

# **Kadernota**

voor het

## **bestemmingsplan Buitengebied 2016**

Gemeente Boekel

13 januari 2015



Gemeente Boekel

Versie 2.2  
13 januari 2015

*AB/015249 Z/025360*



## 0 Inhoud

0	Inhoud	1
<b>Deel 1. Inleiding</b>		<b>5</b>
1	Aanleiding	5
2	Doel van de kadernota	5
3	Van visie(s) naar bestemmingsplan	6
3.1	Ruimtelijk beleid	6
3.2	Reikwijdte	6
4	Coalitieakkoord en collegeprogramma	7
5	Plangebied	7
6	Leeswijzer	8
<b>Deel 2. Het proces</b>		<b>9</b>
7	Inventarisatie	9
8	Klankbord en gemeenteraad	10
8.1	De rol van klankbordgroep en werkgroep gemeenteraad	10
8.2	Wat doet de klankbordgroep niet	10
9	Meelifters	11
9.1	Wie kunnen wel en niet meeliften?	11
9.2	Deadline aanleveren planologische onderbouwing	11
9.3	Leges	12
9.4	Inhoud planologische onderbouwing	12
9.5	Indieningsvoorwaarden	13
9.5.1	Tijdig ingediend	13
9.5.2	Leges zijn betaald	13
9.5.3	Ontvankelijke onderbouwing	13
9.5.4	Overeenkomst	13
10	Legalisatie illegale situaties	13
10.1	Motorcross terrein Bezuidenhout	13
11	Latente ruimte	14
12	Vorbereidingsbesluit	15
<b>Deel 3. Plansystematiek</b>		<b>17</b>
13	Gebiedsanalyse en indeling	17
13.1	De onderste lagen: gebiedskwaliteiten	18
13.2	Tusselagen: de structuren	18
13.3	De bovenste lagen: functies en (detail)bestemmingen	18
14	Het bestemmen	19
14.1	Toepassen wettelijke standaard bestemmingen	20
14.1.1	Bestemming "Overig"	20
14.1.2	Bestemmingen uit het komgebied	20
14.1.3	Beschikbare hoofdbestemmingen	20
14.2	Stap 1: Het gebied bestemmen	21
14.2.1	Natuur	21
14.2.2	Bos	21
14.2.3	Water	22
14.2.4	Agrarisch met waarden	22

14.2.5	Agrarisch	22
14.3	Stap 2: de locaties bestemmen	22
14.3.1	Bedrijf	22
14.3.2	Cultuur en Ontspanning	22
14.3.3	Detailhandel	23
14.3.4	Dienstverlening	23
14.3.5	Gemengd	23
14.3.6	Groen	23
14.3.7	Horeca	24
14.3.8	Maatschappelijk	24
14.3.9	Recreatie	24
14.3.10	Sport	24
14.3.11	Tuin	24
14.3.12	Verkeer	25
14.3.13	Water	25
14.3.14	Wonen	25
14.4	Stap 3: Dubbelbestemmingen	26
14.5	Stap 4: Aanduidingen	26
14.5.1	Bouwvlak	27
14.5.2	Maatvoering	27
14.5.3	Gebiedsaanduiding	27
14.6	De techniek van het bestemmen - schematisch	29
<b>15</b>	<b>Opzet van regels en bestemmingen</b>	<b>30</b>
15.1	Opzet van de planregels	30
15.2	Opbouw van de bestemmingsregels	30
15.3	Aanduidingen	30
15.4	Begrippen	31
<b>16</b>	<b>Bouwvlakken</b>	<b>31</b>
16.1	Algemene systematiek	31
16.2	Logische geometrische en samenhangende vorm	31
16.3	Bouwvlakken en ontsluiting	32
<b>17</b>	<b>Wijzigingen</b>	<b>33</b>
17.1	Deregulering: bevoegdheden laag wegzetten	33
17.2	Voorzienbaarheid en plan-MER	34
<b>18</b>	<b>Afwijkingen</b>	<b>34</b>
18.1	Deregulering: bevoegdheden laag wegzetten	34
18.2	Afwijking: knoppen om te draaien en toch snel schakelen	34
<b>Deel 4. Inhoudelijke uitgangspunten</b>		<b>37</b>
<b>19</b>	<b>Landschappelijke ontwikkeling</b>	<b>37</b>
19.1	Ambitie	38
<b>20</b>	<b>Visie op hoofdlijnen</b>	<b>39</b>
20.1	Landelijk gebied	39
20.1.1	Agrarische sector – agrarische economie	39
20.1.2	Gemengde plattelandseconomie	40
20.1.3	Naar een verantwoorde veehouderij in Boekel	40
20.2	Natuur en landschap	40
20.2.1	Landschappelijke structuur	40
20.2.2	Grotere bos- en natuurgebieden	41
20.3	Recreatie en toerisme	41
20.4	Bedrijven	41
20.5	Zorg	42
20.6	Bodem & water	42
20.7	Windturbines	42



20.8	Duurzaamheidsagenda	42
<b>21</b>	<b>Uitgangspunten per aspect</b>	<b>43</b>
21.1	Natuur en landschap	43
21.1.1	Natuur	43
21.1.2	Nieuwe natuur	44
21.1.3	Landschapselementen	44
21.1.4	Andere waardevolle elementen	44
21.2	Water	45
21.2.1	Grote oppervlaktewateren	45
21.2.2	Waterlopen	45
21.3	Landbouw	46
21.3.1	Bedrijfsomvang	46
21.3.2	Agrarische bedrijfstypen	47
21.3.3	Omschakelen van bedrijfstypen	48
21.3.4	Omvang agrarisch bouwvlak	48
21.3.5	Uitbreiding agrarisch bouwvlak	49
21.3.6	Bouwen buiten het (agrarisch) bouwvlak	50
21.3.7	Tweede bedrijfswoningen	50
21.3.8	Mestbewerking en mestverwerking	51
21.3.9	Verbreding agrarisch bedrijf	52
21.4	Paardenhouderij	53
21.4.1	Bedrijfsmatige paardenhouderij	53
21.4.2	Hobbymatige paardenhouderij	54
21.4.3	Paardenbakken	54
21.5	Vrijkomende agrarische bebouwing	54
21.6	Recreatie en toerisme	55
21.6.1	Verblijfsrecreatie	55
21.6.2	Kleinschalige verblijfsrecreatie	55
21.6.3	Bed & Breakfast	56
21.6.4	Recreatiewoningen	56
21.6.5	Dagrecreatie	56
21.6.6	Recreatie samengevat	57
21.6.7	Nieuwe recreatieve ontwikkelingen	57
21.7	Wonen	58
21.7.1	Ruimte voor Ruimte	58
21.7.2	Splitsen van waardevolle bebouwing	58
21.7.3	(Agrarische) Bedrijfswoningen	58
21.7.4	Plattelandswoning	58
21.7.5	Mantelzorgwoning	59
21.7.6	Bestaande "Woonbos"-woningen	59
21.7.7	Vervangende nieuwbouw woning	59
21.7.8	Maatvoering	59
21.8	Bedrijven	60
21.9	Archeologie	61
21.10	Verkeer en Infrastructuur	61
21.10.1	Verkeer	61
21.10.2	Overige infrastructuur	62
<b>22</b>	<b>Uitgangspunten voor omgevingskwaliteit</b>	<b>62</b>
22.1	Relatie bestemmingsplan en omgevingskwaliteitsplan	62
22.2	Welstandsvrij versus omgevingskwaliteit	62
22.2.1	Landschappelijke inpassing	62
22.2.2	Erfinrichting	62
22.3	Vitaal Buitengebied	63
22.4	Stappenplan	63
22.4.1	Stap 1: Uitbreidingsrichting	63



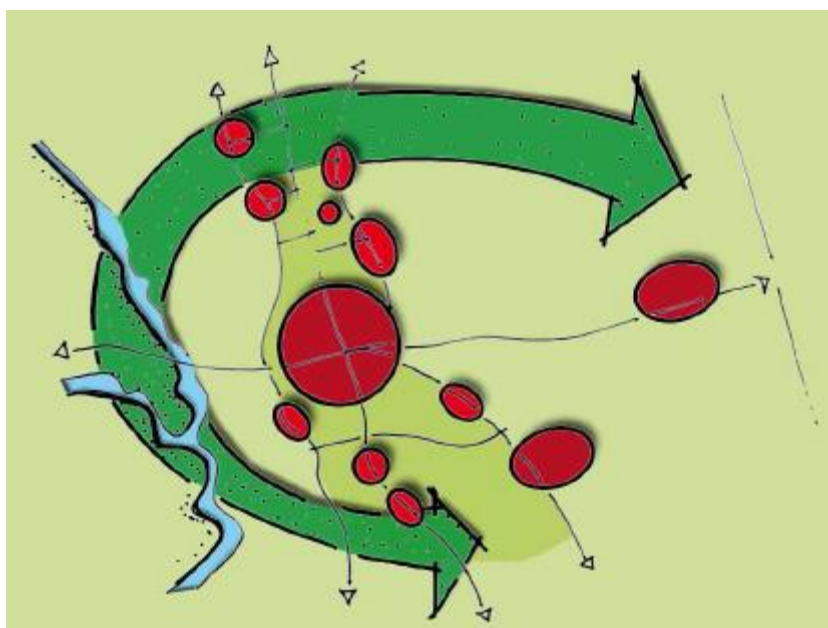
22.4.2	Stap 2: Inpassing van het erf	63
22.4.3	Stap 3: inrichting van het erf	64
<b>23</b>	<b>Milieuafweging / plan-MER</b>	<b>64</b>
23.1	Scenario's	64
23.1.1	Nulscenario of huidige situatie	64
23.1.2	Autonome ontwikkeling op basis van het huidige bestemmingsplan	64
23.1.3	Maximale ontwikkeling op basis van het nieuwe bestemmingsplan	65
23.1.4	Aannemelijk of voorkeursscenario	65
23.2	Aspecten van onderzoek	65
23.3	Algemeen	66
23.4	Gezondheid en veehouderij	66
23.4.1	BZV: gezondheid toetsen bij vergunningverlening	67
23.4.2	Verordening Ruimte: beperking veehouderij	67
23.4.3	Afstandsnormen	67
23.4.4	Gezondheidseffect Screening (GES)	68
<b>24</b>	<b>Uitvoering en Handhaving</b>	<b>68</b>
24.1	Algemene doelstelling van het bestemmingsplan	68
24.2	Uitvoering van het bestemmingsplan	68
24.3	Handhaving van het bestemmingsplan	69
24.4	Tussentijdse ontwikkeling	69
<b>25</b>	<b>Op weg naar een nieuw bestemmingsplan...</b>	<b>69</b>

# Deel 1. Inleiding

## 1 Aanleiding

In maart 2006 heeft de gemeenteraad van Boekel het huidige bestemmingsplan Buitengebied 2005 vastgesteld. Dit plan is vervolgens voor 99% in werking getreden en in uitvoering genomen. Inmiddels zijn er bijna 10 jaar verstreken en is er beleidsmatig heel wat veranderd. Bij de gemeente, bij de provincie en het Rijk, maar zeker ook in de bedrijfsvoering van de agrarische sector en ook bij andere gebruikers van het buitengebied. Tijd voor een nieuw bestemmingsplan dus.

Ook met het oog op de wettelijke houdbaarheidstermijn van een bestemmingsplan, zoals opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (verder Wro), is het nodig om een nieuw bestemmingsplan te maken. Hierbij moet bedacht worden dat in 2011 de gemeente ook de structuurvisie Boekel heeft vastgesteld. De structuurvisie legt in het ruimtelijke beleid de richting vast waarin de gemeente Boekel zich bij voorkeur ontwikkelt. Een visie dus. Een bestemmingsplan is één van de instrumenten die uitvoering moet geven aan die gewenste richting.



*figuur 1. Schematische weergave structuurvisie Boekel 2011*

Het buitengebied van Boekel is een gebied waar de mensen wonen, werken en recreëren. In de richting van 2025-2030 is de ambitie in de structuurvisie vastgelegd. Hoofdstuk 4 van de structuurvisie geeft thematisch aan welke visie er voor de gemeente op hoofdlijnen is vastgelegd. Dit is verbeeld in de schematische weergave van onze gemeente (zie figuur 1). Deze visie op hoofdlijnen moet dus vorm krijgen in onder andere de bestemmingsplannen van de gemeente: hierin wordt meer concreet geregeld wat er in bepaalde gebieden wel en niet

mag als het gaat om het gebruik van gronden en gebouwen en als het gaat om de mogelijkheden voor ontwikkelingen: op weg naar de ambitie die in de structuurvisie is vastgelegd.

## 2 Doel van de kadernota

Voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan buitengebied is deze kadernota opgesteld. Het doel van deze kadernota is om op voorhand op strategisch niveau beleidskeuzes te maken voor de uiteindelijke inrichting van het buitengebied met de verschillende bestemmingen. En de daarbij behorende regels en mogelijkheden die het bestuur wil toestaan. Hiermee worden de spelregels voor het uiteindelijke bestemmen bepaald. En dus ook vermeden dat er allerlei "persoonlijke discussie" gedurende de planvorming ontstaan over de al dan niet toe te passen (spel)regels en mogelijkheden

voor een bepaald individueel geval. De kadernota fungeert als spoorboekje voor het opstellen van het uiteindelijke bestemmingsplan.

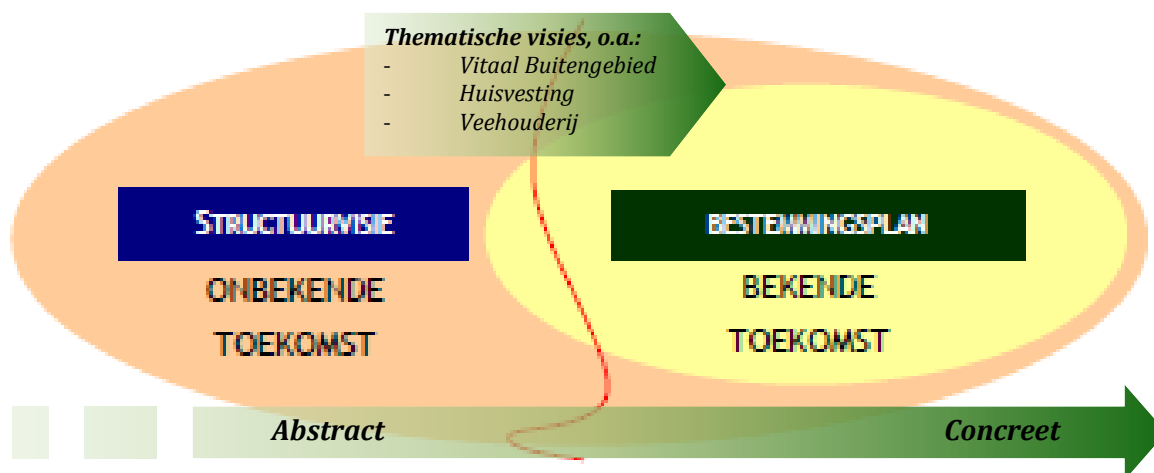
### 3 Van visie(s) naar bestemmingsplan

Deze kadernota is nodig om van globale doelstellingen en beleidsregels zoals opgenomen in (ruimtelijke en thematische visies) te komen tot toetsbare regels in een bestemmingsplan. Het meer Abstracte beleid wordt omgezet naar concretere regels. Hiervoor is een sturend kader nodig: hiermee wordt aangegeven hoe het gemeentebestuur het beleid interpreteert.

#### 3.1 Ruimtelijk beleid

Het ruimtelijke beleid voor de gemeente is – zoals reeds gezegd - opgenomen in de structuurvisie Boekel uit 2011. Daarnaast kent de gemeente Boekel ook enkele thematische (beleids)visies en andere vastgestelde kaders. Het reikt hier te ver om deze allemaal te benoemen, maar deze komen in de verdere kadernota allemaal terug. Hierbij moet gedacht worden aan de beleidsvisie Vitaal Buitengebied Boekel, Huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten<sup>1</sup>, Ruimte voor Ruimte woningen in Boekel, erfbeplantingsbeleid, mantelzorgwoningen, geurverordening en –gebiedvisie, et cetera.

De voorliggende kadernota zet deze visies om in uitgangspunten voor het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan. Daar waar nodig vraagt dat om nadere keuzes op basis van het geldende beleid. Het gaat dan om uitgangspunten van het bevoegde gezag, de gemeente. Aangezien er nog geen individuele situaties aan de orde komen, ligt het dus ook niet in de rede om individuen bij deze kadernota te betrekken. Dit ligt enigszins anders als het om belangenvertegenwoordigers gaat. Het beleid van die partijen kan ook relevant voor deze uitgangspunten zijn.



figuur 2. Relatie structuurvisie - bestemmingsplan

#### 3.2 Reikwijdte

Op basis van de kadernota stelt de gemeente het voorontwerp bestemmingsplan op. Hierin is het resultaat van deze algemene uitgangspunten op individueel en perceel niveau uiteindelijk

<sup>1</sup> De notitie **Huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten** is op moment van het opstellen van deze kadernota nog niet gereed en vastgesteld. Vooralsnog wordt hier wel uitgegaan van vaststelling van het beleid door de gemeenteraad. De inhoud zal gedurende het proces overeenkomstig het vastgestelde beleid in de kadernota c.q het bestemmingsplan worden opgenomen.



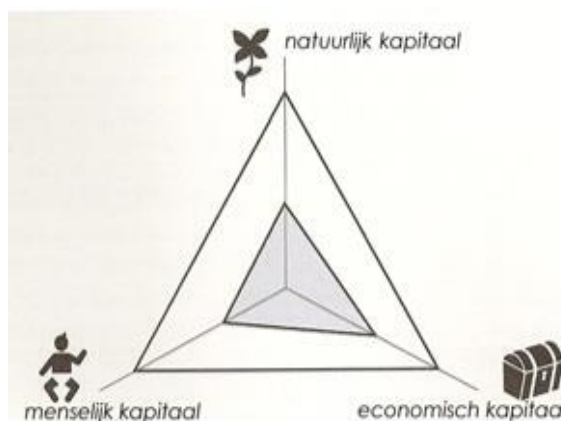
opgenomen: in de vorm van de verbeelding en de bijhorende regels. De kadernota is daarmee ook onderdeel van de toelichting op het bestemmingsplan.

De kadernota vormt dus een tussenstap op weg naar een nieuw bestemmingsplan. Ze grijpt juridisch gezien niet in op de geldende bestemmingsplannen. Deze blijven formeel geldend. De kadernota is wel een aanvullend toetsingskader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die zich gedurende het proces – en ook na vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied – kunnen voordoen: waar het bestemmingsplan niet voorziet in ontwikkelingen, vormt de kadernota daarvoor samen met de structuurvisie Boekel de basis.

## 4 Coalitieakkoord en collegeprogramma

In 2014 is de gemeenteraad en het college van Boekel opnieuw gekozen. Hieruit is uiteindelijk een coalitieakkoord en een collegeprogramma ontstaan. Beide documenten zijn vrij abstract van niveau, maar geven uiteindelijk wel enkele speerpunten en een programma voor de komende bestuursperiode. Ten aanzien van het bestemmingsplan Buitengebied en voorliggende kadernota zijn de volgende zaken relevant:

- 1) Regievoerende organisatie: *“Het beleid is gericht op de eigen verantwoordelijkheid en betrokkenheid van de bewoners. De gemeente Boekel faciliteert en ondersteunt haar burgers daar waar dat nodig is. Deregulering is een speerpunt”*;
- 2) Duurzame ontwikkeling: collegeprogramma en coalitieprogramma zijn gericht op een duurzame en gezonde ontwikkeling: verbetering van het sociaal-cultureel, het ecologisch en het economisch kapitaal vindt gelijktijdig plaats (zie figuur 3). De inwoners moeten trots blijven op hun gemeente en er met plezier kunnen werken, wonen en leven;
- 3) Bestemmingsplan Buitengebied: In het bestemmingsplan worden de structuurvisie Boekel en beleidsvisie Vitaal Buitengebied Boekel integraal opgenomen. Hierbij wordt ook de Verordening ruimte (VR) en de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij (BZV) verwerkt.



figuur 3. Telos driehoek

## 5 Plangebied

Het plangebied waar deze kadernota betrekking op heeft betreft het plangebied van het huidige bestemmingsplan Buitengebied. In principe moet er voor het hele gebied nieuw beleid geformuleerd worden in de vorm van een bestemmingsplan. Er gelden echter enkele specifieke uitzonderingen: in dat geval is de kadernota niet van toepassing en maakt dat specifieke gebied ook geen onderdeel uit van het plangebied van het bestemmingsplan: de kadernota geldt voor het hele plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied 2016.

Wat exact tot het plangebied zal behoren wordt gedurende het proces verder bepaald.

## 6 Leeswijzer

Voorliggende kadernota is verdeeld in een aantal boekdelen. Hiermee wordt gelijk een verschil aangebracht in de diverse onderdelen die in deze kadernota naar voren komen. Enerzijds om de leesbaarheid te vergroten, anderzijds om verschil aan te geven. Verschil tussen algemene spelregels (proces), speltechnische regels (de systematiek) en inhoudelijke spelregels. Voorafgaand hieraan wordt in **Deel 1** een **inleiding** gegeven op de kadernota. Hier wordt verder nog niets over het bestemmingsplan of de inhoud daarvan gezegd. Al deze “spelregels” worden in het vervolg uitgangspunten genoemd.

In **Deel 2** zijn uitgangspunten opgenomen ten aanzien van het **proces** om tot het bestemmingsplan te komen. Dit is mede nodig om zicht op het product te krijgen en te houden en enigszins efficiënt te werk te kunnen gaan. Duidelijkheid vooraf voorkomt een hoop discussie in de procedure en achteraf.

In **Deel 3** worden de uitgangspunten van de **plansystematiek** toegelicht. Grotendeels worden deze ook door de Wro en het bijhorende Besluit ruimtelijke ordening (verder bro) bepaald. In een aantal gevallen moeten er ook keuzes worden gemaakt: behoort een hobbyboer nu tot een burgerbestemming of tot een agrarisch bedrijf? En welke ontwikkelingen wil de raad juist aan het college delegeren in het kader van deregulering?

**Deel 4** staat geheel in het teken van de **inhoudelijke uitgangspunten**. Welke omvang sta je toe voor woningen, bestem je elke boom als **Groen, Natuur** of misschien juist helemaal niet? En welke ruimte biedt je aan bijvoorbeeld de recreatie of de veehouderij? De meer strategische keuzes op inhoudelijke onderwerpen. Het gaat hier echter niet over individuele bouwvlakken en de hoeveelheid erfbeplanting die ergens voor nodig is. Dat werkt het college gedurende het gehele proces uit als bevoegde orgaan voor de voorbereiding van het uiteindelijke plan.

Als u deze kadernota leest, moet u in het achterhoofd houden dat het hier gaat om spelregels op strategisch niveau. Mede om het proces te stroomlijnen en een gelijkheid in dat proces in te bakken: waarom bestemt de gemeente op locatie X juist dit en op locatie Y juist dat? Het antwoord zou dan in deze kadernota moeten zitten. En uiteraard zijn er altijd situaties waarin niet op voorhand kan worden voorzien. Op dat moment zal het bevoegde orgaan, het college en uiteindelijk de gemeenteraad, een zorgvuldige afweging moeten maken en tot een weloverwogen en gemotiveerd besluit moeten komen.

## Deel 2. Het proces

In dit deel worden uitgangspunten vastgelegd voor de procesgang van het opstellen van het bestemmingsplan. Hier wordt niet ingegaan op het proces van het project op zich. Dat is vastgelegd in het Projectplan en Plan van Aanpak. Deze laatstgenoemde stukken zijn interne documenten en niet openbaar.

### 7 Inventarisatie

De inventarisatie wordt door de gemeente uitgevoerd aan de hand van de volgende onderdelen:

1. Het geldende bestemmingsplan: grotendeels is dat het bestemmingsplan Buitengebied 2005. Daar overheen worden alle postzegelplannen en wijzigingsplannen, alsook projectbesluiten (en oude artikel 19 WRO procedures) gelegd. Het betreft hier alle in werking getreden besluiten, maar ook lopende procedures waarvan de formele Wro-procedure vóór het vaststellen van het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2016 door het college is opgestart. Hierdoor ontstaat er een eerste **fictieve plankaart** van de nu geldende planologische situatie;
2. Vergunningen: in beeld wordt gebracht welke vergunningen er eventueel (in afwijking van het geldende bestemmingsplan) zijn afgegeven tot op het moment van vaststellen van het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2016. Dit betreft dan omgevingsvergunningen voor de volgende soorten activiteiten:
  - a. Bouwen;
  - b. Monumenten;
  - c. Aanlegvergunningen / werken of werkzaamheden;
  - d. Strijdig handelen ten aanzien van de regels RO;
3. Milieuvergunningen: deze vergunningen worden ook in beeld gebracht om te bepalen welke activiteiten er op een locatie aanwezig zijn of kunnen zijn. Een milieuvergunning geeft echter geen recht op een bepaalde omvang van het bouwvlak, maar geeft een indicatie van de functie die ter plaatse bestemd kan worden. Het gaat dan met name om te bepalen wat er binnen de bestemmingen **Agrarisch - Bedrijf** en **Bedrijf** vastgelegd moet worden;
4. Afwijkingen: Op basis van diverse ondergronden (kadaster, luchtfoto's, gebiedszoneringen, EHS, etc) wordt in beeld gebracht waar er eventueel verschillen zitten in de begrenzingen van bestemmingen, aanduidingen en bouwvlakken. Per geval moet bekeken worden wat met de betreffende locatie gedaan kan worden. Het college zal daar uiteindelijk een besluit over moeten nemen. Hierbij wordt in de afweging meegenomen of de situatie is ontstaan door een omissie, door een concreet besluit van de gemeente of door strijdig handelen van partijen;
5. Beleid: daar waar geen sprake is van verworven rechten zal een afweging moeten worden gemaakt in hoeverre het geldende beleid uitsluitel geeft over de situatie. Indien er uit de inventarisatie blijkt dat met toepassing van het beleid een afwijking opgelost kan worden, dan verdient deze oplossing de voorkeur boven ieder andere oplossing. Voorwaarde hierbij is wel dat het betreffende geval wel moet voldoen aan het geldende beleid en daaraan gekoppelde beleidsregels. Bijvoorbeeld: een burger heeft in 2013 een te groot bijgebouw opgericht van 150 m<sup>2</sup> bij zijn woning. Dit kan via Vitaal Buitengebied worden gelegaliseerd, mits er een voldoende tegenprestatie wordt geleverd. Wordt die tegenprestatie niet geleverd, dan zal de oppervlaktemaat van het bijgebouw op de huidige maat van 100 m<sup>2</sup> gemaximeerd blijven en zal de gemeente uiteindelijk handhavend op moeten treden tegen dit te grote bijgebouw.

## 8 Klankbord en gemeenteraad

### 8.1 De rol van klankbordgroep en werkgroep gemeenteraad

Gedurende het proces wordt gebruik gemaakt van twee verschillende klankbordgroepen. Een klankbordgroep vanuit het maatschappelijk veld en een werkgroep vanuit de gemeenteraad. Beide klankbordgroepen opereren zelfstandig en afzonderlijk van elkaar. De klankbordgroepen hebben de volgende rollen:

1. Klankbordgroep maatschappelijk veld:
  - a) Adviseren van de stuurgroep (en het college) over de kadernota.
  - b) Adviseren aan de stuurgroep (en het college) over de hoofdlijnen van het bestemmingsplan vanuit het maatschappelijke belang dat zij vertegenwoordigen.
2. Werkgroep BP Buitengebied van de gemeenteraad:
  - a) Adviseren van de stuurgroep (en het college) over de kadernota.
  - b) Adviseren van de stuurgroep (en het college) over de uitgangspunten van het bestemmingsplan en de gewenste gevolgen van het nieuwe plan bij de uitvoering.
  - c) Adviseren van de stuurgroep (en het college) over de inhoud van het bestemmingsplan als vertegenwoordiger van de raad.

### 8.2 Wat doet de klankbordgroep niet

Zoals in vorige paragraaf duidelijk wordt zijn de klankbordgroep en werkgroep gericht op het adviseren over het algemene belang van de verschillende thema's in het buitengebied. Het gevaar van "klankborden" is echter dat betrokkenen over allerlei zaken een mening gaan vormen. Dat is echter niet de bedoeling. Het is daarom van belang om de rol van klankbordgroep en werkgroep ook duidelijk te begrenzen.

Zowel de klankbordgroep als de werkgroep vanuit de gemeenteraad hebben geen (adviserende) rol ten aanzien van de volgende onderdelen van het bestemmingsplan:

1. Het proces: het proces is vastgelegd in het Projectplan en Plan van Aanpak. Dit is een interne aangelegenheid voor de gemeente. Het advies van klankbordgroep en werkgroep kan geen (directe) impact hebben op het proces en/of de planning van het project.
2. Besluitvormende bevoegdheden: er wordt alleen geadviseerd aan de stuurgroep en het voorbereidende bestuursorgaan. Advisering aan het besluitvormende bestuursorgaan zou inbreuk op de democratische verhoudingen betekenen. Dat kan niet aan de orde zijn. De betrokken belangenvertegenwoordigers en politieke vertegenwoordigers hebben altijd de bestaande (rechts)procedures om hun formele inbreng te leveren in het besluitvormingsproces. Het is eventueel aan het college en/of de stuurgroep om adviezen door te leiden of te betrekken bij de formele besluitvorming.
3. Individuele belangen: Noch de klankbordgroep, noch de werkgroep mogen de belangen van individuele partijen en/of particulieren inbrengen. Het gaat bij het klankborden over het algemeen belang van één of meerdere beleidsthema's uit het bestemmingsplan.

De rollen van zowel de klankbordgroep als de werkgroep van de gemeenteraad laat hun reguliere rol in de besluitvorming en het politiek-bestuurlijke proces onverlet. Daar waar de leden van de klankbordgroep of werkgroep hun individuele of vertegenwoordigende mening kracht willen bijzetten richting bijvoorbeeld het college of de gemeenteraad, dan is dat hun bestaand recht.

De klankbordgroep en werkgroep adviseren de stuurgroep (en het college) over:

- a) de kadernota.



- b) de uitgangspunten van het bestemmingsplan en de gewenste gevolgen van het plan.
- c) de inhoud van het bestemmingsplan.

Beide groepen hebben geen adviserende rol ten aanzien van het proces, de formele besluitvorming en/of individuele belangen.

## 9 Meelifters

Meelifters zijn nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied die alleen via een planologische procedure (herzieningsplan, wijzigingsplan en/of een projectbesluit) gerealiseerd kunnen worden. Deze ontwikkelingen doorlopen niet een individuele procedure hiervoor, maar “liften mee met de integrale herziening van het moederplan”. Hierdoor worden de kosten voor de procedure en de planvorming aanzienlijk beperkt. Let wel: “beperkt”. Er blijven nog altijd kosten aan een dergelijke ontwikkeling verbonden. De gemeente staat dit doorgaans toe om een overdaad aan procedures te voorkomen en om kleinschalige ontwikkelingen ook onder de generieke regels van het nieuwe plan te laten vallen. Hierdoor wordt de vergelijkbaarheid en gelijkheid bevorderd.

### 9.1 Wie kunnen wel en niet meeliften?

Alle ontwikkelingen kunnen in principe meeliften in de integrale herzieningsprocedure. Hierop is één uitzondering: de uitbreiding van een **Agrarisch bouwvlak**. In die gevallen is er wettelijk gezien immers sprake van een zwaarwegende ontwikkeling op gebied van het milieu. Daarbij komt tegenwoordig ook de toetsing ten aanzien van de nieuwe regels voor de veehouderij. Dergelijke ontwikkelingen vergen een zware onderbouwing en veel onderzoek op individueel niveau: BZV, milieuberekeningen en een zorgvuldig proces. Ook zijn er concrete gevolgen voor het plan-MER en de te volgen m.e.r.-procedure. De effecten van een ontwikkeling op het milieu zijn doorgaans groot en onzeker. Met een groot juridisch afbreukrisico van dien. Dit is onwenselijk. De inbreuk op de planning en de procedure voor het totale bestemmingsplan door deze ontwikkeling is daarmee te groot.

Alle nieuwe ontwikkelingen kunnen meeliften, behalve uitbreidingen van agrarische bedrijven.

Hierbij moet worden opgemerkt dat agrarische en eventueel andere ontwikkelingen altijd nog het verzoek kunnen indienen om een individuele procedure te volgen gedurende de voorbereiding van het nieuwe bestemmingsplan. De overweging om al dan niet mee te werken ligt dan bij het bevoegde gezag. Pas als het ontwerp bestemmingsplan ter inzage ligt, geldt de voorbereidende werking hiervan. Dit kan aanleiding zijn om een ontwikkeling niet in procedure te brengen. Bijvoorbeeld als de bestemming in het nieuwe ontwerp bestemmingsplan is veranderd ten opzichte van het huidige bestemmingsplan en de ontwikkeling strijdig is met één van de twee bestemmingen.

Ontwikkelingen die in strijd zijn met beleid en/of regels van andere overheden en/of de kadernota, worden uitgesloten van meeliften. Deze leggen een te groot afbreukrisico op het bestemmingsplan. Indien de gemeente toch van mening is dat een dergelijke ontwikkeling moet kunnen, dan kan daar eventueel een individuele planprocedure worden gevoerd.

### 9.2 Deadline aanleveren planologische onderbouwing

Meelifters moeten voldoen aan de volgende deadlines om meegenomen te kunnen worden in de algehele herziening van het bestemmingsplan Buitengebied:

1. **Principeverzoek:** het eerste (principe)verzoek voor de ontwikkeling moet zo spoedig mogelijk binnen zijn. De gemeente gaat hier actief over communiceren gedurende de inventarisatiefase.
2. **Volledig pakket met planologische onderbouwing:** de noodzakelijke onderbouwing moet uiterlijk voor het einde van de inspraakperiode (voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2016) zijn aangeleverd.

### 9.3 Leges

Meelifters moeten leges betalen. Omdat er minder ambtelijke uren in het beoordelen van een meelifter zit en de wettelijke procedure niet voorbereid hoeft te worden of afzonderlijke besluitvorming moet plaatsvinden zijn deze leges als volgt aangepast:

1. **Categorie 1:** lichte ontwikkelingen met weinig gevolgen voor de omgeving. Tot deze groep behoren ontheffingsmogelijkheden die in het huidige bestemmingsplan Buitengebied 2005 zijn opgenomen. Zoals een functiewijziging binnen dezelfde bestemming → Leges bedragen per locatie **€ 1.000**;
2. **Categorie 2:** kleine uitbreidingen met beperkte gevolgen voor de omgeving. Tot deze groep behoren bijvoorbeeld het vergroten van het toegestane oppervlakte bijgebouwen en de vergroting van de maximale inhoud van een woning → Leges bedragen per locatie **€ 1.500**;
3. **Categorie 3:** bouwvlakaanpassing of –vergroting en bestemmingswijzigingen. Deze hebben vaak gevolgen voor de omgeving. Dat moet planologische onderbouwd en afgewogen worden → Leges bedragen per locatie **€ 2.000**;
4. **Categorie 4:** ontwikkelingen met zwaardere gevolgen voor de omgeving. Tot deze groep behoren buitenplanse ontwikkelingen, waaronder ontwikkelingen op grond van Vitaal Buitengebied die niet in categorie 1, 2 of 3 vallen → Leges bedragen per locatie **€ 3.000**;

### 9.4 Inhoud planologische onderbouwing

De meelifters moeten de ontwikkeling zelf onderbouwen en hiertoe ook eventuele onderzoeken laten uitvoeren. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk. De gemeente toetst deze onderbouwing op volledigheid en juistheid. Uitgangspunt is dat alleen onderbouwingen worden opgenomen in het bestemmingsplan die naar beoordeling van de stuurgroep de toets der rechter overleven.

De **planologische onderbouwing** bestaat uit ten minste de volgende zaken:

1. Formeel getekend en gedateerd verzoek aan het college van B&W om de beoogde planologische ontwikkeling op te nemen in het bestemmingsplan Buitengebied 2016.
2. Situatieschets (plattegrond en functieaanduidingen) van de bestaande toestand op schaal;
3. Situatieschets (plattegrond en functieaanduidingen) van de gewenste situatie op schaal;
4. Tekstdocument met planologische onderbouwing van “een goede ruimtelijke ordening”;
5. Analoge weergave van de beoogde verbeelding op een topografische of kadastrale ondergrond;
6. Alle relevante (milieu) onderzoeken en andere bijlagen die ten grondslag liggen aan de planologische onderbouwing;
7. Alle bestanden worden ook in digitale format aangeleverd:
  - De verbeelding moet in een GIS-format worden aangeleverd (dwx, dgn, dxf).
  - Het tekstdocument wordt aangeleverd in MS-word format.
  - Onderzoeken mogen in pdf-format worden aangeleverd.

Indien noodzakelijk kunnen er aanvullende stukken worden opgevraagd. In dat geval bepaalt de stuurgroep uiteindelijk of er voldoende informatie is aangeleverd en of dat op tijd is gebeurd.



## 9.5 Indieningsvoorwaarden

### 9.5.1 Tijdig ingediend

Verzoeken om mee te liften zijn tijdig ingediend, zodat deze binnen de planning van het project kunnen worden beoordeeld en worden verwerkt. Het is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer om bij het sluiten van de termijn aan alle vereisten te voldoen.

### 9.5.2 Leges zijn betaald

Leges worden betaald voorafgaand aan het opnemen van de ontwikkeling in het bestemmingsplan Buitengebied 2016. Betaling geschied binnen twee weken na indiening van de ontwikkeling. Betaling geeft zoals gebruikelijk geen enkel recht op de beoogde ontwikkeling.

### 9.5.3 Ontvankelijke onderbouwing

Er is sprake van een ontvankelijke en beoordeelbare onderbouwing van de beoogde ontwikkeling als bedoeld in paragraaf 9.4. Niet ontvankelijke verzoeken worden verder niet in behandeling genomen.

### 9.5.4 Overeenkomst

Indien er sprake is van een ontwikkeling waarvoor financiële, planologische en/of juridische waarborgen moeten worden vastgelegd, maakt een anterieure overeenkomst onderdeel uit van de indieningsvoorwaarden. Dit zal in bijna alle verzoeken het geval zijn.

## 10 Legalisatie illegale situaties

Illegaal ontstane situaties die tijdens het proces naar boven komen kunnen alleen worden gelegaliseerd onder strikte voorwaarden. Het bevoegde gezag zal hier uiteindelijk een besluit over moeten nemen. Het primaire uitgangspunt hierbij is het volgende:

Illegaal ontstane situaties, ongeacht of deze willens en wetens tot stand zijn gekomen, kunnen alleen worden gelegaliseerd binnen de algemeen geldende planologische kaders. Een dergelijke situatie zal ten minste moeten voldoen aan de voorwaarden die in paragraaf 9 (meelifters) zijn opgenomen. In die gevallen dat er sprake is van "herhaald overgangsrecht" zal de gemeente slechts overgaan tot bestemmen van de situatie binnen de kaders die gelden op grond van het gemeentelijke, provinciale en rijksbeleid.

### 10.1 Motorcross terrein Bezuidenhout

In het vorige bestemmingsplan uit 2005 is geprobeerd om een positieve bestemming op het motorcrossterrein Bezuidenhout te leggen. Dit is destijds door zowel Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant van goedkeuring onthouden als door de Afdeling bestuursrechtspraak van Raad van State in de beroepsprocedure bevestigd: het crossterrein is op meerdere planologische gronden niet aanvaardbaar op die plaats. Dat hier inmiddels wel een milieuvergunning voor afgegeven is, doet daar niets aan af. Er gelden immers nog altijd diverse andere beleidsregels die het bestemmen van het motorcross terrein tegenhouden. Hieronder in ieder geval begrepen:

- Rechtsbescherming vanuit de Ecologische HoofdStructuur (EHS-rijksbeleid);
- Natuurbeschermingswet, Flora & faunawetgeving;

- Strijd met het Streekplanbeleid (destijds) en thans ook de Structuurvisie Brabant 2010 en de Verordening Ruimte 2014;

De bestuurlijke wens is echter nog altijd om het motorcross terrein Bezuidenhout positief te bestemmen en het gebruik ervan voor de toekomst behouden. Deze wens is vanuit het bestuur nadrukkelijk uitgesproken. Hoe dit te regelen is echter nog de vraag. In ieder geval moet het gebruik zoals geregeld in de verleende milieuvergunning (anno 2014) en de uitspraak van Raad van State over het overgangsrecht dat op de activiteiten en gebouwen rust, worden vertaald in een planologische regeling. Intensivering is niet aan de orde en wordt ook niet in dit bestemmingsplan opgenomen.

In het bestemmingsplan wordt het motorcross terrein Bezuidenhout voorzien van een passende bestemming: er worden regels geformuleerd in overeenstemming met de geldende milieuvergunning anno 2014. Intensivering van het gebruik wordt niet toegestaan.

## 11 Latente ruimte

In het huidige bestemmingsplan Buitengebied zijn in 2005 relatief grote bouwblokken<sup>2</sup> opgenomen. Niet alleen voor agrarische bedrijven, maar ook voor andere bestemmingen. Zo zijn er locaties bestemd met **Wonen** die een bouwblok hebben tot 8.000 m<sup>2</sup>. Sommige bedrijfsbestemmingen zijn begrensd op 2.000 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing, maar hebben toch een bouwblok van meer dan 5.000 m<sup>2</sup>. Dit kan resulteren in onwenselijke versterking en (vergunningsvrije) bebouwing binnen die bouwblokken. Hier wil de gemeente meer sturing op geven. Zowel voor bedrijven als voor burgers. Het gaat dan in eerste instantie alleen om bouwruimte die de afgelopen planperiode niet in gebruik is genomen.

Voor agrarische locaties geldt ook vanuit het provinciale beleid een restrictief beleid. Vooral voor de veehouderij. Bebouwing mag slechts onder strikte voorwaarden uitbreiden. Dit moet in de bestemmingsplannen worden verankerd. Dit wil echter niet zeggen dat agrarische bouwvlakken op de bestaande bebouwing begrensd moeten worden. Maar het opnemen van onbenutte ruimte in een bouwvlak is ook niet wenselijk. De VR 2014 schrijft in ieder geval voor dat lege bouwruimte boven de 1,5 ha ingenomen moet worden, ongeacht de ligging of agrarisch bedrijfstype. In de zogenaamde gebieden met "beperkingen veehouderij" geldt zelfs een verplichting voor de gemeente om het bouwvlak op de muur te begrenzen: alle mogelijke latente ruimte moet eruit gehaald worden. Alleen ten aanzien van grondgebonden bedrijven schrijft de provincie geen harde norm voor, maar wel een richtlijn van ook weer 1,5 ha.

Daarnaast is tegenwoordig de gemeente verplicht om op grond van de plan-MER een verantwoording te geven van de maximale belasting op het milieu als gevolg van het plan. Met veel latente ruimte in het nieuwe plan, is het risico van toename van Ammoniakdepositie op de Natura2000 gebieden niet uit te sluiten. Er zullen concrete maatregelen genomen moeten worden om de beschikbare "milieuruimte" voor die bedrijven te bewaren die daar echt behoefte aan hebben. En niet toe te moeten kennen aan het in stand houden van 'lege bouwblokken'.

Op grond van bovenstaande en meer nog de basisprincipes van zorgvuldig ruimtegebruik, compact bouwen én het voorkomen van verdere versterking van het buitengebied, wil de gemeente alle bouwvlakken in oppervlakte beperken tot het noodzakelijke. Voorkomen moet worden dat er

<sup>2</sup> In het bestemmingsplan Buitengebied 2005 is er sprake van bouwblokken. Door de wetwijziging van de WRO naar de nieuwe Wro in 2008 bestaan er geen bouwblokken meer. Er is sprake van bouwvlakken. Inhoudelijk en technisch gezien hebben beide begrippen nagenoeg dezelfde status.





ongebreedeld en zonder planologische afweging zomaar gebouwd wordt. De bestaande latente ruimte in de huidige bouwblokken moet worden teruggenomen.

Om te voorkomen dat hierdoor planschade voor de betreffende partijen ontstaat moeten er twee maatregelen worden genomen

1. **Zorgvuldig proces:** het verkleinen van bouwvlakken hoeft niet tot planschade te leiden als dit zorgvuldig en afgewogen gebeurt. De gemeente moet tijdig aankondigen dat dit het idee is en dat mensen de latente ruimte uit 2005 nu nog kunnen benutten. Hierbij kan een termijn gesteld worden en kunnen ook voorwaarden worden geformuleerd voor dat benutten. Als de betreffende partij deze mogelijkheid niet gebruikt, dan zal een verkleining van het bouwvlak bij de rechter overeind blijven. Aangetoond is immers dat men al ruim 10 jaar geen gebruik heeft gemaakt van ontwikkelingsruimte en het maatschappelijke belang gediend is bij een zorgvuldige invulling van de beschikbare "milieuruimte".
2. **Bouwen blijft mogelijk:** het bouwen op zich kan niet uitgesloten worden. Er worden wel extra voorwaarden aan het bouwen gesteld, net zoals bij het bouwen voor de veehouderij in de verordening ruimte. Deze voorwaarden worden mogelijk gekoppeld aan een bevoegdheid (wijziging of afwijking). Hierdoor blijven de mogelijkheden van het oude en nieuwe bestemmingsplan hetzelfde en is er dus minder snel sprake van planschade.

De tweede maatregel wordt voor de betreffende bestemmingen in de regels van het nieuwe bestemmingsplan verder uitgewerkt.

De eerste maatregel wordt als volgt in het proces van de planvorming opgenomen:

Bij de aankondiging van de gemeente dat er een nieuw bestemmingsplan Buitengebied wordt voorbereid wordt aangegeven dat latente ruimte wordt ingenomen. De betreffende eigenaren worden hierop aangeschreven. Deze partijen worden in de gelegenheid gesteld om de ongebruikte ruimte alsnog in te vullen. Hiervoor moet de betreffende partij een concrete en ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning indienen (tenminste bouwen én milieu).

Als men hier geen gebruik van maakt, dan zal de latente ruimte herbestemd worden. Ontwikkelen kan in een later stadium alsnog via een eventuele wijzigings- of afwijkingsprocedure.

Het aanschrijven van de betreffende eigenaren zal gedurende de inventarisatie gebeuren. Dit zal vooral gericht zijn aan agrariërs. Voor het benutten van de bestaande ontwikkelingsruimte zal een concrete set met voorwaarden worden meegegeven en een termijn van indiening. Een verzoek voor het benutten van de bestaande ontwikkelingsruimte zal er altijd voor het einde van de inzagetermijn van het voorontwerp bestemmingsplan moeten liggen.

## 12 Voorbereidingsbesluit

Op grond van de Wro kent een ontwerp bestemmingsplan een voorbereidende bescherming: ontwikkelingen die in strijd met het nieuwe bestemmingsplan zijn, kunnen niet worden vergund. Deze bescherming gaat pas in als het ontwerp bestemmingsplan formeel ter inzage is gelegd voor zienswijzen.

Ter voorbereiding op een plan kan de gemeente er voor kiezen om een voorbereidingsbesluit te nemen. Hiermee voorkomt de gemeente dat gedurende de voorbereiding ongewenste ontwikkelingen plaatsvinden in de vorm van een bouwplan of aanlegvergunning. Het voorbereidingsbesluit wordt dan

genomen door de gemeenteraad, is één jaar geldig en moet officieel kenbaar worden gemaakt . Er is geen bezwaar of beroep mogelijk.

In het voorbereidingsbesluit kunnen een aanlegvergunningstelsel en eventueel afwijkingsbevoegdheden voor het college worden opgenomen. Doel is om te voorkomen dat de gronden minder geschikt worden voor de verwezenlijking van het nieuwe plan.

Gedurende de beschermende werking van zowel het voorbereidingsbesluit als van het ontwerp bestemmingsplan kunnen alleen bouwplannen worden vergund die zowel binnen het oude bestemmingsplan Buitengebied 2005, als binnen het voorbereidingsbesluit danwel het ontwerp bestemmingsplan passen.

De rechtstreeks werking van de Verordening Ruimte 2014 kent op zich al een beschermende werking als het gaat om (ontwikkelingen in) de veehouderij. Hiermee is naar schatting 90-95% van eventuele ongewenste ontwikkelingen al uitgesloten. Andere ontwikkelingen, dus buiten de veehouderij om, hebben doorgaans minder onwenselijke impact, maar kunnen zich eventueel wel voordoen. Deze zijn op voorhand niet (allemaal) te voorzien, maar gedacht moet worden aan het niet bouwen volgens het principe van zuinig ruimtegebruik doordat er rechtsreeks bouwrechten gelden en het ontstaan van bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen latente bouwblokruimte bij bijvoorbeeld woningen.

De raads werkgroep voor het buitengebied en de klankbordgroep hebben beiden aangegeven slechts beperkt meerwaarde te zien in een voorbereidingsbesluit. Een dergelijk besluit leidt tot rumoer in het veld en kan leiden tot extra aanvragen die bij afloop van de beschermende werking van het besluit alsnog in behandeling moeten worden genomen. Het ontwerp bestemmingsplan moet derhalve binnen een jaar na het besluit gepubliceerd zijn. Dit legt extra druk op de planning van het plan en gaat ten kosten van draagvlak voor en zorgvuldigheid van het nieuwe plan.

De gemeente neemt vooralsnog geen voorbereidingsbesluit voor het bestemmingsplan Buitengebied 2016. Indien er aanleiding is om dat alsnog te doen, dan zal het college de gemeenteraad hier een concreet voorstel toe doen. Deze aanleiding bestaat tenminste uit een sterk vermoeden van aankomende of reeds ingediende aanvragen voor omgevingsvergunning voor ongewenste ontwikkelingen die buiten deze kadernota zouden vallen.

## Deel 3. Plansystematiek

Voor het opstellen van een bestemmingsplan wordt een plansystematiek toegepast: hoe komt de gemeente tot de uiteindelijke bestemmingen en regels die daarbij horen. Welke “ingangen” worden daarbij gekozen? Is er sprake van een conserverend (behoudend) of ontwikkelingsgericht plan?

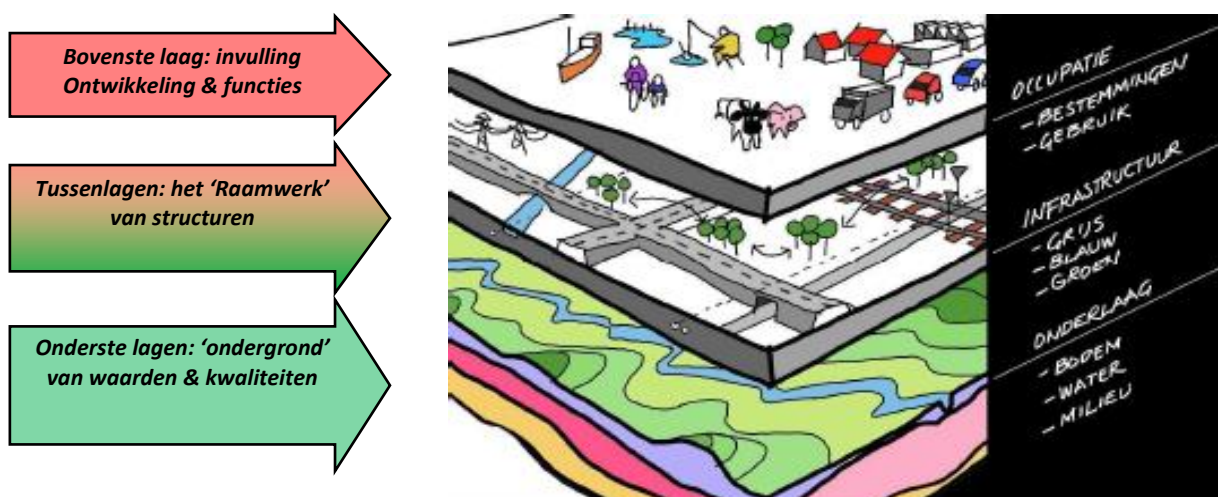
In dit deel worden enkele kaders hiervoor vastgelegd. Deels zijn deze wettelijk voorgeschreven vanuit de Wro, deels komen deze voort uit eerdere bestemmingsplannen of geldende beleidskaders. Over het algemeen betreft het dus kortgezegd het omzetten van reeds geldende kaders naar concrete uitvoering.

In de komende paragrafen wordt ingegaan op de volgende kaders:

1. De opzet voor het indelen van het plangebied naar feitelijke kenmerken en karakteristieken; de gebiedsanalyse. Dit bepaalt mede de keuze voor welke functies er in een gebied prioriteit hebben of misschien wel uitgesloten moeten worden (paragraaf 13);
2. De manier van het bestemmen van de gronden (paragraaf 14);
3. Het opzetten van de regels van elke bestemming (paragraaf 15);
4. Het bepalen van de bouwvlakken bij bestemmingen (paragraaf 16);
5. De mate waarin bepaalde bevoegdheden in het plan opgenomen kunnen gaan worden (paragraaf 17 en 18).

### 13 Gebiedsanalyse en indeling

Voor het indelen van het grondgebied in deelgebieden met bepaalde kenmerken en karakteristieken wordt aansluiting gezocht bij het geldende beleid uit de structuurvisie Boekel en de beleidsvisie Vitaal Buitengebied. Hierbij wordt de zogenaamde ‘lagenbenadering’ toegepast, zoals ook ten grondslag ligt aan de geldende structuurvisie.



figuur 4. Opbouw van lagen: ondergrond, raamwerk en functies leiden tot het bestemmen.

De lagenbenadering is een methode van het afwegen van ruimtelijke beslissingen waarbij de meest kwetsbare waarden in een gebied sturend zijn.

Ontwikkelingen in de bovenste lagen, voor functies zoals wonen, werken en recreëren, richten zich daarbij op de waarden, doestellingen en kwaliteiten uit de onderste lagen. Bijvoorbeeld de kwaliteit van het (bodem)water, de cultuurhistorie, natuurwaarden, et cetera.

Daarnaast houden die ontwikkelingen ook rekening met en worden ze afgestemd op de structuren die in het gebied aanwezig zijn. Zoals de infrastructuur, oppervlaktewateren en ecologische verbindingen en hoofdstructuren.

Het grote belang van de onderste lagen komt voort uit de onvervangbaarheid van deze waarden. Dit is de 'ondergrond'. De tussengelegen lagen zijn ook nog van meer belang dan de bovenste laag, maar minder onvervangbaar of aanpasbaar; zij vormen de structuur, het 'raamwerk'. De bovenste lagen vormen tezamen een passende invulling van die 'ondergrond' en binnen dat 'raamwerk'.

### 13.1 De onderste lagen: gebiedskwaliteiten

De onderste laag wordt ingevuld door de volgende onderdelen, waarden en kenmerken van de fysieke omgeving:

- a. De geomorfologie;
- b. Aardkundige waarden;
- c. Ecologische en Natuurwaarden;
- d. Landschappelijke waarden;
- e. Waterhuishoudkundige waarden (m.n. het grondwatersysteem en –kwaliteiten);

Bovenstaande zaken bepalen in hoofdzaak de uiteindelijke (gebieds)bestemmingen ter plaatse, zoals in paragraaf 14.2 verder uitgewerkt.

### 13.2 Tussenlagen: de structuren

Daar overheen worden de structuren gelegd en op basis daarvan worden meer detailbestemmingen en –aanduidingen in het bestemmingsplan bepaald. Het gaat dan om de volgende zaken:

- a. Infrastructuur (verkeer, leidingen, straalpaden, vliegverkeerszones, et cetera);
- b. Groene structuren (ecologische verbindingen, landschapselementen en typologieën);
- c. Blauwe structuren (oppervlaktewateren).

### 13.3 De bovenste lagen: functies en (detail)bestemmingen

Tot slot worden in het veld de bestemmingen bepaald en afgestemd op de onderste en tussenlagen. Welke functies kun je in het raamwerk nog kwijt? Is er dan nog sprake van een goede ruimtelijke ordening? Zijn die functies niet in strijd met de aanwezige kwaliteiten en/of structuren?

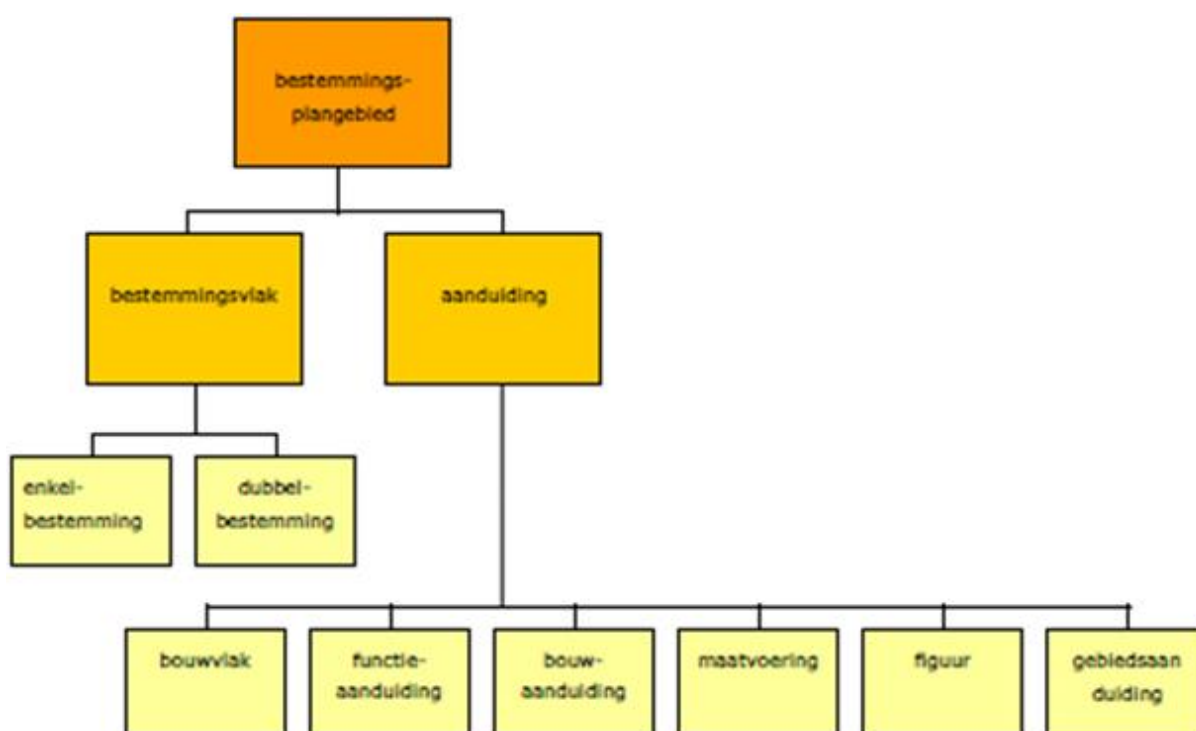
In principe kan een detailbestemming geen wijziging tot gevolg hebben voor de onderliggende bestemming(en). Wettelijk is echter bepaald dat er maar één bestemming op een specifieke plaats kan worden toegekend. En de wet bepaalt ook dat bestaande en bestemde functies een bepaald respect moeten krijgen en dus behouden moeten blijven.

In het geval dat er bijvoorbeeld strijdigheid ontstaat tussen een bestaande functie / bestemming en de kwaliteiten en waarden uit de onderste twee lagen, dan kan voor die specifieke plaats, bestemming en/of functie via dubbelbestemmingen, aanduidingen of andere instrumenten in het bestemmingsplan alsnog op die onderste lagen worden ingespeeld.

Een veel voorkomend voorbeeld daarvan is de dubbelbestemming **Waarde – archeologie**. Deze waarde is in een groot deel van de gemeente van toepassing op basis van de archeologische verwachtingen. Bescherming volgt vervolgens uit de wetgeving en dus moet er voor alle gebieden een bepaalde planologische bescherming worden opgelegd. Ook als er al bepaalde bouw mogelijkheden liggen en/of bestaande bebouwing aanwezig is. Dit is op te lossen door de dubbelbestemming **Waarde – archeologie** op te nemen en hier regels aan te verbinden. Zie voor een voorbeeld het naast staande plaatje.

## 14 Het bestemmen

In het bestemmingsplan moet gebruik worden gemaakt van de standaard voorgeschreven bestemmingen (Wro). Dit zijn de hoofdgroepen van bestemmingen. Alle gronden binnen het plangebied moeten voorzien zijn van een bestemmingsvlak. De uitgangspunten hiervoor staan beschreven in de paragrafen 14.1 tot en met 14.3.



*figuur 5. Plansystematiek van het bestemmen: de verhouding van de juridische objecten van een bestemmingsplan*

Naast deze hoofdgroepen zijn er nog andere hoofdgroepen van bestemmingen die op dezelfde plaats als en naast een hoofdbestemming kunnen voorkomen; de dubbelbestemmingen. Deze zijn planologisch ondergeschikt aan de hierboven genoemde groep van hoofdbestemmingen. Dat wil niet zeggen dat de betreffende functies en waarden van de dubbelbestemming ondergeschikt zijn aan de hoofdbestemming. Daar waar deze rechtsbescherming moeten hebben, wordt die ook opgelegd en kunnen er voorwaardelijke bepalingen gaan gelden voor de hoofdbestemming. Voor de dubbelbestemmingen worden de uitgangspunten opgenomen in paragraaf 14.4.

Binnen beide hoofdgroepen kan er verder worden gespecificeerd met aanduidingen, zoals het bouwvlak, functieaanduidingen, bouwaanduidingen. Alle gronden kunnen voorzien zijn van één of

meerdere aanduidingen. Een aanduiding heeft altijd betrekking op één of meer bestemmingsvlakken. Deze worden op hoofdlijnen beschreven in paragraaf 14.5.

In de volgende paragrafen wordt de volgorde van bestemmen vastgelegd.

## 14.1 Toepassen wettelijke standaard bestemmingen

De toe te passen bestemmingen komen overeen met de wettelijke standaard zoals vastgelegd in de Wro. Zo ook de bijhorende verbeeldingsvormen moeten.

### 14.1.1 Bestemming "Overig"

De bestemming **Overig** wordt alleen toegepast in zeer specifieke situaties. Dit wordt ambtshalve beoordeeld. Hierbij geldt als voorwaarde dat geen van de andere hoofdbestemmingen toepasbaar is.











### 14.1.2 Bestemmingen uit het komgebied

In het buitengebied worden geen centrumfuncties toegestaan. Hiermee vervallen ook de volgende hoofdbestemmingen (stedelijke functies) als mogelijke opties in het buitengebied:

- **Bedrijventerrein;**
- **Centrum;**
- **Kantoor;**
- **Woongebied.**

### 14.1.3 Beschikbare hoofdbestemmingen

De volgende tabel geeft een overzicht van de toepasbare hoofdgroepen van bestemmingen in het bestemmingsplan Buitengebied 2016 en de weergave van die bestemmingen.

Bestemming	Specificatie Verbeelding (rgb)			Weergave op de verbeelding	
	r	g	b	digitaal	analoog
Agrarisch	235	240	210		A
Agrarisch met waarden	210	225	165		AW
Bedrijf	180	95	210		B
Bos	100	170	45		BO
Cultuur en ontspanning	255	60	130		CO
Detailhandel	255	160	150		DH
Dienstverlening	240	145	190		DV
Gemengd	255	190	135		GD
Groen	40	200	70		G
Horeca	255	105	35		H

Maatschappelijk	220	155	120		M
Natuur	130	165	145		N
Recreatie	185	215	70		R
Sport	130	200	70		S
Tuin	200	215	110		T
Verkeer	205	205	205		V
Water	175	205	225		WA
Wonen	255	255	0		W

Tabel 1. Hoofdgroepen van bestemmingen uit de landelijke standaard (IMRO)

## 14.2 Stap 1: Het gebied bestemmen

Het gehele plangebied wordt primair onderverdeeld in vijf hoofdbestemmingen. Dit zijn de gebiedsbestemmingen van vroeger, zonder nadere differentiaties of detaillering daarin opgenomen. Voor het gehele plangebied wordt in eerste instantie bepaald tot welke van de volgende bestemmingen de gronden horen:

- **Agrarisch;**
- **Agrarisch met waarden;**
- **Bos;**
- **Natuur;**
- **Water.**

Hierbij wordt uitgegaan van een verschil in zwaarte van het geldende beschermingsregime voor de betreffende gebieden, waarbij de meeste bescherming van zwaarst naar minder zwaar is toegekend aan: **Natuur, Bos, Water, Agrarisch met waarden** en tot slot **Agrarisch**.

### 14.2.1 Natuur

Als **Natuur** worden in eerste instantie bestemd alle gronden die niet tot de bestemming **Bos** behoren, én waarbij in het gebied overwegend sprake is van ecologische en/of natuurlijke waarden, al dan niet als ecologische hoofdstructuur aangeduid, én waar geen sprake is van intensief gebruik van dat gebied ten behoeve van een ander toegestaan gebruik op grond van een geldend bestemmingsplan.

### 14.2.2 Bos

Als **Bos** worden in eerste instantie bestemd alle gronden die niet tot de bestemming **Natuur** behoren, én waarbij in het gebied overwegend sprake is van een aaneengesloten gebied met bebossing, al dan niet als ecologische hoofdstructuur aangeduid, én waar geen sprake is van intensief gebruik van dat gebied ten behoeve van een ander toegestaan gebruik op grond van een geldend bestemmingsplan.

Gebieden die als **ecologische hoofdstructuur** zijn aangewezen moeten bestemd worden als **Bos** of **Natuur**.

### 14.2.3 Water

Als **Water** worden in eerste instantie bestemd alle gronden die niet tot de ecologische hoofdstructuur behoren, én geen onderdeel uitmaken van een groter aaneengesloten gebied behorende tot de bestemmingen **Bos** of **Natuur**, én waarbij sprake is van een groter aaneengesloten gebied van open oppervlakte water(en) van ten minste 3 hectare wateroppervlak.

### 14.2.4 Agrarisch met waarden

Als **Agrarisch met waarden** worden in eerste instantie bestemd alle gronden die niet onder de volgende drie groepen zijn in te delen, én waarbij sprake is van aanwezige natuurlijke, ecologische, aardkundige, landschappelijke en/of hydrologische waarden. Hiertoe behoren in ieder geval de gebieden die in de Verordening ruimte zijn aangewezen als "**Groen blauwe mantel**".

### 14.2.5 Agrarisch

Als **Agrarisch** worden alle gronden die niet onder de vorige vier groepen zijn in te delen bestemd.

## 14.3 Stap 2: de locaties bestemmen

Vervolgens moeten bestaande of nieuwe functies op locatieniveau bestemd worden. Het gaat dan om het perceelsniveau, waarop gebouwen en bouwwerken zijn toegelaten vanuit een toegelaten functie. Uitgangspunt is hierbij het geldende bestemmingsplan. De mogelijke functies die binnen de landelijke Standaard Vergelijkbaarheid Bestemmingsplannen (SVBP) zijn opgenomen kunnen ook in Boekel worden toegepast. Hierin zit nog enige keuzeruimte voor de gemeente: een huisartsenpraktijk kan bijvoorbeeld een bestemming **Bedrijf** krijgen, maar ook **Maatschappelijk** of zelfs **Dienstverlening**. De inventarisatie zal uitwijzen welke bestemmingen het best passend zijn in Boekel. Het streven is om gelijkwaardige functies dezelfde bestemming te geven, eventueel met een nadere aanduiding om een functie te specificeren. Gelijkwaardigheid tussen deze functies staat daarbij voorop.

### 14.3.1 Bedrijf

Tot de bestemming **Bedrijf** behoren alle bestaande bedrijven op grond van het geldende bestemmingsplan, waarvoor een omgevingsvergunning is afgegeven en/of een melding Activiteitenbesluit is ingediend en de bedrijfsmatige activiteiten in ruimtelijke zin de hoofdfunctie op de desbetreffende locatie zijn.

Voor deze bedrijfsfunctie is ten minste 100 m<sup>2</sup> aan bedrijfsruimten aanwezig of noodzakelijk. De bestaande woningen, woonruimten en bijgebouwen bij de woningen tellen niet mee in de beoordeling van de bedrijfsfunctie.

### 14.3.2 Cultuur en Ontspanning

Tot de bestemming **Cultuur en Ontspanning** behoren de volgende bestaande en/of nieuwe functies:

- dienstverlening in de medische, sociale, educatieve, culturele, religieuze en administratieve sfeer en andere vormen van dienstverlening met een openbaar karakter;
- musea;
- exposities;
- en andere openbare kunstzinnige activiteiten.





### 14.3.3 *Detailhandel*

Tot de bestemming **Detailhandel** behoren alle bestaande bedrijven op grond van het geldende bestemmingsplan, waarvoor een omgevingsvergunning is afgegeven en/of een melding Activiteitenbesluit is ingediend en de bedrijfsmatige activiteiten in ruimtelijke zin de hoofdfunctie op de desbetreffende locatie zijn.

De (vergunde) bedrijfsmatige activiteiten zijn overwegend gericht op de verkoop van producten die niet ter plaatse worden geproduceerd aan derden. Er gaat een verkeers- en bezoekers aantrekkende werking uit van de functie.

### 14.3.4 *Dienstverlening*

Tot de bestemming **Dienstverlening** behoren alle bestaande bedrijven op grond van het geldende bestemmingsplan, waarvoor een omgevingsvergunning is afgegeven en/of een melding Activiteitenbesluit is ingediend en de bedrijfsmatige activiteiten in ruimtelijke zin de hoofdfunctie op de desbetreffende locatie zijn.

De (vergunde) bedrijfsmatige activiteiten zijn overwegend gericht op het bedrijfsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, zoals kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en vergelijkbare bedrijven en inrichtingen.

### 14.3.5 *Gemengd*

Tot de bestemming **Gemengd** worden die bedrijven en functies bestemd die niet onder enige andere bestemming zijn onder te brengen op grond van de aanwezigheid van meerdere gelijkwaardige functies. Er is geen duidelijk hoofdactiviteit te onderscheiden in ruimtelijke, economische en functionele zin.

### 14.3.6 *Groen*

Tot de bestemming **Groen** worden alle bestaande landschappelijk en natuurlijk waardevolle elementen en fysiek aanwezige en zichtbare structuren bestemd die enige vorm van (rechts-) bescherming en/of een in stand houdingsplicht kennen. Deze bescherming vloeit voort uit het geldende bestemmingsplan, bestaand beleid en/of geldende verplichtingen als gevolg van eerdere planologische ontwikkelingen. Ook subsidie voor de aanleg en het onderhoud van deze elementen kunnen aanleiding vormen om elementen te gaan bestemmen.

Het kan hier zowel een solitaire boom, een landschapselement, een bestaande hakhoutsingel als een te beschermen laanbeplanting of andere elementen betreffen. Ook open gebieden zonder opgaande beplanting (velden met waardevolle openheid en zichtlijnen) of fruitboomgaarden kunnen als **Groen** bestemd worden. Gebieden waarvoor via natuur- en landschapsregelingen subsidie is afgegeven ter realisatie en behoud ervan worden bestemd als **Groen**.

Nieuwe "groenelementen" kunnen ook worden aangedragen door particulieren (de eigenaar) of belangenvertegenwoordigers op gebied van landschap, groen en natuur.

In alle gevallen zal het opleggen van een nieuwe bestemming **Groen** en de toe te passen specifieke aanduiding in overleg gaan met de betreffende grondeigenaar of eigenaren.

Reguliere erfbeplantingen die onderdeel uitmaken van andere bestemmingen wordt niet bestemd als **Groen**.

#### 14.3.7 *Horeca*

Tot de bestemming **Horeca** behoren alle bestaande bedrijven op grond van het geldende bestemmingsplan, waarvoor een omgevingsvergunning is afgegeven en/of een melding Activiteitenbesluit is ingediend en de bedrijfsmatige activiteiten in ruimtelijke zin de hoofdfunctie op de desbetreffende locatie zijn.

De bedrijfsactiviteiten richten zich op het bedrijfsmatig:

- dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse verstrekken; en/of
- logies verstrekken; en/of
- verhuren, exploiteren en ter plaatse beschikbaar stellen van zaalruimte(n), één en ander al dan niet in combinatie met een vermaakfunctie;

#### 14.3.8 *Maatschappelijk*

Tot de bestemming **Maatschappelijk** behoren de (bedrijfsmatig) geëxploiteerde:

- educatieve, medische, sociale, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen (scholen, Huize Padua, kerken en kapellen, etc);
- voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie (niet voor gemotoriseerde en gemechaniseerde sporten en sporten met dieren);
- voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en/of maatschappelijk georiënteerde verenigingen (zoals kinderopvang, peuterspeelplaats of scouting)

#### 14.3.9 *Recreatie*

Tot de bestemming **Recreatie** behoren alle bestaande bedrijven en bedrijfsmatig geëxploiteerde gronden waarvoor een omgevingsvergunning is afgegeven en/of een melding Activiteitenbesluit is ingediend en de bedrijfsmatige activiteiten in ruimtelijke zin de hoofdfunctie op de desbetreffende locatie zijn.

De bedrijfsactiviteiten richten zich in hoofdzaak en overwegend op recreatief verblijf van derden, dagrecreatie, kamperen, het bieden van logies aan toeristen en passanten in een recreatieverblijf, kampeermiddel of anderszins.

In ieder geval wordt niet tot **Recreatie** bestemd het recreatief medegebruik bij andere hoofdbestemmingen, permanente en/of langdurige huisvesting van personen die elders hun hoofdverblijf behouden, kleinschalige recreatieve voorzieningen, zoals fiets –en wandelpaden, picknick plaatsen, informatieborden et cetera.

#### 14.3.10 *Sport*

Tot de bestemming **Sport** worden bestemd een complex van voorzieningen voor sportbeoefening, zoals sportvelden, atletiekbaan en tennisbanen, alsmede bijbehorende bebouwing (kleedruimten, clubhuis/verenigingsgebouw, opslagruimten, technische ruimten e.d.) Het betreft in alle gevallen terreinen en voorzieningen die uitsluitend gebruikt worden ten behoeve van de sportbeoefening in verenigingsverband.

#### 14.3.11 *Tuin*

In principe wordt de bestemming **Tuin** niet in het bestemmingsplan Buitengebied 2016 toegepast.



Slechts indien er sprake is van juridisch dwingende redenen kan er aansluitend op een bestemming **Wonen, Bedrijf** of **Horeca** een bestemming **Tuin** worden toegepast. De bestemming **Tuin** moet direct aansluiten op de bestaande of mogelijk te realiseren woning binnen die aanpalende bestemming.

De bestemming **Tuin** is niet mogelijk in relatie tot andere bestemmingen. De functie van "**tuin**" moet binnen die bestemmingen met een aanduiding en in de regels verbaal geregeld worden. Dit geldt in beginsel ook voor de hiervoor genoemde situaties bij de bestemmingen **Wonen, Bedrijf** of **Horeca**.

#### 14.3.12 Verkeer

Tot de bestemming **Verkeer** worden alle gronden bestemd waar ingevolge het geldende bestemmingsplan reeds een bestemming **Verkeer** is opgenomen. Daarnaast worden alle bestaande verharde en onverharde paden, zoals opgenomen in de wegen verkeerslegger van de gemeente Boekel bestemd met de bestemming **Verkeer**.

De gronden die tot deze bestemming behoren betreffen in ieder geval de wegen in eigendom van de gemeente, bestaande uit de rijbanen, bermen en bijhorende voorzieningen. Ook bermen en randen langs wegen en paden in eigendom van derden kunnen tot de bestemming **Verkeer** behoren. Hierbij worden de volgende uitgangspunten gehanteerd op basis van een **minimale profielbreedte**:

- Verharde wegen:
  - o Regionale verbindingsweg: 10 meter
  - o Lokale verbindingsweg: 8 meter
  - o Vrij liggende verharde fietspaden: 2 meter
- Onverharde wegen:
  - o Onverharde paden: 6 meter
  - o Onverharde fietspaden: 2 meter

Niet tot de bestemming **Verkeer** behoren parkeer- en verkeersvoorzieningen ten behoeve van de eigen bedrijfsvoering van derden. Hieronder worden tenminste begrepen:

- Opritten van woningen en bedrijven;
- Parkeervoorzieningen voor bedrijven en andere privaatrechtelijk geëxploiteerde functies;
- Private ontsluitingswegen van bedrijven;
- (landbouw)perceel ontsluitingen.

#### 14.3.13 Water

Tot de bestemming **Water** behoren:

- alle water voerende sloten en watergangen in eigendom van het waterschap en/of de gemeente;
- alle grotere oppervlaktewateren die niet tot de bestemming **Natuur** of, in specifieke situaties, een andere passende bestemming behoren. Indien de bestemming **Water** niet wordt opgelegd, dan krijgen deze oppervlaktewateren een passende bescherming in de vorm van een nadere aanduiding en bijbehorende regels.

Deze gebieden zijn aanvullend op de eventueel als **Water** te bestemmen gebieden uit paragraaf 14.2.3.

#### 14.3.14 Wonen

Tot de bestemming **Wonen** behoren de gronden die in het vigerende bestemmingsplan voorzien zijn van een bestemming **Wonen, Woonbos** of hiermee gelijk te stellen primaire en permanente

woonfunctie, alsmede de daar direct omheen liggende en aansluitende gronden waarop bebouwing aanwezig is die op basis van een omgevingsvergunning is opgericht, zijnde een (vrijstaand) bijgebouw bij de betreffende woning.

Bestaande gebouwen die onder het overgangsrecht of na beëindiging van een (agraris) bedrijf omgezet zijn of moeten worden naar een bestemming **Wonen**, maar een groter oppervlak hebben dan toegestaan is op grond van het geldende bestemmingsplan, worden niet opgenomen binnen de bestemming **Wonen**. Het maximale oppervlak voor de bestemming Wonen is 5.000 m<sup>2</sup>. Er wordt gestreefd naar een oppervlak van niet meer dan 3.000 m<sup>2</sup>. Kleinere bestaande bouwblokken blijven dezelfde oppervlakte houden.

Woningen behorende bij een (**agraris) Bedrijf, Cultuur en ontspanning, Detailhandel, Dienstverlening, Gemengd, Horeca of Recreatie** bestemming worden niet bestemd met **Wonen**. Deze woningen worden binnen de desbetreffende bestemming opgenomen middels aanduidingen en verbale regels.

### 14.4 Stap 3: Dubbelbestemmingen

Een dubbelbestemming wordt toegepast als op gronden twee of meer onafhankelijk van elkaar voorkomende bestemmingen voorkomen. Er is altijd sprake van een rangorde tussen beide. Deze wordt verbaal in de planregels geregeld. De dubbelbestemming is daarbij ondergeschikt aan de hoofdbestemming qua functie, maar heeft wel invloed op de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de hoofdbestemming. De dubbelbestemming wordt met een arcering in een tweede bestemmingsvlak op de verbeelding weergegeven.

Dubbelbestemming	Mogelijke specificaties:
<b>Leidingen:</b>	
	Brandstofleiding
	Gasleiding
	Hoogspanningsleiding
	Hoogspanningsverbinding
	Leidingstrook
	Olieleiding
	Rioolleiding
	Waterleiding
<b>Waarden:</b>	
	Archeologie
	Cultuurhistorie
	Ecologie
	Geomorfologie
	Landschap
	Natuur
	Natuur en Landschap
<b>Waterstaat</b>	

Tabel 2. Beschrijving en onderverdeling van mogelijke dubbelbestemmingen

### 14.5 Stap 4: Aanduidingen

Naast de bestemmingen en dubbelbestemmingen worden aanduidingen gebruikt. Deze bevatten specificaties voor het gebruik of het bouwen en hebben altijd een juridische betekenis. Hierdoor moet een aanduiding zowel op de verbeelding als in de planregels voorkomen. Er worden zes soorten aanduidingen gebruikt:



1. bouwvlak;
2. functieaanduiding;
3. bouwaanduiding;
4. maatvoering;
5. figuur;
6. gebiedsaanduiding.

In de volgende paragrafen wordt ingegaan op de aanduidingen die zonder meer in het bestemmingsplan voorkomen en toegepast moeten worden.

#### 14.5.1 *Bouwvlak*

Als er binnen een bestemming gebouwd mag worden op een locatie ten behoeve van de bestemming, dan wordt daarvoor een bouwvlak opgenomen. Deze bouwvlakken komen wat betreft ligging overeen met de bouwblokken uit het geldende bestemmingsplan. In omvang kunnen bouwvlakken echter van omvang verschillen van de oude bouwblokken: niet alle voorzieningen die binnen het bouwblok moesten liggen, moeten ook binnen het nieuwe bouwvlak liggen. Of andersom.

De bouwvlakken worden per individuele situatie bepaald en begrensd op grond van alle toe te passen uitgangspunten. In principe zullen de bouwvlakken zo beperkt mogelijk blijven, zonder afbreuk te doen aan bestaande bouw- en/of gebruiksrechten.

#### 14.5.2 *Maatvoering*

Elk bouwvlak wordt voorzien van een aanduiding voor maatvoering. Hierin is in ieder geval ten aanzien van de volgende onderdelen het volgende opgenomen:

Soort gebouw of bouwwerk	Op te nemen maatvoeringen
<b>Woningen:</b>	Aantal woningen
	Bouwhoogte
	Goothoogte
	Maximale inhoud van de woningen
<b>Bijgebouwen bij woningen:</b>	Bouwhoogte
	Goothoogte
	Maximale oppervlakte
<b>Bedrijfsgebouwen:</b>	Bouwhoogte
	Goothoogte
	Maximale oppervlakte / bebouwingspercentage
	Bedrijfscategorie NVG-brochure (maximaal)
<b>Bouwwerken, geen gebouwen zijnde:</b>	Bouwhoogte
	Goothoogte
	Maximale oppervlakte

*Tabel 3. Overzicht van op te nemen maatvoeringen per bestemming en bouwvlak*

#### 14.5.3 *Gebiedsaanduiding*

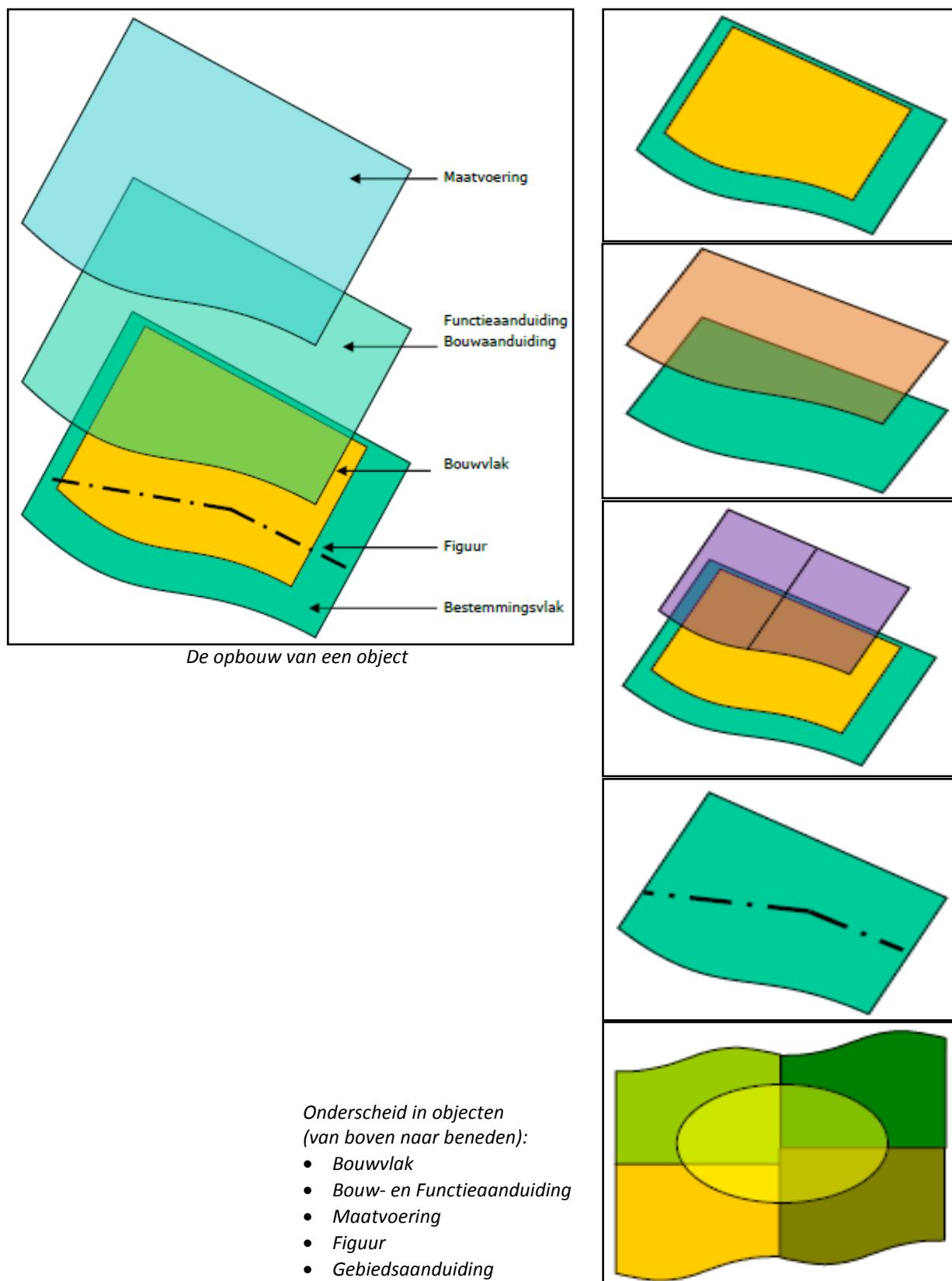
Gebiedsaanduidingen verwijzen naar gebieden waarvoor specifieke regels gelden of waar nadere afwegingen moeten worden gemaakt. Gedacht moet worden aan gebieden waar beperkingen voor de veehouderij gelden of bijvoorbeeld bebouwingsclusters.

Deze gebiedsaanduidingen zijn altijd gekoppeld aan bepaalde regelingen in de planregels.



Gebiedsaanduidingen worden toegepast en gespecificeerd conform de Standaard Vergelijkbaarheid Bestemmingsplannen (SVBP 2012) en Praktijrichtlijn Bestemmingsplannen (PRBP 2012)

## 14.6 De techniek van het bestemmen - schematisch



figuur 6. De opbouw van objecten in een bestemmingsplan (uit de landelijke standaard)

## 15 Opzet van regels en bestemmingen

### 15.1 Opzet van de planregels

De inhoudelijke planregels worden opgesteld conform de bepaling zoals opgenomen in de Standaard Vergelijkbaarheid Bestemmingsplannen (SVBP 2012) en Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen (PRBP 2012). De opzet is op hoofdlijnen hieronder weergegeven.

1. Hoofdstuk 1 Inleidende regels
  - 1.1. Begrippen
  - 1.2. Wijze van meten
2. Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
  - 2.1. Bestemmingen (op alfabetische volgorde)
  - 2.2. Voorlopige bestemmingen (op alfabetische volgorde)
  - 2.3. Uit te werken bestemmingen (op alfabetische volgorde)
  - 2.4. Dubbelbestemmingen (op alfabetische volgorde)
3. Hoofdstuk 3 Algemene regels
  - 3.1. Anti-dubbeltelregel
  - 3.2. Algemene bouwregels
  - 3.3. Algemene gebruiksregels
  - 3.4. Algemene aanduidingsregels
  - 3.5. Algemene afwijkingsregels
  - 3.6. Algemene wijzigingsregels
  - 3.7. Verwezenlijking in de naaste toekomst
  - 3.8. Algemene procedureregels
  - 3.9. Overige regels
4. Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
  - 4.1. Overangsrecht (voor bouwen én gebruik)
  - 4.2. Slotregel

### 15.2 Opbouw van de bestemmingsregels

De regels binnen de bestemmingen worden als volgt opgebouwd:

- a) Bestemmingsomschrijving;
- b) Bouwregels;
- c) Nadere eisen;
- d) Afwijken van de bouwregels;
- e) Specifieke gebruiksregels;
- f) Afwijken van de gebruiksregels;
- g) Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of van werkzaamheden;
- h) Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- i) Wijzigingsbevoegdheid.

Voor dubbelbestemmingen geldt een zelfde opbouw als voor bestemmingen. De regels voor een bestemming of een dubbelbestemming hoeven niet alle elementen te bevatten.

### 15.3 Aanduidingen

Aanduidingen en figuren worden met de volgende woorden in de planregels opgenomen:

*“ter plaatse van de aanduiding [...]”*



## 15.4 Begrippen

In hoofdstuk 1 van de planregels worden begrippen verklaard die in de planregels voorkomen en die een nadere omschrijving behoeven. Een aantal begrippen en bijbehorende definities komt standaard voor in een bestemmingsplan en zijn wettelijk beschreven. Deze worden één-op-één toegepast. Het toevoegen van andere begrippen is mogelijk en wordt zoveel als mogelijk in overeenstemming met andere wet- en regelgeving geformuleerd. Primair wordt aangesloten bij de definities uit de Wabo.

## 16 Bouwvlakken

### 16.1 Algemene systematiek

Op basis van de algemene uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening (zorgvuldig ruimtegebruik, beperking van verdere versterking) worden alle bouwvlakken zo klein mogelijk ingetekend. Hierbij wordt de omvang bepaald door de volgende aspecten:

- Vergunde bouwrechten en gebruiksrechten op basis van een omgevingsvergunning voor het bouwen;
- Lopende Wro-procedures en/of verleende ontheffingen op basis van een concreet besluit van de gemeente;
- Een volledige en ontvankelijke aanvraag voor omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen die aan het geldende bestemmingsplan en Verordening ruimte voldoet. De deadline hiervoor is wettelijk vastgelegd als de datum van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.

Als grondslag voor het bepalen van de bouwvlakken worden verleende milieuvergunningen en omgevingsvergunningen voor de activiteit milieu niet meegenomen.

### 16.2 Logische geometrische en samenhangende vorm

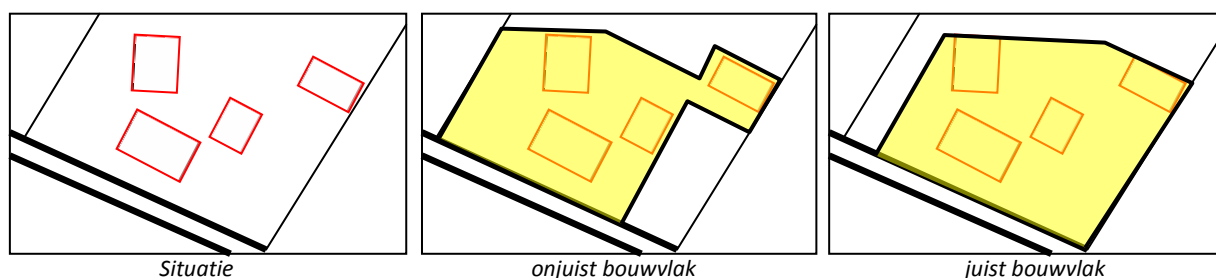
Bouwvlakken vormen zo veel als mogelijk een aaneengesloten vlak met een frontbreedte (naar de weg toe gekeerd) en een bepaalde diepte. Bouwvlakken met meer dan vier hoeken worden zoveel mogelijk voorkomen. Alle op de locatie aanwezige vergunde bebouwing en voorzieningen die daarbij horen worden binnen deze vorm gesitueerd: verhardingen, schuurtjes, silo's etc. moeten dus binnen het bouwvlak liggen.

#### **Voorbeeld 1.**

**Situatie (links):** een bestaande burgerwoning met enkele bijgebouwen. Allemaal vergund en legaal tot stand gekomen.

**Midden:** een onjuiste manier van bouwvlak bepaling. Geen logisch en samenhangend geheel vormend.

**Rechts:** Juiste manier van bouwvlak bepalen.



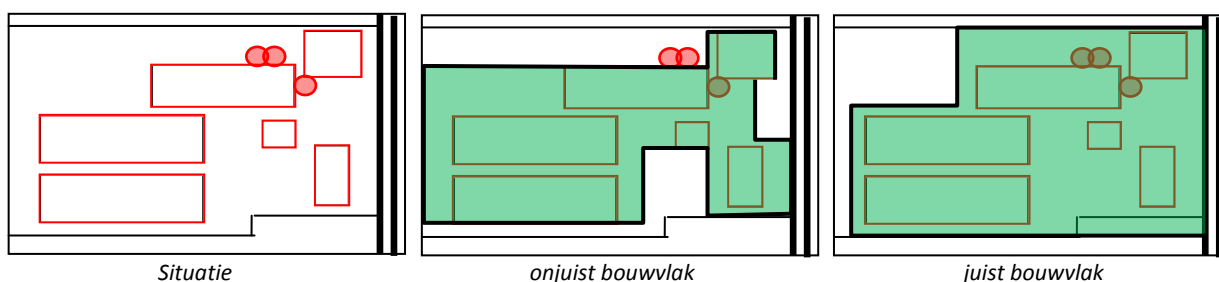
**figuur 7. Voorbeeld 1: onjuiste en juiste wijze van het bepalen van een bestemming**

**Voorbeeld 2.**

Situatie (links): een bestaand agrarisch bedrijf met een bedrijfswoning, diverse bedrijfsgebouwen en voorzieningen (silo's en verhardingen).

Midden: een onjuiste manier van bouwvlak bepaling. Geen logisch en samenhangend geheel vormend.

Rechts: Juiste manier van bouwvlak bepalen.



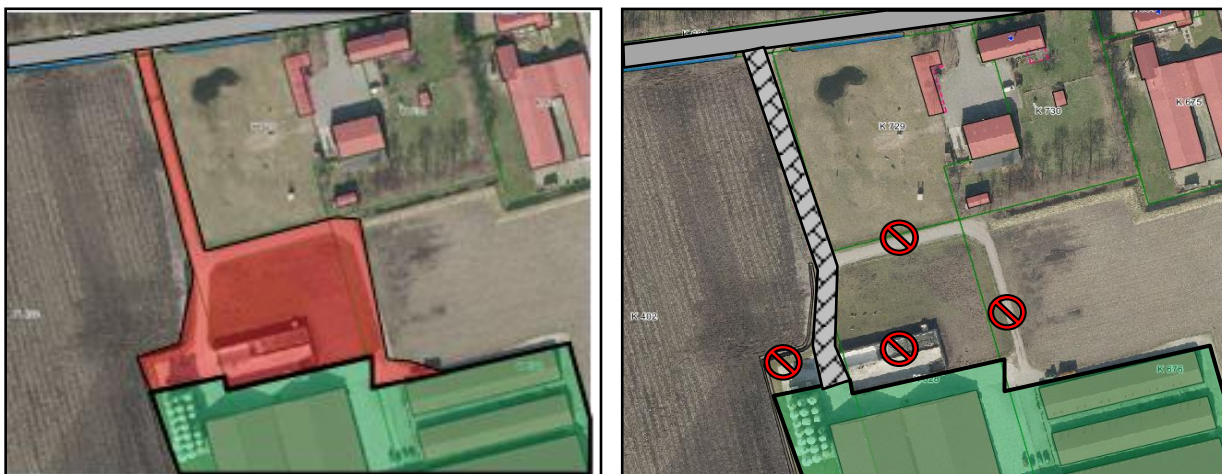
*figuur 8. Voorbeeld 2: onjuiste en juiste wijze van het bepalen van een bestemming*

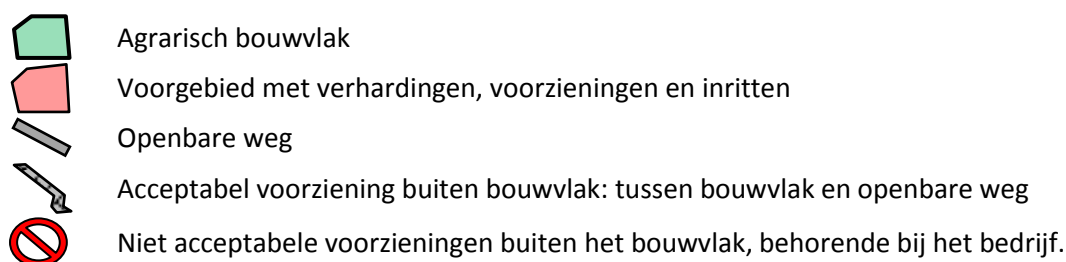
Er worden geen specifieke bebouwingspercentages of -maten opgenomen in het plan voor de agrarische bouwvlakken. Dit is een dermate grote opgave om te inventariseren dat dit niet werkbaar is. In het oude plan is dat ook niet gedaan en maatvoering leidt tot oneindige discussies over wel en niet meetellende bouwwerken en verhardingen, vergunningsvrij en illegale bebouwingen, afwijkende situaties et cetera.

Ten aanzien van andere bestemmingen wordt een maatvoering opgenomen voor het toegestane oppervlak bebouwing en bouwwerken. In het huidige plan is dat ook gedaan. Dit biedt rechtsgelijkheid en rechtszekerheid aan partijen. Voor de gemeente maakt deze maatvoering het plan ook concreet toetsbaar. Concrete oppervlakten hebben de voorkeur boven bebouwingspercentage.

### 16.3 Bouwvlakken en ontsluiting

Alle bouwvlakken hebben een ontsluiting. Vaak zelfs meer dan één. Deze ontsluiting wordt gebruikt ten behoeve van de toegestane functie en ook als dusdanig ingericht en eventueel verhard. (Voor-) tuinen van bouwvlakken liggen vaak in dezelfde zone, net als parkeer gelegenheden en andere voorzieningen. Om deze reden geldt het principe van "bestemmingsvlakken tot aan de weg": de bestemming van de toegestane functie begint aan de openbare en/of ontsluitende weg en loopt zo de diepte in.





*figuur 9. Voorziening binnen en buiten de bestemming*

Echter, niet alle bouwvlakken liggen direct aan de weg. Om diverse redenen (geluid, beeldkwaliteit, tuinen, privacy, et cetera) kan er wellicht pas met bebouwing en/of de functie worden begonnen op enige afstand van de openbare weg af. Bijvoorbeeld als er sprake is van veel verkeersgeluid of als er nou eenmaal een bestaande situaties op afstand van de weg aanwezig is. In dat geval is de feitelijke en praktische situatie meer bepalend.

Indien er sprake is van een bouwvlak op relatief grote afstand van de weg, dan moet de ontsluiting anderszins geregeld worden in de regels van de omliggende bestemming(en). Vaak is dat een van de gebiedsbestemmingen uit paragraaf 14.2. Een inrit of uitrit van het bouwvlak naar de openbare en ontsluitende weg moet binnen die bestemming geregeld en eventueel bestemd worden. Voorkomen moet worden dat deze zone onbepaald met verhardingen en andere voorzieningen voor dat bedrijf wordt vol gelegd. Verhardingen buiten het bouwvlak moeten overal gemaximeerd en gekoppeld worden aan het gebruik van de (naastgelegen) bestemming.

## 17 Wijzigingen

Wijzigingen zijn bevoegdheden van het college om een bestemming (op onderdelen) te wijzigen. Dit kan betrekking hebben op een wijziging van de ene bestemming in de andere bestemming, op wijziging van de verbeelding en op wijzigingen in de regels van de bestemming(en). Voor het toepassen van wijzigingen moeten in de regels van het plan concrete voorwaarden worden geformuleerd.

### 17.1 Deregulering: bevoegdheden laag wegzetten

Boekel streeft naar zo veel mogelijk deregulering en verantwoordelijkheid neerleggen bij de burger. Het is echter bij planologische ontwikkelingen niet wenselijk om een "vrijbrief" te geven voor allerlei ontwikkelingen die ook gevolgen hebben voor de (fysieke) leefomgeving. Het individueel belang houdt doorgaans weinig rekening met het maatschappelijke belang. Dat maatschappelijke belang is en blijft een primaire verantwoordelijkheid van de overheid. Het is derhalve noodzaak om met de vingers aan de knoppen te kunnen blijven draaien.

Vanwege de gewenste deregulering en ook voor het ontlasten van de regieorganisatie is het van belang om bevoegdheden wel zo makkelijk mogelijk uitvoerbaar te maken. Het opnemen van wijzigingsbevoegdheden voor het college is daar één van de mogelijkheden voor. In het bestemmingsplan worden voorziene ontwikkelingen op basis van geldend beleid zo veel als mogelijk als wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het gaat dan om bijvoorbeeld het wijzigen van een bouwvlak, het wijzigen naar wenselijke bestemmingen (**Groen**, **Natuur**, ecologische verbindingzones, van **Agrarisch** naar **Wonen**, etc.) en het uitvoeren van concrete ontwikkelingen op grond van de beleidsvisie Vitaal Buitengebied Boekel.

Hiermee wordt de uitvoerbaarheid van het ruimtelijke beleid versneld en vereenvoudigd. De service richting burgers en bedrijven wordt beter en adequater. Het ambtelijke en bestuurlijke apparaat wordt ontlast ten opzichte van de vele postzegelplannen die momenteel nodig zijn.

## 17.2 Voorzienbaarheid en plan-MER

Voor de m.e.r. beoordeling is het verplicht om de maximale mogelijkheden binnen het bestemmingsplan in beeld te brengen. Ook als gevolg van de opgenomen wijzigingen. Dit vraagt dus ook dat die wijzigingen als inzichtelijk zijn, voordat je ze kunt opnemen. Inmiddels heeft Raad van State uitgesproken dat niet concreet voorzienbare ontwikkelingen niet via een wijzigingsbevoegdheid in een bestemmingsplan mogen worden opgenomen. Wat niet voorzienbaar is, kan immers ook niet in de m.e.r. beoordeling worden meegenomen en dus worden de gevolgen voor het milieu niet inzichtelijk. Alleen als er evident geen (nadelige) gevolgen voor het milieu zullen optreden, kan een niet concreet voorzienbare ontwikkeling met een wijziging worden opgenomen. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan de vergroting van de maximale inhoud van een woning op het wijzigen van een bestemming **Agrarisch bedrijf** naar een minicamping.

Als gevolg hiervan geldt naast vorige paragraaf ook dat alleen concreet voorzienbare wijzigingen in het plan als bevoegdheid voor het college worden opgenomen.

## 18 Afwijkingen

Afwijkingen zijn bevoegdheden van het college om in afwijking van de regels van het bestemmingsplan toch een omgevingsvergunning af te kunnen geven of een gebruik te kunnen toestaan. Vaak is dit gedelegeerd aan de ambtelijke organisatie en is er concreet ook sprake van een reguliere omgevingsvergunning zonder formele voorbereidingsprocedure. Ook voor afwijkingen worden voorwaarden in de regels geformuleerd.

De gemeente gaat uit van een ruime set van bevoegdheden om af te wijken van het bestemmingsplan voor diverse aanvaardbare ontwikkelingen met een beperkte impact op de omgeving. Een speciale vorm van afwijking is het bouwen onder voorwaardelijke bepalingen: bijvoorbeeld zoals geregeld in de VR 2014 voor de veehouderij. Je mag in principe niet bouwen, tenzij je aan allerlei voorwaarden voldoet.

### 18.1 Deregulering: bevoegdheden laag wegzetten

Ten aanzien van afwijkingen geldt hetzelfde als voor wijzigingen als het om deregulering gaat. Het gaat in dit geval vaak om veel kleinere afwijkingen ten opzichte van de geldende regels. Gedacht moet worden aan een andere gebruiksfunctie bij een bedrijf, een kleine overschrijding van een maatvoering of een toegevoegd (ondergeschikt) gebruik.

### 18.2 Afwijking: knoppen om te draaien en toch snel schakelen

Het inbouwen van afwijkingen (voorheen vrijstelling of ontheffing) is een veel gebruikt instrument om veel ontwikkelingen toe te kunnen staan, maar toch nog enige controle te houden over die voorziene (kleine) ontwikkelingen. De gemeente behoudt knoppen om aan te draaien. Minder dan bij wijzigingen, omdat daar een bredere wettelijk verankerd ruimtelijke afweging moet worden gemaakt. Bij afwijkingen gelden doorgaans alleen de concreet opgenomen voorwaarden uit de regels van het moederplan.



Het is en blijft echter wel zo dat een afwijking ook een bevoegdheid van het college is. Het college hoeft die bevoegdheid niet zonder meer toe te passen, mits dat goed gemotiveerd wordt. Daarbij is “een goede ruimtelijke ordening” altijd een basisvereiste en dus ook ingang om een aanvraag eventueel aan te houden, te bespreken, aan te laten passen en eventueel zelfs te weigeren.

Door de wetgeving is een afwijking tegenwoordig niet veel zwaarder meer dan een gewone vergunning. Voor beide gelden dezelfde wettelijke termijnen. Bij afwijkingen is het echter soms nodig om een concreet collegebesluit te laten nemen en om extra stukken aan te leveren bij de aanvraag. In principe moet een afwijking ook binnen 8 weken worden afgehandeld. Vaak duurt het wat langer, omdat er onvoldoende stukken voor de ruimtelijke afweging worden aangeleverd.

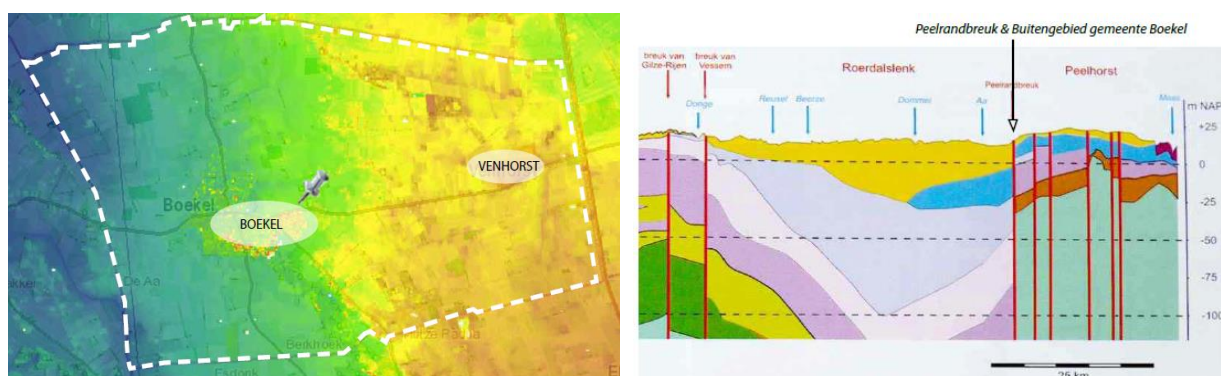


## Deel 4. Inhoudelijke uitgangspunten

### 19 Landschappelijke ontwikkeling

De gemeente Boekel is trots op haar buitengebied. Het landschap agrarisch van oorsprong en afwisselend. Op ons relatief kleine grondgebied liggen drie geheel verschillende landschappen. Het beekdal van De Aa en Leijgraaf in het westen met de oude broekontginningen in het westen van de gemeenten. Op de hogere zandruggen langs de Peelrandbreuk liggen de kampenlandschappen met de historisch gegroeide kern Boekel en de buurtschappen. In het oosten wordt het landschap bepaald door de nieuwere peelontginningen.

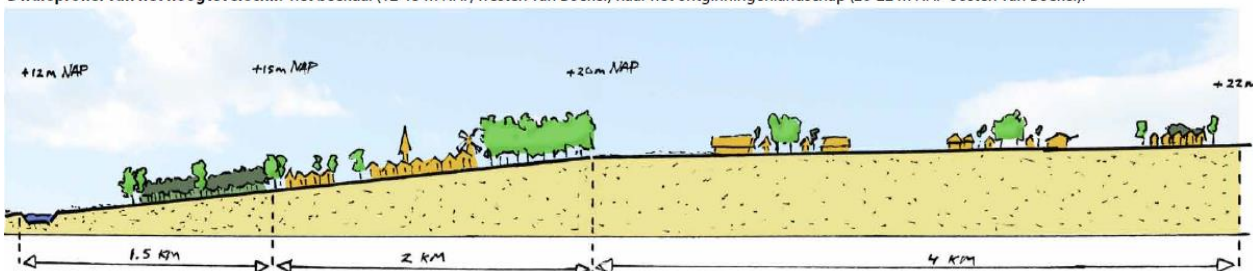
De structuurvisie Boekel en ook de beleidsvisie Vitaal Buitengebied zijn gebaseerd op deze landschappelijke indeling en karakteristieken. Hiermee dus ook het ruimtelijke beleid en toekomstbeeld voor de gemeente. Het landschap is daarmee de belangrijkste pijler voor de toekomst van het buitengebied



*figuur 10. Links: hoogtekartaart van de gemeente Boekel. Blauw = laag, bruin = hoog. Rechts: dwarsprofiel van de ondergrond met Peelrandbreuk.*

Van belang is om te beseffen waardoor dit landschap is ontstaan. In de beleidsvisie Vitaal Buitengebied, deel 2 is hier een nadere beschrijving van gegeven. Daar hoeft hier verder geen uiteenzetting van gegeven te worden. In vogelvlucht is het Boekels landschap gevormd door enerzijds de natuurlijke gegevenheden: het natte Beekdallandschap, de hogere en drogere gronden vanaf dit beekdal tot aan de Peelrandbreuk en de lang onontgonnen peelgebieden in het oosten.

Dwarsprofiel van het hoogteverschil: het beekdal (12-15 m NAP, westen van Boekel) naar het ontginningenlandschap (20-22 m NAP oosten van Boekel).

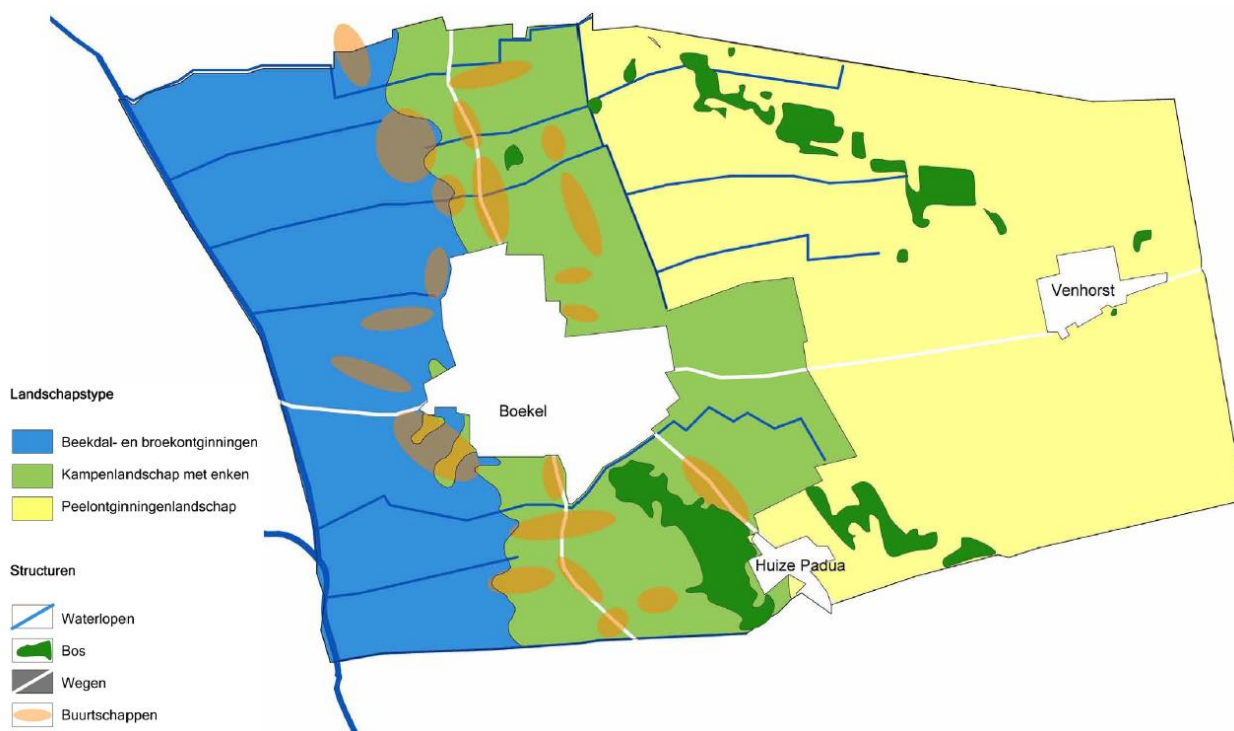


*figuur 11. Dwarsprofiel van het hoogteverschil in de gemeente Boekel.*

Met name op de drogere gronden is door vestiging van de mens al een langer durende ontwikkeling van activiteiten gaande. In eerste instantie werden de agrarische activiteiten uitgelegd naar het westen, tot aan het beekdal. Later werden ook de oostelijke peelgebieden ontgonnen en ontstonden daar ook – vooral agrarische – activiteiten. Uiteindelijk werd in de twintigste eeuw zelfs het ontginningsdorp Venhorst gesticht. Hiermee ontstonden er in Boekel de drie relevante landschappelijke deelgebieden:

- het beekdal- en broeklandschap;
- het kampenlandschap;
- de peelontginningsgebieden.

Kenmerkende elementen binnen die landschappen en tevens beschouwd als één van de kwaliteiten van het Boekelse landschap zijn de diverse buurtschappen: “de parels van Boekel”. Naast het bebouwingslint op de hoger gelegen gronden. Dit lint loopt van noord naar zuid. Zelfs van de kern Uden tot aan Gemert en zelfs nog verder. In het Boekelse zijn met name rondom de kern diverse buurtschappen ontstaan. Vaak op redelijke loopafstand van de kerk van de hoofdkern. Deze clusters van bebouwing hebben elk een eigen karakteristiek door hun specifieke ligging en functies.



figuur 12. Landschappelijke indeling van de gemeente en buurtschappen.

## 19.1 Ambitie

Op hoofdlijnen is de ambitie voor de gemeente vastgelegd in de structuurvisie Boekel van 2011. Dit beleid is op hoofdlijnen ook anno 2014 nog grotendeels actueel. Hierin is mede vastgelegd wat de speerpunten van beleid zijn voor het ruimtelijke beeld tot ongeveer 2025. Deze termijn valt ongeveer samen met het nieuwe bestemmingsplan. Daarmee wordt het bestemmingsplan buitengebied één van de belangrijkste instrumenten om deze ambities te verwezenlijken.





Om daar te komen hanteert de gemeente Boekel al sinds jaren de **“ja, mits...”-benadering**: ontwikkelen wordt gestimuleerd, onder voorwaarde dat er een positieve bijdrage wordt geleverd. In relatie tot het bestemmingsplan zal dat dus een positieve bijdrage moeten zijn aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Hierbij moet er altijd respect zijn voor bestaande functies en rechten. Hetgeen niet betekent dat deze bestaande situaties altijd binnen het gewenste toekomstbeeld vallen. Sterker nog, er zijn situaties waarin dat niet het geval is. In voorkomende geval kan een ontwikkeling zelfs lijden tot het oplossen van zo’n ongewenste situatie. Dat is echter in het nieuwe bestemmingsplan niet te voorzien en zal altijd op basis van projecten tot uitvoering gebracht moeten worden. Deze ambitie kan dus ook niet opgenomen worden in het beoogde bestemmingsplan.

In de flexibiliteitsregels zullen de gebieden wel terugkomen als voorwaardelijke regels. Nieuwe ontwikkelingen moeten ook getoetst worden en bijdragen aan de kwalitatieve waarden van het gebied: het beekdal- en broeklandschap, het kampenlandschap of de peelontginningen. In alle gebieden wordt bij deze toetsing ook een link gelegd naar andere aanwezige kwaliteiten in dat gebied, zoals ecologische waarden, de groenblauwe structuur of aardkundige waarden die er kunnen voorkomen. Hierin verschilt het nieuwe plan niet van het huidige plan, artikel 31 en 32.

## 20 Visie op hoofdlijnen

In de structuurvisie is voor Boekel de visie op hoofdlijnen van het ruimtelijke beleid vastgelegd. Het nieuwe bestemmingsplan zal hierop moeten aansluiten. Hieronder de meest relevante aspecten ten aanzien van het buitengebied.

### 20.1 Landelijk gebied

In overeenstemming met de VR 2014 wordt het gehele agrarische gebied in het buitengebied van Boekel onderverdeeld in twee soorten gemengd landelijk gebied:

1. gemengde plattelandsgebied: binnen dit gebied wordt een gemengde plattelandseconomie nagestreefd met de daarbij passende bestemmingen;
2. agrarische plattelandsgebied: binnen dit gebied wordt een in hoofdzaak agrarische economie nagestreefd met de daarbij passende bestemmingen.

De toelichting van het plan bevat een verantwoord van deze gebiedsbestemmingen. Het geeft aan dat de gebruikte bestemmingen aansluiten bij de gewenste ontwikkeling en het te voeren ruimtelijk beleid. Hierbij wordt ook aangegeven dat de bestemmingen geen afbreuk doen aan de ontwikkeling van de agrarische economie.

#### 20.1.1 Agrarische sector – agrarische economie

Door alle maatschappelijke discussies en veranderend beleid ten aanzien van de agrarische sector zullen er de komende Jaren verdergaande veranderingen in de agrarische sector plaatsvinden. De agrarische sector is van oudsher de primaire beheerder van het platteland in Brabant. Samen met de grote natuurbeheerders. Aangezien die laatste partij in Boekel nauwelijks vertegenwoordigd is, buiten de gemeente Boekel als grondeigenaar, zal de invulling van het landelijke gebied met name ook uitgevoerd worden door de agrarische sector.

Ten aanzien van ontwikkelingen binnen de agrarische sector is het beleid aan verandering onderhevig. In de Verordening Ruimte van de provincie zijn hier zowel sturende als bindende regels opgenomen. Regels waaraan de gemeente en agrariërs zich moeten houden. De regels worden in het nieuwe plan overgenomen. De gemeente beoogt niet om hier nog stringenter regels op te gaan leggen. De

gebieden waar een agrarische economie primair aanwezig is, moet ook de ruimte krijgen om die sector te laten gedijen en ook in de toekomst te kunnen investeren. Hiermee wordt ook bijgedragen aan het meer duurzaam en verantwoord maken van de gehele agrarische sector.

### **20.1.2 Gemengde plattelandseconomie**

Voor ontwikkelingen in het landelijke gebied is naast het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2005 ook de beleidsvisie Vitaal Buitengebied Boekel vastgesteld. Deze is gericht op andere dan agrarische activiteiten. Dit beleid is van recente datum en actueel. Het nieuwe bestemmingsplan zal op deze ontwikkelingen aan moeten sluiten. Vitaal Buitengebied is primair de visie van de gemeente Boekel op de gemengde plattelandseconomie. Daarnaast geldt op hoofdlijnen de structuurvisie Boekel als uitgangspunt.

Deze beleidslijnen tezamen moeten mede zorgen voor een transitie in de landbouw. Hierbij blijft de kwaliteit van de omgeving altijd uitgangspunt. In de genoemde beleidsvisie is dat al vastgelegd. Ten aanzien van de agrarische sector zal dat in het nieuwe bestemmingsplan ook vastgelegd moeten worden. En wel strakker dan in het huidige bestemmingsplan. De omgevingskwaliteit staat daarbij nog meer centraal dan al het geval was.

### **20.1.3 Naar een verantwoorde veehouderij in Boekel**

De veehouderij is in Boekel een sterk vertegenwoordigde sector. Er zijn relatief veel en grote veehouderijen gevestigd binnen de gemeente. Boekel is dan ook één van de gebieden waar ook vanuit het maatschappelijke veld en vanuit de hogere overheden naar gekeken wordt als het gaat om een meer verantwoorde veehouderij richting de toekomst: het moet én kan beter en alleen onder die voorwaarde is er een toekomst voor de veehouderij in deze regio.

Ook de gemeente onderkent dit. En de gemeente zet ook in op een meer verantwoorde veehouderij. Hiervoor wordt de komende planperiode ook volledig voor benut. 2026 zal een eerste meetmoment zijn om te bekijken wat er daadwerkelijk van terecht is gekomen. En of er voldoende is ingezet op die verantwoorde veehouderij als het gaat om de regels van het bestemmingsplan. De gemeente benadrukt hierbij echter ook dat dit alleen langs de weg der geleidelijkheid kan. Zolang er toereikende andere middelen ontbreken om echt actief in te kunnen grijpen op situaties, is beleid één van de weinige instrumenten die ingezet kunnen worden. Ingrijpen in bestaande situaties en rechten is op basis van alleen beleid zeer moeilijk. Hiervoor zijn nu eenmaal financiële en juridische instrumenten nodig. Deze ontbreken op het moment. Verwezen wordt naar de gemeentelijke notitie "Naar een verantwoorde veehouderij in Boekel" van december 2014.

## **20.2 Natuur en landschap**

### **20.2.1 Landschappelijke structuur**

De bestaande landschappelijke structuur van Boekel moet verder versterkt worden. Zeker om de benoemde ontwikkeling van de toeristisch-recreatieve sector te ondersteunen en invulling te geven aan een zorgvuldigere landbouw in onze Gemeente. Hierbij kan de gemeente als één van de gebiedsbeheerders niet toekijken hoe alleen andere partijen daar uitvoering aan geven. De beschreven landschappelijke kwaliteiten moeten ook in het bestemmingsplan beter tot z'n recht komen. Bestaande én nieuwe elementen verdienen de planologische bescherming – en de handhaving daarop – om langdurig in stand gehouden te worden. Dit moet in de regels opgenomen worden.



Bij ontwikkelingen binnen andere sectoren, wonen, werken, landbouw, zorg en recreatie, moet deze karakteristieke zonering van landschapstypologieën nog verder versterkt worden. Dat geldt ook voor de aanwezige oost-west gerichte waterlopen. Deze verbinden de landschappelijke zones met elkaar en hebben een natuurlijke en ecologische waarde daarin. Het zijn belangrijke landschappelijke dragers. Bij ontwikkelingen liggen er kansen om de waterlopen beter beleefbaar te maken.

### 20.2.2 *Grotere bos- en natuurgebieden*

De groene hoofdstructuur van Boekel moet om dezelfde redden verder versterkt worden. Daarnaast geldt vanuit het rijksbeleid en het beleid van de provincie dat deze gebieden ten minste beschermd moeten worden voor zover ze de status van ecologische hoofdstructuur (EHS) dragen. Binnen het grondgebied zijn dat vrijwel dezelfde gebieden. Wat dat betreft is het opnemen van de bindende bescherming van de EHS en de bestaande evz's in het bestemmingsplan uit de Verordening Ruimte voldoende voor die bescherming. Op detailniveau moet in het bestemmingsplan her en der goed bekeken worden of de begrenzing correct is en waar er correcties moeten of kunnen plaatsvinden.

In een incidenteel geval kan afgewogen worden om kleinere bosjes tot **Natuur** of **Bos** te bestemmen. Hiervoor moeten dan specifieke kwaliteiten of verplichtingen aan ten grondslag liggen, of een reeds bestaande bestemming die een dergelijke bescherming rechtvaardigt. Dat kunnen bijvoor cultuurhistorische waarden, subsidieverplichtingen of een compensatieregeling zijn.

## 20.3 Recreatie en toerisme

Er zijn diverse recreatieve functies in Boekel aanwezig. Van grotere recreatieve voorzieningen, zoals Boekels Ven, tot kleinschalige verblijfsrecreatie en recreatieve routes. Veel van deze voorzieningen verdienen echter een kwalitatieve verbetering. Hiervoor moet juist ook in het buitengebied ruimte zijn voor ontwikkeling. Daaronder ook begrepen schaalvergroting en verbreding.

Recreatieve ontwikkeling kan ook in het buitengebied in combinatie met horeca of zorg. Kwaliteit blijft echter harde voorwaarde. Met name recreatieve nevenfuncties ziet de gemeente als een positieve bijdrage voor de ontwikkeling van Boekel als recreatief en toeristisch product. Vooral in het buitengebied. Dat kan als zelfstandige functie, maar ook als plattelandsverbreding. Afstemming met waardevol bos en natuur en landschappelijk waardevolle gebieden heeft daarbij prioriteit.

Het versterken en uitbouwen van de toeristisch-recreatieve functie van Boekel is één van de speerpunten van beleid. Dit maakt Boekel ook aantrekkelijk voor de inwoners en als vestigingsklimaat voor bedrijven. Tegelijkertijd kan deze sector ook bijdragen aan oplossingen voor de terugtrekkende agrarische sector.

## 20.4 Bedrijven

Boekel is een gemeente met veel lokale bedrijven, zowel in het stedelijk gebied als in het buitengebied. Via deze kwaliteit wil de gemeente zich in de toekomst blijven profileren en nieuwe werkgelegenheid creëren. Lokale ondernemers moeten voldoende ruimte krijgen. Bestaande en nieuwe. Er moeten ook mogelijkheden komen voor verplaatsing naar de beter geschikte gebieden, dus van kom naar buitengebied én van buitengebied naar kom. De terugtrekkende werkgelegenheid in de agrarische sector moet in andere sectoren worden opgevangen. Dat kan naast kleinschalige nieuwe economische functies in het buitengebied ook met extra werkgelegenheid voor binnen andere sectoren in de kom.

## 20.5 Zorg

De toekomst van de zorgsector is een belangrijk aandachtspunt. Bestaande zorgvoorzieningen moeten versterkt worden. Er is ruimte voor nieuwe zorgvoorzieningen. Deze sector is in Boekel goed vertegenwoordigd en van wezenlijk belang voor Boekel. Ontwikkelingen in het buitengebied moeten een passende plaats kunnen krijgen.

## 20.6 Bodem & water

Het waterschapbeleid schrijft voor dat er hydrologisch neutraal wordt gebouwd en dat hemelwater in het gebied wordt gehouden, totdat het de kans krijgt ter plaatse in de grond te trekken. In het bestemmingsplan is hier geen voorbehoud voor opgenomen als het om rechtstreekse bouwrechten gaat. De keur van het waterschap is en blijft ook bij rechtstreekse bouwmogelijkheden van toepassing. Er is een watervergunning nodig als er ontwikkelingen plaatsvinden met meer dan 2.000 m<sup>2</sup> verhard oppervlak. In die gevallen zal er **'hydrologisch neutraal'** gebouwd moeten worden.

Bij zwaardere ontwikkelingen is en blijft de watertoets van toepassing. Het afvoeren van hemelwater op de eigen bodem blijft het standpunt van de gemeente, maar is tegelijk ook de eigen verantwoordelijkheid van de bouwer c.q. grondeigenaar. Grotere ontwikkelingen (wijzigingen en herzieningen) zullen getoetst worden op dit hydrologisch neutraal ontwikkelen. Het voert echter te ver om al het bouwen aan een watertoets te onderwerpen. In de meeste gevallen lost dit zichzelf (letterlijk) op in de achtertuin van de bouwer.

## 20.7 Windturbines

De gemeente Boekel kent geen eigen beleid voor windturbines. In het huidige bestemmingsplan is de geboden ruimte door de provincie doorgehaald: het streekplanbeleid van destijds werd als leidend beschouwd.

In de huidige situatie en met de huidige kennis acht Boekel windturbines voor energieproductie in Boekel niet per se noodzakelijk, wenselijk of juist onwenselijk. In Boekel liggen meer kansen voor andere vormen van energieproductie. Om deze reden wil Boekel niet verder gaan dan het provinciale beleid inzake windturbines. Er worden daarom geen nadere regels opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

## 20.8 Duurzaamheidsagenda

De gemeente heeft in februari 2013 wel de duurzaamheidsagenda 2013-2016 vastgesteld. Hierin zijn diverse projecten opgenomen die door de gemeente concreet ingevuld gaan worden. Hierbinnen zijn voor het bestemmingsplan Buitengebied twee speerpunten van belang.

1. Duurzame ruimtelijke ordening: dit is het behouden en versterken van (lokale) ruimtelijke kwaliteit van onder meer landschap, natuur en bebouwing vanuit het perspectief van mens, dier en plant. Binnen deze doelstelling zijn enkele concrete projecten opgenomen die van invloed kunnen zijn op de inhoud van het bestemmingsplan:
  - a. **Meer zongerichte daken realiseren** → dit wordt toegepast bij uitgifte en opstellen van bestemmingsplannen. In het buitengebied heeft de gemeente hierin geen actieve rol.





- b. **Uitgangsnottie zorgvuldig ruimtegebruik opstellen** → Dit is nog niet uitgevoerd. Indien tijdig gereed kunnen later eventueel regels op inrichtingsniveau worden aangepast aan een dergelijke notitie.
2. **Duurzame agrarische sector**: dit gaat over het behouden en versterken van de lokale agrarische sector door duurzame ontwikkeling van de sector te stimuleren. Voor het bestemmingsplan en ruimtelijke ontwikkeling zijn de volgende projecten (mogelijk) van belang:
- Uitgangsnottie duurzame agrarische sector** → Dit is de uiteindelijke notitie “Naar een verantwoorde veehouderij in Boekel” van december 2014
  - Actualiseren duurzaamheidstoets veehouderij** → Dit valt integraal samen met de BZV uit de VR 2014. Hier hoeven verder geen regels voor opgenomen te worden.
  - Zonnepanelen op boerendaken** → Hiervoor worden rechtstreekse bouw mogelijkheden in de regels van het plan behouden, zo niet opgenomen.
  - Duurzame ontwikkeling promoten bij agrarische bedrijven** → Dit heeft betrekking op het doorlopende proces van gesprekken met ondernemers bij investeringsmoment. Er zijn geen maatregelen mogelijk hiervoor die in het bestemmingsplan iets kunnen afdwingen.
  - (Nieuw:) Onderzoek naar de economische kracht van de Agrifood Sector** → onderzoek naar de economische waarde en positie van de agrarische sector en de hieraan gekoppelde bedrijvigheid in Boekel en ook in relatie tot de regio. Welke kansen en bedreigingen spelen er in Boekel en waar kan versterking worden gezocht om de economische positie te versterken.

## 21 Uitgangspunten per aspect

De in de vorige paragrafen benoemde kaders worden hier verder geconcretiseerd in uitgangspunten. Afstemming met de (bindende) regels van het provinciaal beleid is daarbij van belang.

### 21.1 Natuur en landschap

Natuur en landschap zijn belangrijke kwaliteiten van het buitengebied. Natuur en landschap zijn dragende functies die bijdragen aan het woon-, werk- en leefklimaat van onze gemeente. Daarnaast vormen de bestaande natuurlijke en landschappelijk elementen het raamwerk waarbinnen andere functies een plaats kunnen krijgen: deze “**dragende functies**” staan centraal aan het begin van dit hoofdstuk.

#### 21.1.1 Natuur

Niet alleen binnen de bestemming **Natuur** en **Bos** is ruimte voor natuurgebieden. Binnen de meeste bestemmingen is de functie natuur toegestaan. Bepaalde gebieden zijn echter dermate gevoelig of waardevol dat deze een zware planologische bescherming moeten hebben: de bestemming **Natuur** of **Bos**. Ontwikkelingen zijn binnen deze gebieden niet toegestaan, tenzij deze ontwikkelingen een bijdrage leveren aan het behoud en versterking van de natuur.

Er zijn echter ook gebieden met ruimte voor zowel natuur als voor agrarische activiteiten (landbouw). Agrarisch natuurbeheer kan daar bijvoorbeeld plaatsvinden. Of er is sprake van een weidevogelgebied. Deze gebieden krijgen een **Waarde - ecologie** toegekend die voor de betreffende bescherming moet zorgen. De bestemming **Natuur** of **Bos** past in die gebieden niet bij het reeds toegestane gebruik.

Bestemming	Aanduiding t.b.v. natuur	Beschermingsniveau	Onderdelen
<b>Natuur</b>	Waarde ecologie	Hoogste	o Ecologische Hoofdstructuur

	Diverse aanduiding		
<b>Bos</b>	Waarde ecologie Diverse aanduiding	Hoogste	<ul style="list-style-type: none"><li>○ Ecologische Hoofdstructuur</li><li>○ Overige bosgebieden</li></ul>
<b>Groen</b>	Diverse aanduiding	Beperkt	<ul style="list-style-type: none"><li>○ Landschapselementen</li></ul>
<b>Water</b>	Waarde ecologie	Zwaar – middelzwaar	<ul style="list-style-type: none"><li>○ Ecologische verbindingzone</li></ul>
<b>Agrarisch met waarde</b>	Waarde ecologie	Middelzwaar – beperkt	<ul style="list-style-type: none"><li>○ Agrarisch gebied met waarde</li></ul>
Detailbestemmingen	Diverse aanduiding	Beperkt	<ul style="list-style-type: none"><li>○ Bouwvlakken</li><li>○ Verkeer</li></ul>

Tabel 4. Beschermingsniveaus van natuurlijke elementen.

### 21.1.2 Nieuwe natuur

Voor delen van de Ecologische Hoofdstructuur die nog niet zijn gerealiseerd, zal de gemeente een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opnemen. De gemeente neemt vooralsnog geen actieve rol op zich voor de uitvoering van de realisatie.

### 21.1.3 Landschapselementen

In deze kadernota zijn de drie landschapstypen beschreven die Boekel kent: beekdallandschap, kampenlandschap en de nieuwe ontginningen. Binnen deze landschappen hebben de bebouwde (dorpsrand)gebieden en buurtschappen een bijzondere positie.

Binnen alle geldende bestemmingen is landschappelijke inrichting een toegestane functie. Het landschap bestaat immers ook uit alle (fysieke) elementen die in een omgeving aanwezig zijn. Of juist ontbreken. Zo wordt een polderlandschap mede bepaald door het ontbreken van elementen en de aanwezige grootschalige openheid. Anderzijds bepalen bebouwing en door de mens aangelegde laanstructuren mede het landschap van de peelontginningen. Landschap is dus niet alleen erfbeplanting en groensingels.

Om deze reden wordt “landschap” niet op zich bestemd. De landschappelijke elementen die als bijzonder waardevol worden beschouwd worden wel bestemd ter bescherming en in stand houding ervan. Hiervoor wordt de bestemming **Groen – landschapselement** toegepast.

Het landschap zal met name tot ontwikkeling komen bij het toepassen van de diverse bevoegdheden binnen het plan. In alle gevallen zal er ten minste een landschappelijk inrichtingsplan onderdeel uitmaken van die ontwikkeling. Deze is afgestemd op het betreffende landschap. In voorkomend geval kan de gemeente voor nieuwe landschapselementen de bestemming **Groen – landschapselement** opnemen met een wijzigingsbevoegdheid.

### 21.1.4 Andere waardevolle elementen

In het landschap komen ook andere waardevolle elementen voor die het landschap mede bepalen. Het gaat dan om waardevolle panden, wegen, aardkundige kenmerken of elementen en oude (bolle) akkers. Het betreft zowel cultuurhistorisch, als aardkundige waardevolle elementen. Deze waardevolle elementen krijgen in het bestemmingsplan van een beschermende regeling. Deze bescherming krijgt vorm via een aanduiding voor die betreffende elementen.

Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten genieten bescherming vanuit de Monumentenwet. Dat is echter niet het geval voor de overige karakteristieke en waardevolle panden. Om deze kwaliteit te waarborgen als onderdeel van de karakteristiek van het landelijk gebied kiest de gemeente ervoor alle karakteristieke panden van een aanduiding te voorzien in het bestemmingsplan. Dat kan binnen elke willekeurige bestemming het geval zijn.

Aan deze aanduiding worden nadere regels verbonden, waarbij het kan gaan om bindende regels in de vorm van een vergunningstelsel, en beschermende regels, zowel voorwaardelijke bepalingen als beschermende regels.

Aanduiding t.b.v. waardevolle element	Beschermingsniveau	Onderdelen
Rijksmonument	Hoogste	o Rijksmonument
Gemeentelijk monument	Hoogste	o Gemeentelijk monument
Waardevolle bebouwing	Zwaar	o Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing
Waardevolle historische route	Middelhoog	o (onverharde) historische paden en wegen
Oude akker	Middelhoog	o Oude (bolle) akkers / enken
Peelrandbreuk	Middel	o Peelrandbreuk
Wijst gronden	Laag	o Aangeduide bestaande wijst gronden

*Tabel 5. Beschermingsniveaus van waardevolle elementen.*

## 21.2 Water

### 21.2.1 Grote oppervlaktewateren

Binnen het huidige plangebied zijn geen grote oppervlaktewateren bestemd. Daar waar grote wateroppervlaktes (vijvers, vennen, et cetera) aanwezig zijn, vallen die nu binnen een andere gebiedsbestemming (**Natuur- en bosgebied, Agrarisch gebied met waarden** of **Agrarisch gebied**). Onder de nieuwe systematiek van bestemmingen moet per geval een afweging gemaakt worden wat de best passende bestemming is.

### 21.2.2 Waterlopen

Waterlopen zijn in het huidige plan met een bestemming opgenomen. De gehanteerde techniek op de plankaart is hier niet uitsluitend in. In sommige situaties wijkt de plankaart dan ook af van de feitelijke ligging. Gedurende de afgelopen jaren hebben zich ook wijzigingen in het veld voorgedaan. Deze moeten verwerkt worden.

In het nieuwe bestemmingsplan worden waterlopen ook met een vlak bestemd. De techniek is verbeterd en veel exacter geworden. Het uitgangspunt is dat de gronden die in eigendom en beheer van het waterschap en/of de gemeente zijn ook bestemd worden. De aanwezige feitelijke waterlopen worden in de volle breedte van de waterloop, inclusief oevers bestemd. Hiermee wordt de bescherming van waterlopen verhoogd, maar ook de mogelijkheden om met de inrichting van de waterloop te spelen en de ecologische, natuurlijke en waterhuishoudkundige waarde te versterken.

Het is niet de bedoeling om de obstakelvrije keurzone van 5 meter langs een waterloop te gaan bestemmen. Dat is aan het waterschap. Voor de gemeente is niet te bepalen aan welke zijde van een willekeurige waterloop deze keurzone gehandhaafd moet zijn of worden. Daarnaast kan deze zone ook van zijde en breedte variëren. Het bestemmen ervan is planologische niet te handhaven

Voor alle gebiedsbestemmingen worden bevoegdheden opgenomen die het verleggen van waterlopen mogelijk maken als dat voor de kwaliteitsverbetering van de waterlopen is.

## 21.3 Landbouw

De agrarische sector is een van de belangrijkste vormen van grondgebruik in het buitengebied. De laatste jaren is er sprake van een steeds verdere terugtrekking van de landbouw. Steeds meer bedrijven stoppen en schakelen over op andere activiteiten en functies. Anderzijds is er binnen de gehele landbouw al jaren sprake van een schaalvergroting. In Boekel gaat het dan met name om de veehouderij.

Landbouwbedrijven die op een verantwoorde en duurzame manier het bedrijf runnen en een volwaardig bestaan uit de agrarische functie (kunnen) halen moeten ook zicht houden op een goed voortbestaan in de toekomst. De gemeente wil deze ruimte ook bieden.

Veel agrarische bedrijven zijn of zullen stoppen de komende jaren. De overblijvende bedrijven zullen alle zeilen bij moeten zetten om het voortbestaan te kunnen waarborgen. Dit houdt concreet in dat er minder agrarische bouwvlakken in het nieuwe bestemmingsplan zullen zijn. De overblijvers zullen vaak wel meer ruimte nodig hebben voor de bedrijfsvoering. De bedrijfsvoering moet immers beter verantwoord worden, landschappelijk passend zijn en aan allerlei regels voldoen die 10 jaar geleden nog niet golden. Hun bouwblokken zullen gemiddeld genomen dus ook groter worden. Zo niet al zijn.

### 21.3.1 Bedrijfsomvang

In Boekel is ook nog sprake van een flink aantal “stoppers”. Enerzijds de bedrijven die aangegeven hebben dat zij voor 2020 zullen stoppen. Anderzijds zijn het bedrijven die feitelijk geen bedrijf meer vormen: de zogenaamde hobbyboeren en burgers die nog een zeer beperkte agrarische functie hebben bij hun woning. De gemeente stelt een minimale omvang voor agrarische functies die ook daadwerkelijk als **Agrarisch bedrijf** bestemd moeten worden: € 25.000 Standaard Verdien Capaciteit (SVC). In het geldende bestemmingsplan is destijds een omvang van 10 Nge (Nederlandse Grootte Eenheid) als ondergrens genomen. Deze norm en eenheid is inmiddels achterhaald en op grond van jurisprudentie niet meer bruikbaar.

Er is inmiddels een beter bruikbare eenheid ontwikkeld door het LEI en de WUR: het kengetal Standaard Verdien capaciteit (SVC). Dit kengetal is goed te gebruiken voor het vergelijken van de verschillende agrarische sectoren. Met name ten aanzien van volwaardigheid, toegevoegde waarde en arbeidsbehoefte. Voor het bepalen van de vraag of er sprake is van een agrarische bedrijf in het goed om alleen de agrarische activiteiten te waarderen: is de agrarische functie volwaardig genoeg dat daar ook een passende bestemming met de daarbij horende mogelijkheden voor nodig is?

Het LEI onderscheidt 5 klassen op basis van het bedrag aan SVC:

1. < € 25.000: zeer kleine bedrijven: Deze bedrijven vragen een arbeidsinzet van maximaal 0,75 arbeidsjaareenheden (aje), tenzij deze minder efficiënt of voor lagere vergoeding wordt ingezet.
2. € 25.000 - € 60.000: kleine bedrijven: Deze bedrijven vragen een arbeidsinzet van 0,75 tot maximaal 1,5 aje, afhankelijk van van automatisering en efficiëntie van arbeid.
3. € 60.000 - € 100.000: middelgrote bedrijven: Deze bedrijven zijn van dusdanige omvang dat voor ongeveer 1,5 tot 2,5 aje een gemiddelde toegevoegde waarde kan worden gerealiseerd.
4. € 100.000 - € 250.000: grote bedrijven: Deze bedrijven zijn van dusdanige omvang dat voor ongeveer 2,5 tot 5 aje een gemiddelde toegevoegde waarde kan worden gerealiseerd.
5. > € 250.000: zeer grote bedrijven: Deze bedrijven kunnen aan meer dan 5 aje arbeid bieden tegen een gemiddelde vergoeding.

Voor het bestemmingsplan is in eerste instantie alleen maar relevant of er sprake is van een agrarisch bedrijf of niet: waar ligt de ondergrens voor een agrarisch bouwvlak?



Omvang		Beschrijving	Relevantie	Best.
Nge <sup>3</sup>	SVC (€)			
Tot 10		Zeer klein bedrijf / hobbyboer Geen toekomstperspectief	10 Nge was de minimale omvang in 2005	Burger
10 – 32	tot 25.000	Klein bedrijf Minder dan fulltime arbeid Weinig toekomstperspectief met huidige opzet	Veelal stoppers / nevenactiviteit bij andere functie	
32 – 50	25.000–60.000	Nog niet volwaardig Bijna tot meer dan fulltime arbeid Moet investeren voor toekomst	Minimale omvang voor agrarisch bouwvlak 2016	Agrarisch bedrijf
50 – 70	60.000–100.000	Investeren om volwaardig te blijven		
70 – 150	100.000–250.000	Volwaardig bedrijf		
> 150	> 250.000	Meer dan volwaardig bedrijf		

*Tabel 6. Algemene indeling naar omvang van agrarisch bedrijf*

Uiteindelijk zijn deze normen niet alleen doorslaggevend voor het bestemmen van de locaties. Andere factoren zoals vermogenssituatie, aard en opzet van het bedrijf, deskundigheid, ondernemerschap, leeftijd en de marktsituatie bepalen mede de kans op een duurzaam voortbestaan van het bedrijf en daarmee de noodzaak tot positief bestemmen. Dit zal met name voor de groep tot €25.000 SVC gedurende de inventarisatie moeten blijken. Als ondernemers in die zin steekhoudende argumenten hebben, dan kan dat reden zijn om alsnog een andere bestemming op te leggen.

De bedrijfsomvang van agrarische activiteiten bedraagt ten minste € 25.000 SVC voor een agrarische bedrijfsbestemming. Dit is ruim een half jaarinkomen. De activiteiten vragen om een minimale inspanning in het bedrijf die gelijk te stellen zijn aan meer dan een halve fulltime baan.

De rekenmodule van het LEI wordt toegepast om de SVC te bepalen. Met name voor de groep van € 10.000 tot €25.000 SVC zullen de specifieke omstandigheden onderzocht moeten worden op aanleidingen om alsnog een agrarische bedrijfsbestemming op te leggen.

### 21.3.2 Agrarische bedrijfstypen

In het bestemmingsplan zal onderscheid worden gemaakt tussen verschillende soorten agrarische bedrijven. Hierbij wordt aangesloten op de definities die in de VR 2014 zijn opgenomen. Aanvullend hierop zijn er in het veld ook agrarische bedrijven die inmiddels gestopt zijn, maar nog steeds een agrarische bestemming hebben. Er is nog geen keuze gemaakt voor de toekomst: totaal iets anders gaan doen of een nieuwe agrarische onderneming vestigen. Deze worden aangeduid als “VAB-locaties”.

Daarmee zal er een verandering ontstaan ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Gezien de beleidswijzigingen die hebben plaatsgevonden bij zowel provincie als gemeente, is dit de best passende doorvertaling van dat beleid naar het bestemmingsplan.

<sup>3</sup> De categorisering van de Nge-normen is globaal te vergelijken met de SVC-normen in deze tabel. Afhankelijk van de specifieke kenmerken en omstandigheden kunnen hierin afwijkingen ontstaan. Op hoofdlijnen is de indeling vergelijkbaar.

1. *(vollegronds)teeltbedrijf*: agrarisch bedrijf in de land- en tuinbouwsector dat zich richt op het telen van gewassen met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt;
2. *Veehouderijbedrijf*: agrarisch bedrijf gericht op het fokken, mesten en houden van runderen, varkens, schapen, geiten, pluimvee, tamme konijnen en pelsdieren;
3. *Glastuinbouwbedrijf*: agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in kassen plaatsvindt;
4. *Overig agrarisch bedrijf*: agrarisch bedrijf dat niet binnen de begripsbepaling van veehouderij, (vollegronds)teeltbedrijf of glastuinbouwbedrijf valt. Bijvoorbeeld de champignonbedrijven en bepaalde vormen van paardenhouderij;
5. *Vrijkomende agrarische bebouwing*: een agrarisch bedrijf dat gestopt is met de agrarische bedrijfsexploitatie, maar waarvan de bedrijfsbebouwing nog aanwezig is én waar nog geen nieuwe (agrarische) functie is ontwikkeld: de boer moet nog kiezen of en hoe de locatie in de toekomst gebruikt zal gaan worden.

De algemene definitie voor het **Agrarische bedrijf** wordt ook overgenomen uit de VR 2014. Een agrarische bedrijf is een inrichting die tot een, krachtens artikel 1.1, derde lid, Wet milieubeheer, aangewezen categorie behoort en die is gericht op het voortbrengen van producten door het telen van gewassen of door het houden van dieren. Het kan een (vollegronds)teeltbedrijf, een veehouderij, een glastuinbouwbedrijf of een overig agrarisch bedrijf betreffen. Alle agrarische bedrijven krijgen een aanduiding van het bedrijfstype op de verbeelding van het bestemmingsplan.

Indien er sprake is van een gemengd agrarisch bedrijf, bijvoorbeeld een tuinbouwbedrijf waar ook vee gehouden wordt, dat wordt de betreffende locatie aangeduid met beide bedrijfstyperingen. In voorkomend geval kan daarbij een specifiek aanduidingsvlak op de verbeelding worden opgenomen om de omvang en/of bebouwing van een bedrijfstak te begrenzen.

### 21.3.3 Omschakelen van bedrijfstypen

De bovenstaande bedrijfstypen kennen verschillende regels. Voor een veehouderij gelden andere regels dan voor een teeltbedrijf (akkerbouw). Het is daarom ook noodzakelijk om binnen de bestemming regels op te nemen voor het omschakelen van het ene naar het andere bedrijfstype. Ook moet er voor gecombineerde bedrijfstypen, de vroegere gemengde bedrijven, een duidelijk regime worden opgenomen voor de aanwezige bedrijfstakken. Met name het restrictievere beleid en de nieuwe voorwaarden voor ontwikkeling van de veehouderij moet hierin goed worden geregeld. Dit alles wordt verbaal, eventueel in combinatie met aanduidingen binnen het bouwvlak, geregeld binnen de regels bij de bestemming **Agrarisch bedrijf**.

Niet uit te sluiten is dat op basis van het plan-MER blijkt dat omschakelingsmogelijkheden beperkt moeten worden om de gevolgen voor het milieu in de hand te kunnen houden. Het verbieden van omschakeling naar bijvoorbeeld de veehouderij of glastuinbouw kan een van de maatregelen zijn die uit het plan-MER naar voren komt. Het strekt te ver om op voorhand alle mogelijkheden voor bedrijven al in te perken op grond van een vermoeden. Het plan-MER is juist bedoeld om dergelijke keuzes verantwoord te onderbouwen.

### 21.3.4 Omvang agrarisch bouwvlak

De beleidswijzigingen die ter sprake zijn gekomen hebben mede betrekking op de toelaatbare omvang per bedrijf. Vooral voor de veehouderij is hiervoor nieuw beleid geformuleerd. De VR 2014 geeft hier rechtstreeks werkende regels voor die in het bestemmingsplan moeten worden opgenomen. Dit

wordt gerespecteerd in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied 2016. Concreet betekent dat het volgende:

1. De latente ruimte voor **alle agrarische bedrijven** wordt in principe teruggenomen. Verwezen wordt naar paragraaf 11;
2. Indien er sprake is van een bestaande bouwblok dat groter is dan 1,50 hectare, dan wordt deze strak begrensd op de bestaande bebouwing en/of voorzieningen. Dit geldt voor **alle agrarische bedrijfstypen**;
3. Voor **alle agrarische bedrijfstypen**, uitgezonderd glastuinbouwbedrijven, geldt dat er maximaal 5.000 m<sup>2</sup> aan teeltondersteunend glas mag worden opgericht of aanwezig mag zijn;
4. **(vollegronds)teeltbedrijven** kennen geen maximale omvang voor het bouwvlak. De bestaande rechten worden gerespecteerd. Er geldt wel een maximum voor een aanduidingsvlak voor permanente teelt ondersteunende voorzieningen van 3,0 hectare, welke direct aansluitend op het bouwvlak moet zijn gelegen. Bedrijven die een grotere omvang nodig hebben zullen dat via een volledige herziening op individuele basis moeten regelen. Deze zijn er momenteel niet in de gemeente Boekel;
5. Alle **glastuinbouwbedrijven** worden begrensd op de bestaande en vergunde omvang. Uitbreiding blijft mogelijk op grond van het bestaande glastuinbouwbeleid van de provincie en de gemeente. Er wordt in het bestemmingsplan geen uitbreidingsrichting of gebied meer opgenomen. Indien er sprake is van verdere uitbreiding, dan wordt op dat moment in overleg met de ondernemer de best mogelijke ontwikkelingsrichting bepaald;
6. Bouwvlakken voor **veehouderij** worden begrensd op maximaal 1,50 hectare, tenzij er al sprake is van een groter bouwblok in het huidige bestemmingsplan en deze ruimte ook rechtmatig in gebruik is met bebouwing en/of andere voorzieningen ten behoeve van het bedrijf;
7. In gebieden waar de aanduiding "*Beperkingen veehouderij*" geldt zijn geen mogelijkheden voor de vestiging, uitbreiding en/of omschakeling voor de **veehouderij** toegestaan. Er mag geen toename zijn van bestaande bebouwing. Bouwvlakken worden begrensd op de bestaande situatie: het zogenaamde '*slot op de muur*';
8. Binnen de "*ecologische hoofdstructuur*" worden de **veehouderijen** ook strak begrensd met het zogenaamde '*slot op de muur*'. Er is geen ontwikkelruimte meer;
9. Alle **overige agrarische bedrijven** worden begrensd op een maximaal bouwvlak van 1,50 hectare, tenzij er al sprake is van een groter bouwblok in het huidige bestemmingsplan en deze ruimte ook rechtmatig in gebruik is met bebouwing en/of andere voorzieningen ten behoeve van het bedrijf. In het bestemmingsplan kunnen eventueel bevoegdheden worden opgenomen voor verdere uitbreiding.

Voor het overige blijven de overige niet benoemde regels uit de VR 2014 (bijvoorbeeld ten aanzien van teelt ondersteunende voorzieningen in bepaalde gevoelige gebieden) gerespecteerd.

### 21.3.5 **Uitbreiding agrarisch bouwvlak**

Agrarische bedrijven die zich verder willen ontwikkelen, hebben vaak ook uitbreidingsruimte nodig. Deze ruimte zal in tegenstelling tot het huidige bestemmingsplan niet meer direct beschikbaar zijn: er mag niet zomaar gebouwd worden. In het bestemmingsplan wordt uitgegaan van een wijzigingsbevoegdheid voor het college tot maximaal 1,50 hectare. Aan deze uitbreiding zijn wel voorwaarden verbonden, waaronder de gevolgen voor het milieu en landschappelijke inpassing. Indien er sprake is van een uitbreiding naar een bouwvlak groter dan 1,50 hectare, dan hoort daar ook een volledige en zorgvuldige planologische afweging bij. Uitzondering hierop is de uitbreiding van (vollegronds)teeltbedrijven. Hiervoor wordt geen maximum omvang voor het bouwvlak via een wijzigingsprocedure in het bestemmingsplan opgenomen.

Het uitbreiden van bouwblok die met het 'slot op de muur' opnieuw zijn begrensd, wordt uitgesloten in het nieuwe bestemmingsplan. Enerzijds is dit een continuering van het reconstructiebeleid sinds 2005, anderzijds is dit een directe werking als gevolg van de VR 2014.

### 21.3.6 *Bouwen buiten het (agrarisch) bouwvlak*

Het is in beginsel niet toegestaan om te bouwen buiten enig bouwvlak. Ook niet aangrenzend op of nabij een **Agrarisch bouwvlak**. In voorkomend geval kan in het bestemmingsplan het volgende worden geregeld, mits het bouwvlak niet kan volstaan voor de navolgende voorzieningen:

1. Teelt ondersteunende voorzieningen: bestaande en vergunde permanente teelt ondersteunende voorzieningen kunnen in een aanduidingsvlak "teelt ondersteunende voorzieningen toegestaan" worden opgenomen, mits deze direct aansluitend op het bijhorende bouwvlak is gelegen en niet groter dan 3,0 hectare is;
2. Opslag ruwvoer: indien sprake is van een bouwvlak voor een veehouderij, dan kan direct aansluitend op dit bouwvlak een aanduidingsvlak worden "opslag ruwvoer" worden opgenomen, mits deze opslag gekoppeld is aan de betreffende veehouderij en niet binnen het **Agrarisch bouwvlak** kan worden opgenomen;
3. Schuilgelegenheden voor dieren: Verbaal wordt in het bestemmingsplan geregeld dat schuilgelegenheden voor hobbymatig gehouden dieren buiten een bouwvlak toegestaan kunnen worden onder de volgende voorwaarden:
  - a. Er wordt altijd een afwijkingsprocedure toegepast;
  - b. De bebouwing kan fysiek niet binnen het eigen bouwvlak worden gerealiseerd. Het reeds verbruikt hebben van het maximale toelaatbare oppervlak aan bijgebouwen is hierbij niet relevant;
  - c. De schuilgelegenheid moet geplaatst worden in een dierenweide van ten minste 5.000 m<sup>2</sup> oppervlak;
  - d. Bebouwing en locatie voldoen aan de algemene regels van omgevingskwaliteit;
  - e. Bebouwing wordt zo dicht mogelijk tegen een bestaand bouwvlak aan opgericht;
  - f. Het maximale bebouwingsoppervlak bedraagt maximaal 30 m<sup>2</sup>, is maximaal 5,0 meter hoog en heeft een goothoogte van maximaal 3,0 meter;
4. Erfverhardingen en andere verharde oppervlaktes: Erfverhardingen en andere (bedrijfsmatig gebruikte) verharde oppervlaktes moeten binnen een bouwvlak liggen. Slechts in het geval van de ontsluiting van een bouwvlak op de openbare weg kan er sprake zijn van verharding buiten een bouwvlak. Hierbij geldt ook paragraaf 16.3.

Nieuw te realiseren voorzieningen zullen worden getoetst aan de omgeving waarbinnen ze komen te liggen. In sommige gebieden zijn bepaalde voorzieningen niet wenselijk of moeten die zelfs worden uitgesloten. Met name het beekdallandschap en andere natuurlijke en landschappelijke waarden moeten hiervoor beschermd worden.

### 21.3.7 *Tweede bedrijfswoningen*

Tweede bedrijfswoningen zijn niet wenselijk. Daar waar deze vergund zijn, zullen deze rechten worden gerespecteerd. Anderzijds zullen deze woningen, zowel de eerste als de tweede, onverminderd verbonden blijven aan de agrarische bedrijfsvoering. Er kan dan ook nooit sprake zijn van een zogenaamde "plattelandswoning" als er sprake is van twee bedrijfswoningen. In het geval dat er geen relatie meer is tussen bedrijf en woning, is de oplossing gelegen in het herstellen van die bedrijfsmatige relatie, of het saneren en 'wegbestemmen' van de eerste, dan wel tweede bedrijfswoning.



Nieuwe aanvragen voor een tweede bedrijfswoning kunnen allen via een wijzigingsprocedure geregeld worden. De bestaande voorwaarden blijven daarvoor in stand. De tweede woning moet noodzakelijk zijn in verband met de bedrijfsvoering (een meer dan volwaardig bedrijf) en moet verder voldoen aan de gebruikelijke voorwaarden. Bedrijfsovername (op termijn) is per se geen reden voor een tweede bedrijfswoning.

### **21.3.8 Mestbewerking en mestverwerking**

Mestbewerking en verwerking is een actueel thema in de landbouw. Er geldt vanuit Europa en het Rijk een verplichting om iets met je mest te doen. Mestbewerking en -verwerking is een gegeven en nieuwe technieken zijn sterk in opkomst.

De gemeente biedt geen directe mogelijkheden voor (bio)vergisting van mest. Dergelijke industriële installaties zijn té grootschalig en ingrijpend voor de omgeving en het milieu en zijn daarmee in niet wenselijk binnen de gemeente. Dergelijke functies horen thuis op zware (boven)regionale bedrijventerreinen.

Mestverwerking en mestbewerking zijn verschillende activiteiten. Bewerking vindt vaak plaats voordat de verwerking wordt gedaan. Met bewerking wordt o.a. geprobeerd om de mest makkelijker te kunnen transporteren. Verwerking richt zich op het 'ontleden' van de mest in allerlei (herbruikbare) stoffen. Bewerking kan vaak op een veel kleinere schaal effectief gemaakt worden dan verwerking. Zelfs op het schaalniveau van een individueel bedrijf. Denk hierbij aan het scheiden van dunne en dikke fractie en het drogen van mest.

De gemeente wil mestbewerking toestaan binnen de agrarische inrichting die de mest produceert. Maar wel altijd binnen het bouwvlak. Hiervoor worden verbaal regels geformuleerd. Hierbij moet de bewerking echter wel beperkt blijven tot een agrarische bedrijfsactiviteit van het betreffende bedrijf ter plekke. Er mogen geen bewerkingsfabrieken ontstaan via deze weg. Die horen thuis op (boven)regionale bedrijventerreinen.

De gemeente wil mestbewerking voor anderen echter ook niet helemaal uitsluiten. Zeker niet gezien de wettelijke verplichtingen die genomen moeten worden. Wat kleinschaligere opties voor mestbewerking, maar toch niet alleen voor het eigen agrarische bedrijf kan als nevenactiviteit kansen bieden. Soms is er behoefte aan een bepaalde (constante) kwaliteit van mest, waardoor menging en bewerking van verschillende mestsoorten en ladingen nodig is. Dit kan plaatsvinden op grotere grondgebonden akkerbouwbedrijven. In dat geval is de bewerking van andere mest niet erg, soms zelfs beter voor de meststoffenkringloop in de landbouw. Hierbij is het wel wenselijk om vooral "lokale mest" te gebruiken en dat de mestbewerking een duidelijke ondersteunende functie heeft aan de akkerbouw activiteiten. Mestbewerking mag nooit de hoofdactiviteit op de locatie worden.

Dat geldt ook voor alle vormen van mestverwerking, welke de gemeente als een niet agrarische bedrijfsactiviteit ziet. Ook deze worden niet opgenomen binnen de regels van het nieuwe bestemmingsplan. In voorkomend geval kan de gemeente een planherziening overwegen voor mestverwerking. Dit geldt bij mestverwerking zowel voor de bedrijfsmatige verwerking als op agrarische bedrijven als neventak. Mestverwerking is immers niet meer ter ondersteuning aan de akkerbouw, maar gericht op het produceren van andere grondstoffen.

Het gebruik van mestzakken wordt niet toegestaan. Mest moet opgeslagen worden in permanente opslagvoorzieningen, binnen het bouwvlak. De emissie van dergelijke voorzieningen moet zo ver mogelijk beperkt worden. Een dergelijke voorziening is goed te verantwoorden op grond de economische waarde van mest als grondstof.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de opties die het bestemmingsplan Buitengebied straks biedt.

Activiteit	Schaal	Kenmerken	Regeling
<b>(Bio)vergisting</b>	<input type="checkbox"/> Grootschalig	<input type="checkbox"/> In het geheel niet wenselijk.	Geen mogelijkheden
<b>Mestbewerking</b>	<input type="checkbox"/> Bedrijfsmatig	<input type="checkbox"/> Zware afweging nodig	Herzieningsprocedure
	<input type="checkbox"/> Bedrijfsmatig <input type="checkbox"/> Op kleinere schaal	<input type="checkbox"/> Als neventak bij agrarisch bedrijf; <input type="checkbox"/> Alleen "lokale mest"	Alleen via een wijzigings- of afwijkingsbevoegdheid
	<input type="checkbox"/> Op het eigen bedrijf	<input type="checkbox"/> Wenselijk	In regels opnemen
<b>Mestverwerking</b>	<input type="checkbox"/> Bedrijfsmatig	<input type="checkbox"/> Zware afweging nodig	Herzieningsprocedure
	<input type="checkbox"/> Bedrijfsmatig <input type="checkbox"/> Op kleinere schaal	<input type="checkbox"/> Als neventak bij agrarisch bedrijf; <input type="checkbox"/> Alleen "lokale mest"	Herzieningsprocedure
	<input type="checkbox"/> Op het eigen bedrijf	<input type="checkbox"/> Wenselijk	In regels opnemen
<b>Mestopslag</b>	<input type="checkbox"/> Voor gebruik op eigen land <input type="checkbox"/> Op kleine schaal	<input type="checkbox"/> Mest van andere locaties <input type="checkbox"/> Grondgebonden landbouw bedrijf	Afwijkingsbevoegdheid Geen mestzakken
	<input type="checkbox"/> Op het eigen bedrijf	<input type="checkbox"/> Mest van de locatie zelf	In regels opnemen Geen mestzakken

Tabel 7. Mogelijkheden voor mestverwerking en mestbewerking.

### 21.3.9 Verbreding agrarisch bedrijf

Onder (ondergeschikte) nevenactiviteiten valt een breed veld van functies op het gebied van toerisme en recreatie, ondergeschikte vormen van detailhandel, educatie, agrotourisme, energieopwekking, zorg en dergelijke. Ook agrarisch natuurbeheer, biologische landbouw en het verbouwen van streekproducten valt onder de verbrede landbouw. De gemeente Boekel heeft de mogelijkheden hiervoor in de beleidsvisie Vitaal Buitengebied onbegrensd gelaten. En dat moet zo blijven. Het opnemen van lijstjes met functies en omvang of randvoorwaarden blijkt in de praktijk eerder belemmerend te werken dan de verbreding in de landbouw te stimuleren.

Indien er concrete besluiten zijn genomen in het verleden voor dergelijke activiteiten, dan worden deze in het nieuwe plan opgenomen. In principe als ondergeschikte activiteit bij een agrarisch bedrijf. Of waar van toepassing bij een andere bestemming. Dit wordt verbaal en middels aanduidingen verder geregeld.

Nieuwe nevenactiviteiten worden in het plan mogelijk gemaakt via een wijzigings- of zelfs een afwijkingsbevoegdheid. Daar waar deze activiteiten niet concreet voorzien kunnen worden, zal om juridische redenen altijd alsnog een herzieningsplan nodig zijn.



## 21.4 Paardenhouderij

De paardenhouderij heeft zich de afgelopen decennia sterk ontwikkeld. Zowel het bedrijfsmatige deel als de hobbyist. In Boekel is een relatief beperkt aantal paardenhouderijen aanwezig. Het gaat in Boekel om een diversiteit aan bedrijven en ook paardenliefhebbers.

In het nieuwe bestemmingsplan worden alleen paardenhouderijen als dusdanig opgenomen die ook bedrijfsmatig als dusdanig worden geëxploiteerd. Wat de uiteindelijke bestemming van die bedrijven wordt is afhankelijk van het type paardenhouderij dat wordt ondernomen. Deze groep bestemmingen krijgt hier aparte aandacht, omdat het lastig was en nog altijd is om alle bedrijven onder een bepaalde generieke bestemming te vangen.

### 21.4.1 Bedrijfsmatige paardenhouderij

De gehele paardenhouderij is een wezenlijke (agrarisch verbonden) sector die mede bepalend is voor ons landschap en de inrichting van het grondgebied. Het houden van paarden kent in veel situaties een bepaalde grondgebondenheid. Paarden hebben een bepaalde minimale bewegingsruimte nodig. Daarbij kent de branche ook enkele specifieke aandachtspunten, zoals de paardenbakken, rijhallen en maneges met hun publiek aantrekkende werking.

In het nieuwe bestemmingsplan kan een bedrijfsmatig geëxploiteerde paardenhouderij als volgt bestemd worden:

Bestemming	Functieaanduiding	Soort paardenhouderij	Aandachtspunten
<b>Agrarisch bedrijf</b>	Overig agrarisch bedrijf	<u>Productiegericht:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Paardenfokkerij</li> <li>○ Paardenmelkerij</li> <li>○ Stoeterij</li> <li>○ Africhting en training van fokpaarden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Vergelijkbaar met overig agrarisch bedrijf: max 1,50 ha</li> <li>➤ Bedrijfsmatige exploitatie</li> <li>➤ Landschappelijke inpassing</li> <li>➤ Ontstaan van rijbakken / -hallen</li> </ul>
<b>Bedrijf</b>	Paardenhouderij	<u>Gebruiksgericht:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Manege</li> <li>○ Paardenpension</li> <li>○ Springhal</li> <li>○ Africhting van paarden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Regulier bedrijf: locatie en omvang van belang bij manege</li> <li>➤ Bedrijfsmatige exploitatie</li> <li>➤ Landschappelijke inpassing</li> <li>➤ Verkeer en publiek</li> <li>➤ Aanwezigheid van rijbakken / -hallen</li> </ul>

*Tabel 8. Bestemming van de verschillende paardenhouderij typen.*

Bestaande bedrijven worden in locatie en omvang gerespecteerd in het nieuwe plan. Het bouwvlak wordt wel strak begrensd, net als bij (andere) agrarische bedrijven. De maximale omvang voor de toekomst wordt in principe vastgelegd op 1,50 hectare. In het geval dat er grotere uitbreidingen gevraagd worden, of er al een groter oppervlak in gebruik is, dan kan de gemeente daarvoor een zorgvuldige en volledige planologische afweging maken. Dat is met name van belang bij maneges en verbreding van deze bedrijven naar bijvoorbeeld een meer recreatieve activiteit of minder agrarische gerelateerde activiteiten.

Investerings in deze branche zijn vaak hoog en rechtvaardigen daarom ook een zorgvuldige afweging voordat er ontwikkeld wordt. Zowel ten aanzien van de bedrijfsvoering van het bedrijf zelf, als ten aanzien van de gevolgen voor de omgeving.

### 21.4.2 Hobbymatige paardenhouderij

Veel mensen die in het buitengebied (gaan) wonen doen dat vanwege de ruimte die er is. Ook voor ruimtevrage hobby's, zoals het houden van paarden. Dit past prima in het buitengebied, totdat er voorzieningen nodig of gewenst zijn voor die hobby. Voormalige agrarische bebouwing biedt daar mogelijkheden voor. De gemeente wil de ontwikkelingsmogelijkheden voor het hobbymatig houden van paarden wel beperken. Als nevenfunctie bij de woonbestemming (of eventueel een andere functie, maar wel als zijnde een privégebruik) en onder voorwaarden.

Binnen het nieuwe bestemmingsplan is het hobbymatig houden van (eigen) paarden, maar ook andere dieren, onder de woonbestemming mogelijk. Hiervoor mag de toegelaten bebouwing worden gebruikt. Voor de aanleg van extra faciliteiten, zoals paardenbakken en longeercirkels of extra bijgebouwen, stelt de gemeente wel kwaliteitseisen. In dat geval treedt de beleidsvisie Vitaal Buitengebied Boekel in werking.

In het nieuwe bestemmingsplan kan een paardenhouderij als volgt bestemd worden:

Bestemming	Functieaanduiding	Soort paardenhouderij	Aandachtspunten
Nevenactiviteit (bij burgers)	"bij het wonen"	Hobbymatig paard rijden Stalling	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Uit de kluiten gegroeide locaties</li><li>➤ Beperkte mogelijkheden</li><li>➤ Illegale rijbakken</li><li>➤ Relatief zware kwaliteitsvraag</li><li>➤ Uitbreiding via VBB afweegbaar</li></ul>

Tabel 9. Bestemming van hobbymatige paardenhouderij.

### 21.4.3 Paardenbakken

Naast de bebouwing zijn er soms faciliteiten nodig of aanwezig bij een paardenhouderij. Deze moeten allemaal binnen de bestemming geregeld zijn. Het gaat dan om paardenbakken, paddocks, trainingsmolen, lichtmasten, hekwerken en longeercirkels. Dit wordt hier voor het gemak allemaal onder de noemer "**paardenbak**" geschoven.

De paardenbakken die in veel gevallen worden gerealiseerd, moeten in het bouwvlak liggen. Hoge afrasteringen, permanente lintafrasteringen, verlichtingsmasten en de speciale zandbodem zijn opvallende elementen die niet altijd passend zijn in het landelijke gebied. Deze faciliteiten moeten op een goede wijze op het erf en in het landschap worden ingepast.

Voor het hobbymatig houden van paarden kan onder voorwaarden een paardenbak worden toegestaan na afwijking van het bestemmingsplan. Dit moet binnen of – indien niet mogelijk – direct aansluitend op de betreffende bestemming worden gerealiseerd. In voorkomend geval wordt hiervoor een speciale functieaanduiding toegepast en zo nodig een procedure gevoerd. Paardenbakken worden niet toegestaan als er geen directe relatie is met enig naastgelegen bouwvlak.

## 21.5 Vrijkomende agrarische bebouwing

De gemeente heeft met de beleidsvisie Vitaal Buitengebied Boekel een ruimhartig beleid geformuleerd ten aanzien van de Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB's). Dit beleid wordt voorgezet en in het nieuwe bestemmingsplan vereenvoudigd voor wat betreft de noodzakelijke procedures. Daar waar mogelijk en geen zwaarwegende planologische afweging noodzakelijk is! Waar ontwikkelingen concreet te voorzien zijn, kunnen wijzigingsbevoegdheden en zelfs afwijkingen worden ingebouwd in het nieuwe bestemmingsplan. Verwezen wordt naar de paragrafen 17 en 18.





Ontwikkelingen die een zwaarwegende ingreep in de omgeving tot gevolg hebben (vooral voor nieuwe functies) en waar een planologische afweging op zijn plaats is, zullen ook na het nieuwe bestemmingsplan alleen via een herziening hiervan mogelijk gemaakt kunnen worden.

Locaties waar inmiddels geen agrarische functie meer aanwezig is, maar nog wel agrarische bebouwing aanwezig is en waarvoor het hergebruik nog niet binnen afzienbare tijd voorzien kan worden, zullen bestemd worden als agrarische bedrijf, met een aanduiding "VAB-locatie". Verwezen wordt naar paragraaf 21.3.2.

## 21.6 Recreatie en toerisme

Het coalitieprogramma heeft ingezet op extra aandacht voor de recreatieve sector. Met name kwaliteitsverbetering binnen de sector zelf kan voor Boekel de sector beter profileren. Vanuit dit perspectief worden alle bestaande en bestemde voorzieningen op dit gebied gerespecteerd en bestemd in het bestemmingsplan.

### 21.6.1 Verblifsrecreatie

Het aantal verblifsrecreatieve voorzieningen in de gemeente beperkt. Zeker binnen dit bestemmingsplan, als bedacht wordt dat het plangebied "Boekels Ven" geen deel uitmaakt van dit plan. De overige bestaande verblifsrecreatieve accommodaties (terreinen met meer dan 25 plaatsen of units) zullen een passende bestemming krijgen: **Recreatie**.

Nieuwvestiging van verblifsrecreatieve functies met een bestemming **Recreatie** wordt in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt onder voorwaarden en in bepaalde gebieden. Dus niet overal en slechts onder voorwaarden. Hier zal in ieder geval een maximale omvang worden gekoppeld. Deze ruimte zal gekoppeld worden aan VAB-locaties. Hiervoor wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Zwaardere ontwikkelingen waar voor bezoekersintensiteiten, druk op de (natuurlijke) omgeving, extra bebouwing en andere gevolgen voor de omgeving een zorgvuldige toetsing moet plaatsvinden, kunnen alleen met een planherziening worden gerealiseerd.

### 21.6.2 Kleinschalige verblifsrecreatie

Naast de grotere verblifsrecreatieve voorzieningen is er ook sprake van bestaande kleinschalige verblifsrecreatie. Het gaat dan om het kamperen bij de boer (tot 25 standplaatsen), solitaire recreatiewoningen bij een andere functie en kampeerboerderijen. Zodra de recreatieve functie geen nevenactiviteit meer is, moet deze bestemd worden tot **Recreatie**. Kleinschalige activiteiten zijn dus altijd een extra functie bij een andere detailbestemming.

Boekel wil hiervoor niet te veel reguleren. Het "ja, mits..." principe is uitgangspunt, zolang er sprake is van ondergeschikte activiteiten of een nevenactiviteit. De afweging voor deze afwijking van de standaard regels zal met name gericht zijn op natuur, landschap en gevolgen voor de omgeving. De regels voorzien dus in principe in een verbod, maar met een afwijking kan daarvan worden afgeweken door het college.

Bepaalde gebieden worden uitgesloten voor dergelijke functies. Gedacht moet worden aan ten minste de EHS en landschappelijke waardevolle gebieden.

### 21.6.3 *Bed & Breakfast*

Het geldende beleid propageert Bed & Breakfast accommodaties (verder B&B). Hiervoor is een generiek beleid geformuleerd. Dit wordt rechtsreeks overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan in de vorm van een afwijkingsbevoegdheid voor het college. In de praktijk komen en gaan dergelijke faciliteiten vrij snel. De impact op de omgeving is vaak vrij beperkt. Een zware planologische procedure staat dan niet meer in verhouding tot de ingreep. Hiermee worden de (bestaande) locaties ook niet van een bestemming of aanduiding voorzien. Hieronder in het kort de belangrijkste voorwaarden die gelden. Voor het overige verwijzen we naar de vastgestelde beleidsregel Bed & Breakfast van november 2010:

1. Een B&B mag binnen de eigen woning en/of (vrijstaande) bijgebouwen;
2. Een B&B mag alleen binnen de bestemmingen **Wonen**, **Agrarisch bouwvlak** en **Bedrijf - Paardenhouderij**;
3. Maximaal 30% van het hoofdgebouw mag worden gebruikt voor de B&B. Voor bijgebouwen geldt het maximale toelaatbare standaard oppervlakte uit het bestemmingsplan (100 m<sup>2</sup>);
4. Er mogen maximaal vier slaapkamers voor maximaal acht personen wordt gebruikt voor de B&B;
5. De B&B moet uitgeoefend worden door de hoofdbewoner van de locatie. Deze woont ook ter plaatse;
6. Parkeren wordt op eigen terrein opgelost. Er geldt een parkeernorm van 1 parkeerplaats per kamer + 2 parkeerplaatsen per woning;

### 21.6.4 *Recreatiewoningen*

In Boekel is een beperkt aantal recreatiewoningen aanwezig. Deels zijn deze bestemd tot **Woonbos** in het huidige plan. Andere hebben gewoon een bestemming **Wonen** gekregen. Voor beide soorten geldt dat er recreatief gewoond mag worden, maar dat er rechtens een volwaardige woning aanwezig is en gebruikt mag worden. De gemeente zal hier niet op ingrijpen en deze bestemmingen respecteren.

De bestemming **Woonbos** kent nu een bouwbeperking voor de bestaande inhoud. Dit wordt ook in het nieuwe plan overgenomen in de regels voor de betreffende locaties. Het bouwvlak wordt strak begrensd om de bestaande bebouwing heen.

In het bestemmingsplan van 2005 is door de gemeente een grote legalisatieslag gemaakt voor recreatiewoningen. In ieder geval de zelfstandige recreatiewoningen. Hier worden geen nieuwe objecten meer verwacht. Wel kunnen er gedurende de inventarisatie nieuwe objecten bij andere hoofdfuncties boven komen drijven. Deze zullen niet als afzonderlijk object bestemd worden. Mits legaal tot stand gekomen, kunnen deze eventueel voorzien worden van een recreatieve aanduiding bij de hoofdbestemming. In bepaalde gevallen worden dergelijk objecten niet specifiek bestemd of aangeduid. Bijvoorbeeld als er sprake is van een gedoogsituatie of een persoonsgebonden beschikking.

### 21.6.5 *Dagrecreatie*

De gemeente wil ook de dagrecreatie verder stimuleren. Hiervoor is binnen de structuurvisie Boekel en Vitaal Buitengebied al ruimte gemaakt. Grotere dagrecreatieve voorzieningen moeten bestemd worden tot **Recreatie**, met een aanduiding voor de specifieke bedrijfsvorm.

Het provinciale beleid stelt regels aan ontwikkeling en vestiging van dergelijke activiteiten per gebied. Er liggen meer mogelijkheden in het **Agrarisch gebied** dan in de **EHS**. Om die reden is het nauwelijks mogelijk om ontwikkelingen te voorzien en hiervoor bevoegdheden op te nemen in het plan. Voor

ontwikkelingen zal een herziening nodig zijn. Hiermee kan de gemeente ook een volwaardige afweging maken voor die ontwikkelingen.

Dagrecreatieve nevenactiviteiten worden verbaal geregeld in de regels van de betreffende bestemmingen. Dit zal beperkt blijven tot bestemmingen waar al een 'bedrijfsmatige functie' is toegestaan: **Agrarisch bouwvlak, Recreatie, Maatschappelijk** en **Bedrijf - Paardenhouderij**. Hiervoor moet de bestaande of toelaatbare bebouwing worden gebruikt. Wil men meer, dan treedt Vitaal Buitengebied weer in werking. Er is ten minste een afwijkingsprocedure nodig.

In het plan wordt voldoende ruimte opgenomen voor rechtstreekse mogelijkheden voor kleinschalige voorzieningen, zoals picknick tafels, bewegwijzering en het aanleggen van nieuwe routestructuren. In gevoelige gebieden kan dit gereguleerd worden met een aanlegvergunningstelsel. Het verharderen van zandpaden wordt in principe uitgesloten.

### 21.6.6 Recreatie samengevat

In onderstaande overzicht zijn de mogelijkheden opgenomen voor recreatieve functies in het nieuwe bestemmingsplan en hoe die in het plan zullen worden opgenomen. Grotere ontwikkelingen zullen zoals gezegd via een zwaardere planologische procedure afgewogen moeten worden.

Soort	Bestemming	Functieaanduiding	Wat	Hoe
Verblijfsrecreatie	<b>Recreatie</b>	<b>"specifieke bedrijfstvorm"</b>	Bestaande bedrijven en voorzieningen	➤ Bestemmen
	Bij hoofdfunctie	<b>"kleinschalige verblijfsrecreatie"</b>	Verblijfsrecreatieve nevenactiviteit	➤ Aanduiden ➤ Nieuw: afwijking
Dagrecreatie	<b>Recreatie</b>	<b>"specifieke bedrijfstvorm"</b>	Bestaande bedrijven en voorzieningen	➤ Bestemmen
	Bij hoofdfunctie	<b>"nevenactiviteit"</b>	Dagrecreatieve nevenfunctie	➤ Aanduiden ➤ Nieuw: afwijking
Recreatiewoning	<b>Recreatie</b>	<b>"recreatiewoning"</b>	Bestaande recreatiewoningen	➤ Bestaande rechten ➤ Geen nieuwvestiging
B&B	Bij hoofdfunctie	Geen	Bestaand en nieuw	➤ Nieuw: afwijking
Kl. voorzieningen.	Bij hoofdfunctie	Geen	Kleinschalige recreatieve voorzieningen	➤ Binnen de regels ➤ Eventueel aanlegvergunning

Tabel 10. Bestemming van recreatieve functies.

### 21.6.7 Nieuwe recreatieve ontwikkelingen

Binnen de hierboven beschreven bestaande recreatieve voorzieningen wordt een bepaalde ontwikkelingsruimte geboden. Dit wordt in de regels en eventueel de verbeelding opgenomen.

Nieuwe ontwikkelingen en functies zullen via een reguliere herzieningsprocedure geregeld moeten worden. Hier zal ten minste een (recreatieve) gebiedsvisie onder moeten liggen die aantoont dat de ontwikkeling bijdraagt aan de versterking van het toeristisch recreatieve product van de Boekel en omgeving. Hierbij kan en moet ook naar omliggende recreatiegebieden en functies worden gekeken, zoals Hemelrijk in Uden en het toeristisch product van bijvoorbeeld Handel - Gemert.

## 21.7 Wonen

Het wonen wordt meer en meer een belangrijkere functie in het buitengebied. Daar waar vroeger het buitengebied alleen was voorbestemd voor de landbouw en natuur, is er tegenwoordig meer en meer ruimte voor 'niet buitengebied gebonden functies'. Boekel heeft dit ook in de structuurvisie en Vitaal Buitengebied uitgesproken. De basisvoorwaarde van kwaliteitsverbetering blijft daarbij van groot belang. Daarnaast zal er respect moeten blijven voor de rechten die bestaande functies in het gebied hebben opgebouwd. Als het om wonen gaat vooral ook op het vlak van milieu.

### 21.7.1 Ruimte voor Ruimte

De bestaande woningen zullen met een bestemming **Wonen** in het bestemmingsplan worden opgenomen. Elke nieuwe woning in het buitengebied vraagt om een nadere planologische afweging. Hiervoor worden geen rechtstreekse rechten in het plan opgenomen. Alleen voor toepassing van de beleidsregel 'Ruimte voor Ruimte' zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen. Deze zal gebiedsgericht worden begrensd, conform de provinciale regels.

### 21.7.2 Splitsen van waardevolle bebouwing

Het splitsen van boerderijen en andere waardevolle objecten is de laatste jaren veel toegepast. Vaak vanuit een economische gedachte van de eigenaar. En niet zozeer vanuit het behoud, herstel of de versterking van cultuurhistorisch waardevolle panden, zoals oorspronkelijk bedoeld met de splitsingsregeling. Woningssplitsing blijft mogelijk, maar onder enerzijds striktere en anderzijds ruimere voorwaarden. Het splitsen moet per se ten dienste van het behoud, herstel en versterking van het waardevolle object staan. Hiermee wordt het ook mogelijk om andere waardevolle objecten te gaan splitsen c.q. van een nieuwe woonbestemming te gaan voorzien, bijvoorbeeld een waardevolle oude schuur of kerk. Alleen als (Rijks)monument of cultuurhistorisch waardevol aangeduide bebouwing komt in aanmerking voor splitsing of toevoeging van een woning. In het bestemmingsplan wordt hiervoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen met een aangepaste set van voorwaarden.

### 21.7.3 (Agrarische) Bedrijfswoningen

Voor agrarische bedrijven is er een mogelijkheid om een nieuwe bedrijfswoning op te richten, mits voldaan wordt aan de geldende voorwaarden van 'volwaardigheid'. Hier moet in het nieuwe plan de voorwaarde van 'noodzakelijkheid' aan worden toegevoegd. Een bedrijfswoning is immers geen automatisch recht en moet ten behoeve van de bestemming en functie zijn. Dit geldt voor alle bedrijven: als er een volwaardig bedrijf is met toekomstperspectief en tevens een bepaalde noodzaak om op die plek te wonen, dan kan het college overwegen om een bedrijfswoning toe te staan. Hier zal veel minder ruimhartig mee worden omgegaan dan in het verleden. De technieken van tegenwoordig maken het 'besturen van een bedrijf op afstand' immers veel makkelijker.

Een nieuwe (agrarische) bedrijfswoning zal nooit worden toegestaan als er in het verleden een woning is vergund en later (privaatrechtelijk) afgesplitst is van dat bedrijf. Dat een dergelijke woning in eigendom van een derde is gekomen, is planologische niet relevant. Deze situaties zijn zelfs veel minder wenselijk vanuit de bedrijfscontinuïteit en diverse wet- en regelgeving. Het opnieuw samenvoegen van het bedrijf met de afgesplitste bedrijfswoning heeft prioriteit boven het toevoegen van een extra woning.

### 21.7.4 Plattelandswoning

Om dezelfde reden vindt de gemeente het toekennen van de status 'plattelandswoning' als bedoeld in de Wabo onwenselijk. Het primaire uitgangspunt voor de gemeente is en blijft dat de boer bij zijn bedrijf woont: het concept agrarisch gezinsbedrijf.



In voorkomend geval kan er op concreet verzoek van de eigenaren van zowel het agrarische bedrijf als de bedrijfswoning een specifieke afweging gemaakt worden. Er wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het plan om de aanduiding 'plattelandswoning' op een object te leggen dat onderdeel uitmaakt van een **Agrarisch bouwvlak**. De aanleiding kan alleen van juridische aard en noodzaak zijn. Financiële waarde van de woning of betere verkoopbaarheid is geen argument om deze aanduiding op te leggen.

In het nieuwe bestemmingsplan worden alleen concrete verzoeken, die planologisch onderbouwd zijn, beoordeeld op een mogelijke aanduiding 'plattelandswoning'. Deze verzoeken worden behandeld als een meelifter en moeten formeel aangevraagd worden door beide partijen: de eigenaar / bewoner(s) van de woning én de agrarisch ondernemer (zie paragraaf 9).

#### 21.7.5 Mantelzorgwoning

Het huidige mantelzorgbeleid wordt opgenomen in de regels van het nieuwe plan. Bestaande en nieuwe mantelzorgwoningen worden niet bestemd of aangeduid, maar zijn rechtens mogelijk op basis van een afwijkingsbesluit van het college.

#### 21.7.6 Bestaande "Woonbos"-woningen

In het huidige plan zijn diverse woningen specifiek bestemd tot **Woonbos**. Deze bestemming is ontstaan uit het legalisatieproces van allerlei ontstane recreatiewoningen. Al dan niet vergund. Dit is destijds in het huidige plan uitvoerig geïnventariseerd en geregeld.

Deze woningen zijn nu begrensd op een inhoud van 600 m<sup>3</sup> en een beperkte bouw- en goothoogte ten opzichte van 'volwaardige woonbestemmingen'. Door het opnemen van kleine bouwvlakken op de plankaart is uitbreiding veelal niet mogelijk. Bijgebouwen zijn begrensd op maximaal 60 m<sup>2</sup>. Deze moeten ook binnen het bouwvlak liggen. Dat is veelal niet het geval als er al bijgebouwen bestaan. Er is nauwelijks ruimte om bijgebouwen met een vergunning op te richten.

In het nieuwe bestemmingsplan wordt deze geografische begrenzing op perceelsniveau bevestigd. Bekeken moet worden of een inhoud van 600 m<sup>3</sup> per geval wenselijk en uitvoerbaar is. Als de maatvoering in de praktijk kleiner blijkt te zijn, dan zal hiervoor een aangepaste regeling worden geformuleerd binnen een bestemming **Wonen – specifieke vorm van wonen**.

#### 21.7.7 Vervangende nieuwbouw woning

In de regels van het plan wordt een afwijkingsregel opgenomen voor de vervangende nieuwbouw van bestaande woningen. Dit is vooral om een juiste situering van het object te kunnen waarborgen met het oog op aspecten als geluidsgevoeligheid, landschappelijke inpassing en gevolgen voor (bestaande functies in) de omgeving. Ook de sloop van de bestaande woning wordt hiermee beter geborgd.

In het huidige plan is een regel opgenomen die herbouw op de bestaande funderingen verplicht. Deze regeling is niet uitvoerbaar gebleken en zal aangepast moeten worden. In het kader van een betere situering van de woning moet deze regel wellicht losgelaten of versoepeld worden.

#### 21.7.8 Maatvoering

In het huidige bestemmingsplan en de diverse postzegelplannen is de maatvoering van woningen vastgelegd. Deze zal niet veranderen en overgenomen worden in het nieuwe plan. Hiermee moet onder andere rechtszekerheid en rechtsgelijkheid geborgd worden. Indien er sprake is van een

afwijkende en geldende maatvoering uit een postzegelplan zal deze met een **specifieke aanduiding** in het nieuwe plan worden overgenomen. De volgende maatvoering is van toepassing:

	Inhoud woning		Oppervlak bijgebouwen	Overige eisen <sup>4</sup>
	Minimaal (m <sup>3</sup> )	Maximaal (m <sup>3</sup> )	Maximaal (m <sup>2</sup> )	
Bedrijfswoning	-	750	100	
Burgerwoning	-	600	100	
Ruimte voor Ruimte	-	600	100	Beleidsregel RvR
"oud woonbos"	<i>Omvang van bestaande bebouwing op verbeelding begrenzen: 'slot op de muur'</i>			
Splitsingseisen	-	-	-	<sup>5</sup>

**Tabel 11. Maatvoering bij woningen en bijgebouwen.**

Bestaande burgerwoningen krijgen een meer generieke maatvoering voor het bestemmingsvlak. De omvang van het bouwblok varieert in het huidige plan enorm. Van 500 m<sup>2</sup> tot zelfs 8.000 m<sup>2</sup>. Dit leidt tot rechtsongelijkheid en geeft vooral bij grote bouwblokken ongewenste gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden. Vooral voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde en verhardingen. De maximale maat voor de bestemming **Wonen** wordt op 3.000 m<sup>2</sup> gesteld. Gestreefd wordt om niet groter dan 2.000 m<sup>2</sup> te bestemmen. Hierbinnen behouden burgers voldoende bouw- en gebruiksmogelijkheden.

In de beleidsvisie Vitaal Buitengebied zitten mogelijkheden voor uitbreiding van de maatvoering voor wat betreft de inhoud van de woning en het oppervlakte van bijgebouwen. Onder het oude plan is hiervoor een volledige herzieningsprocedure nodig. Dit staat niet meer in verhouding tot de ingreep. Om de toepassing hiervan te vereenvoudigen wordt er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het college om dit te regelen. Dit moet met minimaal een wijzigingsplan, omdat anders de vereiste tegenprestatie onvoldoende geborgd kan worden.

In het huidige bestemmingsplan zijn ook voor **Wonen** zeer ruime bouwblokken opgenomen. Dit is niet meer wenselijk vanuit de basisprincipes van zuinig ruimtegebruik, compact bouwen en tegengaan van verstening. Vanuit landschappelijke kwaliteit is het veel beter om bebouwing (mogelijkheden) te concentreren: compact bouwen. Vanuit het waterbeleid is het algemeen streven om het verharde oppervlak zoveel als mogelijk te beperken.

## 21.8 Bedrijven

In het huidige bestemmingsplan wordt een onderscheid gemaakt tussen verschillende **Niet-agrarische bedrijven** door hiervoor verschillende bestemmingen op te nemen met elk hun eigen regels. Het betreft de volgende de bestemmingen:

1. **Agrarisch-technisch hulpbedrijf;**
2. **Agrarisch verwant bedrijf;**
3. **Paardenhouderij;**
4. **Niet-agrarisch bedrijf;**
5. **Tuincentrum;**
6. **Bedrijfsdoeleinden;**

<sup>4</sup> Indien een afwijkende maatvoering in een postzegelplan is opgenomen, wordt deze gerespecteerd.

<sup>5</sup> Op grond van de waardevolle bebouwing en de daaraan ten grondslag liggende beoordeling(en) wordt door de gemeente en/of het adviesorgaan bepaald wat de te gebruiken maatvoering van het betreffende object is. Hierbij wordt uitgegaan van de zo veel als mogelijk originele staat van de waardevolle bebouwing.



De gemeente respecteert deze bestaande bedrijven, maar ze zullen allemaal onder de nieuwe bestemming **Bedrijf** gaan vallen. Daar waar noodzakelijk zal er een *specifieke aanduiding* binnen die bestemming worden opgenomen om het soort bedrijf vast te leggen.

De omvang wordt strak begrensd op de bestaande en vergunde situatie. Het uitgangspunt is daarbij dat een bouwvlak op grond van het provinciale beleid voor diverse soorten bedrijven is begrensd. De begrenzing uit de VR 2014 wordt overgenomen. De bestaande bebouwing wordt opgenomen in het bestemmingsplan. Het toevoegen van bebouwd en verhard oppervlak is niet zonder meer wenselijk en wordt dus begrensd met een opgenomen maatvoering in het nieuwe plan.

Voor de ontwikkeling van deze bedrijven worden regels geformuleerd in een wijzigingsbevoegdheid. Hier worden in ieder geval de volgende voorwaarden gekoppeld:

1. Uitbreiding groter dan 5.000 m<sup>2</sup> bouwvlak wordt uitgesloten, tenzij er een sterke locatiegebondenheid kan worden aangetoond;
2. Landschappelijke inpassing vereist;
3. Planologisch aanvaardbare gevolgen voor milieu, verkeer, ontsluiting, natuur, landschap, waterbeheer, omwonenden, et cetera;
4. Geen nieuwvestiging van bedrijven die op het bedrijventerrein in het komgebied thuis horen;
5. Uitsluitend bedrijvigheid uit de milieucategorieën 1, 2 en 3 (VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009) is toegestaan, tenzij er sprake is van een bestaand bedrijf uit een zwaardere categorie;
6. Buitenopslag van materiaal en stalling van voertuigen en/of ander materieel is niet toegestaan. Ook niet als dit 'verstoep' wordt achter erfbepanting.

## 21.9 Archeologie

Het archeologisch erfgoed is in principe onzichtbaar en is daardoor ook zeer kwetsbaar voor (ruimtelijke) ontwikkelingen die met bodemingrepen gepaard gaan. Archeologische waarden zijn niet vervangbaar en ook vrijwel niet te compenseren. Hoogstens te conserveren. Conserveren is ook het primaire uitgangspunt als het om archeologische waarden gaat. Om deze reden worden voor die waarden ook beschermende maatregelen genomen. Naarmate de bescherming strenger moet zijn wordt er ook onderscheid gemaakt met (mede) bestemmingen en aanduidingen.

De gemeentelijke Archeologische waardenkaart wordt één-op-één overgenomen in het bestemmingsplan. Hiervoor wordt de medebestemming **Waarde – archeologie** gebruikt. Bezien moet worden of er een directe verbale verwijzing naar de *Nota Archeologie Boekel* in de regels wordt opgenomen, of dat alle verschillende beschermingsniveaus van deze waarde ook in het plan zelf worden opgenomen.

## 21.10 Verkeer en Infrastructuur

De bestaande infrastructuur wordt in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen. Het gaat daarbij om verkeersvoorzieningen, maar ook om de wettelijke vastgelegde leidingstelsels, zoals gastransport- en hoogspanningsleidingen. In een enkele specifieke situaties moet de ligging van deze elementen geactualiseerd worden.

### 21.10.1 Verkeer

In paragraaf 14.3.12 is al ingegaan op het toepassen van profielbreedtes voor wegen en paden die bestemd worden. Daar waar de lokale situatie om maatwerk vraagt, in afwijking van de standaard, zal

dit afgewogen moeten worden. Belangrijkste uitgangspunt hierbij is het waarborgen van de verkeersveiligheid.

### **21.10.2 Overige infrastructuur**

De bestaande overige infrastructuur zal conform de landelijke regels worden bestemd. Hiervoor worden de gegevens van de betreffende (leiding)beheerders gebruikt. De wettelijk bepaalde zoneringen rondom leidingen zal worden gerespecteerd door het opnemen van een aanduiding of dubbelbestemming en het stellen van regels hieraan.

## **22 Uitgangspunten voor omgevingskwaliteit**

Het omgevingskwaliteitsplan dat onderdeel uitmaakt van het nieuwe plan moet zorgen voor passende richtlijnen voor de inrichting van het buitengebied bij nieuwe ontwikkelingen. Het landschap vraagt in bepaalde situaties om een specifieke inrichting van een perceel als daar ontwikkelingen plaatsvinden. Hiervoor worden de volgende richtlijnen toegepast.

### **22.1 Relatie bestemmingsplan en omgevingskwaliteitsplan**

In het bestemmingsplan wordt bij elke relevante ontwikkeling een directe relatie gelegd in de regels naar het omgevingskwaliteitsplan. Hierbij wordt tevens geregeld welk landschapstype van toepassing is; in welk landschap ligt de betreffende locatie. De verbeelding van het bestemmingsplan is daarbij uitgangspunt.

### **22.2 Welstandsvrij versus omgevingskwaliteit**

Boekel is en blijft een welstandsvrije gemeente. Het omgevingskwaliteitsplan zegt derhalve ook niets over inrichtingsdetails die tot welstand behoren. Het omgevingskwaliteitsplan geeft geen richtlijnen voor zaken als raamverdelingen, kleuren gevelstenen en bouwtechnische details.

Het uitgangspunt van de gemeente is *'een mooi erf in een fraai landschap'*. Bij een voorstel voor een verandering van een erf, zijn er dan ook 2 aspecten waar de gemeente aandacht aan besteedt:

1. Een goede landschappelijke inpassing van het erf in de omgeving;
2. Een goede inrichting van het erf (bebouwing en ontsluiting).

#### **22.2.1 Landschappelijke inpassing**

Een goede landschappelijke inpassing van het erf geeft een logische en natuurlijke overgang tussen erf en landschap. Afstemming vindt plaats op de landschappelijke kenmerken van het gebied. Tussen de drie landschapstypen en ook de bebouwingsclusters zullen dus ook verschillen zitten.

#### **22.2.2 Erfinrichting**

Het erf moet goed opgezet zijn. Het geeft een verzorgd en fraai aanzicht vanuit het veld. Het gaat dat om de positionering van gebouwen en voorzieningen, maar ook de erfbeplanting. Hierbij wordt ook aan de toekomst gedacht: het blijft ook mogelijk om veranderingen in de toekomst te kunnen doen zonder heel de opzet te moeten herzien. Dit geldt vooral voor (agrarische) bedrijven. Deze moeten ook de praktische ruimte hebben en houden voor een duurzaam economisch bestaan.





## 22.3 Vitaal Buitengebied

In deel 2 van de beleidsvisie Vitaal Buitengebied Boekel is een eerste aanzet van een kwaliteitsplan opgenomen. De landschappen zijn beschreven en er zijn richtlijnen geformuleerd voor nieuwe ontwikkelingen. Dit document is de basis voor de verdere uitwerking van het omgevingskwaliteitsplan bij het bestemmingsplan.

## 22.4 Stappenplan

Praktisch gezien komt de uitvoering van landschappelijke inpassing en inrichting van het erf neer op een kort stappenplan. Er moet van hoog naar laag gewerkt worden. Keuzes voor de locatie van een stal hebben immers de grootste impact op de omgeving en de keuzes die nog volgen.

### 22.4.1 *Stap 1: Uitbreidingsrichting*

Basisregel is zuinig ruimtegebruik. Een uitbreiding kan pas overwogen worden als inbreiding niet haalbaar blijkt. De wijziging vindt dus bij voorkeur op het bestaande erf plaats.

Open waardevolle plekken en doorzichten naar het landschap moeten behouden blijven. Nieuwe bebouwing wordt in principe altijd achter bestaande bebouwing geplaatst. Zo veel als mogelijk uit het zicht, gezien vanuit het openbare gebied.

Bij uitbreiding van het erf moet aangesloten worden bij de bestaande verkavelingsrichting. Een nieuw, groter erf moet passen binnen de kenmerkende verkavelingsstructuur. Staan de stallen haaks op de weg, dat worden nieuwe gebouwen ook haaks op de weg geplaatst. Incidentele afwijking hiervan kan echter wel voor een onderbreking en dus een minder massale uitstraling zorgen.

### 22.4.2 *Stap 2: Inpassing van het erf*

Uitgangspunt is dat het erf zich ook als één erf toont. Paardenbakken en sleuvsilo's behoren tot het erf, net als het kampeerterrein van de minicamping bij de boer én bij de recreatieondernemer. Deze behoren allemaal tot de inrichting en dus het erf. En dus moeten ze allemaal landschappelijk ingepast worden.

Een effectieve en levensvatbare houtsingel met bomen en lagere beplanting heeft al snel een breedte van 10 meter. Het heeft geen zin om een houtsingel van 2-3 meter aan te leggen. Deze hebben slechts een zeer beperkte afschermende werking. Dan is het beter om aan één zijde van het erf een robuuste singel aan te leggen dan aan twee zijden een ondermaatse afschermende beplanting. Deze maten zijn echter geen normen. De kwaliteit van de maatregel bepaalt echter wel de noodzakelijke maat.

De landschappelijk inpassing moet worden afgestemd op de karakteristieken van de omgeving: het landschapstype. Beplanting wordt gekozen die past binnen het landschap: dus beuk, eik, hulst, meidoorn of veldesdoorn in de drogere gebieden. In het beekdal gebruik je elzen, wilgen of essen. De landschapsarchitect of hovenier is hierbij de deskundige die daar invulling aan geeft.

Erfafscheidingen in het buitengebied moeten van natuurlijke aard zijn. Geen gemetselde of houten schuttingen of langgerekte smeedijzeren sierhekwerken. En ook geen ijzeren hekwerken rond de paardenweide of de voortuin. Ook niet om deze af te zetten of de boomgaard te beschermen tegen ongewenste passanten. Openheid van het buitengebied is en blijft het uitgangspunt.

Alle niet natuurlijke erfafscheidingen voor de (fictieve) voorgevelrooilijn worden begrensd op maximaal 1 meter hoogte. Achter de (bedrijfs)woning kunnen hogere afscheidingen worden geplaatst, tot een maximale hoogte van 2 meter ten behoeve van (de veiligheid van) het privégebruik, maar niet

om het gehele bouwvlak te omheinen. Hiervoor kan hoogstens een afwijkingsprocedure gevoerd worden, waarbij de mate van landschappelijke inpassing getoetst kan worden.

### 22.4.3 *Stap 3: inrichting van het erf*

Er wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen het voorerf en het achtererf. Op het voorerf wordt gewoond en liggen de voorzieningen die daar bij horen: de tuin, moestuin, garage en eventueel ook de boomgaard. Het voorerf is altijd gericht naar de weg.

Op het achtererf wordt gewerkt en geproduceerd. Hier liggen de beesten en staan de machines. Ook de omliggende gronden worden vanaf dit erf bewerkt en beweid. Sleufsilos, laad- en losplaatsen, torensilos en andere bedrijfsmatige voorzieningen staan ook op het achtererf. Deze vaak storende elementen moeten ook vanaf de weg en het voorerf nauwelijks te zien zijn. Primair uitgangspunt bij (agrarische) bedrijven is om dit onderscheid te behouden en zelfs te herstellen.

## 23 Milieuafweging / plan-MER

De kadernota geeft op hoofdlijnen de achterliggende visie weer die de gemeente hanteert voor het opstellen van de inhoud van het bestemmingsplan. Ook geeft het op enkele aspecten aan wat niet in het nieuwe bestemmingsplan wordt geregeld en alleen op grond van een nadere planologische afweging gerealiseerd zou kunnen worden.

In de verschillende (landschappelijke) deelgebieden gelden ook andere regels en voorwaarden voor ontwikkeling. De bestaande waarden voor natuur, landschap, de ondergrond, cultuurhistorie en het milieu worden hierbij nauw betrokken. Uitgangspunt voor alle (directe) mogelijkheden is en blijft een aanvaardbaar woon-, leef- en werkklimaat voor iedereen. Er wordt met flexibiliteitsbepalingen ruimte geboden voor kleinschalige nieuwe ontwikkeling. Voorwaarden daarbij blijven de aanwezige en gewenste kwalitatieve waarden.

Dit laat onverlet dat de gevolgen van het nieuwe bestemmingsplan voor het milieu op basis van een milieueffectrapportage (plan-MER) in beeld moeten worden gebracht. Deze kadernota voorziet ook in uitgangspunten voor het plan-MER dat bij het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied hoort. Deze worden nader uitgewerkt in de **Notitie Reikwijdte en Detailniveau** voor het plan-MER (verder: NRD),

### 23.1 Scenario's

Uitgangspunt voor het plan-MER is dat de standaard scenario's worden onderzocht. Het abstractieniveau van het bestemmingsplan Buitengebied is te globaal om meer alternatieven te kunnen onderzoeken op grond van concrete aannames die met een bepaalde zekerheid kunnen worden onderbouwd. De navolgende scenario's worden onderzocht.

#### 23.1.1 *Nulscenario of huidige situatie*

In dit scenario worden de gevolgen voor het milieu in de huidige feitelijke situatie beschreven. Onderzocht moet worden hoe de belasting op het milieu is op grond van de feitelijke situatie voor de te onderzoeken aspecten. Dit is het scenario waartegen de andere scenario's worden afgezet.

#### 23.1.2 *Autonome ontwikkeling op basis van het huidige bestemmingsplan*

Vervolgens wordt er onderzocht wat het gevolg is van de maximale ontwikkeling van de huidige situatie in de toekomst als het huidige bestemmingsplan in werking blijft. Hiermee wordt een beeld



gegeven van de mogelijke milieubelasting als gevolg van het huidige beleid. Ook hierbij worden de verschillende aspecten doorgerekend. Deze worden vergeleken met de huidige situatie.

### **23.1.3 Maximale ontwikkeling op basis van het nieuwe bestemmingsplan**

Omdat we een nieuw bestemmingsplan gaan opstellen moet ook de toekomstige maximale belasting voor het milieu onderzocht worden als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan. Wat is het resultaat van dit nieuwe plan en de daarin opgenomen regels. Dit resultaat wordt weer afgezet tegen de huidige situatie en het scenario van autonome ontwikkeling.

### **23.1.4 Aannemelijk of voorkeursscenario**

Tot slot worden er op basis van het vorige scenario enkele aannames toegevoegd die onderbouwd worden en tot een meer realistisch beeld van de toekomst geven onder het nieuwe bestemmingsplan. Het is bijvoorbeeld niet aannemelijk dat alle veehouderijen omschakelen naar de meest belastende activiteit voor het aspect geur of fijnstof. Veel realistischer is dat er een bepaalde verhouding tussen de verschillende soorten veehouderijen blijft bestaan. Dit is van invloed op de milieubelasting van de diverse aspecten. Hierbij worden beleidsontwikkelingen, voorziene wetgeving, uitvoeringsregels als de BZV en bepaalde trends gebruikt om dit te onderbouwen. Uitgangspunt is dat er realistische aannames worden gedaan waar een bepaalde zekerheid over kan worden gegeven of tenminste een motivatie voor kan worden gegeven.

Dit scenario zal de onderbouwing van het bestemmingsplan en de daarin opgenomen mogelijkheden zijn en als basis overgenomen worden in de toelichting van het bestemmingsplan.

## **23.2 Aspecten van onderzoek**

In het plan-MER worden diverse aspecten onderzocht die van belang zijn om in beeld te brengen wat de gevolgen voor het milieu zijn. Door het hoge abstractieniveau van en het mogelijk maken van ontwikkeling in het bestemmingsplan is het onmogelijk om zonder bepaalde aannames doorrekeningen van die milieubelasting te maken. Dit wordt als gegeven beschouwd.

In de notitie Reikwijdte & Detailniveau behorende bij het plan-MER wordt nader ingegaan op de betreffende aspecten, scenario's en aannames. In ieder geval zullen de volgende milieu aspecten onderzocht moeten worden:

1. Bodem en water:
  - a. bodemkwaliteit
  - b. grondwater
  - c. oppervlaktewater
  - d. waterketen
  - e. kwalitatief
2. Landschap, cultuurhistorie en archeologie:
  - a. aantasting van karakteristieke patronen en structuren
  - b. aantasting openheid
  - c. stilte en duisternis
  - d. aantasting van archeologische waarden
  - e. kwalitatief
3. Natuur:
  - a. vermessing, verzuring en verstoring van beschermde natuurgebieden
  - b. aantasting van het leefgebied van beschermde soorten
  - c. kwalitatief/kwantitatief

4. Woon- en leefklimaat:
  - a. verkeerhinder
  - b. geluidhinder
5. Geurhinder
6. Luchtkwaliteit
7. Gezondheid
8. Ruimtelijke effecten voor:
  - a. Landbouw
  - b. Recreatie
  - c. Andere bedrijven
  - d. Wonen
  - e. Zuinig ruimtegebruik

### 23.3 Algemeen

In het plan worden geen grootschalige ontwikkelingen rechtstreeks mogelijk gemaakt op het gebied van bedrijvigheid, recreatie, woningbouw of andere ontwikkelingen die een mogelijke significante impact op de omgeving zullen hebben. Voor dergelijke ontwikkelingen is altijd een wijzigingsbevoegdheid noodzakelijk. In dat kader zullen de gevolgen voor het milieu van individuele ontwikkelingen altijd in beeld gebracht moeten worden als daarvoor een planologische procedure wordt opgestart. Hierbij worden agrarische ontwikkelingen even buitenbeschouwing gelaten.

Alle niet-agrarische ontwikkelingen bij elkaar kunnen ook significante gevolgen voor het milieu hebben. Hierover moet het plan-MER inzichten leveren. Dit kan aanleiding zijn om het bestemmingsplan eventueel op onderdelen of bevoegdheden aan te passen: strengere regels opnemen of misschien wel juist verruimen.

Ontwikkelingen die mogelijk negatieve effecten voor het milieu kunnen hebben doen zich voor in de landbouw. Er blijven in eerste instantie immers bevoegdheden in het plan zitten om bouwvlakken te ontwikkelen naar 1,5 ha en ook in bedrijfstak om te schakelen naar een tak die op een bepaald milieuaspect meer belastend is. Of andere milieutechnieken toe te passen die andere milieubelasting tot gevolg hebben. Het bestemmingsplan kan dat niet allemaal reguleren. Deels worden de mogelijkheden om te veranderen ook door sectorale (milieu) wetgeving bepaald.

Of er negatieve gevolgen in het uiteindelijke voorkeursalternatief uit het plan-MER en dus ook in de mogelijkheden van het nieuwe bestemmingsplan zitten, zal gaandeweg moeten blijken. In het kader van het bestemmingsplan zal op basis van de m.e.r.-procedure verder worden ingegaan op deze mogelijke effecten. In de besluitvorming voor het bestemmingsplan moet uiteindelijk een keuze worden gemaakt welke (mogelijke) gevolgen, met alle aannames en risico's, voor het milieu in Boekel aanvaardbaar worden gevonden.

### 23.4 Gezondheid en veehouderij

Ook gezondheid is onderdeel van de kwaliteit van de leefomgeving. In het plan-MER moet aandacht worden besteed aan dier- en volksgezondheid in relatie tot de veehouderij en andere functies. Op grond van die inzichten kan de gemeente eventueel (aanvullende) regels formuleren. Gezondheid blijft echter tot op heden een niet te kwantificeren begrip. De reden daarvoor is dat er nog steeds geen aanvaard wetenschappelijk verband kan worden gelegd.

Het plan-MER zal moeten aangeven of er eventueel aanvullende maatregelen moeten of kunnen worden genomen ten aanzien van de dier- en volksgezondheid. Hier is op dit moment nog niets over



te zeggen. Het plan-MER moet dan ook de onderbouwing leveren voor eventuele aanpassingen op het gebied van gezondheidsaspecten.

#### **23.4.1 BZV: gezondheid toetsen bij vergunningverlening**

Uit de rechtstreeks werkende regels van de VR 2014 volgen enkele verplichte regels ten aanzien van de veehouderij. Deze strakkere regels dragen bij aan een verbetering van de gezondheidssituatie. De BZV die in deze regels is opgenomen moet er op korte termijn ook toe leiden dat in ieder geval nieuwe ontwikkelingen van een veehouderij worden getoetst op het aspect gezondheid. De aankomende aanvullingen / aanpassingen op de BZV in 2015 moeten gezondheid een nog nadrukkelijker positie in deze toetsing geven. Met de BZV heeft gezondheid in ieder geval een plaats als toetsingsaspect bij de vergunningverlening gekregen.

Deze bindende regels zijn dus al enkele van de maatregelen die in het kader van gezondheid in het plan moeten worden opgenomen. De aspecten fijnstof emissie, geuremissie, landschappelijke inpassing, certificaten (bedrijfsvoering, huisvesting, antibiotica) dragen allemaal bij aan een betere gezondheid voor mens en dier.

#### **23.4.2 Verordening Ruimte: beperking veehouderij**

Uit de VR 2014 volgt een restrictieve regel voor gebieden die zijn aangeduid als “beperking veehouderij”. Hier mogen veehouderij niet meer ontwikkelen. In Boekel zijn dat vooral de dorpsranden. Een verdere belasting van de (volks)gezondheid is hier niet meer te verwachten. Samen met de natuurlijke afwaartse beweging en het stimuleringsbeleid (Vitaal Buitengebied, VAB-beleid, etc.) van de gemeente is hier een verbetering in de situatie te verwachten.

In het nieuwe bestemmingsplan zal de gemeente deze gebieden moeten actualiseren naar de huidige situatie. In de VR 2014 zijn de voormalige extensiveringsgebieden ongewijzigd opgenomen. Deze zijn qua ligging en omvang niet meer actueel. De begrenzing dateert van 2005. Eind 2014 heeft de provincie aan de gemeenten gevraagd de aanpassing van deze gebieden aan te leveren voor de jaarlijkse kaartaanpassingen in de Verordening. Gemeenten kunnen deze begrenzing door de provincie laten aanpassen. Hierbij maakt de gemeente zelf de afweging of een locatie wel of niet tot de nieuwe aanduiding “beperkingen veehouderij” moet behoren.

Een nieuw bestemmingsplan Buitengebied is in die zin een concreet afwegingskader en kan als verzoek tot herbegrenzing worden ingediend bij de provincie. Het verzoek tot herbegrenzing zal op grond van het verder uitgewerkte bestemmingsplan bij de provincie worden ingediend. Dat zal ergens in 2015 gebeuren. Hierbij is het van wezenlijk belang om de bedrijven die nieuw in dit gebied komen te liggen goed in beeld te hebben: wat is hun situatie, toekomstperspectief, omvang, mogelijkheden nu en straks onder het nieuwe regiem? Ook de gevolgen voor de omgeving en eventueel voor de gemeente zullen in beeld moeten zijn. Het inperken van mogelijkheden kan immers ook tot schadeclaims en planschade leiden. Eventueel kan de gemeente flankerend beleid ontwikkelen voor die bedrijven die door de begrenzing extra worden beperkt.

#### **23.4.3 Afstandsnormen**

Een planologische maatregel die opgenomen kan worden in het kader van gezondheid is een vaste afstandsnorm. Verschillende onderzoeken en analyses van verschillende deskundigen hebben hiervoor suggesties gedaan, maar geen van allen wetenschappelijk gefundeerd. Elke willekeurige afstandsnorm tussen een gevoelige functie en een veehouderij blijft arbitrair. Alle afstandsnormen binnen bestemmingsplannen zijn om die reden tot op heden door Raad van State vernietigd. Juridisch

gezien is een vaste afstandsnorm in het kader van gezondheid (nog) niet houdbaar. De gemeente Boekel gaat dan ook geen afstandsnormen opnemen voor bepaalde functies of ontwikkelingen

#### 23.4.4 Gezondheidseffect Screening (GES)

Op grond van het plan-MER kan er een scan gemaakt worden om inzichtelijk te maken wat de (mogelijke) gevolgen voor de volksgezondheid zijn. Dit kan voor de verschillende varianten. Op grond van deze gezondheidseffect screening (verder: GES) kan dan ook bepaald worden welke variant uit het MER het beste is voor de volksgezondheid. Op basis daarvan kunnen in het plan ook maatregelen worden opgenomen. Het GES kan ook worden gebruikt om bijvoorbeeld bepaalde gebieden juist wel of niet uit te sluiten voor bepaalde ontwikkelingen die van invloed zijn op de gezondheid: er wordt een zonering aangebracht.

Zonder eerst te onderzoeken wat de mogelijke gevolgen zijn op dit aspect is niet te bepalen welke maatregelen er per se in het bestemmingsplan moeten worden opgenomen. Dit volgt uit het plan-MER en de integrale afweging van alle mogelijke maatregelen. Voorstelbaar is dat er een voorstel tot zonering voortvloeit uit het GES, waaraan verschillende regels voor de veehouderij en/of andere functies worden gekoppeld, maar mogelijk ook extra (beperkende) regels voor nieuwe functies in een gebied, zoals het toevoegen van woningen of andere gevoelige functies.

## 24 Uitvoering en Handhaving

### 24.1 Algemene doelstelling van het bestemmingsplan

Voorliggende kadernota bevat kaders voor het uitwerken van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied voor de gemeente Boekel. Het gaat in het bijzonder over de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de functies, maar ook de mate waarin de gemeente ontwikkelingen naar andere functies ruimte wil bieden. Het belangrijkste uitgangspunt van de gemeente Boekel blijft daarbij **'een aanvaardbaar en duurzaam woon-, leef- en werkklimaat voor alle functies en mensen'**.

Het bestemmingsplan gaat om deze reden ook niet op slot. Geconstateerd is de afgelopen jaren dat niet alle functies en mensen dat 'aanvaardbare en duurzame klimaat' ervaren. Verandering is noodzakelijk. Op diverse gebieden. Het nieuwe bestemmingsplan moet hieraan bijdragen en ruimte voor die verandering bieden.

Zoals met de structuurvisie Boekel en beleidsvisie Vitaal Buitengebied al is ingevoerd, zullen nieuwe ontwikkelingen moeten passen in de omgeving en altijd een bijdrage moeten leveren aan het verbeteren van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit. Dat betekent niet alleen investeren in de fysieke omgeving, maar ook op andere aspecten: **people, planet** en **profit** moeten beter in balans raken. En hierdoor moeten de mensen ook **proud** op de gemeente zijn en er met **pleasure** willen en kunnen verblijven.

### 24.2 Uitvoering van het bestemmingsplan

Wat betreft het uitvoeren van beleid en de realisatie van de gestelde doelen hanteert Boekel al jaren een 'maatwerk-benadering'. In de praktijk blijken vooral ontwikkelingen vaak niet in vooraf geformuleerde hokjes te passen. Maatwerk leidt veel eerder tot resultaat. De gemeente heeft daarbij de rol om te sturen op doelstellingen en het behalen van kwaliteitsverbetering. De gemeente heeft slechts zelden het initiatief als het gaat om nieuwe ontwikkelingen. En ze heeft geen initiatief als het gaat om het benutten van bouw- en/of gebruiksrechten. Dat is alleen het geval in de vorm van



grootschalige gebiedsontwikkelingen of overheidstaken. Deze zijn op dit moment niet voorzien binnen het nieuwe bestemmingsplan. Dit past in lijn met de regierol die de gemeente Boekel wil hebben als organisatie. De kaders zijn gesteld en de gemeente voert regie op de uitvoering. De ambtenaren en het dagelijkse bestuur denken actief mee en proberen initiatiefnemers tot de gewenste maatregelen te laten beslissen. Hierbij gebruikt de gemeente ook haar bevoegdheden: toetsing van concrete plannen en het bewaken van het algemene belang.

### 24.3 Handhaving van het bestemmingsplan

Om te kunnen handhaven is een eenduidig, actueel en helder beleidskader nodig. Beleid moet overeenstemmen met de uitvoeringsinstrumenten: de structuurvisie en ander ruimtelijk beleid komen overeen met het bestemmingsplan. Handhaving vindt vervolgens plaats op basis van het bestemmingsplan. Juridisch gezien is immers alleen de gemeente direct gebonden aan haar eigen beleid; en dus ook het bestemmingsplan. Boeren, burgers en buitenlui kunnen juridisch gezien niet aangepakt worden op strijd met het beleidskader als het uitvoeringskader iets anders zegt of de ruimte biedt voor die **“strijdige acties”**.

Een actueel plan met een goede handhaving van de vastgestelde regels beschermen de kwaliteiten van het buitengebied en geven ook veel beter sturing aan ontwikkelingen. Vooral een **grote mate van duidelijkheid over wat niet mag** helpt hierbij; zowel voor burgers, als voor uitvoeringsambtenaren.

Vooropgesteld moet worden dat handhaving van het beleid en de regels valt en staat met het maken van duidelijke keuzes. En het vasthouden daaraan. Het huidige eindbeeld van de gemeente is een vrij vage **“stip aan de horizon”**. Dat is een gegeven, maar niet erg als bedacht wordt dat niemand in de toekomst kan kijken. Voor bepaalde thema's is die stip echter wel een stuk helderder dan voor andere thema's. Op die thema's moet je dan ook duidelijkheid verschaffen. Als je niet wilt dat er buiten een bouwvlak wordt gebouwd om reden van compact bouwen en zorgvuldig ruimtegebruik, dan moet je daarop gewoon handhaven en de illegale bouw laten verwijderen. Legalisatie via een procedure zou een alternatief kunnen zijn, maar strookt niet met de doelstelling, zoals in deze kadernota benoemd. Dan moet je daar ook geen ruimte laten. **Het doel is immers belangrijker dan de regels**. Dit moet uitgangspunt voor handhaving zijn.

### 24.4 Tussentijdse ontwikkeling

Het staat de burgers vrij om gedurende de voorbereiding van het bestemmingsplan nog planologische procedures te verzoeken. Het college en in voorkomende geval de gemeenteraad is bevoegd hiertoe over te gaan. Er is dus geen vanzelfsprekend recht op het voeren van een wijzigingsprocedure of herzieningsplan. Meeliften is vaak goedkoper voor de burger / ondernemers.

Omdat agrarische ontwikkelingen niet worden meegenomen als meelifter, houdt het college de mogelijkheid open voor agrarische bedrijven om een wijzigingsprocedure op te starten. Wel tegen de normale leges en voorwaarden die daarvoor gelden. Andere aanvragers van ontwikkelingen stellen een voorstel voor om mee te liften. Alleen bij een aantoonbare urgentie of zwaarwegende gevolgen voor het milieu of de omgeving kan alsnog een individuele Wro-procedure worden gevolgd.

## 25 Op weg naar een nieuw bestemmingsplan...

Het opstellen van deze kadernota beoogd om richtlijnen te geven voor het invullen van de bestemmingen in het gebied. Het beoogt niet om een uitkomst te geven voor alle concrete situaties in het plangebied. Dat zal gedurende het opstellen van het plan moeten blijken.

Dit houdt in dat er zich afwijkingen zullen voordoen in het uiteindelijke plan die niet voorzien zijn of hadden kunnen worden. Dat zal altijd zo blijven. Het voert voor een kadernota te ver om zover in detail te gaan dat hier nu al uitsluitend over gegeven kan worden. Van belang is dat deze afwijkingen gemotiveerd en uitgelegd kunnen worden aan de betrokkenen en dat hierbij rechtszekerheid en rechtsgelijkheid gewaarborgd kunnen worden.

Gedurende het proces kan het noodzakelijk blijken te zijn om de hier opgenomen kaders op bepaalde punten te herzien. Het proces van het bestemmingsplan Buitengebied is en blijft immers een langdurig proces dat een dynamisch karakter heeft. Eventuele aanpassing of aanvulling van de kaders zal binnen de stuurgroep van het project worden afgewogen en indien nodig met het bevoegde orgaan worden afgestemd.

In dit licht moet ook gekeken worden naar de nieuwe Omgevingswet die in 2018 wordt voorzien. Indien er aanleiding is om het bestemmingsplan om te zetten naar een pilot-omgevingsplan, dan wordt hiervoor een afzonderlijke afweging voorgelegd aan het bevoegde gezag. Het vervolg zal dan zijn om te bekijken welke aspecten uit de fysieke leefomgeving een plaats moeten of kunnen krijgen in zo'n pilot-omgevingsplan. Die zullen dan ook een plaats moeten krijgen in de kadernota. Voorafgaand hieraan zal als eerste een afwegingsnotitie worden voorgelegd om de keuze tussen bestemmingsplan of pilot-omgevingsplan te bepalen.



