanvullend een specifieke aanduiding voor huifkarverhuur.	(cat. 1c)
Heikantstraat 27	(Wok Wereld), restaurant, show cooking	(cat. 1d)
Leenderweg 1	(Hut van Mie Pils), café met een feestgelegenheid.	(cat. 2d)
Loonderweg 44	(Herberg 't Loon), café-restaurant met daarnaast een speeltuin en een midgetgolfbaan	(cat. 2a)
Valkenswaardseweg 14	(Treeswijkhoeve), restaurant	(cat. 1d)

2.14.3. Uitgangspunten

- Er wordt een onderscheid in de horecabestemmingen gebracht, waarbij aangesloten wordt bij de bestemmingsplannen voor de kernen en de daarin gehanteerde categorieën voor de horeca.

Onderstaand zijn de in Waalre toegepaste categorieën opgenomen.

Categorie 1: "Lichte horeca"	met onderverdeling 1a t/m 1e.
Categorie 2: "Middelzware horeca"	met onderverdeling 2a t/m 2d.
Categorie 3: "Zware horeca"	met onderverdeling 3a t/m 3b.

Uit de inventarisatie blijkt dat er in het plangebied twee soorten horeca te onderscheiden zijn, cafés c.a. en restaurants. Deze in het buitengebied gelegen bedrijven vallen respectievelijk in de categorieën 1 en 2. De van toepassing zijnde categorieën zijn weergegeven achter de horecabedrijven.

- De horecacategorie wordt op de verbeelding weergegeven en in de regels opgenomen. Daarbij wordt een lichtere vorm van horeca zonder meer mogelijk gemaakt.
- "Zware horeca" wordt in het buitengebied niet aanvaardbaar geacht
- Er wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de categorie te kunnen veranderen.

2.15. Niet in het buitengebied horende bedrijven

2.15.1. Provinciaal beleid

Ten aanzien van bestaande niet-agrarische bedrijven zijn geen specifieke beleidsregels. Ze zijn hooguit te herleiden uit het VAB's-Beleid.

2.15.2. Huidige regels

In het vigerende bestemmingsplan zijn 13 bedrijven specifiek bestemd in 10 bedrijfstypen. Op de volgende pagina zijn deze bedrijven weergegeven in een tabel, met daarbij de categorie-indeling volgens de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering.

Ter plaatse van de aanduiding	Bedrijf	Adres	VNG-categorie
sb-1	agrarisch-technisch hulpbedrijf	Heikanstraat 21 Heikanstraat 23a Timmereind 5	Cat. 3.1 Cat. 3.1 Cat. 3.1
sb-2	autosloperij	Mosbroekseweg 2a	Cat. 3.2
sb-3	assemblagebedrijf kleinschalig (scooters en fietsen)	Achtereindsestraat 8	Cat. 3.1
sb-4	caravanstalling	Achtereindsestraat 7 Achtereindsestraat 7a	Cat. 2 Cat. 2
sb-6	eierhandel	Heikantstraat 17b	Cat. 2
sb-7	haardhouthandel	Heikantstraat 16	Cat. 1
sb-8	parkethandel	Achtereindsestraat 1a	Cat. 1
sb-9	reclamebureau	Achtereindsestraat 1a	Cat. 1
sb-10	slachterij	Molenstraat 48	Cat. 3.2
sb-11	tandtechnisch laboratorium	Heikantstraat 18a	Cat. 1

De grootte van de bouwvlakken varieert enorm. De meesten blijven onder de maximale maat van 5.000 m², variërend van 371 m² tot 4.368 m².

Twee bedrijven zijn groter, dat betreft een agrarisch-technisch hulpbedrijf (10.680 m²) en een caravanstalling (9.180 m²).

De bebouwing is gekoppeld aan een bebouwingspercentage dat gerelateerd is aan de bestemmingsoppervlakte. Dat heeft tot gevolg dat het merendeel van de bouwvlakken voor 100% bebouwd mag worden. Uit een controle met het voorgaande bestemmingsplan blijkt dat het percentage aan het bouwvlak gekoppeld had moeten worden. De uitbreidingsmogelijkheden variëren dan nog van 0% tot bijna 300%.

2.15.3. Uitgangspunten

- Het bebouwingspercentage wordt weer gekoppeld aan het bouwvlak en niet aan het bouwperceel.
- De bestemming Bedrijf is niet overal even logisch belegd. Bij enkele bedrijven is heel ruim bestemd, terwijl bij anderen heel krap is bestemd. Soms is rekening gehouden met het kadastrale perceel en in andere gevallen weer niet. Het is wenselijk om hier een bepaalde lijn in te brengen, waarbij de daadwerkelijke situatie uitgangspunt is, maar rekening gehouden moet worden met planschade als de bestemming ruim is belegd.
- Het is wenselijk meer flexibiliteit in te bouwen. Daarom wordt er voor gekozen de categorie-indeling van de Brochure Bedrijven en Milieuzonering aan te houden. Waarbij als uitgangspunt geldt dat categorie 2 is toegestaan, tenzij het bestaande bedrijf in een hogere categorie zit. Als een hoger gecategoriseerd bedrijf beëindigd wordt kan alleen een gelijk bedrijf in die categorie toegestaan worden of een ander in de categorie 2 of lager.

2.16. Kleinschalige (neven)activiteiten en ontwikkelingen (wat, welke, waar?)

2.16.1. Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid kent specifieke regels t.a.v. (neven)activiteiten, maar alleen ten aanzien van Landgoederen.

Onderstaand is de relevante tekst (artikel) uit de Verordening ruimte 2014 opgenomen:

Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan voorzien in een planologische gebruiksactiviteit binnen de op grond van het tweede lid, onder b, toegelaten woonbebouwing, anders dan wonen, mits de beoogde ruimtelijke ontwikkeling ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en niet leidt tot:

- a. een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
- b. twee of meer zelfstandige bedrijven;
- c. een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
- d. een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopoppervlakte van meer dan 200 m².

2.16.2. Huidige regels

Het vigerende bestemmingsplan kent als nevenactiviteiten alleen opslag in vrijkomende bebouwing, detailhandel van eigen geteelde producten en pensionstalling en een afwijkingsbevoegdheid voor kleinschalig kamperen met 10 standplaatsen. Dit alleen bij agrarische bedrijven.

2.16.3. Uitgangspunten

- Er moet meer ruimte komen voor nevenactiviteiten en bij meer bestemmingen. Er worden mogelijkheden geboden voor:

<ol style="list-style-type: none"> 1. Bed&breakfast 2. Boerderijkamers 3. Kinderopvang 4. Dagbesteding 5. Zorgboerderij 6. Ondersteunende horeca 7. Detailhandel 8. Kleinschalig kamperen 	<p>verhuur van kamers:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in huis aan derden ter recreatieve overnachting (<i>bij recht mogelijk</i>). - via verbouw in/herbouw van een bestaand bijgebouw tot slaap-/ toiletruimte (max. 4 kamers en max. 20 m² per kamer¹) en ten koste van de bijgebouwruijme (<i>afwijkingsbevoegdheid</i>). <p>verhuur zelfstandige kleine recreatieverblijven in bestaande (voormalige agrarische) bebouwing (met wijzigingsbevoegdheid: max. 100 m² en 3 eenheden) per locatie worden de randvoorwaarden vastgesteld (<i>afwijkingsbevoegdheid</i>)</p> <p>dagbesteding voor zorgvragers op een bedrijf (<i>bij recht mogelijk</i>)</p> <p>dagbesteding en logiesgelegenheid voor zorgvragers op een agrarisch bedrijf (met afwijkingsbevoegdheid)</p> <p>bv. RUST-punten (<i>bij recht mogelijk</i>)</p> <p>Verkoop van eigen geproduceerde producten in een specifiek daarvoor ingerichte ruimte: max. 100 m² (<i>afwijkingsbevoegdheid</i>)</p> <p>verhogen van het maximum aantal eenheden van 10 naar 25. Locatie limiteren op 0,5 ha bruto in of aansluitend aan het bouwvlak en landschappelijk ingepast (<i>afwijkingsbevoegdheid</i>).</p>
---	--

- De nevenactiviteiten 1 t/m 8 worden mogelijk gemaakt bij de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden'.
- De nevenactiviteit 1 wordt ook mogelijk gemaakt bij alle overige bestemmingen met woningen;
- De nevenactiviteit 2 wordt ook mogelijk gemaakt via de VAB-regeling.
- De nevenactiviteit 3 wordt ook mogelijk gemaakt bij Wonen en Maatschappelijk 'scouting'
- De nevenactiviteit 4 wordt ook mogelijk gemaakt bij Bedrijf, Horeca en Recreatie.

¹ Voorkomen moet worden dat door het benutten van bijgebouwen voor B&B er geen huishoudelijke berging meer overblijft en er illegale bebouwing wordt gerealiseerd om daarin te voorzien. Bij een woning is bij recht max. 100 m² aan [aan-en-bijgebouwaan- en uitbouwen en bijgebouwen](#) toegestaan en vergunningvrij nog eens 30 m². Na aftrek van 4 x 20 m² B&B blijft er dan in elk geval nog 50 m² voor huishoudelijke berging over. Verder moet voorkomen worden dat dergelijke voorzieningen permanent bewoond gaan worden. Daarom wordt er een limiet gesteld aan de oppervlakte per kamer. B&B betekent immers dat je er alleen slaapt en een ontbijt geserveerd krijgt.

2.17. Woninguitbreiding en -splitsing cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

2.17.1. Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid biedt ruimte om cultuurhistorisch waardevolle bebouwing te splitsen in meerdere woningen.

2.17.2. Huidige regels

In het vigerende bestemmingsplan is woningsplitsing voor dergelijke bebouwing alleen mogelijk bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid voor het omzetten van een agrarische bedrijfsbestemming naar Wonen.

2.17.3. Uitgangspunten

- De splitsingsmogelijkheid wordt ook voor bestaande monumentale en/of karakteristieke woningen mogelijk gemaakt zonder dat er sprake is van de genoemde functiewijziging. Aanleiding is het (economisch) behoud van deze panden waarin vaak een bedrijfsruimte aanwezig is die onderdeel van het geheel uitmaakt, maar waar geen economische functie meer inzit die het behoud van deze ruimte mogelijk maakt. Voorgaande regeling voor een grotere woninginhoud is niet altijd zinvol en/of realiseerbaar. Ten eerste moeten er de financiële mogelijkheden voor zijn en ten tweede moet er de behoefte aan zijn. Het omvormen tot een separate woonruimte (met behoud van karakteristiek) biedt dan ook een optie om deze panden te behouden.
- Bij woningsplitsing is er aanleiding geweest voor het opnemen van een minimale inhoudsmaat. Dit heeft te maken met de woningvoorraad en de toekomstige verkoopbaarheid. Door de bestaande minimale inhoudseis worden echter kleinere wooneenheden onmogelijk gemaakt, terwijl daar wel behoefte aan kan zijn, bijvoorbeeld als starters- of seniorenwoning. Daarbij komt dat de minimale inhoud van 450 m³ per woning betekent dat splitsing van een cultuurhistorisch waardevol pand van minder dan 900 m³ niet tot de mogelijkheden behoort. Aangezien het een wijzigingsbevoegdheid betreft (toekennen bouwaanduiding [*tae*] 'twee-aaneen') kunnen aan het toepassen daarvan randvoorwaarden gesteld worden, zoals aan een minimale inhoud. Uitgegaan wordt van een inhoud van 250 m³.
- De vraag doet zich voor hoe zich voorgaande verhoudt tot de bedrijfswoningen. Daarmee zou er een 2^e bedrijfswoning gecreëerd kunnen worden en dat is niet de bedoeling. De plattelandswoning biedt hier geen oplossing, omdat er geen sprake is van een voormalige bedrijfswoning. De splitsing wordt daarom niet toegepast bij bedrijfswoningen. Binnen een bedrijfsvoering wordt er vanuit gegaan dat cultuurhistorisch waardevolle bebouwing zinvol geëxploiteerd en onderhouden kan worden.

2.18. Nieuwe landgoederen en landhuizen

2.18.1. Provinciaal beleid

Het beleid kent specifieke regels voor het realiseren van nieuwe landgoederen. Het nieuwe beleid kijkt sterk af van het oude beleid.

- Het oude beleid stelt minimaal 10 hectare waarvan 2,5 hectare nieuwe natuur. Bebouwing niet in de EHS, natuurontwikkeling mag wel. Geen regels voor de bebouwing. Per extra woongebouw weer 5 hectare nieuw landgoed met 2,5 hectare nieuwe natuur.
- Het nieuwe beleid stelt minimaal 10 hectare. Bij een nieuw woongebouw van minimaal 1.500 m³ wordt 2,5 hectare nieuwe natuur aangelegd, waarvan een deel realisering van de EHS verplicht. Per woongebouw zijn maximaal 2 woonfuncties toegestaan. Per extra woongebouw weer 5 hectare nieuw landgoed met 2,5 hectare nieuwe natuur.
- Een grotere inhoud leidt tot verhoudingsgewijs ook meer nieuwe natuur.

De provincie kent geen beleid ten aanzien van landhuizen zonder dat voldaan wordt aan de eisen van een nieuw landgoed.

2.18.2. Huidige regels

Het vigerende bestemmingsplan kent geen regels voor nieuwe landgoederen. De realisatie dient via een herzieningsprocedure te verlopen.

Landhuizen zijn mogelijk binnen de bestemming Wonen – Landgoed 1 en 2 en binnen Wonen - Villabebouwing. De begripsbepalingen geven geen verdere specificatie van wat er onder verstaan wordt en/of wat het verschil is. Feitelijk is het begrip hetzelfde als een woning. Een begripsbepaling 'Villa' ontbreekt.

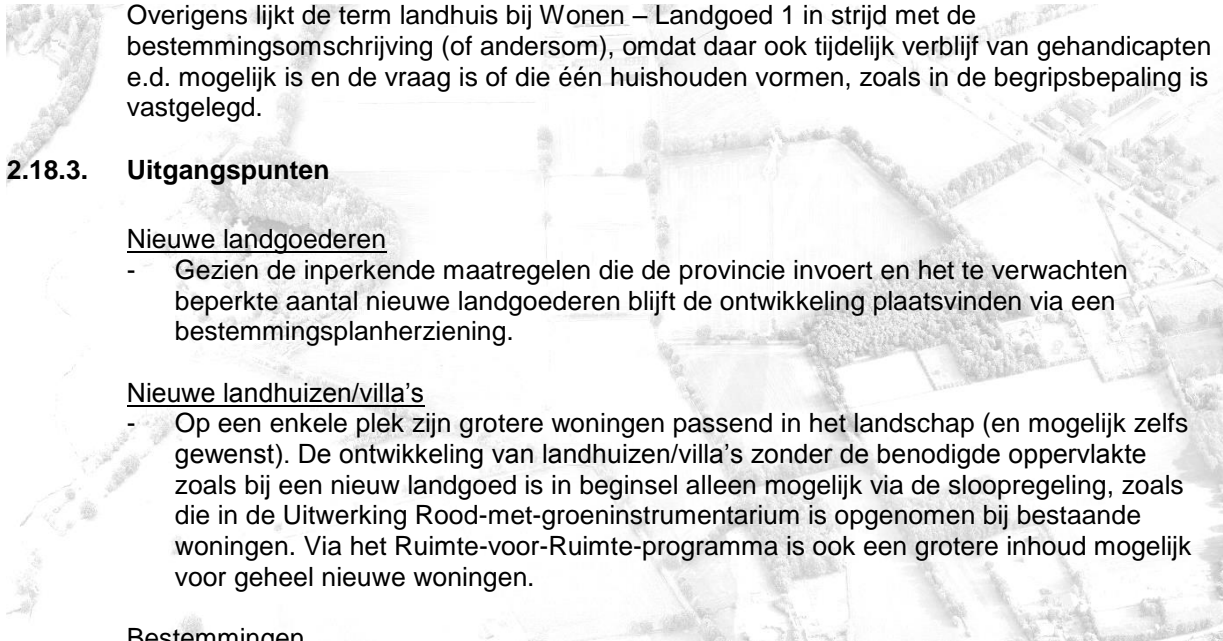
Onderstaand zijn de geldende begrippen opgenomen.

1.61 landhuis:

een (gedeelte van het) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

1.99 woning:

een (gedeelte van een) gebouw dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één huishouden.



Overigens lijkt de term landhuis bij Wonen – Landgoed 1 in strijd met de bestemmingsomschrijving (of andersom), omdat daar ook tijdelijk verblijf van gehandicapten e.d. mogelijk is en de vraag is of die één huishouden vormen, zoals in de begripsbepaling is vastgelegd.

2.18.3. Uitgangspunten

Nieuwe landgoederen

- Gezien de inperkende maatregelen die de provincie invoert en het te verwachten beperkte aantal nieuwe landgoederen blijft de ontwikkeling plaatsvinden via een bestemmingsplanherziening.

Nieuwe landhuizen/villa's

- Op een enkele plek zijn grotere woningen passend in het landschap (en mogelijk zelfs gewenst). De ontwikkeling van landhuizen/villa's zonder de benodigde oppervlakte zoals bij een nieuw landgoed is in beginsel alleen mogelijk via de sloopregeling, zoals die in de Uitwerking Rood-met-groeninstrumentarium is opgenomen bij bestaande woningen. Via het Ruimte-voor-Ruimte-programma is ook een grotere inhoud mogelijk voor geheel nieuwe woningen.

Bestemmingen

- De bestemming Wonen – Landgoed 1 biedt mogelijkheden voor een grotere inhoud dan voor reguliere woningen is toegestaan. In de bestaande situatie zijn die bestemmingen gekoppeld aan een bijbehorend eigendom dat groter is dan 5 hectare (Natuurschoonwetnorm). Deze bestemming wordt gereserveerd voor het bestaand landgoed Gagelhof en nieuwe landgoederen. De bestemming wordt zodanig aangepast dat voor nieuwe landgoederen een minimale inhoud van 1.500 m³ geldt en aan de norm voor de bijbehorende natuur wordt voldaan.
- De bestemming Wonen – Villabebouwing biedt mogelijkheden om (naast de woningen in Treeswijk) ook andere bestaande of via de sloopregeling te vergroten bestaande woningen als zodanig te bestemmen. Hiervoor wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen met ruimtelijke criteria in verband met de stedenbouwkundige situatie.

2.19. *Strijdige situaties*

2.19.1. Inventarisatie

Het aan het bestemmingsplan Buitengebied Waalre voorgaande bestemmingsplan Buitengebied dateert uit september 1997. Uit het digitale informatiesysteem blijkt dat daarvoor in de 1992 een inventarisatie is gemaakt van strijdige bebouwing.

Bij de herziening van 2013 is niet geïventariseerd op aanwezige afwijkingen van het bestemmingsplan, dit is nu wel gebeurd. Bij die inventarisatie zijn op dit punt 167 afwijkingen van diverse aard geconstateerd (terreinafmetingen, bebouwing en gebruik).

Daarbij is gebruik gemaakt van het digitale informatiesysteem en het luchtfotoarchief dat vanaf 1988 is opgebouwd. Veel van die geconstateerde afwijkingen dateren van voor 1997, en zijn dus in 2013, of voor de tweede keer onder het overgangsrecht geplaatst, of zijn nog steeds strijdig met het bestemmingsplan, met alle juridische consequenties van dien.

Overgangrecht

Jurisprudentie wijst uit dat de wetgever het niet toestaat dat een afwijking 2x onder het overgangsrecht wordt geplaatst, tenzij aannemelijk gemaakt kan worden dat binnen de planperiode van 10 jaar de afwijking alsnog ongedaan gemaakt zal worden. Als dat niet het geval is, is legalisering verplicht, maar er zijn geen sancties als het niet gebeurt. Het wordt pas een probleem als de belanghebbende een omgevingsvergunning indient om de bebouwing te vervangen. Overigens geldt dit alleen voor situaties waarvoor een vergunning is verleend.

Strijdige bebouwing

Na beoordeling van de afwijkingen of ze gelegaliseerd kunnen worden of niet, blijven er 58 afwijkende gevallen van bebouwing over die nader beoordeeld moeten worden, omdat een legalisering niet zondermeer aanvaardbaar is.

- Er is in 18 afwijkende gevallen een vergunning verleend voor een gebouw dat niet is gelegaliseerd.
- Voor 35 afwijkende gevallen is geen vergunning terug te vinden, waarvan er 21 al van voor 1992 aanwezig zijn en 13 van na 2000.

Van de overige 5 afwijkende gevallen is het niet precies bekend wanneer ze gebouwd zijn, omdat de luchtfoto's geen duidelijkheid bieden. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor vervanging/verbouwing dient dan getoetst te worden of het object niet onder het overgangsrecht van een eerder bestemmingsplan valt.

Strijdig gebruik gebouwen

De geconstateerde afwijkingen van het gebruik van gebouwen vallen voor het overgrote deel onder de diverse in het bestemmingsplan opgenomen of op te nemen afwijkingsregels. In een enkel geval zal handhavend optreden moeten worden.

2.19.2. Provinciaal beleid

Onderstaand is de relevante tekst (artikel) uit de Verordening ruimte 2014 opgenomen:

Waar in deze verordening gesproken wordt over een bestaande bebouwing, een bestaande planologische gebruiksactiviteit of een bestaande omvang, wordt daaronder verstaan:

- a. *datgene wat het geldende bestemmingsplan, als bedoeld in het eerste lid, op 1 maart 2011 zonder toepassing van vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden toestaat, met inbegrip van datgene wat nadien wordt toegestaan op grond van:*
 - i. *een uitwerking van het geldend bestemmingsplan, mits dat niet ouder is dan tien jaar, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet;*
 - ii. *een besluit van het gemeentebestuur als direct gevolg van een onherroepelijke uitspraak van een bestuursrechter;*
- b. *datgene waarvan onherroepelijk vaststaat dat handhaving wegens strijdigheid met het geldende bestemmingsplan niet meer mogelijk is.*

2.19.3. Huidige regels

In het vigerende bestemmingsplan zijn de standaard regels voor het overgangsrecht opgenomen. Bestaand afwijkend gebruik is daarmee alleen geregeld als het ook toegestaan gebruik was.

2.19.4. Uitgangspunten

Sub b van de provinciale regels biedt de mogelijkheid om gebruik (en bebouwing) te legaliseren als onherroepelijk vaststaat dat handhaving niet meer mogelijk is. De vraag is wat onder *onherroepelijk* wordt begrepen. In het uiterste geval is dat een uitspraak van de rechtbank of de Raad van State, maar om voor elk geval zover te gaan lijkt weinig zinvol. Het is wenselijk hiervoor een bepaalde lijn uit te zetten.

Ten aanzien daarvan en een aantal specifieke gevallen wordt onder 2.20 en 4.11 nader ingegaan

2.20. Schuilstallen en veldschuren

2.20.1. Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid laat schuilstallen toe. Onderstaand is de relevante tekst (artikel) uit de Verordening ruimte 2014 opgenomen:

Een bestemmingsplan gelegen in de kernrandzone, dan wel een gebied dat gezien de ligging en het feitelijk gebruik gerekend kan worden tot de kernrandzone, binnen de groenblauwe mantel kan voorzien in de vestiging of uitbreiding van voorzieningen voor veldsporten, volkstuinen, schuilhutten en andere kleinschalige vrije-tijdsvoorzieningen mits:

- a. de beoogde ontwikkeling slechts kleinschalige bebouwing met zich brengt;*
- b. het bestemmingsplan borgt dat de voorziening inclusief de toegelaten bebouwing, kleinschalig blijft;*
- c. er sprake is van een beperkte publieksaantrekkende werking;*
- d. de ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.1, eerste lid (bescherming groenblauwe mantel), gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.*

2.20.2. Huidige regels

Het vigerende bestemmingsplan kent geen regeling ten aanzien van deze voorzieningen. Zij vallen daardoor (weer) onder het overgangsrecht, voor zover ze met vergunning zijn gerealiseerd. Binnen het overgangsrecht mag bebouwing gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd. Jurisprudentie wijst uit dat daarvoor slechts één keer vergunning verleend kan worden.

2.20.3. Uitgangspunten

Legalisatie

- Voor de gevallen waarvoor een vergunning is verleend zal een legalisatie moeten plaatsvinden.
- Voor de gevallen die in 1992 zijn geïnventariseerd en waarvoor geen vergunning is verleend is het wenselijk een regeling te treffen. Als peildatum wordt 1992 aangehouden, en wel om de volgende twee redenen:
 1. In 1992 blijkt er een inventarisatie plaatsgevonden te hebben en staat er in de bouwdoSSIers dat er sprake zou moeten zijn van handhaving en dat is niet gebeurd.
 2. Een bestemmingsplan dient normaal gesproken elke 10 jaar herzien te worden. Terugrekenend vanaf nu vigerende plan is dat 1992, omdat de overgangsbepalingen ten aanzien van bouwen tot voor de SVBP2012 altijd teruggrijpen op het moment van terinzagelegging van het ontwerp en dat was in 2012.

Dit betekent wel dat er voor die bebouwing alsnog een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd om de legalisatie ook volledig te maken.

Voor voorgaande gevallen is het wenselijk een regel op te nemen waarin de bestaande (met vergunning gerealiseerde) bebouwing in zijn verschijningsvorm en maatvoering wordt gelegaliseerd. Verbouwing en algehele vervanging wordt dan mogelijk gemaakt binnen de bestaande maatvoering. Het provinciaal beleid biedt daarvoor de mogelijkheden binnen de kernrandzone of een daarmee gelijk te stellen gebied. In het bestemmingsplan zal deze zone gevisualiseerd moeten worden.

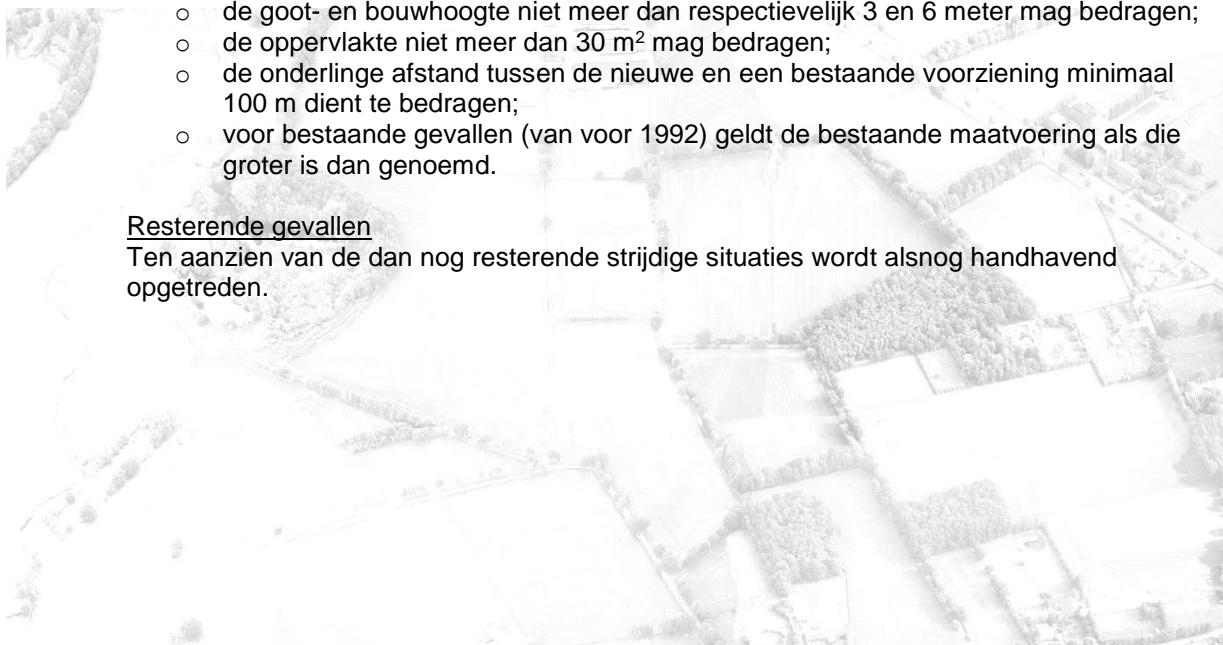
Voor gevallen (zonder vergunning) die buiten deze zones vallen is het verantwoord een persoonsgebonden gedoogbeschikking te verlenen, waardoor de niet passende bebouwing op termijn zal verdwijnen.

Beleidskeuze

- Gezien de terugtrekende agrarische sector en het toenemende hobbymatige agrarische gebruik wordt gebruik gemaakt van het ruimere beleid van de provincie om nieuwe schuilgelegenheden en bestaande andere voorzieningen toe te staan.
- Gezien het provinciale beleid is het noodzakelijk in het bestemmingsplan de kernrandzone te formuleren, zodat eenduidig is welk gebied daaronder verstaan wordt. Op basis van de inventarisatie kan gesteld worden dat het aanwijzen van een zone van 250 meter rondom de planologische begrenzing van de bebouwde kom als kernrandzone ruim voldoende is om veel van de voorkomende afwijkingen te kunnen legaliseren. Als restrictie voor het toestaan van nieuwe schuilgelegenheden geldt dat die alleen mogen worden gerealiseerd op weilanden die niet gelegen zijn in de EHS, de beekdalen en andere cultuurhistorische gebieden (akkercomplexen en beschermd dorpsgezicht Loon). Deze restrictie is niet van toepassing op bestaande voorzieningen.
- Als voorwaarde voor nieuwe vergunningen geldt dat:
 - o er een oppervlakte minimaal 0,5 hectare aan bijbehorende grond moet zijn;
 - o het rood-met-groenbeginsel wordt toegepast (landschappelijke inpassing);
 - o de goot- en bouwhoogte niet meer dan respectievelijk 3 en 6 meter mag bedragen;
 - o de oppervlakte niet meer dan 30 m² mag bedragen;
 - o de onderlinge afstand tussen de nieuwe en een bestaande voorziening minimaal 100 m dient te bedragen;
 - o voor bestaande gevallen (van voor 1992) geldt de bestaande maatvoering als die groter is dan genoemd.

Resterende gevallen

Ten aanzien van de dan nog resterende strijdige situaties wordt alsnog handhavend opgetreden.



3. Uitgangspunten belangrijke keuzes

3.1. *Dubbelbestemming 'Waarde – (natuur- en landschap)'*

3.1.1. Thematische benadering

De diverse in het landelijk gebied voorkomende waarden behoeven een planlogische bescherming om de kwaliteit ervan te waarborgen en waar mogelijk te verbeteren. Binnen het landelijk gebied van de gemeente is er geen gebied aan te wijzen dat geen bijzondere waarde kent. Van belang voor de wijze van planlogische bescherming van de waarden is de benadering van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012) ten aanzien van dubbelbestemmingen.

Citaat uit de SVBP2012:

“Er is sprake van een dubbelbestemming indien op een stuk grond twee of meer onafhankelijk van elkaar voorkomende bestemmingen voorkomen, waarbij er sprake is van een rangorde tussen de dubbelbestemming en de daarmee samenvallende bestemming. In de planregels wordt de verhouding tussen de functies van beide bestemmingen aangegeven. De specifieke kenmerken van dubbelbestemmingen brengen met zich mee dat deze een willekeurig gebied ten opzicht van bestemmingen beslaan; soms meerdere bestemmingen deels of geheel overlappend, soms binnen een bestemming.”

De dubbelbestemmingen zijn binnen de SVBP2012 onderverdeeld in drie hoofdgroepen: Leiding, Waarde en Waterstaat. Aan de eerste en de laatste hoofdgroep wordt in deze Nota van Uitgangspunten geen verdere aandacht besteed, omdat die voortvloeien uit wet- en regelgeving.

De dubbelbestemmingen in de hoofdgroep 'Waarde' worden meestal gebruikt als specificatie van de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden', omdat de naam van de enkelbestemming die relatie al legt.

De dubbelbestemmingen in de hoofdgroep 'Waarde' die gericht zijn op behoud van openheid en archeologische relictten beslaan meestal ook andere enkel- en dubbelbestemmingen.

Het is van belang om de waarden op de juiste wijze en op de juiste plaats te beschermen. Een op maat gesneden differentiatie is daarom op zijn plaats, omdat die aan betrokkenen duidelijkheid geeft over wat waar en hoe planologisch beschermd wordt.

Op basis van voorgaande afwegingen en op basis van de gebiedskarakteristieken worden de volgende dubbelbestemmingen voor natuur en landschap opgenomen:

1. Waarde – Beekdal
2. Waarde – Cultuurhistorie akkercomplex
3. Waarde – Cultuurhistorie dorpsgezicht Loon
4. Waarde – EHS
5. Waarde – Openheid

Deze verdeling is gebaseerd op de bestaande beschermde gebieden zoals die voortkomen uit het provinciaal beleid en de Cultuurhistorische waardenkaart. Dit met uitzondering van het beekdal van de Tongelreep; dat is een nieuw gebied, dat nu grotendeels deel uit maakt van het Akkercomplex Achtereind. Dit is niet juist, omdat een beekdal niet in een akkercomplex ligt en totaal andere waarden kent.

In overleg met Ria Berkvens, adviseur archeologie en erfgoed/regioarcheoloog van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant en haar collega dr. K.A.H.W. Leenders, historisch geograaf zijn nieuwe begrenzingen vastgesteld, maar ook een nadere detaillering van de te beschermen waarden. Ook het waterschap is hierbij betrokken.

3.1.2. Provinciaal beleid

De provincie kent geen specifiek beleid ten aanzien van deze bestemming. Wel ten aanzien van de te beschermen natuur- en cultuurwaarden. Daarbij staan bescherming, herstel en ontwikkeling voorop.

3.1.3. Huidige regels

- Het geldende bestemmingsplan kent twee dubbelbestemmingen:
 1. 'Waarde – attentiegebied EHS' voor de provinciale attentiezone voor de waterhuishouding.
 2. 'Waarde – Cultuurhistorie' voor het dorpsgezicht Loon.
- Daarnaast kent het bestemmingsplan de 'Overige zones' 'Open landschap' en 'Cultuurhistorische vlakken' voor de akkercomplexen Achtereind en Loon en het Beekdal van de Dommel.

3.1.4. Uitgangspunten

- De dubbelbestemmingen 'Waarde' worden belegd volgens de in 3.1.1 beschreven thematische benadering.
- Binnen de Waarde – EHS wordt bij de bestemming 'Agrarisch met waarden' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Agrarisch met waarden' om te zetten in 'Natuur'.
- De zones 'Open landschap' en 'Cultuurhistorische vlakken' uit artikel 33 vallen ook onder de voornoemde beschrijving van de dubbelbestemming en worden daarom als zodanig opgenomen met een specificatie van het gebied.
- De overige in artikel 33 genoemde zones zijn gericht op regulering van het gebruik van gronden en gebouwen ter bescherming van andere functies. De dubbelbestemming 'Waarde – Attentiegebied EHS' strekt tot een gelijk doel als de zones en wordt daarom ook als zodanig opgenomen.

3.2. Woningen (bedrijf/dienst/burger)

3.2.1. Thematische benadering

Bedrijfswoningen

In het landelijk gebied is er in beginsel alleen plaats voor woningen ten behoeve van het agrarisch beheer van het landschap. Voor deze agrarische bedrijven is er dan ook ruimte om één bedrijfswoning te bouwen (voor zover ze er nog niet zijn). Voorwaarde is wel dat het om volwaardige bedrijven moet gaan. Een tweede bedrijfswoning is niet aan de orde. Ten eerste omdat de noodzaak (beheer en toezicht op levende have) tot twee bedrijfswoningen met de moderne middelen niet meer aanwezig is. Immers, via webcams en andere elektronische voorzieningen is toezicht op afstand prima mogelijk en de afstand van de bebouwde kom naar de bedrijven in het landelijk gebied is zo klein dat iedere locatie binnen 10 minuten te bereiken is.

Naast de agrarische bedrijven zijn er ook andere aan het landelijk gebied gebonden bedrijven denkbaar zoals agrarisch verwante bedrijven en recreatiebedrijven. Ook zij krijgen de ruimte om één bedrijfswoning te realiseren.

Dienstwoningen

Dit type woning is vergelijkbaar met een bedrijfswoning, maar is niet gekoppeld aan een bedrijfsfunctie. Het bestemmingsplan kent slechts op één plaats een regeling en dat is op het landgoed Gagelhof. Daar zijn op historische gronden twee dienstwoningen toegestaan ten behoeve van het beheer van het landgoed en landhuis. Meer worden er ook niet toegestaan, ook niet bij nieuwe landgoederen.

Burgerwoningen

Voor burgerwoningen is in beginsel geen plaats in het landelijk gebied. Bestaande burgerwoningen zijn het restant van voormalige agrarische bedrijven en in het verre verleden gebouwde landarbeiderswoningen.

Nieuwe burgerwoningen zijn alleen mogelijk als er sprake is van een 'ruimte-voor-ruimte'-compensatiewoning. Bij het invoegen van een dergelijke woning moet er wel sprake zijn van een landschappelijke meerwaarde. Daarmee wordt bedoeld dat de woning moet passen in het landschap en qua verschijningsvorm en landschappelijke inpassing een meerwaarde

moet opleveren. Een simpele bungalow ergens langs de weg levert een dergelijke meerwaarde niet.

3.2.2. Provinciaal beleid

De inhoud van woningen is door de provincie gelimiteerd op 750 m³. Pogingen om die te verruimen kunnen niet op medewerking rekenen. Alleen 'Ruimte-voor-ruimte'-woningen kennen geen inhoudslijmit.

3.2.3. Huidige regels

Situering

De burgerwoning binnen de diverse bestemmingen Wonen wordt gesitueerd en vastgelegd door een bouwvlak. Bij Wonen ligt dat om de buitencontouren van de woning, bij de bestemming Wonen – Landgoed ligt dat om alle bebouwing heen. De bedrijfswoning moet binnen het bedrijfsbouwvlak.

Goot- en bouwhoogte en kaphelling

In alle gevallen zijn de woningen gelimiteerd door een goothoogte en een bouwhoogte. Voor de burgerwoning geldt geen kaphelling, voor de bedrijfswoning en de dienstwoning minimaal 40°.

Inhoud²

De burgerwoning is gelimiteerd op 600 m³ of zoveel meer dan bestaand. De uitbreidingsruimte is daarnaast beperkt op 10% van de bestaande inhoud. Voor landhuizen en villa's zijn specifieke regelingen opgenomen.

De bedrijfswoning binnen de bestemmingen Agrarisch is gelimiteerd op 750 m³.

De bedrijfswoning binnen de bestemming Bedrijf is gelimiteerd op 700 m³.

De bedrijfswoning binnen de bestemming Horeca is gelimiteerd op minimaal 300 m³ en maximaal 750 m³.

Bij woningsplitsing (alleen bij een wijziging van Agrarisch naar Wonen mogelijk) is een minimale inhoud vereist van 450 m³.

Bij Wonen – Landgoed 1 zijn twee dienstwoningen toegestaan zonder inhoudsbeperking. Het landhuis zelf kent geen inhoudsmaat.

Bij Wonen – Landgoed 2 is de inhoud gelijk aan de bestemming Wonen.

3.2.4. Uitgangspunten

Situering Wonen

- Het huidige bouwvlak binnen de bestemming Wonen is erg beperkend, zonder dat daar ruimtelijk gezien noodzaak toe is. Een uitbreiding van de hoofdmassa binnen de regels kan nu meestal niet zonder een herziening van het bestemmingsplan, omdat die niet binnen het bouwvlak past.
- Er wordt een groter bouwvlak opgenomen waarbij de bestaande voorgevel als maatgevend wordt aangehouden en een minimale afstand van 10 meter tot de zijdelingse perceelsgrens (of zoveel minder dan bestaand) en een diepte van 13 meter. Deze diepte was ook in de toelichting van het geldende bestemmingsplan vermeld, maar niet doorvertaald naar de plankaart. De afstand van de zijgevel van de bestaande woning tot de uiterste grens van het bouwvlak wordt beperkt tot 10 meter. Dit is samen met de inhoud, de goot- en bouwhoogte en de kaphelling voldoende om de ruimtelijke situatie te borgen. Daarmee ontstaan er mogelijkheden om de hoofdmassa van de woning in drie richtingen uit te breiden, zonder dat procedures noodzakelijk zijn.

² Uitbouwregeling

Opgemerkt moet worden dat het huidige bestemmingsplan praktisch gezien een (veel) grotere inhoud voor een burgerwoning mogelijk maakt, omdat er een uitbouwregeling is opgenomen die buiten de norm van 600 m³ valt. Er mag maximaal 100 m² aangebouwd worden met een goot van 3,30 m en een nok van 5,50 m. Maximaal is dat dus 440 m² extra toegestaan.

- De minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de maximale ruimte naast de woning voorkomen ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen.

Situering bedrijfswoningen

- De situering van de bedrijfswoning wordt niet vastgelegd. De huidige regeling wordt gehandhaafd.

Goot- en bouwhoogte en kaphelling

- Er is geen aanleiding te goot- en bouwhoogtes beleidsmatig aan te passen..
- Er is geen eenduidige afweging waarom bij de ene woning wel en bij de andere woning geen kaphelling wordt vereist. Dit betekent dat juridisch gezien iedere woning met een kap en waar geen kaphelling vereiste is kan worden vervangen door een plat afgedekte woning. Landschappelijk gezien is dat niet altijd wenselijk, daarom wordt voor alle woningen een kaphelling van minimaal 40° vereist. Er wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen tot 0°, omdat het aanvaardbaar en/of wenselijk kan zijn een plat afgedekt of flauwer gekapt gebouw te realiseren.
- Voor het landhuis binnen Wonen – Landgoed 1 (komt 1x voor) wordt vanwege de uitzonderlijke bouwvorm geen kaphelling vereist.

Inhoud

- Er is geen aanleiding stringenter te zijn dan de provincie. De maximale mogelijkheden worden toegepast. De inhoud van de woningen wordt daarom bepaald op 750 m³ of zoveel meer dan bestaand. De uitbouwregeling wordt behouden.
- Er is geen aanleiding de minimale inhoud te blijven vereisen bij een (horecabedrijfs)woning. Deze eis komt te vervallen.
- Voor de landhuizen binnen de bestemming Wonen – Landgoed wordt een minimale inhoud van 1.500 m³ ingevoerd, conform de kleinste inhoud en aansluitend bij de nieuwe landgoederenregels.
- Voor de dienstwoningen bij Wonen – landgoed 1 gelden nu geen inhoudsbeperkingen. Een dienstwoning is feitelijk een specifieke soort bedrijfswoning, daarom wordt de inhoud gelijk gesteld aan de andere bedrijfswoningen, dus maximaal 750 m³.
- Voor behoud van monumentale en/of karakteristieke panden is het wenselijk een grotere inhoud mogelijk te maken om panden met een inpandige bedrijfsruimte in economische zin te kunnen behouden. Hiervoor wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. De gehele inhoud van het pand mag dan tot woonruimte worden verbouwd. Daarbij moet de karakteristiek wel behouden blijven.
- De bestaande splitsingsmogelijkheid tot twee woningen blijft behouden, maar de minimale inhoud wordt verlaagd naar 250 m³ om senioren- en starterswoningen mogelijk te maken.

Bestemming

- De bestemming Wonen – Landgoed 2 komt op de toegewezen locatie (Dommelseweg 4) te vervallen, omdat die geen meerwaarde heeft ten opzichte van de bestemming Wonen. De bestemming is nu toegewezen aan Villa Treeswijk, omdat die daar meer op zijn plaats is.
- Voor nieuwe landgoederen (voor zover nog mogelijk) wordt de ter plaatse van het landhuis de bestemming Wonen – Landgoed opgenomen.
- Voor grote woningen wordt de bestemming Wonen – Villabebouwing ruimer ingezet dan nu het geval is (nu alleen Treeswijk).

3.3. Grootte aan- en uitbouwen en bijgebouwen

3.3.1. Provinciaal beleid

Binnen het provinciaal beleid zijn geen specifieke regels voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen opgenomen, maar als richtlijn wordt de oppervlakte gelimiteerd op 100 m².

3.3.2. Huidige regels

Binnen de diverse bestemmingen is een regeling opgenomen voor de oppervlakte ~~aan-en~~ [bijgebouwaan- en uitbouwen en bijgebouwen](#).

Dit is binnen de bestemming:

- Wonen max. 30% en max. 100 m²
- Wonen – Landhuis 1 max. 150 m² en per dienstwoning (2) 100 m², totaal max. 350 m².
- Wonen – Landhuis 2 max. 100 m².
- Wonen – Villabebouwing max. 100 m².

In alle gevallen geldt voor vrijstaande bijgebouwen max. 50 m².

Binnen de bestemmingen Agrarisch, Bedrijf, Horeca en Recreatie zijn ~~aan-en~~ [bijgebouwaan- en uitbouwen en bijgebouwen](#) opgenomen binnen de toegestane inhoud van de bedrijfswoning.

Het (vrijstaande) bijgebouw gaat dus ten koste van de wooninhoud, terwijl dat bij de burgerwoning niet het geval is.

Binnen de bestemming Gemengd is geen beperking t.a.v. de bijgebouwen opgenomen behoudens een algemeen bebouwingspercentage binnen de bestemming.

Binnen de bestemming Maatschappelijk (watermolen) zijn geen ~~aan-en-bijgebouwaan- en~~ [uitbouwen en bijgebouwen](#) toegestaan.

3.3.3. Uitgangspunten

- Binnen de Wabo wordt een bebouwingspercentage van 50% van het achtererfgebied gehanteerd in plaats van de 30% van de bestemming. Aangezien bij de bestemming Wonen een deel van het erf is bestemd tot Tuin, is de 30% over het algemeen kleiner dan de 50% uit de Wabo. Er wordt bij de Wabo aangesloten, zodat er eenduidigheid bestaat voor plantoetsers en burgers.
- De maximale oppervlakte bij Wonen wordt gehandhaafd, met dien verstande dat voor landschaps- en/of weideveebeheer met een bijbehorende oppervlakte van minimaal 5 hectare (conform Rood-met-Groen-uitwerking) een afwijkingsbevoegdheid wordt opgenomen tot 250 m².
- De maximale oppervlakte bij Wonen – Landgoed 1 wordt verhoogd tot 250 m² ten behoeve van landschapsonderhoud (conform Rood-met-Groen-uitwerking). Bij de dienstwoningen blijft het 100 m². De aan- en uitbouwen van een landhuis maken onderdeel uit van het landhuis en worden niet bij deze oppervlakte gerekend.
- Wonen - Landgoed 2 komt te vervallen.
- De regeling voor aan- en [uitbouwen en](#) bijgebouwen van de diverse bedrijfswoningen wordt uit de inhoud van de woning gehaald. Dit komt de woonruimte ten goede en geeft een eenduidige regeling.
- Bij de watermolen (Energiecentrum De Volmolen) worden geen bijgebouwen toegestaan, die staan in Bergeijk.
- Er wordt bij de agrarische bestemmingen geen specifieke bijgebouwenregeling opgenomen. Voor de andere bestemmingen wordt aangesloten bij de regeling voor Wonen (100 m²).
- Het maximum van 50 m² per vrijstaand bijgebouw wordt loslaten.

3.4. **Bouw- en goothoogten en kaphellingen alle overige bebouwing**

3.4.1. Provinciaal beleid

Ten aanzien van deze onderwerpen is geen specifiek beleid vastgesteld.

3.4.2. Huidige regels

Voor bijgebouwen bij woningen zijn wel goot- en bouwhoogten opgenomen, maar geen kaphelling.

Voor bijgebouwen bij een bedrijfswoning gelden, behoudens voor de inhoud als onderdeel van de woninginhoud, geen regels.

Voor bedrijfsgebouwen geldt een kaphelling van 15°, m.u.v. Horeca en Recreatie, daar geldt geen kaphelling.

3.4.3. Uitgangspunten

- Er is aanleiding de regels voor goot- en bouwhoogte van aan-, uit- en bijgebouwen aan te passen aan de regels van de bebouwde kommen. Daar geldt 3,5 m en 6 m voor de goot- en bouwhoogte.
- Bij de bedrijfswoningen komt een specifieke regeling. Daar is het wenselijk regels voor de bedrijfsgebouwen aan te houden als er gebruik gemaakt wordt van bestaande gebouwen of als ze deel uitmaken van een nieuw te bouwen bedrijfsgebouw.
- Vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoningen moeten blijven voldoen aan de voorgaande regels. Op die wijze kunnen delen van de bedrijfsgebouwen voor huishoudelijke doeleinden gebruikt worden, zonder dat er een strijdigheid met het bestemmingsplan gaat ontstaan.

3.5. Basisgrootte bouwvlakken agrarische bedrijven

3.5.1. Provinciaal beleid

Volgens de Verordening ruimte 2014 zijn er geen specifieke regels voor de grootte van bouwvlakken voor bestaande bedrijven. Binnen de Groenblauwe mantel zijn, ongeacht de bouwvlakoppervlakte, de op 1 maart 2014 bestaande bedrijfsgebouwen toegestaan.

3.5.2. Huidige regels

In het huidige bestemmingsplan zijn 24 agrarische bedrijven voorzien van een bouwvlak. De gemiddelde grootte is ruim 1 hectare, waarvan de grootste $\pm 1,8$ hectare is en de kleinste $\pm 0,5$ hectare.

Veertien bedrijven hebben een bouwvlak van 1 hectare of groter. Twee daarvan zijn groter van 1,5 hectare.

Van de 14 bedrijven zijn er 7 als zodanig bestemde iv-bedrijven. De gemiddelde grootte daarvan is ruim 1,1 hectare, waarvan de grootste $\pm 1,8$ hectare is en de kleinste $\pm 0,6$ hectare.

3.5.3. Uitgangspunten

- Er is geen beleidsmatige aanleiding de bouwvlakken aan te passen.
- Bij de inventarisatie is op enkele plaatsen aanleiding gevonden de bouwvlakken in beperkte maten te vergroten. Dit betreft locaties waar sleufsilos e.d. buiten het bouwvlak liggen. Deze zijn weliswaar vergunningvrij, maar moeten wel voldoen aan het bestemmingsplan. Die bouwvlakken zijn aangepast aan de bestaande situatie.
- Voor het overige worden de vigerende bouwvlakken overgenomen, incidenteel met een vormverandering vanwege de daadwerkelijke terreininrichting.

3.6. Uitbreidingsmogelijkheden bouwvlakken

3.6.1. Provinciaal beleid

Uitbreiding van agrarische bouwvlakken is mogelijk tot 1,5 hectare. Uitbreiding moet ook voldoen aan de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij. Er zijn beperkte afwijkingmogelijkheden.

3.6.2. Huidige regels

In het vigerende bestemmingsplan zijn uitbreidingsmogelijkheden opgenomen waarvoor een planMER is doorlopen.

Bij grondgebonden bedrijven is 15% uitbreiding toegestaan of tot een omvang van 1,5 hectare. Bij iv-bedrijven is een vergroting tot maximaal 1,5 hectare toegestaan.

3.6.3. Uitgangspunten

- Er is aanleiding de bestaande regels aan te passen. De wijzigingsregel voor uitbreiding grondgebonden bedrijven wordt 1:1 overgenomen. De wijzigingsbevoegdheid voor iv-bedrijven wordt geschrapt.
- De regels uit de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij (BZV) worden voor zover ruimtelijk relevant opgenomen.

3.7. Toekenningscriteria nieuwe bouwvlakken

3.7.1. Provinciaal beleid

Toekenning van nieuwe bouwvlakken is alleen mogelijk mits er sprake is van een locatie met bestaande bebouwing, van een duurzame ontwikkeling en de grootte niet meer bedraagt dan 1,5 hectare.

3.7.2. Huidige regels

Het vigerende bestemmingsplan kent geen binnenplanse mogelijkheden om nieuwe bedrijven te vestigen.

3.7.3. Uitgangspunten

- Voor het toekennen van nieuwe bouwvlakken hoeven vanwege het ontbreken van de wijzigingsbevoegdheid geen uitgangspunten geformuleerd te worden. Het is gezien de MER-problematiek ook niet zondermeer mogelijk.
- Bij nieuwvestiging is een zelfstandige herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

3.8. Recreatie (dag en verblijf)

3.8.1. Provinciaal beleid

Het beleid laat alleen ontwikkeling van recreatie toe als inzet van een VAB binnen:

- de Groenblauwe mantel met een oppervlakte van maximaal 1,5 hectare;
- Gemengd landelijk gebied (geen norm, wel meerwaarde landschap en natuur).

3.8.2. Huidige regels

Het bestemmingsplan kent een tiental specifiek tot Recreatie bestemde locaties, maar niet alle locaties zijn juist bestemd. De juiste bestemming is aangegeven.

1.	Bolksheuvel	(schutterslocatie)	= Recreatie
2.	Eikenlaan 1	(speeltuin KlimBim)	= Cultuur en Ontspanning
3.	Heikantstraat 31	(Niet gerealiseerd bungalowterrein)	= Recreatie
4.	Heistraat 23	(Schieterrein schuttersgilde en clubhuis duikvereniging)	= Recreatie
5.	Heistraat ong.	(hondensportterrein)	= VERVALLEN > Bos
6.	Houtakker 1	(hondenschool)	= Recreatie
7.	Leenderweg 1a	(manege)	= Sport
8.	Leenderweg ong.	(schieterrein schuttersgilde)	= VERVALLEN > Bos
9.	Loonderweg ong.	(dierenpark)	= Cultuur en Ontspanning
10.	Molenstraat 45	(kanoclubgebouw)	= Sport

Locaties in bosrijke setting kennen geen bescherming van die natuurwaarde.

3.8.3. Uitgangspunten

- De bestemmingen zijn niet allemaal conform de SVBP. Dit wordt gecorrigeerd. De juiste bestemmingen zijn achteraan aangegeven.
- Een tweetal bestemmingen (5 en 8) zijn niet meer actueel, omdat de functie is komen te vervallen. Dat betreft een schuttersgildeterrein in de buurt van de Leenderweg en een

hondensportterrein ten noorden van het Gat van Waalre. Die worden omgezet naar de huidige situatie zijnde 'Bos'.

- Het is wenselijk de bosrijke setting van twee andere bestemmingsvlakken planologisch te beschermen (A: dierenpark Loon; B: schutterslocatie nabij de Bolksheuvel). Daarvoor zijn drie opties:
 1. door middel van een regel in de bestemmingsomschrijving en een aanlegvergunningstelsel;
 2. het opnemen van de dubbelbestemming Waarde – EHS,
 3. het bos als hoofdbestemming aanmerken en de recreatieve functie als toegelaten gebruik.

Optie 3 wordt toegepast, omdat die het meeste recht doet aan het planologisch beleid, waarbij de bestaande rechten worden gerespecteerd.

Locatie A maakt onderdeel uit van het als EHS aangemerkte boscomplex, maar is waarschijnlijk vanwege de functie niet als zodanig aangemerkt.

Locatie B ligt in een boscomplex dat is aangemerkt als EHS.

Aanvulling recreatieve functie die geen bestemming behoeft.

- Een (mogelijk) toe te voegen vorm van Recreatie is 'Paalkamperen'. Dit is het kamperen van backpackers in de natuur met een tent voor maximaal 24 uur ter plaatse van een speciaal daarvoor geplaatste paal zonder enige voorziening (zoals water of elektra). Deze vorm van recreatie kan invulling geven aan de in de APV opgenomen ontheffingsmogelijkheid voor kamperen buiten de daarvoor bestemde terreinen. Hiervoor wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen binnen de bestemming 'Bos'.

3.9. Verkeer.

3.9.1. Provinciaal beleid

Er is geen specifiek beleid voor het behoud van zandwegen, behoudens een algemeen beleid voor het behoud van cultuurhistorische waarden.

3.9.2. Huidige regels

De wegen zijn niet eenduidig bestemd. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen verharde en onverharde wegen.

Verharde wegen

De meeste verharde wegen vallen binnen de bestemming Verkeer, maar sommigen binnen de bestemming Agrarisch of Agrarisch met waarden. Dit leidt tot een inconsistentie in de regelgeving.

Zandwegen

Alle onverharde wegen vallen binnen de bestemming Agrarisch, Agrarisch met waarden, Agrarisch met waarden – Natuur, Bos en Natuur.

Binnen de agrarische bestemmingen is de aanleg van verharding verbonden aan een aanlegvergunning. Binnen de matrix met de toetsing is de bescherming van zandwegen niet specifiek benoemd. Er geldt dus wel een aanlegvergunning, maar er zijn geen concrete randvoorwaarden voor de verlening ervan, hooguit vanuit de landschappelijke waarden van de drie agrarische bestemming.

Binnen de zone 'akkercomplexen Loon' worden de zandwegen wel als waarde benoemd.

Binnen de zone 'akkercomplexen Achtereind' worden de zandwegen niet benoemd.

Binnen het archeologiebeleid wordt ook aandacht besteed aan de cultuurhistorische waarden. Daarbij zijn diverse zandwegen aangeduid als cultuurhistorisch waardevolle elementen.

3.9.3. Uitgangspunten

- Alle bestaande verharde wegen met een woning- en/of bedrijfsontsluitingsfunctie worden bestemd tot Verkeer. Uitzondering daarop is het onbestemde verharde gedeelte

van de Gildenbosweg (oost) dat aansluit op het aan te leggen en tot Verkeer bestemd fietspad wordt bestemd tot Verkeer.

- Alle onverharde wegen vallen onder de gebiedsbestemming en daarvoor geldt binnen het aanlegvergunningstelsel een verbod om verharding te voorkomen. Halfverharding wordt wel toegestaan, omdat dat de uitstraling niet wezenlijk wordt aangetast.
- Voor het aanleggen van verharde fietspaden wordt daarin een rechtstreekse mogelijkheid opgenomen. Bij de aanleg van verharde fietspaden moet wel specifieke aandacht besteed worden aan het behoud van het karakter als zandweg.
- Binnen de gebiedsbestemming wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het bestemmen tot Verkeer als onverharde wegen verhard moeten worden. In de wijzigingsbevoegdheid moeten de als cultuurhistorisch waardevolle elementen aangewezen zandwegen uitgesloten worden van verharding.

3.10. Kanosport.

3.10.1. Provinciaal beleid

Er is geen specifiek beleid voor de kanosport. Wel voor het gebied waarin die sport wordt uitgeoefend. Het is namelijk EHS en Natura-2000-gebied.

3.10.2. Huidige regels

Het vigerende bestemmingsplan kent geen regels voor de kanosport. Kanosport valt niet onder 'extensief recreatie medegebruik'. Wel is er een specifieke bestemming voor het bijbehorende gebouw met omringend terrein.

3.10.3. Uitgangspunten

- Deze voorziening is van groot belang voor de kanosport. Het sinds 1970 bestaande gebruik en de bijbehorende voorzieningen dienen gelegaliseerd te worden. Het gebruik is in beginsel strijdig met de EHS en de Natura-2000, maar legalisering is gerechtvaardigd gezien het feit dat de vereniging er al sinds 1970 en er geen alternatief is. EHS ontwikkelen is op de oevers van het traject ook geen reële optie. De kanovereniging heeft overleg gehad met het waterschap over de ecologische waarden in de Dommel (Beekprik) en de conclusie was dat de kanosport niet van invloed is op de Beekprik en dus niet strijdig met de Natura-2000.
- Legalisatie vindt plaats via een specifieke functieaanduiding op het water en de oever en sluit daarbij aan bij de regeling in het bestemmingsplan Buitengebied van Bergeijk dat op 1 juli 2014 is vastgesteld.

4. Uitgangspunten ondergeschikte keuzes

4.1. *Natuur en Bos*

4.1.1. Provinciaal beleid

Er is geen specifiek beleid ten aanzien van het onderscheid van beide bestemmingen. Beiden maken meestal deel uit van de EHS

4.1.2. Huidige regels

Het vigerende bestemmingsplan kent een onderscheid tussen beide bestemmingen, maar dat is niet eenduidig. Beiden beschermen op dezelfde wijze de natuurwaarden, alleen bij Bos is bosbouw toegestaan en bij Natuur agrarisch natuurbeheer. De begrenzingen in het geldende plan zijn evenmin eenduidig en logisch.

4.1.3. Uitgangspunten

- De bestemming Natuur wordt toegewezen aan heidevelden, vennen, natuurlijke graslanden en bossen in de beekdalen. De begrenzing rondom vennen en heidevelden is gebaseerd op de daadwerkelijke situatie en wordt afgestemd op de meest nabij gelegen kadastrale of topografische grenzen, waardoor randbossen meebestemd worden als overgangsgebied van Natuur naar Bos.
- De bestemming Bos wordt toegewezen aan alle overige (productie)bossen.

4.2. *Groene poorten*

4.2.1. Provinciaal beleid

De provincie kent geen specifiek beleid.

4.2.2. Huidige regels

Het vigerende bestemmingsplan kent geen specifieke bepalingen voor de ontwikkeling van deze beoogde functies.

4.2.3. Uitgangspunten

- Binnen de beleidsdocumenten zijn twee locaties die aangemerkt zijn als 'groene poort'. Dat zijn de "Hut van Mie Pils" en camping "De Volmolen.
- Het onderdeel van De Volmolen dat in aanmerking komt voor ontwikkeling van de 'groene poort' (café-restaurant) ligt feitelijk in de gemeente Bergeijk. Voor de 'groene poort' zijn parkeervoorzieningen de belangrijkste voorziening, omdat de intentie is dat men van daaruit met een andere wijze van vervoer de natuur in gaat. Binnen het terrein van De Volmolen dat in de gemeente Waalre ligt is wel ruimte voor de ontwikkeling van een parkeervoorziening. Gezien de voorgestane ontwikkeling van De Volmolen en de ligging in de rijks-EHS is het prematuur hier planologische mogelijkheden voor op te nemen.
- Binnen de bestemming Horeca van de "Hut van Mie Pils" is voor parkeren geen ruimte en de bestemming Bos laat een dergelijke voorziening niet toe. Gezien de ligging in het Natura-2000gebied zal voor de ontwikkeling van deze 'groene poort' een planherziening noodzakelijk zijn.
- Conclusie is dat voor geen van beide locaties een specifieke regeling wordt opgenomen.

4.3. Beroep en bedrijf aan huis

4.3.1. Provinciaal beleid

De provincie kent geen specifiek beleid.

4.3.2. Huidige regels

In het vigerende bestemmingsplan zijn specifieke regels opgenomen voor beroep en bedrijf aan huis.

4.3.3. Uitgangspunten

- Er is geen aanleiding de regels te herzien, dus de vigerende regels worden overgenomen.

4.4. Mantelzorg (inwoning en/of in bijgebouwen)

4.4.1. Provinciaal beleid

De provincie kent geen specifiek beleid.

4.4.2. Huidige regels

In het vigerende bestemmingsplan zijn binnen de bestemmingen Wonen specifieke regels opgenomen voor mantelzorg. Bij bedrijfswoningen is geen mantelzorg mogelijk.

4.4.3. Uitgangspunten

- In het voorgaande bestemmingsplan (1997) waren er ook mogelijkheden voor mantelzorg binnen de andere bestemmingen. Mantelzorg wordt in principe weer mogelijk gemaakt bij elke permanente woonfunctie, ongeacht de bestemming. Daarbij is het beleid leidend.

4.5. Bebouwingspercentages

4.5.1. Provinciaal beleid

De provincie kent geen specifiek beleid.

4.5.2. Huidige regels

In het vigerende bestemmingsplan zijn bij diverse bestemmingsregels bebouwingspercentages opgenomen. Bij de ene bestemming is die gekoppeld aan de bestemmingsvlak en bij de ander aan het bouwvlak. Zelfs binnen de bestemmingen zijn nog variaties aanwezig. Daardoor is er geen eenduidigheid in de berekeningsmethode en kunnen er snel fouten ontstaan.

4.5.3. Uitgangspunten

- Er wordt een eenduidige regeling opgenomen waarbij het bebouwingspercentage wordt gekoppeld aan het bouwvlak.
- De aanpassing van de regeling mag op zich niet leiden tot een inperking van de bouw mogelijkheden, maar er kunnen andere redenen zijn om de oppervlakte te beperken.

4.6. Wijzigingsbevoegdheden (Algemeen)

4.6.1. Provinciaal beleid

De provincie kent geen specifiek beleid.

4.6.2. Huidige regels

In het vigerende bestemmingsplan is alleen een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen om binnen de zoekzone – water de bestemming om te zetten in Water en/of Natuur.

4.6.3. Uitgangspunten

- De in de Structuurvisie vastgelegde ontwikkelingszones moeten zo mogelijk vertaald worden naar een wijzigingsbevoegdheid. Omdat de initiatieven binnen die zones niet (nog) bekend zijn, wordt op die zones een wijzigingsbevoegdheid via een Wro-zone opgenomen.
- Voor een dergelijke Wro-zone komt de ontwikkelingszone Heikant (recreatie), tussen de Heikantstraat en de oostelijk gelegen bossen in aanmerking en een zone langs de A2 waar een landartproject tussen de Dommel en de voorzien is in het kader van de Brainport/BusinessCase Dommeldal-De Hogt.
- De beperkte ruimte die de Verordening ruimte 2014 biedt wordt opgenomen binnen de kaders van de wijzigingsbevoegdheid aan de Heikantstraat, onder de gebruikelijke voorwaarden dat er sprake moet zijn van een milieutechnisch aanvaardbare ontwikkeling die geen belemmering mag opleveren voor de omliggende bedrijven.

4.7. Aanlegvergunningen

4.7.1. Provinciaal beleid

De provincie kent geen specifiek beleid.

4.7.2. Huidige regels

In het geldende bestemmingsplan is bij de enkelbestemmingen het aanlegvergunningstelsel opgenomen. Daarbij wordt verwezen naar de waarden zoals die bij de cultuurhistorische zones zijn beschreven.

4.7.3. Uitgangspunten

- Het aanlegvergunningstelsel wordt opgenomen in de dubbelbestemming i.p.v. in de onderliggende enkelbestemming.
- De aanlegvergunningstelsel worden specifiekier toegesneden op de binnen de dubbelbestemming beschreven te beschermen waarden.

4.8. Borging ruimtelijke kwaliteit

4.8.1. Provinciaal beleid

Het provinciale beleid kent geen specifiek beleid voor de borging van de bestaande ruimtelijke kwaliteit. Wel ten aanzien van de toevoeging ervan bij ruimtelijke ontwikkelingen.

4.8.2. Huidige regels

In het vigerende bestemmingsplan vindt de borging van de ruimtelijke kwaliteit plaats via de bescherming van waarden in de diverse bestemmingen en het daaraan gekoppelde stelsel van aanlegvergunningen. Het al dan niet verlenen van een aanlegvergunning wordt gebaseerd op de voorhanden zijnde gebiedsvisies Waalre Noord en Westrand.

4.8.3. Uitgangspunten

Het is wenselijk een Landschapsontwikkelingsplan (LOP) of Ruimtelijk Kwaliteitskader (RKK) op te stellen waarin explicieter op de ruimtelijke kwaliteiten wordt ingegaan en een duidelijke visie wordt opgesteld voor de ontwikkeling van het landschap, de daarin voorkomende functies en bebouwing en de inzet van de Rood-met-groen-middelen. Binnen het gemeentelijk beleid zijn al enkele gebiedsvisies opgenomen die voldoende houvast bieden voor de gewenste ontwikkeling. Alleen voor het Achtereind ontbreekt een

duidelijke visie. Een aantal studenten onder begeleiding van een leraar gaan een plan opstellen waarin concrete maatregelen worden voorgesteld om het landschap te verbeteren. De concrete maatregelen kunnen alleen ontwikkeld worden als er ook een landschapsvisie aan ten grondslag ligt. Voor het Achtereind ontstaat die visie dus vanzelf binnen het plan van de studenten. Een LOP of RKK is dan niet meer noodzakelijk omdat er dan al concrete uitvoeringsplannen zijn.

4.9. Borging beeldkwaliteit

4.9.1. Provinciaal beleid

De provincie kent geen specifiek beleid.

4.9.2. Huidige regels

In het vigerende bestemmingsplan zijn geen regels opgenomen ten aanzien van beeldkwaliteit. Er is geen beeldkwaliteitplan, wel een Welstandsnota.

4.9.3. Uitgangspunten

Er is geen verdere noodzaak om verdere beeldkwaliteiten vast te leggen.

4.10. Reclame-uitingen en dergelijke

(i.v.m. intrekken landschapsverordening per 1 juli 2013)

4.10.1. Provinciaal beleid

Na het intrekken van de landschapsverordening zijn er geen beleidslijnen meer voor reclame-uitingen.

4.10.2. Huidige regels

In het vigerende bestemmingsplan zijn alleen regels ten aanzien van reclame-uitingen opgenomen binnen de bestemming bedrijf. Verder is de Welstandsnota van toepassing. Die is juridisch bindend, maar een aanvraag die voldoet aan het bestemmingsplan kan verleend worden als het college besluit het advies van Welstand gemotiveerd naast zich neer te leggen.

4.10.3. Uitgangspunten

Een reclame-uiting is een bouwwerk, geen gebouw zijnde en wordt in het kader van het bestemmingsplan daaraan getoetst. Als de aanvraag voldoet aan de regels t.a.v. deze bouwwerken, kan de omgevingsvergunning op basis van het bestemmingsplan niet geweigerd worden.

In verband met de handhaving van de regels en het toepassen van de Welstandnota is wenselijk niet alleen binnen de bestemming Bedrijf regels voor reclame-uitingen op te nemen, maar voor het gehele bestemmingsplangebied.

4.11. Individuele recreatieve voorzieningen (zwembad, tennisbaan, recreatiewoning)

4.11.1. Provinciaal beleid

Zie [2.19.](#) en [2.20.](#)

4.11.2. Huidige regels

Zie [2.19.](#) en [2.20.](#)

4.11.3. Uitgangspunten

- Nieuwe gevallen van dergelijke voorzieningen buiten de bij woningen behorende erven worden niet mogelijk gemaakt.
- Bestaande situaties worden gelegaliseerd voor zover er vergunning voor is verleend.
- Bestaande situaties zonder vergunning en voor zover ze voldoen aan de criteria van 2.19 en 2.20 en volgens de daar opgenomen uitgangspunten worden met een persoonsgebonden gedoogbeschikking geregeld.

4.12. *Afwijkende grotere oppervlakte en inhoud*

4.12.1. Huidige regels

Binnen het geldende bestemmingsplan zijn er op diverse plaatsen bepalingen opgenomen dat bestaande (met vergunning gerealiseerde) bebouwing die groter is dan toegestaan vervangen mag worden, "mits herbouw op de bestaande fundamenteen plaatsvindt". Op zich is dat in intentie een goede bepaling, maar niet praktisch. Als een gebouw aan vervanging toe is, is meestal ook vervanging van de fundering noodzakelijk.

4.12.2. Uitgangspunten

- Bestaande afwijkingen worden gerespecteerd, zoals dat ook nu het geval is.
- De eis van gebruik van de bestaande fundering wordt vervangen door "op dezelfde plaats". Vormverandering wordt daarbij toegestaan, waarbij wordt bepaald dat de naar de weg gekeerde gevellijn van het bestaande gebouw niet mag worden overschreden.
- Het kan uit ruimtelijke overwegingen wenselijk zijn om af te kunnen wijken van "op dezelfde plaats", bijvoorbeeld als een gebouw te dicht op de weg of de eigen woning of die van derden staat. Ook kan het wenselijk zijn daarvan af te wijken om een ruimtelijke betere situering te bereiken. De ruimtelijke inzichten zijn immers in de loop der tijden wezenlijk anders geworden. Daarom wordt er een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om op een andere plaats te bouwen, waarbij ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsverbetering een randvoorwaarde is.

5. Overige bestemmingen, aanduidingen en andere aspecten

5.1.1. Huidige regels

In het bestemmingplan komen er naast alle hiervoor benoemde bestemmingen, aanduidingen en andere aspecten nog meer voor die niet benoemd zijn. Te denken valt aan water, bovengrondse en ondergrondse transportleidingen en diverse zoneringen.

5.1.2. Uitgangspunten

Voor de niet specifiek benoemde bestemmingen, aanduidingen en andere aspecten wordt het vigerende bestemmingsplan Buitengebied gevolgd en het (mogelijk tussentijds) gewijzigd beleid met bijbehorende regels van de betrokken organisaties, zoals rijk, provincie en waterschap.

