

Kievit 12 B169, BAARLE NASSAU



Recreatiewoning

714 m² perceeloppervlakte



Beschrijving

de recreatiebungalow met ondergrond, tuin en verdere aanhorigheden, staande en gelegen in Parc de Kievit, aan de Kievit 12 B169 te 5111 HD Baarle-Nassau, kadastraal bekend gemeente Baarle-Nassau sectie F nummer 928 groot 7,14 are, welk registergoed blijkens de kadastrale registratie is bezwaard met:

- een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b. van de Belemmeringenwet

Privaatrecht op het gehele perceel , en

- een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b. van de Belemmeringenwet

Privaatrecht op een gedeelte van het perceel,

beiden ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Enexis Netbeheer B.V.

Verkoopinformatie

Status	Vervallen
Veiling	Nederland (internet-only) donderdag 2 december 2021
Inzet	donderdag 2 december 2021 vanaf 10:30
Afslag	donderdag 2 december 2021 vanaf 10:30
Kantoor	Linders Notarissen Ginnekenweg 188 4835 NH BREDA T: 076 565 28 50 F: 076 565 20 70 E: info@lindersnotarissen.nl
Behandelaar	M. Keusters

Bezichtiging

De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.

Notarissen in Nederland moeten onder andere voldoen aan de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme ("Wwft"). Daarom zijn wij verplicht een cliëntenonderzoek uit te voeren.

Bron van vermogen en van de middelen

Onder omstandigheden dient de notaris na te gaan wat de herkomst is van uw vermogen en ook van de middelen die gebruikt worden bij de specifieke transactie of zakelijke relatie. Dat kan betekenen dat u nadere informatie dient te verstrekken inzake uw vermogen en/of middelen, daarbij moet u denken aan een onderhandse akte van geldlening, een akte van schenking, een aangifte inkomstenbelasting, een aangifte erfbelasting, een verklaring van een accountant en/of andere onafhankelijke bronnen.

Lasten

parkbijdragen, € 1.250,00 jaarlijks



Kenmerken

Woningtype	Recreatiewoning
Perceeloppervlakte	714 m ²
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	VerhuurdZonderToestemmingSchuldeiser
Kadastrale omschrijving	kadastraal bekend gemeente Baarle-Nassau sectie F nummer 928 groot 7,14 are, welk registergoed blijkens de kadastrale registratie is bezwaard met: - een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b. van de Belemmeringenwet Privaatrecht op het gehele perceel , en - een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b. van de Belemmeringenwet Privaatrecht op een gedeelte van het perceel, beiden ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Enexis Netbeheer B.V.
Milieuinformatie	zie downloads



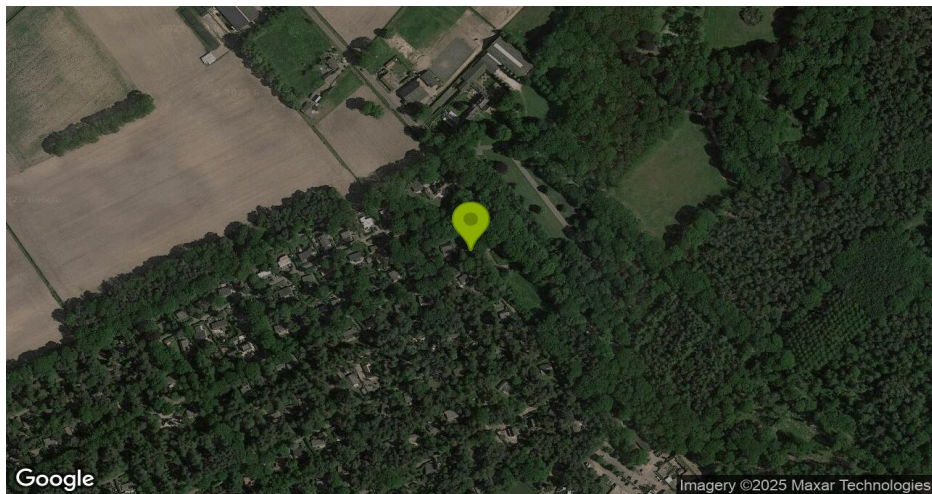
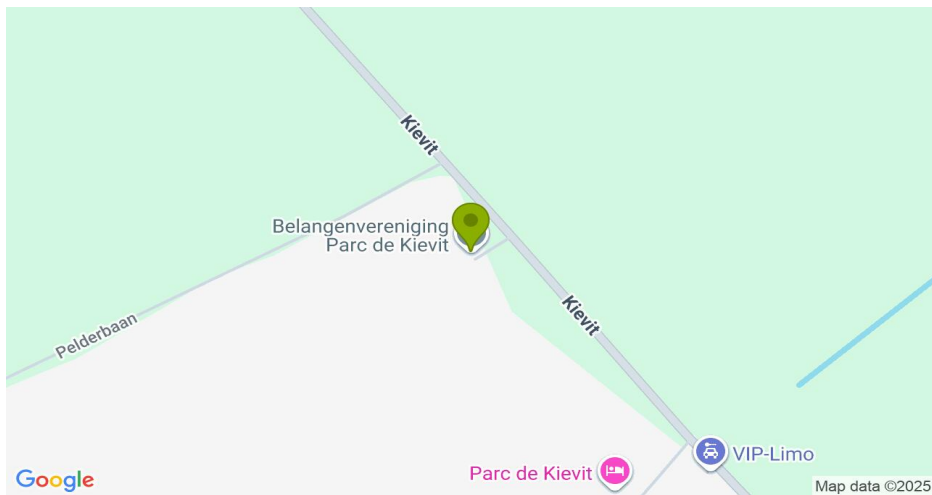
Financieel

Lasten (k.k.)	Datum betaling koopsom
Inzetpremie	1 %
Indicatie kosten veiling	€ 4.506,00 (per 28-10-2021 om 16:23 uur) exclusief 8% overdrachtsbelasting (per 28-10-2021 om 16:23 uur)

Bijzonderheden

Ten aanzien van het te veilen object zal door de executerende bank het huurbeding worden ingeroepen. Zodra hierover nadere info beschikbaar is zal dat op deze website worden gepubliceerd.

Onder de downloads treft u de parklasten overeenkomst, algemene akte en het Huishoudelijk Reglement aan, welke vóór de ingebruikname dienen te worden ondertekend en aan de beheerder van het park dienen te worden overhandigd.



Bijlage

45483_Proces-verbaal Van Vaststelling Veilingvoorwaarden (internet-only).pdf

PROCES-VERBAAL VAN VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

(inzake executoriale verkoop Kievit 12 B 169 te 5111HD Baarle-Nassau)

Heden, zes en twintig oktober tweeduizend een en twintig, verklaar ik, mr. Martijn Johannes Thomas Robert Ligthart, kandidaat-notaris, hierna te noemen: 'notaris', als waarnemer van mr. Jurgen Leon Elise Huyben, notaris te Breda, het volgende:

I. DEFINITIES

1. Tenzij uit de Akte anders blijkt, hebben de in de AVVE 2017 (onder de kop "Begrippen") vermelde definities dezelfde betekenis in de Akte. De in de vorige volzin bedoelde definities dienen – daar waar nodig en/of van toepassing – te worden uitgelegd in samenhang met de hierna onder 2. vermelde definities.
2. Naast, in afwijking van en/of ter (nadere) invulling van de in de AVVE 2017 (onder de kop "Begrippen") vermelde definities, hebben in de Akte de volgende vetgedrukte en met (een) hoofdletter(s) geschreven woorden de daaronder vermelde betekenis:
 - **Akte:**
dit notarieel proces-verbaal;
 - **Artikel:**
een artikel van de Bijzondere Veilingvoorwaarden;
 - **AVVE 2017:**
de Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017, zoals vastgesteld bij akte, op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op diezelfde dag in het register Hypotheken 4 deel 69567 nummer 129;
 - **Betaaldatum:**
de uiterste datum waarop de Koper al zijn (betalings)verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst moet zijn nagekomen;
 - **Bijlage:**
een bijlage waarnaar in de Akte wordt verwezen en die integraal deel uitmaakt van de Akte;
 - **Bijzondere Veilingvoorwaarden:**
de in hoofdstuk IX. van de Akte vermelde voorwaarden en bedingen die - naast, in afwijking van en/of ter (nadere) invulling van de AVVE 2017 - van toepassing

- zijn en/of zullen zijn op de Verkoop;
- **Deelnemer:**
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.
 - **Handleiding:**
de "handleiding online bieden" vermeld op de Website;
 - **Hypotheekakte:**
de op vijf februari tweeduizend zeven voor mr. E.A.M. Keizer, notaris te Wierden, verleden hypotheekakte, waarbij het Hypotheekrecht is gevestigd;
 - **Hypotheekrecht:**
het ten behoeve van de Verkoper en ten laste van het Registergoed gevestigde recht van hypotheek, dat is gevestigd door de inschrijving in de Openbare Registers op vijf februari tweeduizend zeven in het register Hypotheken 3 deel 52276 nummer 182 van een afschrift van de Hypotheekakte;
 - **(Internet)Bieder:**
degene die via de Website een Bod wenst uit te brengen of heeft uitgebracht;
 - **Koopovereenkomst:**
de overeenkomst van koop krachtens de Verkoop, waarbij de Verkoper (qualitate qua) het Registergoed voor de Koopprijs verkoopt of heeft verkocht aan een Bieder, die het Registergoed voor de Koopprijs koopt of heeft gekocht van de Verkoper (qualitate qua);
 - **Notaris:**
de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop. Mr Jurgen Leon Elise Huyben, notaris te Breda, dan wel (al naar gelang en van tijd tot tijd van toepassing):
 - (i). een waarnemer van die notaris;
 - (ii). een door die notaris aangewezen toegevoegd notaris; of
 - (iii). een ambtsopvolger of een protocolopvolger van die notaris;
 - **Onroerende Zaak:**
de onroerende zaak - dan wel een of meer gedeelten daarvan - waarop het Registergoed betrekking heeft;
 - **Openbare Registers:**
de openbare registers voor registergoederen als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek;

- **Openbareverkoop.nl:**

de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke een Bod via internet kan worden uitgebracht.

- **Rechthebbende:**

de erven van mevrouw **Pieterkje VOOGT**, geboren te Naaldwijk op drieëntwintig juli negentienhonderddrieënvijftig, overleden te Westland op elf februari tweeduizend negentien, hierna te noemen "erflaatster", waarvan blijkt een op een en twintig februari tweeduizend twintig door de toegevoegd notaris van mr L. Boellaard, met plaats van vestiging Westland opgemaakte verklaring van erfrecht, de erfgenamen zijn:

1. mevrouw **Nikky VERDUIJN**, geboren te Breda op twaalf juli negentienhonderdzesennegentig, ongehuwd, niet gehuwd geweest en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap of als zodanig geregistreerd geweest, wonende Aletta Rutgersstraat 102 te 2676 TX Maasdijk, gemeente Westland;
2. mevrouw **Noëlle VERDUIJN**, geboren te Breda op zesentwintig juli negentienhonderdnegenennegentig, ongehuwd, niet gehuwd geweest en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap of als zodanig geregistreerd geweest, wonende Tuindersweg 37C te 2676 BD Maasdijk, gemeente Westland;
3. de heer **Tycho STEVENS**, geboren te Breda op negentien oktober tweeduizend, ongehuwd, niet gehuwd geweest en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap of als zodanig geregistreerd geweest, wonende Liesbeth Tilanusplein 48 te 5122 BJ Rijen, gemeente Gilze en Rijen;
4. mevrouw **Bo STEVENS**, geboren te Breda op een april tweeduizend twee, ongehuwd, niet gehuwd geweest en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap of als zodanig geregistreerd geweest, wonende Molenweg 3 te 2681 RD Monster, gemeente Westland;
5. de heer **Max DE HOON**, geboren te Breda op eenendertig oktober tweeduizend, ongehuwd, niet gehuwd geweest en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap of als zodanig geregistreerd geweest, wonende Lage Ham 4 te 5102 AC Dongen;
6. de heer **Luca DE HOON**, geboren te Gilze en Rijen op een januari

tweeduizend twee, ongehuwd, niet gehuwd geweest en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap of als zodanig geregistreerd geweest, wonende Lage Ham 4 te 5102 AC Dongen;

7. mevrouw Sterre Johanna Pieternel GOEIJERS, geboren te Breda op tweeëntwintig juni tweeduizend zeven, ongehuwd, niet gehuwd geweest en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap of als zodanig geregistreerd geweest, wonende Lage Ham 4 te 5102 AC Dongen;
8. de heer Lumas Fortuné Antoon GOEIJERS, geboren te Gilze en Rijen op zeven januari tweeduizend tien, ongehuwd, niet gehuwd geweest en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap of als zodanig geregistreerd geweest, wonende Lage Ham 4 te 5102 AC Dongen;
9. mevrouw Riesje Elisabeth Marga GOEIJERS, geboren te Breda op vijf september tweeduizend elf, ongehuwd, niet gehuwd geweest en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap of als zodanig geregistreerd geweest, wonende Lage Ham 4 te 5102 AC Dongen;
10. de heer Vince VERDUIJN, geboren te Breda op dertig maart tweeduizend vijf, ongehuwd, niet gehuwd geweest en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap of als zodanig geregistreerd geweest, wonende de Jonghlaan 3A te 2691 NM 's-Gravenzande, gemeente Westland;
11. de heer Devon TETTEROO, geboren te Breda op vierentwintig augustus tweeduizend elf, ongehuwd, niet gehuwd geweest en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap of als zodanig geregistreerd geweest, wonende de Jonghlaan 3A te 2691 NM 's-Gravenzande, gemeente Westland,

ten laste van wie wordt overgegaan tot de Verkoop;

hierna zowel tezamen, als ieder afzonderlijk te noemen "de Rechthebbende";

- **Registergoed:**

- (i). het in artikel 1 van de Bijzondere Veilingvoorwaarden nader omschreven registergoed; en
- (ii). de in of op de Onroerende Zaak aanwezige roerende zaken ter zake waarvan de Verkoper bevoegd is deze tezamen met het registergoed te verkopen volgens de voor het Hypotheekrecht geldende regels;

- **Registratie:**
het geheel van de voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via de Website wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotararis van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer;
- **Registratienotararis:**
een in Nederland werkzame notaris die van een natuurlijke persoon die via de Website wil bieden:
 - (i) een ingevulde registratieverklaring in ontvangst neemt,
 - (ii) van die persoon de identiteit vaststelt en de handtekening onder de registratieverklaring legaliseert,
 - (iii) het opgegeven telefoonnummer controleert en (iv) de gegevens van die persoon registreert, een en ander conform de procedure als omschreven in de Handleiding;
- **Schuldenaar:**
de Rechthebbende op wie de Verkoper een of meer vorderingen tot voldoening van een of meer geldsommen heeft;
- **Verkoop:**
de executoriale verkoop van het Registergoed krachtens de Veiling dan wel de Onderhandse verkoop;
- **Verkoper:**
de Volksbank N.V., een naamloze vennootschap, statutair gevestigd te Utrecht, kantoorhoudend te 3512 BJ Utrecht, Croeselaan 1 (postadres: Postbus 8000, 3503 RA Utrecht) en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 16062338 (voorheen statutair genaamd SNS Bank N.V.), ook handelend onder de naam SNS Bank, in opdracht van wie de Verkoop plaatsvindt;
- **Verschuldigde:**
al hetgeen de Schuldenaar aan de Verkoper is en/of zal zijn verschuldigd en tot zekerheid voor de (terug)betaling waarvan de Zekerheidsrechten zijn gevestigd, zulks met inachtneming van hetgeen daaromtrent is bepaald in de Hypotheekakte.
- **Website:**
de algemeen toegankelijke website www.openbareverkoop.nl of een daaraan

gelleerde website, via welke website:

- (i). de Verkoop bekend wordt of is gemaakt;
- (ii). de Objectinformatie beschikbaar wordt of is gesteld;
- (iii). een Bod via internet kan worden uitgebracht;

- **Woning:**

een tot bewoning bestemde onroerende zaak als bedoeld in artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

- 3. De hiervoor onder 1. en 2. bedoelde definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt dan wel worden vervoegd.
- 4. Kopjes en nummeringen in de Akte zijn uitsluitend bedoeld om verwijzingen te vergemakkelijken en zullen de uitleg van de Akte niet beïnvloeden.

II. VERKRIJGING DOOR DE RECHTHEBBENDE

- 1. De Rechthebbende is gerechtigd tot het Registergoed.
- 2. Erflaatster heeft het recht van erfpacht van het Registergoed verkregen door de inschrijving in de Openbare Registers (voormalige bewaring te Breda) op acht en twintig april tweeduizend drie in het register Hypotheken 4 deel 15021 nummer 156 van een afschrift van een akte van levering, op vijf en twintig april tweeduizend drie verleden voor mr. J.F.M. Bolscher, destijds notaris ter standplaats Baarle-Nassau, welke akte bevat kwijting voor de betaling van de koopprijs.
Vervolgens heeft erflaatster de eigendom belast met het recht van erfpacht in eigendom verkregen door de inschrijving in de Openbare Registers op vijf februari tweeduizend zeven in het register Hypotheken 4 deel 51626 nummer 116 van een afschrift van een akte van levering, op vijf februari tweeduizend zeven verleden voor mr. E.A.M. Keizer, notaris met plaats van vestiging Wierden, welke akte bevat kwijting voor de betaling van de koopprijs.
Erflaatster is op elf februari tweeduizend negentien te Westland overleden, en heeft als erfgenamen nagelaten de Rechthebbende sub 1 tot en met 11 genoemd, en wel voor de navolgende breukdelen:
Rechthebbende sub 1 voor een/achtste (1/8^e) gedeelte;
Rechthebbende sub 2 voor een/achtste (1/8^e) gedeelte;
Rechthebbende sub 3 voor een/achtste (1/8^e) gedeelte;
Rechthebbende sub 4 voor een/achtste (1/8^e) gedeelte;
Rechthebbende sub 5 voor een/twintigste (1/20^e) gedeelte;

Rechthebbende sub 6 voor een/twintigste (1/20^e) gedeelte;
Rechthebbende sub 7 voor een/twintigste (1/20^e) gedeelte;
Rechthebbende sub 8 voor een/twintigste (1/20^e) gedeelte;
Rechthebbende sub 9 voor een/twintigste (1/20^e) gedeelte;
Rechthebbende sub 10 voor een/achtste (1/8^e) gedeelte;
Rechthebbende sub 11 voor een/achtste (1/8^e);
waarvan blijkt uit een op een en twintig februari tweeduizend twintig door de
toegevoegd notaris van mr L. Boellaard, met plaats van vestiging Westland
opgemaakte verklaring van erfrecht, waarvan een kopie aan deze akte wordt
gehecht.

III. HET HYPOTHEEKRECHT

1. De Verkoper is gerechtigd tot het Hypotheekrecht, alsmede tot een pandrecht ten laste van de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek.
2. Naast het bepaalde in de Hypotheekakte, zijn op het Hypotheekrecht onder meer van toepassing de door de Verkoper vastgestelde algemene voorwaarden voor zekerheidsrechten, een en ander zoals nader vermeld en/of omschreven in de Hypotheekakte.
3. Het Hypotheekrecht is eerste in rang. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat - voor zover aan de Verkoper bekend - het hiervoor onder 1. vermelde pandrecht eerste in rang is.
4. Het Hypotheekrecht is gevestigd tot het bedrag van een honderd duizend euro (€ 100.000,00), te vermeerderen met het bedrag van vijftig duizend euro (€ 50.000,00) voor onder meer rentes, boetes en kosten, derhalve tot een totaalbedrag van een honderd vijftig duizend euro (€ 150.000,00).
5. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper het Hypotheekrecht niet heeft opgezegd en dat het Hypotheekrecht niet op enigerlei andere wijze teniet is gegaan.
6. Het bestaan van het Hypotheekrecht laat onverlet dat de Verkoper voorts gerechtigd is of kan zijn tot andere zekerheidsrechten die eveneens zijn gevestigd tot zekerheid voor de (terug)betaling van het Verschuldigde.
7. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de vordering(en) van de Verkoper op de Schuldenaar – tot zekerheid waarvoor het Hypotheekrecht is gevestigd - niet is/zijn bezwaard met beperkte rechten en dat op die vordering(en) geen beslagen zijn gelegd.

IV. OVERIGE ZEKERHEDEN EN BESLAGEN

1. Het Registergoed is op heden niet bezwaard met andere rechten van hypotheken en op heden zijn op het Registergoed geen beslagen gelegd.
2. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat - voor zover aan de Verkoper bekend - op de in hoofdstuk III. van de Akte onder 1. bedoelde roerende zaken geen pandrechten rusten, behoudens het aldaar bedoelde pandrecht van de Verkoper, en dat op die roerende zaken geen beslagen zijn gelegd.

V. HET VERZUIM VAN DE SCHULDENAAR

1. De Rechthebbende is niet in staat van faillissement verklaard en de wettelijke schuldsaneringsregeling is niet van toepassing verklaard op de Rechthebbende.
2. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Schuldenaar jegens de Verkoper in verzuim is, aangezien:
 - a. de Schuldenaar op enig moment tekort is geschoten in de nakoming van diens verplichtingen jegens de Verkoper, tot zekerheid voor welke verplichtingen het Hypotheekrecht is gevestigd; en
 - b. de Schuldenaar jegens de Verkoper in gebreke is gebleven in de nakoming van diens verplichtingen jegens de Verkoper, tot zekerheid voor welke verplichtingen het Hypotheekrecht is gevestigd; ook na de nodige aanmaningen en sommaties door de Verkoper.
3. In verband met hetgeen hiervoor onder 2. is vermeld, is de Verkoper overgegaan tot opeising van al hetgeen de Verkoper van de Schuldenaar te vorderen heeft of nog te vorderen zal hebben. Van de in de vorige volzin bedoelde opeising blijkt uit een brief van de Verkoper aan de Schuldenaar, terwijl de Verkoper een kopie van die brief heeft overhandigd aan de Notaris. Bedoelde opeising heeft niet geleid tot (gehele) betaling door de Schuldenaar aan de Verkoper.
4. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat - krachtens het bepaalde in de Hypotheekakte, al dan niet in samenhang met de op het Hypotheekrecht van toepassing verklaarde (algemene) voorwaarden - het verzuim van de Schuldenaar jegens de Verkoper reeds is ingetreden door het enkele feit dat de Schuldenaar tekort is geschoten in de nakoming van enige verplichting jegens de Verkoper, al dan niet in samenhang met hetgeen hiervoor onder 2. is vermeld.
5. Op grond van het hiervoor onder 2., 3. en 4. bepaalde is de Verkoper bevoegd om gebruik te maken van het Hypotheekrecht (en de daarbij horende pandrechten), in het bijzonder - doch niet uitsluitend - de bevoegdheid om over te gaan tot de

Verkoop.

6. Krachtens het bepaalde in de Hypotheekakte - al dan niet in samenhang met de op het Hypotheekrecht van toepassing verklaarde (algemene) voorwaarden - strekt de door de Verkoper bijgehouden administratie omtrent de hoogte van het Verschuldigde tot volledig bewijs, behoudens door de Schuldenaar aan te leveren tegenbewijs.

VI. OPDRACHT TOT OPENBARE VERKOOP

In verband met het bepaalde in hoofdstuk V. van de Akte heeft de Verkoper aan de Notaris opdracht gegeven om over te gaan tot de Verkoop.

VII. VEILINGDATUM, AANZEGGING(EN) EN BEKENDMAKING

1. De Veiling betreft een Internetveiling. Tijdens de Veiling kunnen Biedingen uitsluitend worden gedaan via de Website. De Notaris heeft de dag en uur van de Veiling vastgesteld.

De Veiling vindt plaats via de Website op twee december tweeduizend een en twintig (02-12-2021) vanaf tien uur en dertig minuten (10:30 uur).

De Veiling vindt plaats in twee fasen:

- de eerste fase: de Inzet bij Opbod
- de tweede fase: de Afslag bij Afmijning vindt aansluitend aan de Inzet plaats.

Vanaf genoemd tijdstip zal een veilingssessie plaatsvinden waarbij naast het Registergoed mogelijk ook andere registergoederen aansluitend na elkaar worden aangeboden. De volgorde van de veiling van de verschillende objecten zal kort voor aanvang van de Veiling worden bepaald, en op de Website kenbaar zijn. Het exacte tijdstip waarop het Registergoed wordt geveild is daarmee afhankelijk van de volgorde waarin de objecten worden geveild. Hiervoor wordt verwezen naar de Website.

2. Door of namens de Notaris is aan de Rechthebbende en aan alle in artikel 551 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering bedoelde beperkt gerechtigden en schuldeisers, zo die er zijn, schriftelijk medegedeeld via welke website de Veiling plaatsvindt en gedurende welke periode er kan worden geboden.
3. Bij een of meerdere exploten wordt of is aanzegging gedaan van de Verkoop.
4. De Verkoop wordt of is bekend gemaakt op de Website. In bedoelde bekendmaking wordt of is onder meer vermeld:
 - a. dat sprake is van een executoriale verkoop;
 - b. dat – uitsluitend indien de Verkoop plaatsvindt in opdracht van een

hypotheekhouder - tot veertien (14) dagen vóór de voor de voor de Veiling vastgestelde datum een Bod kan worden uitgebracht door middel een aan de Notaris gerichte schriftelijke verklaring.

VIII. VEILINGVOORWAARDEN

1. De in het hoofd van de Akte genoemde Notaris stelt hierbij de Veilingvoorwaarden vast.
2. De Veilingvoorwaarden zijn door genoemde Notaris vastgesteld in overleg met de Verkoper.
3. Geacht wordt dat de tekst van de AVVE 2017 woordelijk is opgenomen in de Akte.

IX. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

1. Naast, in afwijking van en/of ter (nadere) aanvulling van de AVVE 2017 zal de Verkoop (voorts) geschieden met inachtneming van de in dit hoofdstuk van de Akte vermelde voorwaarden en bedingen.
2. Indien de Bijzondere Veilingvoorwaarden afwijken van de AVVE 2017, dan prevaleren de Bijzondere Veilingvoorwaarden boven de AVVE 2017.

Artikel 1 Omschrijving van het Registergoed

- 1.1 De omschrijving van het Registergoed luidt als volgt:

de eigendom van de recreatiebungalow met ondergrond, tuin en verdere aanhorigheden, gelegen in Parc "de Kievit" te Baarle-Nassau, staande en gelegen aan de Kievit 12 B 169 te 5111 HD Baarle-Nassau, kadastraal bekend gemeente Baarle-Nassau sectie F nummer 928, groot zeven are en veertien centiare (07.14 a), welk registergoed blijkens de kadastrale registratie is bezwaard met:

 - een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b. van de Belemmeringenwet Privaatrecht op het gehele perceel , en
 - een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b. van de Belemmeringenwet Privaatrecht op een gedeelte van het perceel, beiden ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Enexis Netbeheer B.V.

De in artikel 1 lid 1 AVVE 2017 vermelde verplichting van de Verkoper is niet meer dan een inspanningsverplichting.

- 1.2 De Onroerende Zaak is een Woning.

Artikel 2 Gebruikssituatie

- 2.1 Voor zover aan de Verkoper bekend, is de Onroerende Zaak in strijd met het

huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek geheel of gedeeltelijk verhuurd aan (een) derde(n).

- 2.2 In verband met het bepaalde in Artikel 2.1 zal de Verkoper aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter het verlot vragen tot het invoeren van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek.
- 2.3 Het in Artikel 2.2 bedoelde verlot is op heden nog niet verleend. Nadat de Notaris in het bezit zal zijn gesteld van de betreffende beschikking van de daartoe bevoegde voorzieningenrechter, dan zullen de inhoud en de voorwaarden van die beschikking bekend worden gemaakt, en wel op de betreffende Website dan wel voorafgaande aan de Inzet.
- 2.4 De bevoegdheid tot het uitoefenen van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek wordt door de Verkoper overgelaten aan de Koper.
- 2.5 Het bepaalde in artikel 24 lid 3 tweede volzin AVVE 2017 is voor de Koper niet relevant, zulks gelet op het bepaalde in artikel 24 lid 3 derde volzin en artikel 24 lid 5 laatste gedachtestreepje AVVE 2017.

Artikel 3 Ontruiming

In afwijking van het bepaalde in artikel 23 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 3.1 De Koper wordt geadviseerd – doch is niet verplicht - om te onderzoeken of naar zijn oordeel de feitelijke levering van de Onroerende Zaak kan plaatsvinden in goed overleg met de Rechthebbende en/of de gebruikers van de Onroerende Zaak.
- 3.2 Indien de Onroerende Zaak bij de Rechthebbende (en de zijnen) in gebruik is, dan kan de Koper de ontruiming van de Onroerende Zaak bewerkstelligen met behulp van een deurwaarder, desnoods eveneens met behulp van de sterke arm, uit kracht van:
 1. in geval van de Onderhandse Verkoop: een grosse van de daartoe strekkende beschikking als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek van de daartoe bevoegde voorzieningenrechter; dan wel
 2. in geval van de Veiling: de grosse van het Proces-verbaal van toewijzing en de ondertekende Notariële verklaring betaling.Indien de deurwaarder belast met de ontruiming van de Onroerende Zaak een nadere titel voor de ontruiming van de Onroerende Zaak verlangt, dan dient de Koper daarin voor eigen rekening en risico te voorzien.
- 3.3 Indien de Onroerende Zaak bij iemand in gebruik is die zich zonder recht of titel in de Onroerende Zaak bevindt en als zodanig niet bekend was aan de Koper, dan kan

de Koper de ontruiming van de Onroerende Zaak bewerkstelligen op gelijke wijze als vermeld in Artikel 3.2.

Artikel 4 Bijzondere lasten en beperkingen

4.1 De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper met betrekking tot het Registergoed bekend is met de in Artikel 4.2 vermelde bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek.

4.2 Met betrekking tot aan het Registergoed bekende bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek wordt verwezen naar:

- a. de titel van aankomst van de Rechthebbende (register Hypotheken 4 deel 51626 nummer 116), in welke betreffende akte onder meer het volgende woordelijk staat vermeld:

(begin citaat)

*OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN
EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN*

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar een akte houdende vaststelling kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen, vestiging erfdienstbaarheden met betrekking tot de recreatiebungalows op Parc "De-Kievit" te Baarle-Nassau, op tweeëntwintig mei tweeduizend zes, voor Mr.E.A.M. Keizer, notaris te Wierden verleden, ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Breda, register hypotheken 4, in deel 15470, nummer 58, waarin onder meer het navolgende is opgenomen:

"In verband met de voorgenomen gefaseerde verkoop en levering van deze (bloot) eigendom (hierna verder ook te noemen: kavels of het verkochte), welke zullen worden aangegeven met Arabische cijfers, gaat verkoper bij deze over tot:

1. *de vaststelling van de eerste fase van de te verkopen kadastrale percelen met de daarop staande recreatiebungalows, welke eerste fase met arcering is aangegeven op een aan deze akte gehechte situatietekening;
de verdere verkaveling(en) van Parc De Kievit te Baarle-Nassau zal / zullen in een later stadium door verkoper worden vastgesteld;*
2. *het vaststellen van:
kettingbedingen (A);*

*kwantitatieve verplichtingen (B); en
erfdienstbaarheden (C);
welke zijn verbonden aan de eigendom of een beperkt recht van een kavel,
zulks onder de opschortende voorwaarde van levering van voormelde
kadastrale percelen aan de eigenaars.*

*Hierna wordt onder eigenaar tevens verstaan koper, beperkt gerechtigde
en gebruiker van een recreatiebungalow, alsmede de rechtsopvolgers.*

A. Kettingbedingen

- 1. De bestaande recreatiebungalows dienen te voldoen aan de
navolgende door verkoper vast te stellen eisen, welke luiden als
volgt:*
 - a. Het type bungalow, de grootte en dergelijke (voor zover niet
vastgelegd in de bouwvergunning ter zake van de nieuw te
bouwen recreatiebungalows) wordt door verkoper bepaald, waarbij
rekening gehouden dient te worden met de door gemeente Baarle
Nassau gestelde eisen in de bouwvergunning en verdere
verordeningen.
Indien in de toekomst de bestaande dan wel nieuw te bouwen
recreatiebungalow vervangen mocht worden door een andere
recreatiebungalow, dan dient deze recreatiebungalow eveneens te
voldoen aan de door verkoper te stellen eisen.
De oppervlakte van de nieuw te bouwen recreatiebungalow mag
alsdan niet groter zijn dan die van de te vervangen
recreatiebungalow.*
 - b. De recreatiebungalow dient te voldoen aan de eisen gesteld door
de betrokken nutsbedrijven, welke ter plaatse gas, water en elektra
leveren.
De aansluiting van de voorzieningen betreffende het gas-, water,
Centrale antenne inrichting, K.P.N. en elektriciteit dient, voor zover
zulks nog niet is aangelegd, op aanwijzing van de verkoper te
worden aangelegd.
De kosten van aansluiting van de hiervoor vermelde voorzieningen
zijn voor rekening van de eigenaar.*

- c. *Bij de bouw van een recreatiebungalow dienen ook de eventueel door de gemeente Baarle-Nassau gestelde eisen in acht te worden genomen.*
2. a. *Het uiterlijk aanzien van de bestaande dan wel te bouwen recreatiebungalow mag niet zonder toestemming van verkoper worden veranderd en dient te blijven voldoen aan door verkoper te stellen eisen. Het blinderen van vensters van de recreatiebungalow door middel van rolgordijnen of luiken of iets dergelijks, tijdens het verblijf op Park Landgoed de Kievit (hierna ook te noemen: de Kievit) is verboden. De eigenaar verplicht zich de recreatiebungalow en de daarbij behorende tuin goed te onderhouden.*
- Bij de bouw en naderhand uit te voeren verbouwingen dan wel het oprichten van het toegestane bijgebouw op het verkochte dienen de bebouwingsvoorschriften behorende bij het ter plaatse geldende bestemmingsplan te worden nageleefd.*
- b. *Bij de uitvoering van het eventuele buiten(verf)werk of ander onderhoud moeten de door of vanwege de verkoper te geven aanwijzingen in acht worden genomen.*
- c. *De kavel is bestemd voor de handhaving van een recreatiebungalow (hierna ook te noemen: het verkochte) en moet worden gebruikt conform de bestemming. De beplanting en de aanleg van verdere groenvoorzieningen dient te geschieden conform de door verkoper aan te geven richtlijnen / aanwijzingen. Het onderhoud van de kavel dient te geschieden conform de door verkoper aan te geven richtlijnen / aanwijzingen.*
- Het rooien en snoeien van bomen en bestaande beplanting op de kavel alsmede wijziging van de bestemming van de kavel is niet toegestaan, behoudens schriftelijke toestemming van verkoper. Het besproeien van planten en / of gewassen met (insecten) bestrijdingsmiddelen is niet toegestaan. Het aanbrengen van onderlinge afscheidingen is niet toegestaan, behoudens met schriftelijke toestemming van verkoper en met inachtneming van de door verkoper te geven richtlijnen / aanwijzingen omtrent de*

soort afscheiding, waarbij de thans bestaande erfafscheiding(en) door de verkoper en / of de beheerder zullen worden gerespecteerd.

Het aanbrengen van niet natuurlijke erfafscheidingen in verband met de aanwezigheid van huisdieren op het verkochte is toegestaan, met dien verstande dat voor het gebruik van de betreffende materialen goedkeuring van de verkoper en / of beheerder vereist is.

Het aanleggen en / of veranderen van afscheidingen (behoudens het hierna bepaalde), tegelplateaus en tuinen is niet toegestaan tenzij schriftelijke toestemming is verkregen van de verkoper / beheerder.

Uitsluitend de door de verkoper en / of beheerder aangegeven flora afscheidingen mogen geplaatst worden, waarbij in principe uitgegaan wordt van een beukenhaag, welke in beginsel een hoogte van een meter en tachtig centimeter niet mogen overstijgen.

De verkoper / beheerder van de Kievit kan nadere aanwijzingen geven wat betreft de hoogte en onderhoud van afscheidingen, heggen en struiken.

Indien bij de kavel een sloot behoort of de kavel is gelegen aan een sloot, dan dient een strook van één meter gelegen langs de sloot vrij te zijn en vrij te blijven van materialen en / of beplantingen zulks in verband met het plegen van onderhoud aan de betreffende sloot.

- d. Het treffen van tijdelijke of permanente kampeervoorzieningen is niet toegestaan, tenzij met goedkeuring van de verkoper.*
- 3. Het is verboden op een kavel of in de daarop te stichten / staande recreatiebungalow gelegenheid te geven tot het houden van demonstratieve bijeenkomsten of tot prostitutie, terwijl het eveneens verboden is daarop of daarin een beroep of bedrijf (waaronder ook begrepen drugs- en koffieshopactiviteiten), in welke vorm dan ook, uit te oefenen.*
- Colportage, in welke vorm dan ook, op de Kievit is verboden.*

4. *Het is de eigenaar verboden:*
 - a. *om vanuit de bestaande recreatiebungalow dan wel te bouwen recreatiebungalow olie, oliehoudend water of chemische stoffen te werpen of te lozen, open vuren te ontsteken of andere milieuverontreinigende activiteiten te plegen;*
 - b. *om de kavel, behoudens schriftelijke toestemming van verkoper, te benutten voor het houden van vee of andere dieren, behoudens twee huisdieren;*
 - c. *om de onder b. bedoelde huisdieren hun behoeften te laten doen op een andere plaats dan het verkochte of op de daartoe bestemde inrichtingen;*
 - d. *om op de kavel buitenantennes en schotelantennes aanwezig te doen zijn;*
 - e. *om putten te slaan in het verkochte;*
 - f. *om, zonder schriftelijke toestemming van verkoper, de wegen en paden, behorende tot het gehele complex te gebruiken voor vervoermiddelen met een grotere asdruk dan tweeduizend vijfhonderd kilogram (2500 kg);*
 - g. *het verkochte zonder schriftelijke toestemming van verkoper, te gebruiken voor commerciële doeleinden en gebruik te maken van het logo van De Kievit, de naam en andere met de Kievit verbonden kenmerken;*
 - h. *om, zonder schriftelijke toestemming van verkoper, het verkochte voor de commerciële verhuur ter beschikking te stellen.
Het afstaan van het verkochte aan familie in de eerste en tweede graad, is na verkregen schriftelijke toestemming, toegestaan onder de voorwaarden en bepalingen opgenomen in artikel 2.2. van het huishoudelijk reglement.*
5. *Het is een eigenaar of gebruiker niet geoorloofd:*
 - a. *Te komen van en te gaan naar de recreatiebungalow en de bij verkoper in eigendom verblijvende voorzieningen, zoals receptie, zwembad, sportaccommodaties, groenvoorzieningen, parkeerplaats(en) en speelvoorzieningen (hierna ook te noemen: gemeenschappelijke voorzieningen), anders dan via de daarvoor*

- bestemde wegen en paden en op een wijze, waarvoor de wegen en paden zijn aangelegd en zoals ter plaatse is aangegeven.*
- b. Op de wegen, paden of bij de recreatiebungalow gelegen terreinen voertuigen of andere voorwerpen te parkeren of te plaatsen, zulks onverminderd het hierna onder A.6. bepaalde.*
 - c. Storende geluiden te veroorzaken, waaronder begrepen alle geluid voortgebracht door geluidsdragers.*
 - d. Afval of vuilnis te deponeren, anders dan op de ter plaatse voorgeschreven wijze.*
 - e. Aanplakbiljetten (voor verhuur of verkoop) of andere vormen van reclame op of aan de recreatiebungalow en de daarbij behorende grond aan te brengen.*
 - f. Het verkochte, zonder voorafgaande melding aan de beheerder van de Kievit, zelf of via derden te koop aan te bieden.*
 - 6. Iedere eigenaar van het verkochte is verplicht zijn auto of gelijksoortig vervoermiddel te parkeren op de op de kavel aangelegde parkeerplaats.*
 - 7. a. De gemeenschappelijke voorzieningen dienen binnen de daartoe geldende door de exploitant en / of van overheidswege vast te stellen gestelde openingstijden steeds toegankelijk te zijn voor eigenaren en gebruikers van de recreatiebungalow.*
 - b. De exploitant van een (de) gemeenschappelijke voorziening(en) zal de gemeenschappelijke voorziening (en) steeds exploiteren in het belang en ten nutte van de eigenaren en gebruikers van de recreatiebungalow, voorzover zulks binnen de commerciële mogelijkheden van de exploitant behoort.*
 - c. De verkoopprijzen en kwaliteit van de door de exploitant van een (de) gemeenschappelijke voorziening(en) te koop aan te bieden artikelen, alsmede de bediening en de service jegens de eigenaren en gebruikers van de recreatiebungalow, dienen van dien aard te zijn, dat het recreatieve gebruik en / of de eventuele verhuur van de recreatiebungalows niet wordt benadeeld en dat ten volle rekening wordt gehouden met de bijzondere aard van de Kievit.*

- d. De exploitant van een (de) gemeenschappelijke voorziening(en) dient zich bij de exploitatie te onthouden van al die handelingen, die inbreuk (kunnen) maken op de sfeer van de Kievit. De vorenbedoelde bepaling geldt evenzeer voor het personeel dat de exploitant in dienst heeft.*
- 8. Aan de eigenaar wordt bij deze de verplichting opgelegd om de recreatiebungalow nimmer ter beschikking te stellen van een overheidsinstantie of andere organisatie, tengevolge waarvan het recreatieve karakter van de Kievit gewijzigd wordt en "geweld" wordt aangedaan.*
- 9. De eigenaar en / of de gebruiker van een recreatiebungalow is verplicht, voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, zich te houden aan de gedragsregels welke door verkoper zijn vastgesteld (of nog worden vastgesteld) in een, jaarlijks door verkoper, naar redelijkheid en billijkheid aan te passen, Huishoudelijk Reglement.*
- 10. Volgens de huidige overheidsbepalingen is / zijn het / de nog te bouwen inmiddels bestaande recreatiebungalow / recreatiebungalows uitsluitend bestemd voor recreatief gebruik en mag / mogen deze / zij niet voor permanente bewoning worden gebruikt dan wel in gebruik worden gegeven. Een eigenaar dient zich te houden aan de ter zake door de overheid gegeven en in de toekomst te geven voorschriften.*
- 11. Indien verkoper tot eventuele verdere verkoop (uitponding) van De Kievit en de bouw van nieuwe recreatiebungalows en eventuele plaatsing van mobiele bungalows op de kavels overgaat, zal koper tegen de voorgenomen verdere verkoop (uitponding), de bouw van recreatiebungalows en de plaatsing van mobiele bungalows geen bezwaren (direct dan wel door middel van derden) indienen.*
- 12. Op overtreding of niet-nakoming van het hiervoor A.2.a., A.2.c., A.3. A.4, A.5, A.6, A.9, A10 en A11. bepaalde, verbeurt de eigenaar en / of de gebruiker een boete van tweeduizend vijfhonderd Euro (€ 2.500,00) per overtreding en tweehonderd vijftig Euro (€ 250,00) voor iedere dag dat de overtreding*

voortduurt, welke boete onmiddellijk opeisbaar zal zijn door het enkele feit van overtreding of niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling of andere formaliteit in acht behoeft te worden genomen, één en ander onverminderd de bevoegdheid daarnaast nakoming en / of schadevergoeding te vorderen.

13. Bij elke vervreemding van het verkochte of vestiging van beperkte rechten daarop, waardoor het gebruik van het verkochte door anderen wordt verkregen, moet dit beding en de hiervoor sub A.1 tot en met 12 genoemde bedingen en boetebepalingen aan elke opvolgende eigenaar of beperkt gerechtigde worden opgelegd, onder verbeurte van een door het enkele feit van de overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, aan verkoper verschuldigde boete ten bedrage van vijftigduizend Euro (€ 50.000,00) onverminderd het recht van de verkoper op vergoeding van verder geleden schade.

Deze boete en vergoeding van eventueel verder geleden schade zal alsdan verschuldigd zijn door de betreffende nalatige verkoper.

14. Bij elke vervreemding of in gebruik geven van de gemeenschappelijke voorzieningen of een deel daarvan of vestiging van beperkte rechten daarop, waardoor het gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen of een deel daarvan door anderen wordt verkregen, moet dit beding en de hiervoor sub A.7.a. tot en met. A.7.d genoemde bedingen aan elke opvolgende eigenaar of beperkt gerechtigde worden opgelegd, onder verbeurte van een door het enkele feit van de overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, aan de gezamenlijke eigenaren van de recreatiebungalows verschuldigde boete ter grootte van vijftigduizend Euro (€ 50.000,00), onverminderd het recht van de gezamenlijke eigenaren van de recreatiebungalows op vergoeding van verder geleden schade. Deze boete en vergoeding van eventueel verder geleden schade zal alsdan verschuldigd zijn door de betreffende nalatige verkoper.

B. Kwalitatieve verplichtingen

1. *De eigenaar moet gedogen, dat voor openbare doeleinden palen, kabels, brandgangen, draden en pijpleidingen, warmwaterpomp installatie voor warm-, water en verwarming op, in of aan het verkochte en de daarop aanwezige casu quo op te richten recreatiebungalow(s) met toebehoren, worden aangebracht en onderhouden / vervangen en indien deze voorzieningen inmiddels zijn aangebracht kunnen worden onderhouden / vervangen op de plaatsen waar en de wijze waarop verkoper dit nodig acht. De eigenaar is verplicht om al hetgeen krachtens deze voorwaarde is aangebracht in ongewijzigde toestand te laten bestaan. Indien een brandgang aangelegd dient te worden, mag de daarvoor bestemde strook grond niet bebouwd worden dan wel met bomen beplant worden.*
2. *De eigenaar moet gedogen dat, indien zulks door de betreffende leveranciers wordt gewenst, er een tussenmeter wordt geplaatst voor, voor zover aanwezig, gas, water, elektriciteit en dergelijke. De eigenaar is verplicht om al hetgeen krachtens deze voorwaarde is aangebracht in ongewijzigde toestand te laten bestaan.*
3. *De eigenaar moet gedogen, dat verkoper of (een) door haar aan te wijzen derde(n) het verkochte dan wel de op het verkochte gestichte en / of te stichten recreatiebungalow betreedt voor de opname van de (tussen) meterstand(en) van, voor zover aanwezig, gas, water, elektriciteit en dergelijke.*
4. *Alle schade aan de bezitting van de eigenaar, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de hiervoor bedoelde (nuts)voorzieningen, zal door de veroorzaker, naar keuze van de beheerder van het verkochte, op kosten van de veroorzaker worden hersteld of door deze aan de eigenaar van het verkochte worden vergoed.*
5. *De eigenaar van het verkochte is verplicht zich te onthouden van alle handelingen die schade kunnen veroorzaken aan de bedoelde (nuts)voorzieningen. Hij is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door een tekortkoming zijnerzijds, waaronder*

begrepen het nalaten van maatregelen ter voorkoming van schade aan de hiervoor bedoelde nutsvoorzieningen.

6. *De eigenaar is verplicht om al hetgeen krachtens de hiervoor onder B.1 en B.2. genoemde voorwaarden is aangebracht of wordt aangebracht in ongewijzigde toestand te laten bestaan.*

Bij overtreding van het vorenstaande is de verkoper / beheerder bevoegd binnen één week na vaststelling van de overtreding om de betreffende tussenmeter weg te halen en de betreffende voorziening af te sluiten van de energie- en water toevoer onverminderd het recht om schadevergoeding te vorderen.

7. *De sub B 1 tot en met 6 vermelde verplichtingen zullen overgaan op diegenen die een kavel onder bijzondere titel zullen verkrijgen, terwijl mede gebonden zullen zijn diegenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de kavel en de daarop gebouwde recreatiebungalow zullen verkrijgen. De hiervoor omschreven verplichtingen worden beschouwd als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek.*

C. *Te vestigen erfdienstbaarheden*

Met het oog op de voorgenomen verkoop van de kavels met de daarop staande recreatiebungalows worden reeds nu voor alsdan over en weer ten nutte en ten laste van de recreatiebungalows (ook onderling) en ten nutte en ten laste van de aan verkoper in eigendom verblijvende perceelsgedeelten van de hierna sub d. gemelde kadastrale percelen, gevestigd de navolgende erfdienstbaarheden, onder de opschortende voorwaarde van levering van de recreatiebungalows aan de kopers:

- a. *De erfdienstbaarheid, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden:*
dat de leidingen, die naar de te plaatsen of geplaatste opstallen van het heersend erf lopen, gedeeltelijk in het dienende erf worden / zijn aangebracht.
- b. *De erfdienstbaarheid, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om het overlopende water van de op het heersend erf geplaatste of nog te plaatsen opstallen te ontvangen.*

- c. *De erfdienstbaarheid, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat verkoper voornoemd of (een) door deze aan te wijzen derde(n), daar waar dat noodzakelijk mocht zijn, onderhoudswerkzaamheden kan verrichten aan de erf-afscheidings, sloten, drainage- en rioleringssysteem.*
- d. *De erfdienstbaarheid, inhoudende de verplichting van de verkoper om te dulden dat de eigenaar / gebruiker van het verkochte, via de bij verkoper in eigendom verblijvende (gedeelten) van de percelen kadastraal bekend gemeente Baarle-Nassau, sectie F, nummers 611,515, 610,797, 1092,1260, 1265 en 1279 (alleen over die gedeelten die bestemd zijn tot weg of over die gedeelten waarop reeds een weg is gesitueerd) langs de kortste weg te voet en / of per fiets en / of per auto kan komen van en gaan naar de in- en uitgang en de centrale voorzieningen van de Kievit en in omgekeerde richting, uit te oefenen op de minst bezwarende wijze.*
- e. *De erfdienstbaarheid, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf dat de eventueel bestaande dan wel via het plan aan te leggen riolering, andere afvoerleidingen en / of rioolputten tot gemeenschappelijk gebruik dienen of zullen dienen en de eventueel overstekende dakgoten en de eventueel bestaande ramen, deuren en / of openingen binnen de bij de wet toegestane afstand in-, op- of boven het verkochte en de bij verkoper in eigendom verblijvende (delen van gemelde) percelen nummers 857, 797, 1267, 1280 (gedeeltelijk), 1089, 1092, 655, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 683, 684, 685, 686, 689, 690, 691, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 700, 701, 702, 703, 705, 723, 724, 725, 726, 728, 729, 730, 732, 733, 734, 735, 736, 738, 739, 740, 741, 742, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 763, 764, 785, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 791, 792, 795, 796, 799, 801, 803, 804, 805, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 818, 819, 820, 821, 823, 824, 825, 827, 828, 829,*

830, 831, 833, 834, 835, 836, 838, 839, 840, 841, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 877, 878, 879, 881, 882, 883, 884, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 917, 918, 920, 921, 923, 929, 930, 931, 932, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 947, 948, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 962, 963, 965, 966, 968, 969, 970, 971, 986, 987, 988, 1012, 1013, 1014, 1015, 1024, 1025, 1072, 1074, 1075, 1076, 1112, 1121, 1127, 1129, 1133, 1207, 1208, 1212, 1213, 1243, 1244, 1245, 1246, 1248, 1249, 1250, 1251, 1252, 1253, 1254, 1256, 1257, 1266, 1268, 1274, 1275, 1276, 1278, 1279, 515, 610, 611, 1159, 1265, 656, 657, 681, 682, 687, 688, 699, 704, 727, 731, 737, 762, 790, 794, 800, 802, 817, 822, 826, 832, 837, 855, 880, 885, 899, 916, 919, 928, 933, 946, 949, 967, 1023, 1097, 1122, 1132, 1147, 1148, 1149, 1151, 1152, 1154, 1155, 1156, 1157, 1158, 1161, 1163, 1181, 1182, 1190, 1192, 1193, 1195, 1204, 1205, 1206, 1210, 1211 en 1264, mogen en moeten blijven bestaan, één en ander tot gebruik en ten nutte en / of ten laste, over en weer, van die kavels en gemeenschappelijke voorzieningen, totdat op- of verbouw het noodzakelijk maken daarin verandering te brengen, in welk geval, de kosten van die vervanging ten laste van de bouwer komen.

De kosten van onderhoud en vervanging van de in kavels aanwezige voorzieningen komen voor rekening van de eigenaar van die kavel."

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN EN AANVAARDING KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

A. Erfdienstbaarheden

Voorzover vestiging van voormelde erfdienstbaarheden niet reeds eerder heeft plaatsgevonden, zal door de onderhavige levering van het verkochte zijn voldaan aan de in voormelde algemene akte onder C. genoemde opschortende voorwaarde, zodat deze erfdienstbaarheden, na inschrijving van een afschrift

van deze akte bij de dienst van het kadaster en de openbare registers te Breda in register hypotheek 4, rechtsgeldig en onvoorwaardelijk zullen zijn gevestigd.

B. Kwalitatieve verplichtingen

Voorts verklaren verkoper en koper, onder verwijzing naar het bepaalde in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, hetgeen hiervoor als "kwalitatieve verplichtingen" is omschreven, uitdrukkelijk als zodanig te zijn overeengekomen en bij deze te aanvaarden.

VERPLICHTINGEN BIJ VERKOOP VAN HET VERKOCHTE OPGENOMEN IN DE OVEREENKOMST MET BETREKKING TOT PARKLASTEN PARC DE KIEVIT TE BAARLE-NASSAU.

Koper verklaart bekend te zijn met het feit dat in voormelde overeenkomst met betrekking tot parklasten onder meer het navolgende is opgenomen:

"ARTIKEL 4. KETTINGBEDING

4. 1 De eigenaar en / of zijn rechtsopvolger(s) verbindt zich jegens de beheerder, die dit voor zich aanvaardt, de hiervoor onder artikel 3 vermelde verplichtingen, bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van de hiervoor in de considerans onder punt 1 vermelde onroerende zaak, alsmede bij elke verlening van enig goederenrechterlijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker ten behoeve van de beheerder op te leggen, die ten behoeve van deze aan te nemen en, in verband daarmee, om het artikel 3 bepaalde in de akte tot levering, vestiging van beperkt gebruiks- of genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiks- of genotsrecht woordelijk op te nemen, behoudens de vervanging van de naam van de eigenaar door die van de nieuwe (gebruiks- of genots)gerechtigde.
4. 2 Bij elke vervreemding van het verkochte of vestiging van beperkte rechten daarop, waardoor het gebruik van het verkochte door anderen wordt verkregen, moet dit beding en het hiervoor 4.1.genoemde beding aan elke opvolgende eigenaar of beperkt gerechtigde worden opgelegd, onder verbeurte van een door het enkele feit van de overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, aan de beheerder verschuldigde boete ten bedrage van vijftigduizend euro (€50.000,00) onverminderd het recht van de beheerder op vergoeding van verder geleden schade.

Deze boete en vergoeding van eventueel verder geleden schade zal alsdan verschuldigd zijn door de betreffende nalatige verkoper."

(einde citaat);

- b. de in Artikel 1 genoemde zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b. van de Belemmeringenwet Privaatrecht.
 - c. voormelde openbare registers waarin met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het Registergoed geen aantekening staat vermeld.
Vorenstaande laat onverlet dat er toch publiekrechtelijke beperkingen kunnen drukken op het Registergoed, welke niet zijn ingeschreven in voornoemde Openbare Registers en/of gemeentelijke beperkingenregistratie.
- 4.3 De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper met betrekking tot het Registergoed niet bekend is met overige bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek.
- 4.4 De Koper aanvaardt - zonder enig voorbehoud - dat de Verkoper en de Notaris bij hun onderzoek naar de bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed zich beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Rechthebbende en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen omtrent het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.
- 4.5 De Koper kan zich er niet op beroepen dat het Registergoed is behept met een last of een beperking als bedoeld in artikel 7:15 Burgerlijk Wetboek die er niet op had mogen rusten, of dat het Registergoed niet aan de Koopovereenkomst beantwoordt, tenzij de Verkoper dat wist. Van de Koper wordt verwacht dat de Koper zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten - dat de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de Notaris.
- 4.6 Door het tot stand komen van de Koopovereenkomst wordt geacht dat de Koper daardoor uitdrukkelijk heeft aanvaard:
- a. alle (eventuele) in de Bijzondere Veilingvoorwaarden nader omschreven bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk

Wetboek met betrekking tot het Registergoed; en

- b. alle (overige) met betrekking tot het Registergoed bestaande bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek, ongeacht de wijze en het tijdstip waarop die lasten en beperkingen zijn ontstaan; doch met uitzondering van de bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek die ingevolge de Bijzondere Veilingvoorwaarden en met inachtneming van artikel 517 lid 2 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering niet aan de Koper worden opgelegd.
- 4.7 Indien de Verkoper verplicht is, zal zijn of kan worden om de in Artikel 4.2 vermelde lasten en beperkingen op te leggen aan de Koper, dan wordt geacht dat de Verkoper bedoelde lasten en beperkingen door de Gunning heeft opgelegd aan de Koper, zulks onder de opschortende voorwaarde van de levering van het Registergoed aan de Koper.
Indien bedoelde lasten en beperkingen zijn aan te merken als rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, dan wordt geacht dat de Verkoper door de Gunning die rechten heeft aangenomen voor die derden, zulks onder de opschortende voorwaarde van de levering van het Registergoed aan de Koper.
- 4.8 In verband met het bepaalde in de Artikelen 4.1 tot en met 4.7:
 1. sluiten de Verkoper en de Notaris jegens de Koper elke aansprakelijkheid uit; en
 2. verlenen de Verkoper en de Notaris jegens de Koper geen enkele vrijwaring.

Artikel 5 Belastingen en kosten

- 5.1 De Onroerende Zaak is (gedeeltelijk) een Woning.
Het bepaalde in artikel 9 lid 1 AVVE 2017 is van toepassing.
Het bepaalde in artikel 9 lid 2 en lid 3 AVVE 2017 is niet van toepassing.
- 5.2 De wegens de verkrijging van het Registergoed verschuldigde overdrachtsbelasting is geheel voor rekening van de Koper.
- 5.3 Wegens de levering van het Registergoed is van rechtswege geen omzetbelasting verschuldigd.
- 5.4 In Artikel 5.3 wordt onder "levering" uitsluitend verstaan: een levering als bedoeld in de Wet op de omzetbelasting 1968.

Artikel 6 Wijze van bieden en veilen

- 6.1 Tot veertien (14) dagen vóór de voor de Veiling vastgestelde datum kan een Bod worden uitgebracht door middel een aan de Notaris gerichte schriftelijke verklaring.

- 6.2 Een Bod als bedoeld in Artikel 6.1 wordt geacht niet te zijn uitgebracht indien dat Bod onder voorwaarde, voorbehoud en/of herroepelijk is uitgebracht, tenzij:
1. de betreffende Bieder de voorwaarde, het voorbehoud en/of de herroepelijkheid schriftelijk intrekt, welke intrekking zal moeten hebben plaatsgevonden vóór het ondertekenen van de akte van gunning; of
 2. de Verkoper vóór het ondertekenen van de akte van gunning aan de Notaris mededeelt in te stemmen met de voorwaarde, het voorbehoud en/of de herroepelijkheid van dat Bod.
- 6.3 Tijdens de Veiling kan elk Bod uitsluitend worden uitgebracht via de Website. Derhalve betreft de Veiling een "Internetveiling" als bedoeld in de AVVE 2017.
- 6.4 Als "Bod" in de zin van de AVVE 2017 wordt derhalve aangemerkt een Bod dat is uitgebracht via de Website, mits dit Bod is uitgebracht door een Bieder op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Bieder uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
- 6.5 In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen via de Website de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
- 6.6 Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Bieder permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Bieder.
- 6.7 Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
- 6.8 Afmijning door de Bieder kan elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "BIED".
- 6.9 Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Bieder tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
- 6.10 De Bieder die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Bieder heeft ingevuld op diens registratieverklaring. Voor het geval de Bieder gedurende het

verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Bieder noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Bieder niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.

- 6.11 Onverminderd het bepaalde in Artikel 8 is de Bieder die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Bieder vóór de Gunning:

1. naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoon volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
2. de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE 2017 (in samenhang met het bepaalde in Artikel 10).

Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken.

Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Bieder, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in Artikel 8.

- 6.12 De in Artikel 6.11 bedoelde Bieder is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Bieder, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.

Artikel 7 Verkoop meerdere Registergoederen

- 7.1 Een Bod kan uitsluitend worden uitgebracht op het Registergoed als een geheel, zodat het bepaalde in artikel 3 lid 7 AVVE 2017 niet van toepassing is.

Artikel 8 Bieden voor een ander

In afwijking van het bepaalde in artikel 5 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 8.1 Eenieder die een Bod uitbrengt, wordt aangemerkt als Bieder; ook als een Bieder verklaart dat Bod niet voor zichzelf uit te brengen dan wel te hebben uitgebracht.

- 8.2 De Bieder aan wie is gegund heeft het recht - ook zonder dat hij zich dat recht uitdrukkelijk heeft voorbehouden - te verklaren dat hij zijn Bod heeft uitgebracht (mede) namens een of meer anderen, mits die ander of die anderen zulks schriftelijk aan de Notaris heeft of hebben bevestigd. De in de vorige volzin bedoelde verklaring en bevestiging hebben tot gevolg dat die ander dan wel die anderen (mede) in de rechten en verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst treedt dan wel treden, alsof die ander dan wel die anderen zelf het Bod (mede) heeft dan wel hebben uitgebracht, onverminderd het bepaalde in Artikel 8.5.
- 8.3 De in Artikel 8.2 bedoelde verklaring dient vóór de ondertekening van de akte van Levering dan wel de Notariële verklaring van betaling aan de Notaris te worden gedaan en eveneens door de betreffende vertegenwoordigde(n) schriftelijk te zijn bevestigd aan de Notaris. Behoudens in het geval als bedoeld in Artikel 8.7, dient van deze verklaring en bevestiging te blijken uit de Akte de command.
- 8.4 Het bepaalde in de artikelen 8.2 en 8.3 laat onverlet de bevoegdheid voor de Bieder aan wie is gegund om vóór de ondertekening van de akte van Levering dan wel de Notariële verklaring van betaling bij een Akte de command diens rechtsverhouding uit de Koopovereenkomst door middel van contractsovername als bedoeld in artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek geheel of gedeeltelijk over te dragen aan een of meer anderen.
- 8.5 De Bieder aan wie is gegund en die gebruik heeft gemaakt van de in Artikel 8.2 of Artikel 8.4 vermelde bevoegdheid is, naast de betreffende vertegenwoordigde(n), hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen van de vertegenwoordigde(n) uit hoofde van de Koopovereenkomst. Indien de Bieder aan wie is gegund, ingeval de betreffende vertegenwoordigde(n) jegens de Verkoper in verzuim is (zijn) als bedoeld in artikel 26 AVVE 2017 en de Koopovereenkomst alsdan nog niet is ontbonden en/of vervallen, alle uit de Koopovereenkomst voortvloeiende (betalings)verplichtingen geheel voor eigen rekening nakomt, dan wordt geacht dat die Bieder de Koopovereenkomst voor zichzelf is aangegaan, in welk geval de levering van het Registergoed aan hem plaatsvindt. Van een en ander dient te blijken uit de akte van Levering of de Notariële verklaring van betaling.
- 8.6 Het bepaalde in Artikel 8.5 laat onverlet de rechten die de betreffende Bieder eventueel kan doen gelden jegens de betreffende Koper.
- 8.7 Het bepaalde in dit Artikel 8 geldt ook voor een Bieder - ongeacht het feit of is gegund - die verklaart een Bod te hebben uitgebracht als gevolmachtigde of

vertegenwoordigingsbevoegd orgaan van een rechtspersoon en die Bieder aan de Notaris verklaart namens die rechtspersoon te handelen, in welk geval die rechtspersoon als Bieder wordt aangemerkt. In het geval als bedoeld in de vorige volzin kan van de in Artikel 8.3 eerste volzin bedoelde verklaring - mits tijdig bekend gemaakt aan de Notaris - blijken uit:

1. in geval van de Onderhandse verkoop: de notariële akte van gunning of het notariële proces-verbaal van gunning als bedoeld in artikel 8 lid 4 AVVE 2017; of
 2. in geval van de Veiling: het notariële proces-verbaal van inzet en afslag.
- 8.8 De in dit Artikel 8 vermelde rechten en bevoegdheden van een Bieder, de betreffende vertegenwoordigde(n) en/of de rechtsopvolger(s) kunnen - behoudens voor wat betreft het bepaalde in Artikel 8.7 - slechts door een Bieder worden uitgeoefend nadat de Verkoper daarvoor schriftelijke toestemming zal hebben verleend. De Bieder zal de Verkoper schriftelijk om toestemming verzoeken, zulks onder opgave van de relevante informatie, waaronder begrepen gegevens met betrekking tot de identiteit en gegoedheid van de beoogde betreffende vertegenwoordigde(n) en/of rechtsopvolger(s). De Verkoper kan aan het verlenen van toestemming voorwaarden verbinden.

Artikel 9 Gunnen onder voorwaarden: voorwaardelijke verbintenissen

- 9.1 Alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst zijn voorwaardelijk, en wel onder de ontbindende voorwaarde dat de Koper - eventueel nadat de Koper door de Verkoper in gebreke is gesteld overeenkomstig het bepaalde in artikel 26 AVVE 2017 – niet al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen. Het bepaalde in de vorige volzin laat onverlet het bepaalde in Artikel 15.5.
- 9.2 Uitsluitend de Verkoper kan een beroep doen op de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde, en wel bij deurwaardersexploot of bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.
- 9.3 De Verkoper is te allen tijde bevoegd om bij deurwaardersexploot of bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris:
 1. afstand te doen van de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde, welke afstand geacht wordt terstond door de Koper te zijn aanvaard; en/of

2. eenzijdig te verklaren dat alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst zijn omgezet in onvoorwaardelijke verbintenissen, welke verklaring geacht wordt terstond door de Koper te zijn ontvangen;

als gevolg waarvan alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zullen zijn geworden, behoudens – in geval van de Onderhandse Verkoop – de opschortende voorwaarde als bedoeld in Artikel 15.5.

- 9.4 Het bepaalde in de artikelen 9.1 tot en met 9.3 laat onverlet:

1. dat bij het vervullen van de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde - als gevolg van het tekortschieten in de nakoming door de Koper - de gevolgen van dat tekortschieten geheel voor rekening en risico zijn en blijven van de Koper, een en ander met toepassing van het bepaalde in artikel 26 AVVE 2017; en
2. de ontbindingsrechten zoals vermeld in de Veilingvoorwaarden.

Artikel 10 Waarborgsom/bankgarantie

- 10.1 In afwijking van het bepaalde in artikel 12 lid 1 AVVE 2017 bedraagt de waarborgsom ten minste vijftienduizend euro (EUR 15.000,-).
- 10.2 Het bepaalde in Artikel 10.1 is van overeenkomstige toepassing op de hoogte van de garantieverklaring als de bankgarantie als bedoeld in artikel 12 lid 4 AVVE 2017.
- 10.3 Voor het geval het Hypotheekrecht eerste in rang is, en:
 1. naast het Hypotheekrecht andere rechten van hypotheek zijn ingeschreven op het Registergoed; en/of
 2. een of meer schuldeisers van de Rechthebbende beslag hebben gelegd op de Koopprijs; en/of
 3. een of meer schuldeisers van de Rechthebbende hun recht ontlenden aan artikel 3:264 lid 7 BW; en/of
 4. een of meer beperkte rechten op het Registergoed vervallen als gevolg van de Verkoop;en de Voorzieningenrechter de verklaring van de Verkoper als bedoeld in artikel 3:270 lid 3 tweede volzin Burgerlijk Wetboek binnen de voor de Koper geldende termijn voor volledige betaling nog niet heeft voorzien van een goedkeurende aantekening, dan wordt geacht dat elke betaling door de Koper in handen van de Notaris heeft te gelden als een (aanvullende) betaling van een waarborgsom als

bedoeld in artikel 12 AVVE 2017, en wel tot het moment waarop bedoelde verklaring met bedoelde goedkeurende aantekening aan de Notaris is overgelegd. Voormelde regeling geeft voor de Koper geen enkele aanleiding tot opschorting van enige betalingsverplichting.

Artikel 11 Aflevering

In afwijking van het bepaalde in de artikelen 22 en 26 lid 3 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 11.1 De Aflevering zal plaatsvinden op de datum waarop het Registergoed wordt geleverd overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 AVVE 2017.
- 11.2 De Onroerende Zaak wordt afgeleverd in de feitelijke staat waarin het zich op het moment van de Aflevering bevindt of blijkt te bevinden; ook indien deze afwijkt van de feitelijke staat ten tijde van het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund.
- 11.3 Nadat het Registergoed aan de Koper is geleverd overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 AVVE 2017, dient de Koper zichzelf toegang te verschaffen tot de Onroerende Zaak. De Verkoper is niet verplicht en kan door de Koper niet verplicht worden om de Koper toegang te verschaffen tot de Onroerende Zaak.
- 11.4 De Verkoper staat niet in voor de afwezigheid van materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak, waaronder mede begrepen eventuele verontreiniging van de tot de Onroerende Zaak behorende bodem.
- 11.5 Het risico van aanwezigheid van bewoners en/of gebruikers in de Onroerende Zaak ten tijde van de Aflevering komt voor rekening van de Koper.
- 11.6 Het risico dat het feitelijke gebruik van de Onroerende Zaak vóór of ten tijde van de Verkoop dan wel het door de Koper voorgenomen gebruik van de Onroerende Zaak op publiekrechtelijke of privaatrechtelijke gronden al dan niet is toegestaan komt voor rekening van de Koper.
- 11.7 Doordat de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen, wordt geacht:
 1. dat de Koper bekend is en was met materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak;
 2. dat de Koper tijdig heeft voldaan aan zijn onderzoeksplicht als bedoeld in Artikel 17; en
 3. dat de Koper afstand heeft gedaan van diens rechten jegens de Verkoper tot het vorderen van enige schade, vergoeding en/of kosten wegens eventuele materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak, terwijl voorts wordt geacht dat de Verkoper bedoelde afstand onverwijld heeft

aanvaard;

zodat alle materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak geheel voor rekening en risico van de Koper komen, behoudens krachtens het bepaalde in de Artikelen 11.9 tot en met 11.12.

- 11.8 In afwijking van het bepaalde in artikel 26 lid 3 AVVE 2017 en onverminderd het bepaalde in de Artikelen 11.9 tot en met 11.12 kan de Verkoper jegens de Koper nimmer tekortschieten in de nakoming en/of in verzuim zijn wegens een beschadiging van en/of een gebrek aan de Onroerende Zaak, ongeacht het moment waarop de betreffende schade en/of het betreffende gebrek aan de Onroerende Zaak is ontstaan dan wel aan de Koper bekend is of zal zijn geworden. De Koper is niet bevoegd om de Koopovereenkomst te ontbinden en/of te vernietigen wegens die schade en/of dat gebrek.
- 11.9 Indien de Koper kan bewijzen dat de Onroerende Zaak - na het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund - in een zodanige mate is beschadigd en/of aan de Onroerende Zaak een zodanig gebrek is ontstaan, dat de Koper het Registergoed niet zou hebben gekocht indien de Koper - ten tijde van het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund - op de hoogte zou zijn geweest van die schade en/of dat gebrek, dan heeft de Koper jegens de Verkoper uitsluitend recht op vergoeding van de waardevermindering van de Onroerende Zaak als gevolg van die schade en/of dat gebrek.
- 11.10 Het in Artikel 11.9 vermelde recht van de Koper bestaat alleen en zolang, indien (cumulatief):
1. de beschadiging van en/of het gebrek aan de Onroerende Zaak is ontstaan vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in artikel 18 en/of 19 AVVE 2017;
 2. de Koper onverwijld na de Betaaldatum bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - zal hebben medegedeeld dat sprake is van een zodanige beschadiging van en/of een zodanig gebrek aan de Onroerende Zaak; en
 3. de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 11.11 De hoogte van de in Artikel 11.9 bedoelde vergoeding zal worden vastgesteld in goed overleg tussen de Verkoper en de Koper, bij gebreke waarvan die vergoeding zal worden vastgesteld door de daartoe bevoegde rechter.

- 11.12 Indien de Koopovereenkomst betrekking heeft op twee of meer Registergoederen, dan is het bepaalde in de Artikelen 11.9, 11.10 en 11.11 uitsluitend van toepassing voor zover de Koopovereenkomst betrekking heeft op de betreffende beschadigde en/of gebrekkige Onroerende Zaak.

Artikel 12 Herstelrecht van de Verkoper

In afwijking van het bepaalde in artikel 20 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 12.1 Indien de Onroerende Zaak vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in artikel 18 en/of 19 AVVE 2017 of Artikel 15.4 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, dan heeft de Verkoper het recht:
1. om de betreffende schade in en/of aan de Onroerende Zaak te (doen) herstellen, zulks voor rekening van de Verkoper en onverminderd de eventuele (verhaals)rechten van de Verkoper jegens respectievelijk de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en) en de Koper; of
 2. om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - zulks met inachtneming van het bepaalde in Artikel 13, tenzij de schade - gezien haar geringe betekenis - de ontbinding van de Koopovereenkomst met haar gevolgen niet rechtvaardigt.
- 12.2 De Verkoper kan niet eerder overgaan tot het (doen) herstellen van schade aan de Onroerende Zaak dan nadat:
1. de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper machtiging heeft of zal hebben verleend om de Onroerende Zaak in beheer te nemen, voor zover het beheerbeding als bedoeld in artikel 3:267 Burgerlijk Wetboek uitdrukkelijk door de Verkoper is bedongen; of
 2. de Verkoper op andere wijze daartoe bevoegd is of zal zijn; en nadat de Verkoper zich in feitelijke zin de toegang tot de Onroerende Zaak heeft verschaffd of heeft doen verschaffen.
- 12.3 Indien de Verkoper gebruik heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12.1, dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop zeven (7) dagen zijn verstreken nadat de Verkoper bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - heeft medegedeeld dat de betreffende (herstel)werkzaamheden in en/of aan de Onroerende Zaak ten genoegen van de Verkoper zijn uitgevoerd, of zoveel eerder als de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de

Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.

12.4 Het bepaalde in Artikel 12.3 is niet van toepassing indien (cumulatief):

1. de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1; en
2. de Koper gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.4; in welk geval het bepaalde in Artikel 13.5 van toepassing is op het uitstellen van de oorspronkelijke Betaaldatum.

Artikel 13 Ontbindingsrechten van de Verkoper

- 13.1 Onverminderd het bepaalde in Artikel 13.2 heeft de Verkoper het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - in elk van de volgende gevallen:
1. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper geen machtiging verleent of zal hebben verleend - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - om de Onroerende Zaak in beheer te nemen, met het oog op het bepaalde in Artikel 12, voor zover het beheerbeding als bedoeld in artikel 3:267 Burgerlijk Wetboek uitdrukkelijk door de Verkoper is bedongen;
 2. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper de sub 1. bedoelde machtiging heeft of zal hebben verleend - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - onder een voorwaarde die naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden;
 3. indien de Verkoper geen gebruik (meer) zal maken van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12;
 4. indien de Verkoper gebruik heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12 en de Koper vóór de gewijzigde Betaaldatum als bedoeld in Artikel 13.5 aan de Verkoper en/of de Notaris te kennen heeft gegeven dat de herstellingen in en/of aan de Onroerende Zaak naar de mening van de Koper niet of niet voldoende hebben plaatsgevonden;
- 13.2 Onverminderd het bepaalde in Artikel 13.1 heeft de Verkoper het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - in elk van de volgende gevallen:
1. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper niet het verlot heeft verleend of niet zal verlenen - na een daartoe strekkend verzoek

- van de Verkoper - tot het invoeren van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek; of
2. de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper het verlot heeft verleend of zal verlenen - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - tot het invoeren van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek onder een voorwaarde die naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden.
- 13.3 Alvorens de Verkoper de Koopovereenkomst kan ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1 en/of Artikel 13.2, dient de Verkoper een voornemen tot ontbinding van de Koopovereenkomst bij aangetekend schrijven mede te delen aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.
- 13.4 Indien de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1, dan heeft de Koper gedurende zeven (7) dagen na de dagtekening van de in Artikel 13.3 bedoelde mededeling het recht om bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - mede te delen dat de Koper uitvoering van de Koopovereenkomst verlangt, in welk geval:
1. de Aflevering zal plaatsvinden in de feitelijke staat waarin het Registergoed zich alsdan bevindt of blijkt te bevinden;
 2. de Verkoper - zonder enige bijzondere en/of aanvullende (geldelijke) tegenprestatie voor de Koper - jegens de Koper verplicht is tot het leveren van alle rechten en aanspraken welke de Verkoper ter zake van het onheil - hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde - jegens de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en), de Koper en een of meer derden toekomt, alles indien en voor zover (cumulatief) die rechten en aanspraken overdraagbaar zijn, de Verkoper daartoe bevoegd is en redelijkerwijs van de Verkoper verlangd kan worden; en
 3. de Koper jegens de Verkoper geen enkele aanspraak en/of enig recht heeft op vergoeding van enige door de Koper geleden of te lijden schade en/of gemaakte of te maken kosten; evenmin ter zake van de feitelijke staat van de Onroerende Zaak als bedoeld in Artikel 12.
- 13.5 Indien de Koper tijdig gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.4, terwijl als gevolg daarvan de Koopovereenkomst niet kan worden uitgevoerd op de oorspronkelijke Betaaldatum, dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum

uitgesteld tot het moment waarop zeven (7) dagen zijn verstreken na de dagtekening van de in Artikel 13.4 bedoelde mededeling, of zoveel eerder als de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.

- 13.6 Indien de Koper niet of niet tijdig gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.4, dan is de Verkoper bevoegd om de Koopovereenkomst vervolgens te ontbinden door middel van een daartoe strekkende schriftelijke mededeling aan de Koper, met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.

- 13.7 De ontbinding van de Koopovereenkomst door de Verkoper op grond van het bepaalde in Artikel 13.1 laat onverlet de aansprakelijkheid van respectievelijk de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en) en de Koper jegens de Verkoper tot vergoeding van de door de Verkoper geleden schade, indien en voor zover de Verkoper aannemelijk kan maken dat de betreffende schade (mede) is veroorzaakt door toedoen van respectievelijk de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en) en de Koper. Tot de in de vorige volzin bedoelde schade van de Verkoper wordt in ieder geval - doch niet uitsluitend - gerekend: de kosten ter zake van de Verkoop, de kosten ter zake van hervelling en de kosten ter zake van het (doen) herstellen van de betreffende schade.

- 13.8 Indien de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.2, dan is het bepaalde in de Artikelen 13.4 tot en met 13.6 van overeenkomstige toepassing, terwijl bij het uitvoeren van de Koopovereenkomst op verzoek van de Koper wordt geacht:

1. dat de Koper afstand heeft gedaan van diens recht om schade, kosten en/of boetes te vorderen van de Verkoper voor het geval de Onroerende Zaak is verhuurd, verpacht en/of in gebruik gegeven aan een of meer derden; en
2. dat de Verkoper bedoelde afstand onverwijld heeft aanvaard.

Artikel 14 Aanwijsplicht van de Koper

- 14.1 De Koper is op eerste verzoek van de Verkoper verplicht om - met inachtneming van het bepaalde in Artikel 8 - in en bij de Akte de command de rechtsverhouding uit de Koopovereenkomst over te dragen aan de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper), zulks ongeacht het feit of de Verkoper al dan niet gebruik zal maken of heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12.1, voor het geval:
1. de Onroerende Zaak vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in

- artikel 18 en/of 19 AVVE 2017 of Artikel 15.4 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat; en/of
2. de Koper jegens de Verkoper in verzuim is als bedoeld in artikel 26 AVVE 2017.
- 14.2 Het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1. is niet van toepassing indien de schade - gezien haar geringe betekenis - de in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1. vermelde verplichting van de Koper niet rechtvaardigt.
- 14.3 Het in Artikel 14.1 bedoelde verzoek dient door de Verkoper vóór de Betaaldatum bij aangetekend schrijven te worden gericht aan de Koper, bij gebreke waarvan de in Artikel 14.1 vermelde verplichting van de Koper geheel is of zal zijn vervallen. De Verkoper is verplicht om een kopie van dat schrijven onverwijld te zenden aan de Notaris.
- 14.4 De in Artikel 14.1 vermelde verplichting van de Koper is of zal voorts geheel zijn vervallen, indien de Koper (cumulatief):
1. binnen zeven (7) dagen na de dagtekening van het in Artikel 14.3 bedoelde verzoek bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - heeft medegedeeld dat de Koper uitvoering van de Koopovereenkomst verlangt; en
 2. binnen drie (3) werkdagen na de dagtekening van de hiervoor onder 1. bedoelde mededeling van de Koper aan de Verkoper alsnog al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 14.5 Indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1. heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper, dan is het bepaalde in Artikel 8.5 niet en/of niet meer van toepassing. Het bepaalde in Artikel 8.5 is en blijft onverminderd van toepassing indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 2. heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper.
- 14.6 Indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper:
1. dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop veertien (14) dagen zijn verstreken na de dagtekening van de in Artikel 14.3

bedoelde mededeling; en

2. dan kan de uiteindelijke Koper pas jegens de Verkoper in verzuim zijn als bedoeld in artikel 26 AVVE 2017, nadat de uiteindelijke Koper zelf jegens de Verkoper tekort zal zijn geschoten in de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst.

Artikel 15 Afwijkende voorwaarden bij de Onderhandse verkoop

In afwijking van het bepaalde in artikel 27 AVVE 2017 geldt het volgende ter zake van de Onderhandse verkoop:

- 15.1 De akte van Levering zal worden verleden uiterlijk dertig (30) dagen:
 1. na de datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd; dan wel
 2. nadat de door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter voorwaardelijk goedgekeurde Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal zijn geworden.
- 15.2 In afwijking van het bepaalde in artikel 10 AVVE 2017 dient al hetgeen de Koper uit hoofde van de Koopovereenkomst verschuldigd is door de Koper te worden betaald in de volgende gedeelten en binnen de volgende termijnen:
 1. de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017: uiterlijk twee (2) werkdagen na de Gunning;
 2. de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 AVVE 2017: uiterlijk zes (6) werkdagen nadat de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst zal hebben goedgekeurd; en
 3. de Koopprijs en al het overige dat de Koper uit hoofde van de Koopovereenkomst verschuldigd is: uiterlijk dertig (30) dagen na de datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd dan wel uiterlijk dertig (30) dagen nadat de door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter voorwaardelijk goedgekeurde Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal zijn geworden, een en ander onder verrekening van de in artikel 12 AVVE 2017 bedoelde waarborgsom, alsmede de eventueel door de Notaris daarover te vergoeden of in rekening te brengen rente.
- 15.3 In afwijking van het bepaalde in artikel 12 lid 4 AVVE 2017 dient de in artikel 12 lid 4 AVVE 2017 bedoelde bankgarantie:
 1. voort te duren tot ten minste zestig (60) dagen na de te verwachten datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst

- onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd; en
2. op eerste verzoek van de Notaris te worden verlengd met een door de Notaris vast te stellen termijn indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst voorwaardelijk zal hebben goedgekeurd, bij gebreke waarvan de Notaris bevoegd is om een reeds gestelde bankgarantie in te roepen, het betreffende bedrag te innen en te houden als waarborgsom.
- 15.4 In afwijking van het bepaalde in de artikelen 18 en 19 AVVE 2017 komt de Onroerende Zaak voor risico van de Koper met ingang van de datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst - al dan niet voorwaardelijk - zal hebben goedgekeurd; ook indien de Onroerende Zaak geheel of gedeeltelijk een Woning is.
- 15.5 Zowel de verplichting van de Verkoper om het Registergoed te leveren als het recht van de Koper om het Registergoed geleverd te krijgen is voorwaardelijk, en wel onder de opschortende voorwaarden dat de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd dan wel dat de door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter voorwaardelijke goedgekeurde Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal zijn geworden. Het bepaalde in de vorige volzin laat onverlet het bepaalde in Artikel 9.
- 15.6 Indien de in Artikel 15.5 vermelde opschortende voorwaarde naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet of niet tijdig zal zijn vervuld, dan:
1. is de Verkoper jegens de Koper niet aansprakelijk voor eventuele door de Koper geleden of te lijden schade en/of door de Koper gemaakte of te maken kosten; en
 2. is de Notaris bevoegd om de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017, alsmede de daarover gekweekte of na aftrek van de verschuldigde rente, te restitueren aan de Koper dan wel een gestelde bankgarantie terug te zenden aan de betreffende garant.
- 15.7 Onverminderd het bepaalde in Artikel 15.5 heeft de Verkoper te allen tijde het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - te ontbinden - ook vóór het moment waarop de in Artikel 15.5 vermelde opschortende voorwaarde zal zijn vervuld – in elk van de volgende gevallen:
1. indien naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper de reden van de Verkoop is weggenomen, om welke reden dan ook; of

2. indien een eventuele door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter - aan de goedkeuring van de Koopovereenkomst - gestelde voorwaarde naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden.

Indien de Verkoper gebruik maakt van de in de vorige volzin vermelde bevoegdheid, dan is het bepaalde in Artikel 15.6 onderdelen 1. en 2. van overeenkomstige toepassing.

- 15.8 De Verkoper is niet verplicht en kan door de Koper niet verplicht worden om de Koopovereenkomst ter goedkeuring voor te leggen aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter. Het niet of niet tijdig ter goedkeuring voorleggen van de Koopovereenkomst aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter lijdt nimmer tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper jegens de Koper.
- 15.9 De Verkoper is te allen tijde bevoegd een andere overeenkomst van koop met een andere kopende partij dan de Koper ter goedkeuring voor te leggen aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter.
- 15.10 De Koper is zich bewust van de mogelijkheid dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek bij de behandeling van het verzoekschrift dat strekt tot goedkeuring van de Koopovereenkomst een gunstiger aanbod kan worden voorgelegd. De Koper is zich tevens bewust van het feit dat de Verkoper doorgaans gehouden zal zijn een dergelijk gunstiger aanbod te aanvaarden dan wel daarmee in te stemmen, met als gevolg dat de in Artikel 15.5 vermelde opschortende voorwaarde niet zal worden vervuld.
- 15.11 Indien in het kader van de Onderhandse verkoop ter zake van de Gunning een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, dan bestaat de koopakte als bedoeld in artikel 548 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering uit het samenstel van:
 1. een afschrift van de notariële akte of het notariële proces-verbaal waarbij de Veilingvoorwaarden zijn vastgesteld; en
 2. een afschrift van het notarieel proces-verbaal van Gunning.

Artikel 16 Toerekening van betalingen door de Koper

In afwijking van het bepaalde in artikel 13 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 16.1 De betalingen door de Koper in handen van de Notaris strekken tot voldoening van hetgeen de Koper is verschuldigd uit hoofde van de Koopovereenkomst, en wel in de volgende volgorde:
 1. de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 AVVE 2017;

- 2. rente(s), boete(s) en schadevergoeding(en);
 - 3. de Koopprijs.
- 16.2 Zolang niet alle verbintenissen ter zake van de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zijn geworden en/of zolang de Koopovereenkomst door de Verkoper kan worden ontbonden, wordt geacht dat elke betaling door de Koper in handen van de Notaris - met uitzondering van de betaling van de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 AVVE 2017 - heeft te gelden als een toevoeging aan de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017, en wel tot het moment waarop de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat alle verbintenissen ter zake van de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zullen zijn geworden en/of de Koopovereenkomst niet of niet meer door de Verkoper kan worden ontbonden.
- 16.3 Indien in de betaling krachtens Artikel 16.1 aanhef onderdelen 1. en 2. een bedrag is begrepen die niet verschuldigd blijkt te zijn, wordt dit bedrag niet aan de Koper gerestitueerd, maar aangemerkt als waarborgsom volgens artikel 12 AVVE 2017 dan wel als toevoeging daaraan.

Artikel 17 Onderzoeksplicht van de Koper

- 17.1 Iedere Bieder wordt geacht volledig bekend te zijn met de Vellingvoorwaarden, alsmede met alle (overige) (Object)informatie ter zake van de Verkoop en/of het Registergoed, ongeacht het moment en de wijze waarop die informatie bekend is of wordt gemaakt.
- 17.2 Iedere Bieder wordt door het uitbrengen van een Bod geacht onderzoek te hebben verricht naar die feiten en omstandigheden die op grond van de wet of naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, zulks mede gelet op de wijze van totstandkoming van de Koopovereenkomst.
- 17.3 Alle op enig moment bekend gemaakte beschrijvingen, afmetingen, gegevens betreffende de feitelijke staat, foto's en alle overige gegevens met betrekking tot de Onroerende Zaak, zijn naar beste weten bekend gemaakt op basis van de op het moment van bekendmaking bekende gegevens. Het bepaalde in de vorige volzin laat onverlet dat bedoelde informatie betrekking heeft of kan hebben op een situatie waarin de Onroerende Zaak voorheen verkeerde; afwijkingen ten opzichte van de actuele situatie zijn derhalve mogelijk. De foto's die onderdeel uitmaken van de bekend gemaakte informatie kunnen tevens (register)goederen omvatten die geen deel uitmaken van het Registergoed. De Verkoper en de Notaris staan niet in voor de juistheid van de bekend gemaakte informatie. Op de Koper rust een

onderzoeksplicht om (de juistheid van) de bekend gemaakte informatie te controleren.

Artikel 18 Errata AVVE 2017

De hierna in de Artikel 18.1 tot en met 18.7 vermelde artikelen AVVE 2017 worden aangepast op de wijze zoals vermeld in het betreffende Artikel.

18.1 Artikel 3 AVVE 2017

Artikel 3 lid 6 AVVE 2017 wordt vervangen door de volgende tekst:

(begin)

Behoudens het bepaalde in lid 5 van dit artikel, is het Afmijnbedrag het hoogste Bod bij de Afslag.

(einde).

18.2 Artikel 9 lid 3 AVVE 2017

In artikel 9 lid 3 AVVE 2017 wordt het woord "zal" vervangen door het woord "kan".

18.3 Artikel 12 leden 5 en 6 AVVE 2017

In artikel 12 lid 5 AVVE 2017 vervallen de woorden "en voor de Inzetter, met dien verstande dat voor deze laatste het bedrag van de waarborgsom dan wordt berekend over de Inzetsom".

In artikel 12 lid 6 AVVE 2017 vervallen de woorden "of Inzetter".

18.4 Artikel 15 AVVE 2017

Na artikel 15 lid 3 AVVE 2017 worden twee extra leden toegevoegd, welke nieuwe leden 4 en 5 luiden als volgt:

(begin)

4. De Koper aanvaardt - zonder enig voorbehoud - dat de Verkoper en de Notaris bij hun onderzoek naar de in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten en beperkingen zich beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Rechthebbende en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen omtrent het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen. Van de Koper wordt verwacht dat de Koper zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten, beperkingen en gebreken, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten - dat de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de Notaris.
5. Indien de Verkoper verplicht is, zal zijn of kan worden om de in lid 1 van dit

artikel bedoelde lasten en beperkingen op te leggen aan de Koper, dan wordt geacht dat de Verkoper bedoelde lasten en beperkingen door de Gunning heeft opgelegd aan de Koper, zulks onder de opschortende voorwaarde van de Levering.

Indien bedoelde lasten en beperkingen zijn aan te merken als rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, dan wordt geacht dat de Verkoper door de Gunning die rechten heeft aangenomen voor die derden, zulks onder de opschortende voorwaarde van de Levering.

(einde).

18.5 **Artikel 16 lid 2 AVVE 2017**

Artikel 16 lid 2 AVVE 2017 wordt vervangen door de volgende tekst:

(begin)

Indien de door Verkoper opgegeven maat of grootte of verdere omschrijving van het Registergoed niet juist is, zal de Koper daaraan geen enkel recht (kunnen) ontnemen. Dit lijkt uitzondering, indien de desbetreffende door de Verkoper gedane opgave niet te goeder trouw is geschied.

(einde).

18.6 **Artikel 24 lid 3 AVVE 2017**

In artikel 24 lid 3 AVVE 2017 worden de woorden "ten tijde van de Levering" toegevoegd na het woord "Registergoed".

18.7 **Artikel 26 AVVE 2017**

Artikel 26 lid 2 aanhef en onder a. wordt toegevoegd met de volgende tekst:

(begin)

met dien verstande dat de som van de dagboetes nooit hoger zal zijn dan vijftien procent (15%) van de Koopprijs met een minimum van vijftienduizend euro (EUR 15.000,-).

(einde).

Artikel 26 lid 2 aanhef en onder b. wordt toegevoegd met de volgende tekst:

(begin)

met een minimum van vijftienduizend euro (EUR 15.000,-).

(einde).

Artikel 19 Kernbedingen

- 19.1 De bedingen zoals vermeld in de Artikelen 9, 11, 12, 13, 14, 15 en 17 zijn ter zake van de Koopovereenkomst kernbedingen als bedoeld in artikel 6:231 Burgerlijk

Wetboek, zonder welke bedingen de Koopovereenkomst niet tot stand zal komen of zou zijn gekomen.

19.2 De in Artikel 19.1 bedoelde bedingen worden geacht:

1. bedingen te zijn die de kern van de prestaties van de Verkoper uit hoofde van de Koopovereenkomst aangeven dan wel daarmee in zeer nauw verband staan;
2. duidelijk en begrijpelijk te zijn geformuleerd;
3. door de Koper te zijn aanvaard door het uitbrengen van het Bod waarvoor is of wordt gegund; en
4. niet onredelijk bezwarend te zijn voor de Koper, zulks mede gelet op de aard van die bedingen, de overige voorwaarden en bedingen ter zake van de Koopovereenkomst en de wijze waarop de Koopovereenkomst tot stand zal komen of zal zijn gekomen.

19.3 Geacht wordt dat de Koper een redelijke mogelijkheid is geboden om (tijdig) vóór uitbrengen van zijn Bod kennis te nemen van de Veilingvoorwaarden. Voorts wordt geacht dat de Koper een redelijke mogelijkheid is geboden om (tijdig) vóór uitbrengen van zijn Bod zijn eventuele vragen omtrent de Veilingvoorwaarden te stellen aan de Notaris.

Artikel 20 Volmachtverlening door de Bieder

20.1 Iedere Bieder wordt geacht door het uitbrengen van zijn Bod een onherroepelijke volmacht te hebben verleend aan ieder van de medewerkers van de Notaris, speciaal om voor en namens die Bieder:

1. te bevestigen dat de betreffende Bieder het betreffende Bod heeft uitgebracht;
2. in en bij een proces-verbaal te stemmen met alle waarnemingen van de Notaris ter zake van de Verkoop, welke instemming tot gevolg heeft dat het betreffende ondertekende proces-verbaal ten opzichte van de Bieder tevens geldt als partij-akte voor wat betreft de bewijskracht van de daarin vermelde waarnemingen van de notaris;
3. kennis te nemen van de inhoud van de hiervoor onder 1. bedoelde processen-verbaal en overige akten;
4. de Koopovereenkomst uit te voeren, alsmede om in dat kader:
 - a. het Registergoed (in levering) te aanvaarden van de Verkoper;
 - b. de Koopprijs en al hetgeen de Koper overigens uit hoofde van de Koopovereenkomst aan de Verkoper verschuldigd is tegen kwijting te

- betalen aan de Verkoper;
5. de ter voorschreven zake nodige akten en stukken te doen opmaken, te verlijden en te ondertekenen; en
 6. verder al datgene te verrichten wat de gevolmachtigde raadzaam zal oordelen in het kader van de uitvoering van de Koopovereenkomst.
- 20.2 Het bepaalde in Artikel 20.1 is van overeenkomstige toepassing:
1. op een of meer vertegenwoordigde(n) als bedoeld in Artikel 8; en
 2. degene(n) aan wie de rechtsverhouding uit hoofde van de Koopovereenkomst geheel of gedeeltelijk wordt of is overgedragen overeenkomstig het bepaalde in Artikel 8.
- De in de vorige volzin bedoelde volmacht wordt geacht te zijn verleend door het uitvoeren van het bepaalde in Artikel 8.
- 20.3 Op de in de Artikelen 20.1 en 20.2 bedoelde volmachten zijn de volgende bepalingen van toepassing:
1. iedere gevolmachtigde is zelfstandig bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen;
 2. de volmacht is uitdrukkelijk verleend met de macht van substitutie als bedoeld in artikel 3:64 Burgerlijk Wetboek;
 3. indien sprake is van een tegenstrijdig belang als bedoeld in artikel 3:68 Burgerlijk Wetboek, dan is en blijft de gevolmachtigde bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen;
 4. de Gevolmachtigde is en blijft tevens bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen bij rectificatie(s) van de notariële akten en/of processen-verbaal die ter zake van de Onderhandse Verkoop zijn of zullen worden opgemaakt en/of verleden;
 5. de aansprakelijkheid van de gevolmachtigde voor schade die de betreffende volmachtgever(s) lijdt (lijden) ten gevolge van enig handelen of nalaten van een gevolmachtigde in verband met deze volmacht is uitgesloten, met uitzondering van schade die het gevolg is van opzet of bewuste roekeloosheid van de gevolmachtigde. De betreffende volmachtgever(s) vrijwaart (vrijwaren) de gevolmachtigde tegen alle aanspraken van derden in verband met deze volmacht of handelingen die een gevolmachtigde in verband daarmee verricht, met uitzondering van aanspraken die het gevolg zijn van opzet of bewuste roekeloosheid van de gevolmachtigde;

6. onder "gevolmachtigde" wordt ook begrepen de door de gevolmachtigde met de macht van substitutie gevolmachtigde derdegevolmachtigde; en
7. op de volmacht is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 21 Energielabel

- 21.1 Bij de Rechthebbende is (zal worden) opgevraagd een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. Voor zover deze door de Verkoper wordt verkregen, zal deze aan de koper worden overhandigd, danwel worden gepubliceerd op de veilingssite. Voor zover Verkoper geen energielabel of gelijkwaardig document kan overhandigen, vrijwaart de koper Verkoper voor alle (eventuele) aanspraken te dier zake.

Koper is zich ervan bewust, dat indien hij een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf dient zorg te dragen.

Artikel 22 Bekendmaking Veilingvoorwaarden en overige informatie

- 22.1 De Veilingvoorwaarden zijn of worden tijdig door de Notaris bekend gemaakt op de Website.
- 22.2 Op de Website wordt voorts bekend gemaakt de eventuele overige Objectinformatie.

Artikel 23 Woonplaatskeuze

- 23.1 De Verkoper kiest ter zake van de Verkoop woonplaats ten kantore van de Notaris.
- 23.2 Eenieder die een Bod heeft uitgebracht, wordt geacht daardoor ter zake van de Verkoop en de eventuele daaruit voortvloeiende geschillen woonplaats te hebben gekozen ten kantore van de Notaris.
- 23.3 Eenieder die op enig moment en uit welken hoofde ook heeft te gelden als de Koper, wordt geacht ter zake van de Verkoop en de eventuele daaruit voortvloeiende geschillen woonplaats te hebben gekozen ten kantore van de Notaris.

X. INSTEMMING NAMENS DE EXECUTANT EN VOLMACHT

1. Thans verscheen voor mij, notaris:
- de heer Augustinus Martinus Jacobus Maria Keusters, geboren te Gilze en Rijen op drie oktober negentienhonderdachtenvijftig, Ginnekenweg 188, 4835 NH Breda, handelend als gevolmachtigde van de Verkoper, die hierbij namens de Verkoper

verklaarde:

- a. dat de Veilingvoorwaarden in overleg met de Verkoper zijn vastgesteld door de Notaris;
 - b. in te stemmen met de Veilingvoorwaarden; en
 - c. in te stemmen met alle in de Akte vermelde waarnemingen van mij, notaris.
2. De medeondertekening van de Akte namens de Verkoper heeft tot gevolg dat de Akte te zijnen opzichte tevens geldt als partij-akte voor wat betreft de bewijskracht van de daarin vermelde waarnemingen van mij, notaris.
3. Van de volmacht door de Verkoper aan de comparant blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, die als **Bijlage** aan de Akte wordt gehecht.

SLOT

Slotverklaring van de comparant

De comparant heeft ten slotte nog verklaard:

1. dat hij – mede voor en namens de Verkoper - tijdig vóór het verlijden van de Akte de gelegenheid heeft gekregen om kennis te nemen van de inhoud van de Akte;
2. dat hij kennis heeft genomen van de inhoud van de Akte; en
3. dat hij instemt met beperkte voorlezing van de Akte.

Slotverklaring van de notaris

De comparant is mij, notaris, bekend.

WAARVAN PROCES-VERBAAL

De Akte is verleden te Breda op de datum in het hoofd van de Akte vermeld.

Alvorens tot het verlijden van de Akte te zijn overgegaan heb ik, notaris, de zakelijke inhoud van de Akte medegedeeld aan de comparant en heb ik, notaris, de comparant een toelichting daarop gegeven. Voorts heb ik, notaris, de comparant gewezen op de gevolgen die voor de Verkoper voortvloeien uit de inhoud van de Akte.

De gedeelten van de Akte die krachtens de wet voorgelezen dienen te worden zijn door mij, notaris, voorgelezen aan de comparant.

Vervolgens is de Akte onmiddellijk na die beperkte voorlezing ondertekend door de comparant en onmiddellijk daarna - na opneming van het tijdstip - door mij, notaris, om twaalf uur vierenvijftig minuten.

Bijlage

45483_BAG recherche.pdf

kadaster



Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

Kievit 12 b 169 Baarle-Nassau



Pand

ID	0744100000004980
Status	Pand in gebruik
Bouwjaar	1975
Geconstateerd	Nee
Begindatum	21-09-2010
Documentdatum	21-09-2010
Documentnummer	10B&W0006
Mutatiedatum	06-01-2011

Verblijfsobject

ID	0744010000002076
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	logiesfunctie
Oppervlakte	60 m2
Geconstateerd	Nee
Begindatum	11-02-2011
Documentdatum	11-02-2011
Documentnummer	11BRO0062

Mutatiedatum	08-04-2011
Gerelateerd hoofdadres	0744200000004001
Gerelateerd pand	0744100000004980
Locatie	x:125211.000, y:382208.000

Nummeraanduiding

ID	0744200000004001
Postcode	5111HD
Huisnummer	12
Huisletter	b
Huisnummer toev.	169
Status	Naamgeving uitgegeven
Type adresseerbaar object	Verblijfsobject
Geconstateerd	Nee
Begindatum	30-05-2012
Documentdatum	30-05-2012
Documentnummer	12bro0178
Mutatiedatum	30-05-2012
Gerelateerde openbareruimte	0744300000000089

Openbare Ruimte

ID	0744300000000089
Naam	Kievit
Status	Naamgeving uitgegeven
Geconstateerd	Nee
Begindatum	16-07-2009
Documentdatum	16-07-2009
Documentnummer	BRD090030
Mutatiedatum	06-01-2011
Gerelateerde woonplaats	2883

Woonplaats

ID	2883
Naam	Baarle-Nassau
Status	Woonplaats aangewezen
Geconstateerd	Nee
Begindatum	05-12-2012
Documentdatum	05-12-2012
Documentnummer	12bro0345
Mutatiedatum	05-12-2012

Bronhouder

ID	0744
Naam	Baarle-Nassau

Bijlage

45483_bestemmingspaln v_NL.IMRO.07440000Buitengebied-.pdf

Gemeente Baarle Nassau

Bestemmingsplan Buitengebied 2008

Bestemmingsplanregels

Vastgesteld door de gemeenteraad op 16 juli 2009

datum: 16 september 2009
projectnummer: 653.69

Gemeente Baarle Nassau

**Bestemmingsplan
Buitengebied 2008**

Bestemmingsplanregels

INHOUD

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	3
Artikel 1. Begrippen	3
Artikel 2. Wijze van meten	17
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	18
BESTEMMINGEN	18
Artikel 3. Agrarisch	18
Artikel 4. Agrarisch, agrarisch bedrijf	27
Artikel 5. Agrarisch, agrarisch-technisch hulpbedrijf	47
Artikel 6. Agrarisch, agrarisch verwant bedrijf	57
Artikel 7. Agrarisch, paardenhouderij	65
Artikel 8. Agrarisch met waarden, agrarische functie met natuurwaarden	73
Artikel 9. Agrarisch met waarden, agrarische functie met landschapswaarden	82
Artikel 10. Bedrijf	90
Artikel 11. Groen, landschapselement	99
Artikel 12. Maatschappelijk	101
Artikel 13. Natuur- en bosgebied	108
Artikel 14. Recreatie	111
Artikel 15. Sport	124
Artikel 16. Verkeer	128
Artikel 17. Water, waterloop	131
Artikel 18. Wonen	133
Artikel 19. Overig, landgoed	146
DUBBELBESTEMMINGEN	152
Artikel 20. Waarde - Archeologie	152
Artikel 21. Waarde - Cultuurhistorie	155
Artikel 22. Leidingen	158
HOOFDSTUK 3 ONTWIKKELINGEN	160
Artikel 23. Differentiaties en afstemmingsregels	160
HOOFDSTUK 4 ALGEMENE REGELS	167
Artikel 24. Verhouding tussen de bestemmingen	167
Artikel 25. Algemene bouwregels	168
Artikel 26. Belemmeringszones	170
Artikel 27. Algemene ontheffingsregels	171
Artikel 28. Algemene wijzigingsregels	172
Artikel 29. Nadere eisen	175
HOOFDSTUK 5 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	177
Artikel 30. Overgangsrecht	177
Artikel 31. Slotregel	179

Bijlagen:

Bijlage 1: Tabel aanlegvergunningen/strijdig gebruik

Bijlage 2: Staat van bedrijven

Bijlage 3: Handleiding duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor intensieve veehouderij

Bestemmingsplanregels

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS**Artikel 1. Begrippen**

In deze regels wordt verstaan onder

- | | |
|---|--|
| 1. aanbouw | een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bestemmingsvlak gelegen hoofdgebouw, dat zowel door zijn afmetingen als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en daarvan niet losstaat; |
| 2. aan huis gebonden beroep/bedrijf | een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied; waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt; |
| 3. aardkundige waarden | waarden die samenhangen met de geologische, geomorfologische en/of bodemkundige en (geo)hydrologische verschijnselen en processen; |
| 4. aardkundig waardevolle gebieden | gebieden waar de natuurlijke ontstaanswijze herkenbaar is doordat aardkundige verschijnselen er nog een gave vorm hebben en/of in onderlinge samenhang voorkomen; |
| 5. abiotische waarden | geheel van waarden in verband met het abiotische milieu (= niet levende natuur), in de vorm van specifieke aardkundige kenmerken en eventueel op basis daarvan aanwezige mogelijkheden voor ontwikkeling van specifieke natuurwaarden; |
| 6. afhankelijke woonruimte | een deel van een woning of al dan niet vrijstaand bijgebouw, geen bedrijfsgebouw zijnde, waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is; |
| 7. agrarisch bedrijf | een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen of het houden van dieren, met uitzondering van paardenhouderij en manege. Wel wordt in dit plan als agrarisch bedrijf gezien, hertenhouderijen en geitenhouderijen; |
| 8. agrarische houtteelt | het bedrijfsmatig voortbrengen van hout op agrarische gronden die hiervoor tijdelijk (maximaal 40 jaar) worden gebruikt, en waarvoor ontheffing van de meldings- en herplantplicht is verleend overeenkomstig artikel 2 en 3 van de Boswet, zoals geldend op het tijdstip van terinzage legging van het ontwerpplan; |
| 9. agrarisch loonwerkbedrijf | een bedrijf dat uitsluitend of overwegend werkzaamheden voor agrarische bedrijven of agrarische bodemexploitatie verricht met behulp van landbouwwerktuigen of –machines; |
| 10. agrarisch-technisch hulpbedrijf | een bedrijf dat is gericht op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven door middel van het telen van gewassen, het houden van dieren, of de toepassing van andere landbouwkundige methoden, uitgezonderd mestbewerking. |

- Hieronder worden in ieder geval verstaan: grootveeklinieken, KI-stations, mestopslag- en mesthandelsbedrijven, agrarische loonwerkbedrijven (inclusief verhuurbedrijven voor landbouwwerktuigen), vee-transportbedrijven en veehandelsbedrijven;
11. agrarisch verwant bedrijf
een bedrijf of instelling gericht op het verlenen van diensten aan particulieren of bedrijven door middel van het telen van gewassen, het houden van dieren, of de toepassing van andere landbouwkundige methoden. Voorbeelden van agrarisch verwante bedrijven zijn: dierenasiels, dierenklinieken, groencomposteringsbedrijven, hondenkennels, hoveniersbedrijven, stalhouderijen, instellingen voor agrarisch praktijkonderwijs, proefbedrijven, volkstuinen;
 12. archeologische waarden
waarden die bestaan uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, en die als zodanig van wetenschappelijk belang zijn en het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigen; gebied met behoudenswaardige archeologische waarden;
 13. archeologisch waardevol gebied
 14. archeologisch onderzoeksgebied
gebied waar naar verwachting behoudenswaardige archeologische waarden voorkomen, maar waar deze nog niet zijn vastgesteld;
 15. archeologisch advies
advies door een organisatie die werkt conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA);
 16. archeologisch onderzoek
inventariserend veldonderzoek uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA);
 17. archeologische opgraving
opgraving uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) waarbij de aanwezige archeologische waarden worden veiliggesteld;
 18. archeologische begeleiding
begeleiding uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA);
 19. bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 20. bebouwingsgrens
een op verbeelding 1 als zodanig aangegeven lijn, die door bebouwing niet mag worden overschreden, tenzij dat krachtens deze regels is toegestaan;
 21. bebouwingspercentage
een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
 22. bed and breakfast
recreatief nachtverblijf in de vorm van logies met ontbijt binnen de bestaande (bedrijfs)woning dat door de beperkte omvang in een woning, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;
 23. bedrijfsgebouw
een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat dient voor de uitoefening van een of meer bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van bedrijfswoningen (inclusief daarbij

behorende aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen);

- | | | | |
|-----|---------------------------------|-------------|--|
| 24. | bedrijfsmatige recreatiecomplex | exploitatie | het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/exploitatie, dat in de recreatieverblijven daadwerkelijk recreatief gebruik plaatsvindt; |
| 25. | beplantingsplan | | een ontwerp voor afscherpende (rand)beplanting binnen of direct aansluitend op een bestemmingsvlak; |
| 26. | bedrijfswoning | | een woning in of bij een gebouw of op een terrein, bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is; |
| 27. | bestaande bebouwing | | bebouwing, zoals die aanwezig is op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerpplan, of bebouwing die rehtens mag worden gebouwd op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning; |
| 28. | bestaand gebruik | | het gebruik van grond en opstallen, zoals dat bestaat op het tijdstip dat het plan of betreffende planonderdeel rechtskracht heeft verkregen; |
| 29. | bestemmingsgrens | | de grens van een bestemmingsvlak; |
| 30. | bestemmingsvlak | | een op verbeelding 1 aangegeven vlak met eenzelfde bestemming; |
| 31. | bewoning | | het verblijf c.q. gebruik als woonruimte voor de huisvesting van een huishouden; |
| 32. | boerderijsplitsing | | het opdelen van een (woon)boerderij in niet meer dan 2 woningen of een in de regels aangegeven ander maximum aantal woningen; |
| 33. | bosbouw | | het geheel van bedrijfsmatig handelen en activiteiten gericht op de duurzame instandhouding en ontwikkeling van bestaande en nieuwe bossen ten behoeve van (een of meerdere van) de functies natuur, houtproductie, landschap, milieu, water en recreatie; |
| 34. | bouwen | | het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats; |
| 35. | bouwperceel | | een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten; |
| 36. | bouwvlak | | een op verbeelding 1 aangegeven vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten; |
| 37. | bouwwerk | | elke constructie, van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond; |
| 38. | caravan | | een kampeermiddel op wielen, dat bedoeld is voor een kort |

- verblijf op een bepaalde locatie en dat mede gelet op de afmetingen en vormgeving bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen onder meer over grotere afstanden als een aanhangsel van een auto te worden voortbewogen;
39. carport een overkapping in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, van één bouwlaag en behorend bij een woning;
40. continuïteit van een agrarisch bedrijf het behoud van een agrarisch bedrijf, ook op langere termijn;
41. cultuurhistorische waarden waarden die samenhangen met de nalatenschap die de mens, door zijn aanwezigheid en activiteiten in het verleden, heeft achtergelaten in het huidige landschap; daarbij gaat het om archeologisch, historisch-landschappelijk, historisch-geografisch en/of historisch-bouwkundig waardevolle zaken, zoals die tot uitdrukking kunnen komen in archeologische elementen, bodemprofiel en reliëf (m.n. van oude akkers), beplanting, verkaveling, slotenpatroon en bebouwing;
42. dagrecreatie het verblijf voor recreatieve doeleinden buiten de woning, zonder dat daar een overnachting elders mee gepaard gaat;
43. detailhandel het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ter verkoop, verkopen, verhuren en/of afleveren van goederen aan de uiteindelijke gebruiker en/of gebruiker;
44. differentiatievak een op verbeelding 2a en 2b aangegeven vlak dat dient ter verbijzondering van een bestemming, en op de gronden waarvan een bijzondere regeling van toepassing is;
45. duurzame locatie intensieve veehouderij een bestaand agrarisch bouwblok met een zodanige ligging dat het zowel vanuit milieuoogpunt (ammoniak, stank en dergelijke) als vanuit ruimtelijk oogpunt (natuur, landschap en dergelijke) verantwoord is om het te laten groeien tot een bouwblok van maximaal 2,5 hectaren voor een intensieve veehouderij volgens de als bijlage achter deze regels bijgevoegde "Handleiding duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor intensieve veehouderij";
46. ecologische verbindingszone (EVZ) zone die dienst doet als migratieroute voor planten en dieren tussen verschillende natuurgebieden. Aanleg van verbindingszones heeft als doel barrières tussen deze gebieden op te heffen. De zone moet zowel in kwalitatief als in kwantitatief opzicht zijn ingericht en beheerd volgens de eisen van de doelsoorten;
47. erfbeplanting afschermdende of maskerende (rand)beplanting binnen of direct aansluitend op het bestemmingsvlak of bouwperceel van een bedrijf, een woning of een terrein met een andere functie;
48. extensief dagrecreatief medegebruik extensieve vormen van dagrecreatie, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën of boerengolf, die plaatsvinden in

- | | | |
|-----|---|--|
| 49. | extensiveringsgebied intensieve veehouderij | gebieden waar de hoofdfunctie een andere is; gebied met het primaat natuur of overig, waar uitbreiding (waaronder moet worden verstaan vergroting van het bestemmingsvlak 'agrarisch bedrijf'), hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderij onmogelijk is; de betreffende gebieden zijn op verbeelding 3 aangegeven; |
| 50. | gebouw | bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met één of meerdere wanden omsloten ruimte vormt, een carport daaronder niet begrepen; |
| 51. | gekoppeld bestemmingsvlak | een gekoppeld bestemmingsvlak bestaat uit meerdere – onderling niet aaneengesloten- percelen die door de aanduiding 'gekoppeld bestemmingsvlak' tezamen worden aangemerkt als zijnde één bestemmingsvlak; |
| 52. | gestapelde woningen | twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen; |
| 53. | glastuinbouwbedrijf | een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf waarbij de productie geheel of overwegend plaatsvindt in kassen of permanent aanwezige tunnels, met een bouwhoogte van 1,5 meter of meer; |
| 54. | grondgebonden agrarisch bedrijf | een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of overwegend afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond behorende bij het bedrijf. Grondgebonden bedrijven zijn: akkerbouw-, fruitteelt- en vollegrondstuinbouwbedrijven en boomteeltbedrijven. Glasboomteeltbedrijven zijn in ieder geval geen grondgebonden agrarisch bedrijf. Veehouderijbedrijven zijn doorgaans ook grondgebonden. Paarden-, geiten- en hertenhouderijen zijn veehouderijbedrijven. Paardenfokkerijen zijn ook grondgebonden agrarische bedrijven; |
| 55. | hervestiging van agrarisch bedrijf | een het verplaatsen van een bestaand agrarisch bedrijf van het ene agrarisch bestemmingsvlak naar een ander agrarisch bestemmingsvlak waar de agrarische activiteiten zijn gestaakt; |
| 56. | hoofdgebouw | een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken; |

57. horecabedrijf
- Onder horecabedrijf wordt onder andere verstaan:
- hotel: een ruimte bestemd voor het bedrijfsmatig verschaffen van logies per nacht;
 - pension: een ruimte bestemd voor het bedrijfsmatig verstrekken van logies voor langere tijd;
 - café/eetcafé: een ruimte bestemd voor het bedrijfsmatig ten behoeve van gebruik ter plaatse verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken, alsmede het verstrekken van etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid, waarbij het accent ligt op het verstrekken van dranken en in het geval van een eetcafé ook op het verstrekken van etenswaren;
 - restaurant: een ruimte bestemd voor het bedrijfsmatig ten behoeve van gebruik ter plaatse verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren, alsmede het verstrekken van alcoholische en niet alcoholische dranken, waarbij het accent ligt op de verkoop van etenswaren;
- een en ander met uitzondering van discotheken, dancings en inrichtingen waarin een kans- of behendigheidsspel wordt uitgeoefend;
58. intensieve veehouderij
- een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf waarin het houden van vee of pluimvee de hoofdzaak is. Onder intensieve veehouderij wordt tevens een nertsenhouderij gerekend;
59. intensief dag-recreatief medegebruik
- alle vormen van dagrecreatie, die geen extensief dagrecreatief medegebruik zijn en die plaatsvinden in gebieden waar de hoofdfunctie een andere is;
60. kampeermiddel
- een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan danwel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;
61. kampeerterrein
- terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van verblijfsrecreatie;
62. kamphuis
- een gebouw of een gedeelte van een gebouw bestemd voor het houden van recreatief nachtverblijf in groepsverband in permanent daarvoor ingerichte ruimten met gemeenschappelijke voorzieningen;

- | | | |
|-----|---|--|
| 63. | kernrandzone | een overgangszone tussen de bebouwde kom en het buitengebied met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar en met een ondergeschikte en/of afnemende agrarische functie; |
| 64. | kleinschalig kamperen | kamperen in de vorm van recreatief medegebruik bij een functionerend agrarisch bedrijf, met maximaal 25 kampeermiddelen, geen stacaravans zijnde in de periode van 10 maart tot en met 31 oktober; |
| 65. | kwetsbaar object | <ul style="list-style-type: none"> a. woningen, woonschepen en woonwagens; b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals: <ul style="list-style-type: none"> 1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen; 2. scholen, of 3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen; c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, waartoe in ieder geval behoren: <ul style="list-style-type: none"> 1. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1500 m² per object, of 2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1000 m² bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd, en d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen; |
| 66. | landschappelijke beplanting | begroeiingselement in het agrarische gebied, overwegend bestaand uit opgaande beplanting zonder een hoofdfunctie bosbouw of agrarische houtteelt, zoals bosschages, houtwallen, houtsingels, hagen, boomgroepen, bomenrijen en solitaire bomen; |
| 67. | landschapsdeel regionale natuur- en landschapseenheid | een gebied dat bestaat uit één of meer begeleid natuurlijke eenheden en kleinere bos- en natuurgebieden, met tussengelegen of omringende landbouwgronden. De betreffende gebieden zijn op verbeelding 2a weergegeven; |
| 68. | landschapselementen | de verzameling van landschappelijke beplantingen en natuurelementen alsmede onverharde wegen die van cultuur-historisch belang zijn; |

- | | | |
|-----|--|---|
| 69. | landschaps- of
landschappelijke waarden | het geheel van waarden in verband met bijzondere landschappelijke kenmerken van een gebied of object, in de zin van karakteristieke verschijningsvorm, herkenbaarheid/identiteit en diversiteit, dat bestaat uit aardkundige, cultuurhistorische en visueel-ruimtelijke waarden, afzonderlijk of in onderlinge samenhang; |
| 70. | logies | gebruiksfunctie voor het bieden van recreatief verblijf of tijdelijk onderdak aan mensen; |
| 71. | logiesruimte | een ruimte bestemd voor het verschaffen van logies per nacht; |
| 72. | manege | een bedrijf dat op eigen terrein binnen of buiten een gebouw gelegenheid geeft tot het beoefenen van de paardensport waaronder begrepen het lesgeven in paardrijden en al dan niet mogelijkheden biedt voor het verblijf en de verzorging van paarden al dan niet gecombineerd met het fokken, africhten en de verkoop van paarden, het houden van wedstrijden of andere evenementen alsmede verenigingaccommodatie; |
| 73. | mantelzorg | het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband; |
| 74. | nachtverblijf | een (deel) van een gebouw waarin slaapgelegenheid wordt geboden en waarbij er sprake is van gemeenschappelijke voorzieningen ten behoeve van sanitair, kookgelegenheid en dergelijke; |
| 75. | natuurelement | een begroeiings- en/of abiotisch element in het agrarische gebied, anders dan overwegend bestaand uit opgaande beplanting, zoals moerasjes, poelen, overhoeken, steilranden, dat geen agrarische productiefunctie heeft; |
| 76. | natuurkamperen | <p>kamperen van beperkte omvang in een groter aaneengesloten bos- of natuurgebied, dat voldoet aan navolgende kenmerken:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. het natuurkampeerterrein is gelegen in een aaneengesloten gebied van ten minste 25 hectaren, waarvan in ieder geval de helft bestaat uit bos of natuurgebied; b. het al dan niet aaneengesloten natuurkampeerterrein is niet groter dan 1 hectare; c. het natuurkampeerterrein heeft ten hoogste 40 plaatsen voor tenten, tentwagens, kampeerauto's of caravans; d. de verblijfsduur per kampeermiddel is ten hoogste zes weken; |
| 77. | natuur- of natuurwaarden | waarden in verband met de aanwezigheid van bijzondere planten, dieren en leefgemeenschappen in onderlinge samenhang en in samenhang met hun leefomgeving (biotoop) en welke verband houden met zaken als verscheidenheid/zeldzaamheid, natuurlijkheid / ongestoordheid en kenmerkendheid voor het gebied; |

- | | | |
|-----|---|--|
| 78. | nevenactiviteiten | het ontplooiën van activiteiten van een beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang zodat de functie waaraan de activiteiten worden toegevoegd qua aard, omvang en verschijningsvorm als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar blijft; |
| 79. | Nge | Nederlandse grootte eenheid, maat om de economische waarde van de verschillende typen agrarische bedrijven met elkaar te kunnen vergelijken; |
| 80. | niet-grondgebonden agrarisch bedrijf | <p>een agrarisch bedrijf waarvan de productie niet in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond behorende bij het bedrijf. Niet grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval:</p> <ul style="list-style-type: none"> – intensieve veehouderijen; – glastuinbouwbedrijven; – glasboomteeltbedrijven; – bedrijven die zich bezig houden met teelten in gesloten gebouwen, niet zijnde glastuinbouw, zoals champignonteeltbedrijven, witlofkwekerijen, nertsenkwekerijen, sommige viskwekerijen en sommige wormenkwekerijen; |
| 81. | nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf | de projectie van een bestemmingsvlak 'Agrarisch, agrarisch bedrijf' op een locatie die volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan niet is voorzien van een bestemmingsvlak 'Agrarisch, agrarisch bedrijf' als gevolg van het oprichten van een nieuw agrarisch bedrijf, het splitsen van een bestaand agrarisch bedrijf of het verplaatsen van een bestaand agrarisch bedrijf; |
| 82. | noodzaak in verband met een agrarisch bedrijf | noodzaak vanuit een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of bedrijfsontwikkeling; |
| 83. | omschakeling van een agrarisch bedrijf | <p>Het overstappen van de ene agrarische bedrijfsvorm in een andere agrarische bedrijfsvorm dan wel het overstappen van een niet-agrarisch gebruik naar een agrarische bedrijfsvorm. Hierbij worden de volgende bedrijfsvormen onderscheiden:</p> <ul style="list-style-type: none"> – grondgebonden agrarisch bedrijf; – intensieve veehouderij; – glastuinbouwbedrijf; – een bedrijf dat zich bezig houdt met teelten in gesloten gebouwen, niet zijnde glastuinbouw; |
| 84. | ondergeschikte functie | een activiteit van zeer beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang zodat de functie waaraan zij wordt toegevoegd, qua aard, omvang en verschijningsvorm, overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar blijft; |

- | | | |
|-----|-----------------------|--|
| 85. | ondergeschikte horeca | het ontplooiën van horeca-activiteiten van een beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang zodat de functie waaraan de horeca-activiteiten worden toegevoegd qua aard, omvang en verschijningsvorm als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar blijft; |
| 86. | paalkamperen | <p>kamperen van zeer beperkte omvang in een groter aaneengesloten bos- of natuurgebied, dat voldoet aan navolgende kenmerken:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. het kampeerterreintje ligt in een open plek in het bos of aan de bosrand nabij lange afstand wandel- en fietsroutes; b. het kampeerterreintje is niet bereikbaar voor gemotoriseerd verkeer; c. het kampeerterreintje biedt plaats aan maximaal drie trekkerstenten die binnen een straal van 10 meter binnen de paal moeten staan; d. de enige voorziening is een waterpomp; |
| 87. | paardenfokkerij | een grondgebonden agrarisch bedrijf dat uitsluitend is gericht op het fokken van paarden, de verkoop van gefokte paarden en het houden van paarden ten behoeve van de fokkerij; |
| 88. | paardenhouderij | bedrijven waar de nadruk ligt op het africhten van paarden dan wel het bieden van verblijf aan paarden (bijvoorbeeld paardenpensions). Een beperkte publieks- en verkeersaantrekkende werking kan bij deze bedrijven horen; |
| 89. | permanente bewoning | bewoning van een ruimte als hoofdverblijf; |
| 90. | plan | het 'bestemmingsplan buitengebied 2008' van de gemeente Baarle-Nassau, bestaande uit de onderhavige regels en de bij het plan behorende verbeeldingen; |
| 91. | verbeeldingen | <ul style="list-style-type: none"> – verbeelding 1 'Bestemmingen' met bijbehorende verklaring (d.d. 03-07-2009, bladen 1 t/m 7, schaal 1:5.000 en renvooiblad), waarop de bestemmingen met bijbehorende aanduidingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen; – verbeelding 1a 'Dubbelbestemming' met bijbehorende verklaring (d.d. 03-07-2009, bestaande uit 1 blad, schaal 1:15.000), waarop de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie' is aangewezen; – verbeelding 2a 'Natuurwaarden' met bijbehorende verklaring (d.d. 03-07-2009, bestaande uit 1 blad, schaal 1:15.000), waarop de gebieden binnen het plangebied met natuurwaarden als aanduidingen zijn weergegeven; – verbeelding 2b 'Landschappelijke waarden' met bijbehorende verklaring (d.d. 03-07-2009, bestaande uit 1 blad, schaal 1:15.000), waarop de gebieden binnen het plangebied met landschappelijke waarden als aanduidingen zijn weergegeven; |

- 92. recreatiewoning

 - verbeelding 3 "Integrale zonering intensieve veehouderij" (d.d. 03-07-2009, bestaande uit 1 blad, schaal 1:15.000) waarop de integrale zonering voor de intensieve veehouderij als aanduiding is weergegeven;
 - een gebouw of een gedeelte van een gebouw bestemd voor:
 - verblijfsrecreatie ten dienste van een huishouden dat zijn hoofdverblijf elders heeft en dat, als onderdeel van een recreatiebedrijf of –tak, bestemd is voor de verhuur aan regelmatig wisselende personen of groepen voor zover niet zijnde een solitaire recreatiewoning;
 - verblijfsrecreatie ten dienste van een huishouden dat zijn hoofdverblijf elders heeft voor recreatieve bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie ;
- 93. seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.

Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
- 94. solitaire recreatiewoning

een gebouw bestemd voor verblijfsrecreatie ten dienste van een huishouden dat zijn hoofdverblijf elders heeft en dat geen onderdeel uitmaakt van een recreatiecomplex waar bedrijfsmatige exploitatie plaatsvindt;
- 95. stacaravan

een kampeermiddel, onder welke benaming ook aangeduid, dat uitsluitend of in hoofdzaak dient of kan dienen tot woon-, dag- of nachtverblijf van een of meer personen en dat door de aanwezigheid van een chassis, assenstelsel en wielen wel over korte afstand naar een vaste standplaats kan worden verreden, doch dat niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen als aanhangen van een personenauto te worden voortbewogen. Ook indien dit onderkomen wegens daaraan of daarbij aangebrachte wijzigingen of voorzieningen niet of niet meer geschikt is om te worden verreden, wordt het voor de toepassing van dit plan aangemerkt als stacaravan;
- 96. teeltondersteunende voorzieningen

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

 - verbetering van de productie, onder meer door teeltvervroeging en -verlating, terugdringen van onkruidgroei en beperking van vrachtschade;
 - verbetering van de arbeidsomstandigheden, onder meer door gewassen verhoogd te telen;
 - bereiken van positieve effecten op milieu en water

- (bodembescherming, terugdringen onkruidbestrijding, effectief omgaan met water).
- teeltondersteunende voorzieningen kunnen een permanent karakter hebben of een tijdelijk karakter. In het laatste geval zijn de voorzieningen < 6 maanden per jaar aanwezig.
- voorbeelden van teeltondersteunende voorzieningen zijn: aardbeiteltafels, afdekkolies, antiworteldoek, boomteelt-hekken, hagelnetten, insectengaas, plastic tunnels, ondersteunende kas, schaduwhallen, regenkapen en vraatnetten. Een specifiek voorbeeld van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn wandeltunnels.
97. ter zake deskundige commissie of instantie een commissie of instantie bestaande uit deskundigen die de gemeente adviseert over allerlei onderwerpen die relevant zijn voor dit bestemmingsplan zoals,
- de Adviescommissie Agrarische Bouwvragen, voor onder andere advies inzake volwaardigheid, continuïteit en noodzaak in verband met een agrarisch bedrijf, paardenhouderij, agrarisch-technisch hulpbedrijf en agrarisch verwant bedrijf;
 - de Gemeentelijke Monumentencommissie voor advies inzake de monumentale, (cultuur)historische en/of daarmee verband houdende architectonische waarden en beeldbepalende kwaliteiten;
 - de Adviescommissie Toerisme en Recreatie voor advies inzake de uitbreiding en nieuwvestiging van toeristisch-recreatieve bedrijven in de Groene Hoofdstructuur en de Agrarische Hoofdstructuur-landschap;
 - de gemeentearcheoloog van het Regioburo Breda voor advies inzake archeologische waarden.
98. trekkershut een recreatiewoning zonder sanitair;
99. tuincentrum detailhandel met een al dan niet geheel overdekt verkoopvloeroppervlak, waarop artikelen voor de inrichting en het onderhoud van particuliere tuinen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen te koop worden aangeboden;
100. tijdelijke huisvesting tijdelijke werknemers Het huisvesten van werknemers, die in een periode van grote arbeidsbehoefte gedurende enkele maanden op een agrarisch bedrijf werkzaam zijn om naar de aard kortdurend werk te verrichten, voor zover noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering;
101. verblijfsrecreatie het verblijf voor recreatieve doeleinden op een andere locatie dan waar men hoofdverblijf heeft, waarbij ten minste één nacht wordt doorgebracht, met uitzondering van overnachtingen bij familie en vrienden;
102. verbrede landbouw het ontplooiën van activiteiten op een bestemmingsvlak 'Agrarisch, agrarisch bedrijf', die ruimtelijk inpasbaar zijn en verbonden zijn aan de bestaande en te behouden agrarische

- | | | |
|------|--|---|
| 103. | verkoopvloeroppervlak (v.v.o.) | bedrijfsvoering;
de totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank; |
| 104. | verwevingsgebied intensieve veehouderij | gebied, dat bedoeld is voor verweving van landbouw, wonen en natuur. Hervestiging of uitbreiding van intensieve veehouderij is mogelijk mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten; het plan geeft aan in welke gevallen aan deze voorwaarde kan worden voldaan; de betreffende gebieden zijn op verbeelding 3 aangegeven; |
| 105. | visueel-ruimtelijke waarden | waarden van een gebied die samenhangen met het waarneembare deel van het aardoppervlak en de vorm van verschillen in schaal van het landschap en met name schaaluiters ten zoals enerzijds beslotenheid of een bosrandzone met kleinschaligheid en anderzijds openheid of een ontginningspatroon met grootschaligheid; |
| 106. | volwaardigheid van een agrarisch bedrijf | een agrarisch bedrijf dat de arbeidsomvang heeft van ten minste één volledige arbeidskracht en waarvan het behoud ook op langere termijn in voldoende mate en op duurzame wijze is verzekerd, dat wil zeggen in bedrijfseconomisch opzicht; |
| 107. | voorgevelrooilijn | de denkbeeldige lijn, evenwijdig aan de as van de weg waaraan gebouwd wordt, op een afstand van de weg die:
– gelijk is aan de in de in het plan voorgeschreven afstand van gebouwen tot de as van de weg op het betreffende bouwperceel;
– gelijk is aan de afstand van bestaande legaal opgerichte gebouwen tot de as van de weg op het betreffende bouwperceel, indien die afstand kleiner is dan de in het plan voorgeschreven afstand; |
| 108. | vrijstaand bijgebouw | een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat zowel door zijn afmetingen als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en daarvan losstaat; |
| 109. | Wet ruimtelijke ordening | de wet van 1 juli 2008, Staatsblad 197, zoals deze luidt ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan; |
| 110. | woning | een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding; |
| 111. | (woon)boerderij | één gebouw dat bestaat uit een voormalige agrarische bedrijfswoning met de in hetzelfde gebouw opgenomen voormalige agrarische bedrijfsruimten; |
| 112. | woonunit | Een te verplaatsen/verwijderen bouwwerk bestaande uit één bouwlaag, geschikt en ingericht ten dienste van woon-, dag- of nachtverblijf van een of meer personen; |

113. zelfstandige wooneenheid Een (deel) van een gebouw geschikt ten behoeve van wonen, waarin een zelfstandig huishouden kan worden gevoerd doordat elke eenheid beschikt over de daartoe strekkende voorzieningen (sanitair, kookegelegenheid en dergelijke).

Artikel 2. Wijze van meten

2.1. Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. de inhoud van een bouwwerk: tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- b. de oppervlakte van een bouwwerk: tussen de buitenwerke gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- c. de goothoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de hoogst gelegen goot, dan wel voor zover die hoger ligt, de hoogstgelegen druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- d. de bouwhoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- e. bebouwde oppervlakte: de buitenwerks gemeten oppervlakte van het op een bouwperceel aanwezige c.q. op te richten gebouw of gebouwencomplex, inclusief overkappingen, gemeten op een meter boven de gemiddelde grondslag van het aansluitende afgewerkte terrein;
- f. peil:
 - a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
 - het hoogste punt van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 - b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- g. de lengte, de breedte en de diepte van een gebouw: tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidingsmuren);
- h. de afstand tot de zijdelingse/achterste perceelgrens: de kortste afstand tussen de zijdelingse/achterste bestemmingsgrens(zen) van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;
- i. de dakhelling: de hoek van het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak. Indien er meerdere hoeken zijn geldt de denkbeeldige kortste lijn tussen de nok en het horizontale vlak als dakhelling;
- j. verticale diepte van een gebouw: het diepste punt van een ondergronds bouwwerk, gemeten vanaf het peil.

2.2. De in deze regels gegeven bepalingen omtrent plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op ondergeschikte goot- en kroonlijsten, schoorstenen, gasafvoer- en ontluuchtingskanalen, antennes, balkons, galerijen, noodtrappen, luifels, liftkokers, afvoerpijpen van hemelwater, gevellijsten, pilasters, plinten, stoep treden, kozijnen, dorpels en vergelijkbare bouwonderdelen.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

BESTEMMINGEN

Artikel 3. Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

doeleinden van de bestemming

3.1.1 De voor 'Agrarisch' aangewezen op de verbeelding 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening;
- behoud en herstel van ruimtelijke, landschappelijke en waterhuishoudkundige waarden;
- extensief dagrecreatief medegebruik
- extensief medegebruik ten behoeve van draf- en rensportcentrum de Kievitshoeve voor wat betreft het perceel bekend als Baarle-Nassau, sectie E, nr. 1669.

Een en ander met bijbehorende voorzieningen alsmede een telecommunicatiemast nabij het perceel Ghil 18b.

3.1.2 Voor zover de gronden zijn gelegen binnen één van de op verbeelding 2a aangegeven differentiatievlakken, zijn deze, overeenkomstig het bepaalde in lid 3.1.1 in het bijzonder bestemd voor de instandhouding c.q. ontwikkeling van:

- a. beschermingszone natte natuurpleel;
- b. waterbergingsgebied;
- c. ecologische verbindingzones.

3.2 Bouwregels

toegestane bouwwerken

3.2.1 Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden opgericht ten dienste van de in de bestemmingsomschrijving aangegeven bestemming met dien verstande dat:

1. de telecommunicatiemast alleen op de bestaande locatie aan Ghil 18b is toegestaan;
2. teeltondersteunende voorzieningen niet zijn toegestaan tenzij ontheffing is verleend op grond van artikel 3.2.5.

bouwwerken t.b.v. extensief recreatief medegebruik

3.2.2 Het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik is toegestaan. Het gaat hierbij om banken, bewegwijzering, picknicktafels e.d. Ter plaatse van de aanduiding 'waterbergingsgebied' op verbeelding 2a mogen geen bouwwerken worden gebouwd anders dan ten behoeve van de waterberging.

Bestemmingsplanregels

bouwhoogte

3.2.3 De bouwhoogte van de in 3.2.1 en 3.2.2 bedoelde bouwwerken bedraagt maximaal 2 m. In afwijking van het bepaalde in de vorige volzin bedraagt de bouwhoogte van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen maximaal 5 m, de telecommunicatiemast maximaal 40 m en is ter plaatse van de aanduiding 'bergbezinkbassin' op verbeelding 1 een maximale hoogte toegestaan van 0 m en een verticale diepte van maximaal 3 m.

max. oppervlakte bouwwerken

3.2.4 De oppervlakte van de in 3.2.1 en 3.2.2 bedoelde bouwwerken bedraagt maximaal 12 m², tenzij de oppervlakte ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerp van dit plan meer bedraagt, in welk geval de bestaande oppervlakte als maximum geldt. In afwijking van het bepaalde in de vorige volzin is ter plaatse van de aanduiding 'bergbezinkbassin' op verbeelding 1 een maximale oppervlakte toegestaan van 1.500 m².

ontheffing t.b.v. de bouw van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

3.2.5 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in de leden 3.2.1 en 3.2.4 teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen mogelijk te maken.

Bij toepassing van deze bevoegdheid nemen burgemeester en wethouders de volgende bepalingen in acht:

- a. uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- b. de werken en/of werkzaamheden mogen, voorzover zij zijn gelegen in een op verbeelding 2A aangegeven aanduiding beschermingszone natte natuurparel, niet leiden tot een verslechtering van de hydrologische situatie. Omtrent dit onderwerp vragen burgemeester en wethouders voorafgaand aan het nemen van een besluit advies aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
- c. de oprichting van de gewenste bouwwerken moet uit een oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering of -ontwikkeling noodzakelijk zijn. Omtrent dit onderwerp vragen burgemeester en wethouders voorafgaand aan het nemen van een besluit advies aan een ter zake deskundige commissie of instantie;

ontheffing schuilgelegenheden

3.2.6 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 3.2.1. met inachtneming van het navolgende:

- a. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering

- dient te worden aangetoond;
- b. de oppervlakte van de veldkavel dient ten minste 5 ha te bedragen;
- c. de oppervlakte mag niet meer dan 50 m² bedragen;
- d. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 m bedragen.

procedure bij ontheffing

3.2.7 Bij de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing als bedoeld in 3.2.5 en 3.2.6 is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

nadere eisen

3.2.8 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het stellen van nadere eisen ten aanzien van het bouwen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 29.

3.3 Specifieke gebruiksregels

algemene verbodsbepaling

3.3.1 Het is verboden de in dit plan opgenomen gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de gronden gegeven bestemming.

specifiek strijdig gebruik

3.3.2 Onder strijdig gebruik als bedoeld in 3.3.1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het oprichten van permanente teeltondersteunende voorzieningen;
- c. het aanbrengen van foliemestbassins;
- d. (motor)crossen;
- e. detailhandelsactiviteiten, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse geteelde producten;
- f. grootschalige openluchtevenementen en andere vormen van intensief dagrecreatief medegebruik;
- g. een seksinrichting;
- h. het houden van een kampeerterrein, waaronder tevens de beoefening van kleinschalig kamperen en natuurkamperen wordt verstaan, maar niet de beoefening van paalkamperen;
- i. parkeerterrein.

ontheffing voor kleinschalig kamperen

3.3.3 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 3.3.1 jo 3.3.2, sub g voor recreatief medegebruik in de vorm van kleinschalig kamperen, met inachtneming van het navolgende:

- a. uit voorafgaand onderzoek dient te zijn gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de

Bestemmingsplanregels

- afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de aanwezige waarden zoals aangegeven op verbeelding 2a en 2b en in artikel 23, lid 23.2;
 - c. het betreft uitsluitend recreatief medegebruik voor kleinschalig kamperen bij agrarische bedrijven, direct aansluitend op het bestemmingsvlak 'Agrarisch, agrarisch bedrijf';
 - d. binnen het betreffende bestemmingsvlak 'Agrarisch, agrarisch bedrijf', moet kleinschalig kamperen in relatie tot een doelmatige bedrijfsvoering redelijkerwijs niet (meer) mogelijk zijn;
 - e. op basis van een beplantingsplan dient een zorgvuldige landschappelijke inpassing verzekerd te zijn, waarbij een groenstrook rondom, ten behoeve van de visuele afscherming naar de omgeving toe, een minimale breedte van 5 m dient te hebben;
 - f. indien het gaat om een nieuwe locatie voor kleinschalig kamperen geldt dat de activiteiten een verrijking c.q. verbreding moeten zijn van het toeristisch product in de streek;
 - g. de afstand van kampeermiddelen tot de perceelgrens bedraagt minimaal 5 m;
 - h. de afstand van kampeermiddelen tot de as van de weg bedraagt minimaal 20 m;
 - i. het parkeren ten behoeve van het kleinschalig kamperen dient plaats te vinden op terrein voor kleinschalig kamperen of op het bijbehorende bestemmingsvlak 'Agrarisch, agrarisch bedrijf';
 - j. de afstand tot ten tijde van de aanvraag reeds aanwezige locaties waar verblijfs- of dagrecreatie plaatsvindt, dient minimaal 250 m te bedragen;
 - k. burgemeester en wethouders trekken de ontheffing in, indien de bestemming van het bijbehorende bestemmingsvlak 'Agrarisch, agrarisch bedrijf' wordt gewijzigd in een niet-agrarische bestemming.

*algemene
ontheffingsbevoegdheid*

3.3.4 Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het onder 3.3.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

procedure bij ontheffing

3.3.5 Bij het voorbereiden van een besluit tot ontheffing zoals omschreven in 3.3.3 of 3.3.4 nemen burgemeester en wethouders de in 3.2.7 omschreven procedure in acht.

3.4 Aanlegvergunningen

verbodsbepaling

3.4.1 Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen van meer dan 100 m²;
- b. het aanbrengen van ondergrondse leidingen;
- c. het oprichten van teeltondersteunende voorzieningen; en voor zover gelegen binnen de op verbeelding 2a aangegeven beschermingszone natte natuurgebied;
- d. het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter onder maaiveld een en ander voor zover geen vergunning vereist is in het kader van de Ontgrondingenwet;
- e. de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van een reeds bestaande drainage of het verlagen van de waterstand op een andere wijze;
- f. het aanbrengen van niet-omkeerbare verhardingen en/of verharde oppervlakten van meer dan 100 m² anders dan een bouwwerk;
- g. het oprichten van teeltondersteunende voorzieningen.

met vergunning toelaatbare werken (tabel bijlage 1)

3.4.2 Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 3.4.1 onder a tot en met f zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. deze verband houden met de doeleinden, die aan de betreffende bestemming of dubbelbestemming zijn toegekend;
- b. hierdoor dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de aanwezigheid en op verbeelding 1a, 2a en 2b en in artikel 23, lid 23.2 aangegeven waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- c. uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3.

3.4.3 Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 3.4.1 onder g zijn slechts toelaatbaar, indien deze als tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen kunnen worden aangemerkt en aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- b. de werken en/of werkzaamheden mogen niet leiden tot een verslechtering van de hydrologische situatie. Omtrent dit

Bestemmingsplanregels

onderwerp vragen burgemeester en wethouders voorafgaand aan het nemen van een besluit advies aan een ter zake deskundige commissie of instantie;

- c. de werken en/of werkzaamheden moeten uit een oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering of –ontwikkeling noodzakelijk zijn. Omtrent dit onderwerp vragen burgemeester en wethouders voorafgaand aan het nemen van een besluit advies aan een ter zake deskundige commissie of instantie.

uitzonderingen op het verbod

3.4.4 Het onder 3.4.1. vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken en/of werkzaamheden, die van geringe omvang zijn dan wel het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. legale werken en/of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn;
- c. afgravingen die vergunningsplichtig zijn op grond van de provinciale ontgrondingenverordening en waarvoor een ontgrondingenvergunning is afgegeven;
- d. de werken en/of werkzaamheden ‘aanbrengen van houtgewas’ en ‘rooien van houtgewas’ voor wat betreft erfbeplantingen.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid (ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening)

wijzigingsmogelijkheid naar bestemming ‘Agrarisch, Agrarisch bedrijf’ t.b.v. vergroting of vormverandering

3.5.1 Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming ‘Agrarisch’ wijzigen in de bestemming ‘Agrarisch, agrarisch bedrijf’ ten behoeve van vergroting of vormverandering van een op verbeelding 1 aangegeven bestemmingsvlak ‘Agrarisch, agrarisch bedrijf’. Aan toepassing van deze bevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. uit onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de aanwezige waarden zoals aangegeven op verbeelding 1a, 2a en 2b en in artikel 23, lid 23.2;
- c. indien de gronden waar de aanvraag betrekking op heeft zijn gelegen binnen een zone van 25 m van de insteken van een watergang in gebieden waar volgens verbeelding 2a de natuurontwikkeling van een ecologische verbindingzone wordt nagestreefd dient gemotiveerd te worden aangegeven dat er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van de ecologische verbindingzone;
- d. de vergroting of vormverandering dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering of –ontwikkeling. Omtrent dit onderwerp vragen burgemeester en wethouders

voorafgaand aan het nemen van een besluit advies aan een ter zake deskundige commissie. Geen advies is nodig bij vergroting of vormverandering ten behoeve van grondgebonden agrarische bedrijven tot maximaal 1,5 hectare;

- e. bij zowel vergroting als vormverandering dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. In beginsel dient deze inpassing te geschieden op basis van een beplantingsplan. Een beplantingsplan is echter niet vereist indien er na de planwijziging een bestemmingsvlak ontstaat dat kleiner is dan 1,5 ha of indien de wijziging van het bestemmingsvlak uitsluitend voortvloeit uit het voldoen aan de wettelijke vereisten met betrekking tot het dierenwelzijn;
- f. voor de vergroting of vormverandering ten behoeve van een bestemmingsvlak behorende bij een glastuinbouwbedrijf geldt dat uitbreiding van het bestemmingsvlak is toegestaan tot een maximale netto glasopstand van 3 ha;
- g. voor de vergroting of vormverandering ten behoeve van een bestemmingsvlak behorende bij een bedrijf dat zich bezig houdt met teelten in gesloten gebouwen, niet zijnde glastuinbouw geldt naast a. tot en met e. dat uitbreiding van het bestemmingsvlak is toegestaan tot maximaal 1,5 ha;
- h. grondgebonden agrarische bedrijven mogen hun bouwvlak uitbreiden met 15% waarbij geldt dat uitbreiding van het bouwvlak tot maximaal 1,5 hectare is toegestaan mocht het bouwvlak na toepassing van dit percentage kleiner zijn. In afwijking van het voorgaande mogen grondgebonden bedrijven in de AHS Landbouw hun bouwvlak uitbreiden tot 3 ha. Tenzij overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygenische aard zich daartegen verzetten. In beide gevallen dient rekening te worden gehouden met hetgeen is vermeld onder a. tot en met e. van dit artikel;
- i. ten aanzien van de vergroting of vormverandering van bestemmingsvlakken behorende bij intensieve veehouderijbedrijven geldt het volgende:
 - 1. vergroting van bestemmingsvlakken in een op verbeelding 3 weergegeven extensiveringsgebied is uitsluitend toegestaan ten behoeve van het voldoen aan de wettelijke vereisten met betrekking tot het dierenwelzijn;
 - 2. vormverandering van bestemmingsvlakken in een op verbeelding 3 weergegeven extensiveringsgebied is uitsluitend toegestaan ten behoeve van het voldoen aan de wettelijke vereisten met betrekking tot het dieren

welzijn dan wel dat er sprake is van een verbetering uit bedrijfseconomisch oogpunt;

3. vergroting of vormverandering van bestemmingsvlakken die niet zijn aan te merken als een duurzame locatie intensieve veehouderij volgens de als bijlage achter deze regels bijgevoegde "Handleiding duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor intensieve veehouderij", in een op verbeelding 3 weergegeven verwevingsgebied is uitsluitend toegestaan ten behoeve van het voldoen aan de wettelijke vereisten met betrekking tot het dierenwelzijn;
4. vergroting of vormverandering van bestemmingsvlakken die wel zijn aan te merken als een duurzame locatie intensieve veehouderij volgens de als bijlage achter deze regels bijgevoegde "Handleiding duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor intensieve veehouderij", in een op verbeelding 3 weergegeven verwevingsgebied is toegestaan tot maximaal 2,5 ha.

wijzigingsmogelijkheid naar
bestemming Natuur- en
bosgebied t.b.v. realisering
natuur- of bosgebied

3.5.2 Burgemeester en wethouders kunnen delen van de bestemming 'Agrarisch' wijzigen in de bestemming 'Natuur- en bosgebied' ten behoeve van de realisering van natuur- of bosgebied in, onder andere, de vorm van op verbeelding 2a aangegeven ecologische verbindingzones en natuur-ontwikkelingsgebieden.

Aan toepassing van deze bevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. de wijziging mag worden toegepast indien de gronden in eigendom zijn van een overheidslichaam, landbouwer, particulier of natuurbeherende instantie dan wel een dergelijke aankoop in voldoende mate is verzekerd;
- b. na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zijn de bepalingen van de bestemming 'Natuur- en bosgebied' overeenkomstig van toepassing.

wijzigingsmogelijkheid naar
bestemming 'Wonen' ten
behoefte van Groeske 9

3.5.3 Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch' wijzigen in de bestemming 'Wonen', ten behoeve van het (her)oprichten c.q. renoveren van de oude cultuurhistorische waardevolle woning aan het Groeske 9. Aan toepassing van deze bevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten als bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de aanwezige waarden, zoals aangegeven op verbeelding 2a en 2b en in artikel 23, lid 23.2;

- c. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- d. uitgangspunt is dat de (cultuur)historische situatie zoveel als mogelijk in ere wordt hersteld. Omtrent dit onderwerp vragen burgemeester en wethouders voorafgaand aan het nemen van een besluit advies aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
- e. na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zijn de bepalingen van de bestemming 'Wonen' overeenkomstig van toepassing.

procedure bij planwijziging

3.5.4 Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging van het bepaalde in lid 3.5.1 tot en met 3.5.3 is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Bestemmingsplanregels

Artikel 4. Agrarisch, agrarisch bedrijf**4.1 Bestemmingsomschrijving***doeleinden van de bestemming*

4.1.1 De voor 'Agrarisch, agrarisch bedrijf' op verbeelding 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische bedrijfsdoeleinden;

uitsluitend ter plaatse van de aanduiding op verbeelding 1:

- b. intensieve veehouderijen;
- c. glastuinbouwbedrijven;

uitsluitend ter plaatse van de aanduiding op verbeelding 1, alsmede ter plaatse van de in 4.3.2, sub a, punt 2 bedoelde bestemmingsvlakken:

- d. agrarische bedrijfsdoeleinden gericht op teelten in gesloten gebouwen niet zijnde glastuinbouw,

waarbij geldt dat per bestemmingsvlak één agrarisch bedrijf is toegestaan;

met als ondergeschikte functie:

- e. woondoeleinden in bedrijfswoningen;
- f. aan huis gebonden beroepen of bedrijven als ondergeschikte functie en onder de voorwaarden als omschreven in lid 4.3;

met de daarbij behorende:

- g. bouwwerken, tuinen, erven en terreinen;
- h. zorgvuldige landschappelijke inpassing in de vorm van een erfbeplanting met een visueel afscherpende of maskerende functie naar het omliggende gebied.

Een en ander met bijbehorende voorzieningen en de in lid 4.3.3 omschreven ondergeschikte functies.

4.2 Bouwregels*alleen bouwen ten dienste van de bestemming*

4.2.1 De tot 'Agrarisch, agrarisch bedrijf' bestemde grond mag uitsluitend worden bebouwd ten dienste van de in de bestemmingsomschrijving aangegeven bestemming. Daarbij gelden per bestemmingsvlak de hierna in 4.2.2 en 4.2.3 gestelde voorwaarden.

toegestane bouwwerken

4.2.2 Per agrarisch bedrijf mogen worden opgericht:

- a. agrarische bedrijfsgebouwen, waarbij geldt dat teeltondersteunende kassen niet zijn toegestaan binnen de bestemmingsvlakken die op verbeelding 2a en 2b zijn voorzien van de navolgende aanduidingen:
 - 1. leefgebied amfibieën en reptielen;

2. leefgebied planten en plantengemeenschappen;
3. leefgebied weidevogels, zwanen en ganzen;
- b. één bedrijfswoning, doch uitsluitend ter plaatse waar deze in de bestaande toestand reeds aanwezig is;
- c. twee bedrijfswoningen op het adres Reth 4/6 en Chaamseweg-Hazenberg 3/3a;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder teeltondersteunende voorzieningen, ten behoeve van het agrarische bedrijf;
- e. ondergronds bouwen is toegestaan met dien verstande dat:
 1. kelders uitsluitend onder de bedrijfsgebouwen en aanbouwen mogen worden gebouwd en de diepte beneden peil niet meer mag bedragen 3 m;
 2. onder bedrijfsgebouwen voorzien mag worden in de aanleg van mestkelders, tunnels en andere voorzieningen die behoren tot een normale agrarische bedrijfsvoering.

maatvoering van de
bouwwerken

4.2.3 De maatvoering van de gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten dienste van het agrarisch bedrijf is als volgt:

bedrijfsgebouwen per bedrijf	min.	max.
goothoogte	n.v.t.	6 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
bebouwde oppervlakte teeltondersteunende kassen op bestemmingsvlakken zonder aanduiding 'GL' op verbeelding 1		1.000 m ²
bebouwde oppervlakte kassen op bestemmingsvlakken met aanduiding 'GL' op verbeelding 1		100 % bestemmingsvlak
bebouwde oppervlakte bedrijfsgebouwen t.b.v. nevenactiviteit		bestaande oppervlakte
afstand perceelsgrenzen	5 m	n.v.t.
afstand kassen tot woningen van derden	20 m	
dakhelling	12°	45°

Bestemmingsplanregels

bedrijfswoning met aanbouwen	min.	max.
gothoogte	n.v.t.	6 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
inhoud	maximaal 750 m ³ , tenzij de inhoud ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerp van dit plan meer bedraagt, in welk geval de bestaande inhoud als maximum geldt;	
afstand perceelsgrenzen	5 m	n.v.t.
dakhelling	12°	60°

vrijstaande bedrijfswoning	t.b.v. de	min.	max.
gothoogte		n.v.t.	3,5 m
bouwhoogte		n.v.t.	6
oppervlakte per bedrijfswoning		n.v.t.	80 m ²
afstand tot bedrijfswoning met aanbouw		1 m	n.v.t.
afstand achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning met aanbouw dan wel in of achter het verlengde daarvan		3 m	n.v.t.
afstand perceelsgrenzen		3 m	n.v.t.
dakhelling		0°	60°

bouwwerken geen gebouwen zijnde	min	max.
bouwhoogte voedersilo		15 m
bouwhoogte lichtmasten		8 m
bouwhoogte erfafscheidingen		voor de voorgevel van de bedrijfswo- ning: 1 m; overige: 2 m
oppervlakte carport en overkappingen		25 m ²
bouwhoogte carport en overkappingen		3 m
afstand carport, overkappingen en zwembad achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning met aanbouw dan wel in of achter het verlengde daarvan	3 m	
afstand zwembad tot zijdelingse bestemmingsgrens	3 m	
bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde		3 m

ontheffing voor nieuwe eerste of tweede bedrijfswoning

4.2.4 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.2.2. sub b teneinde een nieuwe eerste of tweede agrarische bedrijfswoning op een agrarisch bedrijf toe te staan. Een

nieuwe eerste of tweede agrarische bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- b. de oprichting van de nieuwe bedrijfswoning moet noodzakelijk zijn, dat betekent dat het bedrijf op langere termijn niet te exploiteren is zonder de nieuwe woning;
- c. er dient in het geval van een eerste woning sprake te zijn van een volwaardig bedrijf;
- d. er dient in het geval van een tweede woning sprake te zijn van een bedrijf met een omvang van twee volwaardige arbeidskrachten;
- e. burgemeester en wethouders vragen voorafgaand aan het nemen van een besluit advies aan een ter zake deskundige commissie of instantie over tenminste de voorwaarden genoemd onder b. tot en met d.;
- f. er mag geen sprake zijn van onevenredige belemmeringen voor het huidige functioneren en/of de ontwikkelingsmogelijkheden van andere agrarische bedrijven;
- g. de afstand tot kassen van een (ander) glastuinbouwbedrijf mag niet minder dan 30 m bedragen.

*ontheffing hoogtematen voor
bedrijfsgebouwen*

4.2.5 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de in 4.2.3 voorgeschreven goot- en bouwhoogten voor bedrijfsgebouwen, waarbij geldt dat:

- a. de gewenste verhoging uit een oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk moet zijn. Omtrent dit onderwerp vragen burgemeester en wethouders voorafgaand aan het nemen van een besluit advies aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
- b. de bouwhoogte en de goothoogte van bedrijfsgebouwen, anders dan kassen, mogen worden verhoogd tot respectievelijk maximaal 12 m en maximaal 8 m;
- c. ontheffing voor de vergroting van de goothoogte uitsluitend mag worden verleend teneinde een hogere doorrijhoogte in het kader van de machineberging mogelijk te maken of indien de vergroting noodzakelijk is met het oog op bouwkundige aanpassingen in verband met dierenwelzijnseisen en/of klimaatbeheersing;
- d. er sprake dient te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een beplantingsplan.

Bestemmingsplanregels

ontheffing inhoud vanwege
verhoging cultuurhistorische
waarden

4.2.6 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de in 4.2.3 opgenomen maximale inhoudsmaat voor een bedrijfswoning met aanbouwen. Deze bevoegdheid kan slechts worden toegepast indien de vergroting leidt tot verhoging van de cultuurhistorische waarden.

ontheffing t.b.v. de uitbreiding
van bestaande
teeltondersteunende kassen

4.2.7 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.2.3 voor uitbreiding van het bebouwde oppervlakte van bestaande teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van teeltondersteunende kassen op bestemmingsvlakken zonder aanduiding 'GL', met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 22, lid 22.3;
- b. indien het agrarisch bedrijf ligt in een gebied dat op verbeelding 2a is voorzien van de differentiatie 'leefgebied amfibieën en reptielen', 'leefgebied planten en plantengemeenschappen' of 'leefgebied weidevogels' is de uitbreiding in geen geval toegestaan, ook niet indien uit de navolgende leden anders zou blijken;
- c. er kan een vergroting worden toegestaan tot maximaal 5.000 m²;
- d. de uitbreiding moet uit een oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering of -ontwikkeling noodzakelijk of wenselijk zijn. Omtrent dit onderwerp vragen burgemeester en wethouders advies aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
- e. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een beplantingsplan;
- f. het recht om teeltondersteunende voorzieningen te mogen uitbreiden of op basis van bestaand gebruik mag niet aan derden zijn of worden overgedragen via afzonderlijke percelen;
- g. de vergroting mag niet leiden tot omschakeling naar een glastuinbouwbedrijf.

ontheffing oprichting
gebouwen en andere
bouwwerken t.b.v. tijdelijke
huisvesting van tijdelijke
werknemers

4.2.8 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor het oprichten van gebouwen en andere bouwwerken ten dienste van de tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers – zoals stacaravans voor zover aan te merken als bouwwerk en woonunits, gemeenschappelijke verblijfsruimte (kantine), sanitair (douches, toiletten), kook- en wasgelegenheid – mits:

- a. een dergelijke huisvesting noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
- b. de huisvesting uitsluitend werknemers betreft die alleen binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn werkzaamheden verrichten;
- c. de huisvesting niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar

- bedraagt;
- d. de huisvesting plaatsvindt in een of meer woonunits of stacaravans, waarvan de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 250 m²;
- e. de hoogte van een woonunit of stacaravan niet meer bedraagt dan 3 m;
- f. de woonunit(s) of stacaravan(s) geplaatst word(t)(en) binnen het bestemmingsvlak 'Agrarisch, agrarisch bedrijf' en niet in een bedrijfsgebouw;
- g. voorzien is in een doelmatige landschappelijke inpassing;
- h. de woonunit(s) of stacaravan(s) telkens na het tijdelijke gebruik word(t)en verwijderd;
- i. burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van de woonunit(s) of stacaravan(s) voor zover nodig met het oog op de bescherming van de belangen van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- j. burgemeester en wethouders trekken de ontheffing in, indien de daaraan ten grondslag liggende tijdelijk grote arbeidsbehoefte niet meer aanwezig is.

procedure bij ontheffing

4.2.9 Bij de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing als bedoeld in 4.2.4 tot en met 4.2.8 is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

nadere eisen

4.2.10 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het stellen van nadere eisen ten aanzien van het bouwen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 29 alsmede tot het stellen van nadere eisen ten aanzien van bieden van voldoende parkeerruimte op eigen terrein.

4.3 Specifieke gebruiksregels

algemene verbodsbepaling

4.3.1 Het is verboden de in dit plan opgenomen gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de gronden gegeven bestemming.

specifiek strijdig gebruik

4.3.2 Onder strijdig gebruik als bedoeld in 4.3.1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor:

- a. de omschakeling van de bestaande in lid 4.1.1 sub a. tot en met e. genoemde agrarische bedrijfstype in een andere op die plaats genoemde bedrijfstype, met uitzondering van:
 - 1. de omschakeling naar een grondgebonden agrarisch bedrijf;
 - 2. de omschakeling naar agrarische bedrijfsdoeleinden gericht op teelten in gesloten gebouwen niet zijnde glastuinbouw, voor zover het gaat om een bestemmingsvlak dat is

Bestemmingsplanregels

gelegen buiten de volgende op verbeelding 2a en 2b weergegeven differentiatievlakken:

- leefgebied amfibieën en reptielen;
 - leefgebied planten en plantengemeenschappen;
 - leefgebied weidevogels, zwanen en ganzen;
 - leefgebied struweelvogels;
 - cultuurhistorisch waardevol gebied;
 - aardkundig waardevol gebied;
 - landschapsdeel regionale natuur- en landschapseenheid;
3. de omschakeling naar een intensieve veehouderij, voor zover het bestemmingsvlak gelegen is binnen een op verbeelding 3 weergegeven verwevingsgebied, indien de locatie kan worden aangemerkt als een duurzame locatie intensieve veehouderij volgens de als bijlage achter deze regels bijgevoegde “Handleiding duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor intensieve veehouderij”;
 - b. de hervestiging van een intensieve veehouderij op een op verbeelding 1 weergegeven bedrijf dat is gelegen binnen een op verbeelding 3 weergegeven verwevingsgebied, indien de locatie kan worden aangemerkt als een duurzame locatie intensieve veehouderij volgens de als bijlage achter deze regels bijgevoegde “Handleiding duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor intensieve veehouderij”;
 - c. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten tenzij:
 1. dit plaatsvindt ten behoeve van de agrarische productie binnen het bedrijf of uitsluitend betrekking heeft op agrarische producten van het eigen bedrijf;
 2. dit plaatsvindt ten behoeve van een specifiek toegestane ondergeschikte functie zoals opgenomen in 4.3.3;
 - d. het opslaan, storten of bergen van materialen en producten, behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
 - e. de opslag, storten of bergen van mest voor een periode van maximaal 6 maanden en een maximum van 25.000 ton;
 - f. (motor)crossen;
 - g. grootschalige openluchtevenementen en andere vormen van intensief dagrecreatief medegebruik;
 - h. natuurkamperen;
 - i. een seksinrichting;
 - j. het gebruik van de woning en/of al dan niet vrijstaande bijgebouwen als afhankelijke woonruimte;
 - k. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning;
 - l. het gebruik van bestaande gebouwen, behoudens de

bedrijfswoning(en), voor nachtverblijf en direct daarmee verband houdend gebruik van voorzieningen zoals gemeenschappelijke verblijfsruimte (kantine), sanitair (douches, toiletten), kook- en wasgelegenheid;

- m. het gebruik van gronden en gebouwen voor het plaatsen van en/of geplaatst houden van (sta)caravans, tenten en andere onderkomens;
- n. niet kleinschalig kamperen bij een functionerend agrarisch bedrijf;
- o. het vergroten van het oppervlak van grond en bouwwerken dat wordt gebruikt ten behoeve van niet-agrarische bedrijvigheid, welke expliciet is toegestaan in 4.3.3 onder g.

geen strijdig gebruik

4.3.3 Onder strijdig gebruik als bedoeld in 4.3.1 en 4.3.2 wordt in ieder geval **niet** verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor de navolgende functies, mits het gaat om een ondergeschikte functie ten opzichte van de agrarische functie zoals omschreven in lid 4.1:

- a. wonen in bedrijfswoningen door (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar geleet op de bestemming van de bebouwing of het terrein noodzakelijk is;
- b. het gebruik van de bedrijfswoning en bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen voor de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf/beroep, doch uitsluitend indien die activiteit wordt uitgeoefend op de wijze als hieronder begrepen:
 - 1. de woonfunctie dient zowel visueel als qua aard primair te blijven en de activiteit mag niet leiden tot verstoring van het woongenot ter plaatse en in de directe omgeving;
 - 2. de activiteit in of het gebruik van de woning mag niet leiden tot onevenredige publieksaantrekkende werking;
 - 3. de activiteit in of het gebruik van de woning mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en op de parkeerbalans. Dit betekent onder meer dat binnen het bestemmingsvlak 'Agrarisch bedrijf' moet worden voorzien in de voor de activiteit benodigde parkeerruimte;
 - 4. de activiteit of het gebruik mag in de woning en/of een bijgebouw worden uitgeoefend;
 - 5. degene die de activiteiten zal uitvoeren dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
 - 6. ten hoogste 40% van het vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende gebouwen ten behoeve van de aan huis gebonden bedrijf/beroep in gebruik mag zijn, tot een gezamenlijk maximum van 200 m²;

Bestemmingsplanregels

7. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop van ter plaatse vervaardigde producten als ondergeschikte activiteit en wel in verband met het aan huis gebonden bedrijf of beroep;
8. geen activiteit of gebruik mag worden uitgeoefend welke onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren; voor zover het een inrichting betreft in de zin van de Wet milieubeheer zijn slechts bedrijven toegestaan welke voorkomen onder categorie 1 en 2 zoals opgenomen in de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, mits het niet betreft geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- c. detailhandel in door het agrarisch bedrijf zelf voortgebrachte agrarische producten of agrarische streekproducten tot een verkoopvloeroppervlak van maximaal 100 m² of zeer beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis gebonden beroep;
- d. gebruik van bestaande bouwwerken voor stalling van caravans en/of kampeerauto's tot een maximale oppervlakte van 1000 m²;
- e. bewerking en/of verwerking van door het agrarisch bedrijf zelf voortgebrachte agrarische producten in maximaal 30 % van de aanwezige bedrijfsgebouwen en tot maximaal 300 m²;
- f. kleinschalig kamperen bij een functionerend agrarisch bedrijf;
- g. de uitoefening van niet-agrarische bedrijvigheid als nevenactiviteit overeenkomstig de aard, functie, locatie en het maximale toegestane oppervlak zoals omschreven in de navolgende staat:

Staat van agrarische bedrijven in combinatie met andere nevenactiviteiten

Aard van de andere functie	Straatnaam en nr.	max. oppervlakte (in m ²)
Interieurbouw	Reth 4/6	200
Detailhandel en reparatie paardenbenodigdheden	Hooiberg 12	100

onthefing t.b.v. omschakeling en/of hervestiging naar intensieve veehouderij

4.3.4 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in de leden 4.1 en 4.3.2 onder a of b teneinde omschakeling naar een intensieve veehouderij of hervestiging van een intensieve veehouderij op een bestemmingsvlak gelegen in een verweingsgebied mogelijk te maken. Hierbij dient aan de volgende voorwaarden te worden voldaan:

- a. uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 2.4.3;
- b. de omschakeling en/of hervestiging is binnen

- verwevingsgebieden uitsluitend mogelijk op bestemmingsvlakken die volgens de als bijlage achter deze regels ingevoegde “Handleiding duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor de intensieve veehouderij” zijn aan te merken als een duurzame locatie intensieve veehouderij;
- c. de omschakeling en/of hervestiging dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van continuïteit en volwaardigheid van het agrarisch bedrijf, ook op langere termijn;
 - d. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan;
 - e. burgemeester en wethouders vragen voorafgaand aan het nemen van een besluit advies aan een ter zake deskundige commissie of instantie over tenminste de voorwaarden genoemd onder b. en c.

ontheffing kleinschalig
dagrecreatief medegebruik

4.3.5 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 4.3.2 onder f. teneinde kleinschalige vormen van intensief dagrecreatief medegebruik toe te staan op een bestemmingsvlak. Hierbij dient aan het volgende te worden voldaan:

- a. uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- b. indien het bestemmingsvlak is gelegen in een gebied dat op verbeelding 2a en 2b is voorzien van een natuurwaarden of landschappelijke waarden geldt dat de activiteiten een verrijking c.q. verbreding moeten zijn van het toeristisch product in de streek;
- c. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing middels een beplantingsplan;
- d. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving;
- e. de oppervlakte aan bebouwing welke wordt aangewend voor de nevenactiviteit mag niet meer bedragen dan 150 m²;
- f. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie tot een oppervlakte van maximaal 100 m²;
- g. de activiteit mag niet leiden tot onevenredige publieksaantrekkende werking;
- h. de activiteit mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en op de parkeerbalans. Dit betekent onder meer dat binnen het bestemmingsvlak ‘Agrarisch bedrijf’ moet worden voorzien in de voor de activiteit benodigde parkeerruimte;
- i. de afstand tot ten tijde van de aanvraag reeds aanwezige locaties waar verblijfs- of dagrecreatie plaatsvindt dient

Bestemmingsplanregels

minimaal 250 m te bedragen.

ontheffing Bed and Breakfast

4.3.6 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 4.3.1 tot en met 4.3.3 teneinde een verblijfsrecreatief medegebruik in de vorm van Bed and Breakfast toe te staan op een bestemmingsvlak doch uitsluitend indien die activiteit wordt uitgeoefend op de wijze als hieronder begrepen:

- a. de woonfunctie dient zowel visueel als qua aard primair te blijven en de activiteit mag niet leiden tot verstoring van het woongenot ter plaatse en in de directe omgeving. Ook dient de ruimtelijke uitstraling in overeenstemming te zijn met de woonfunctie;
- b. de oppervlakte aan bebouwing welke wordt aangewend voor de Bed and Breakfast mag per bestemmingsvlak niet meer dan 40% van het oppervlak aan gebouwen bedragen met dien verstande dat het maximale oppervlakte niet meer mag bedragen dan 150 m²;
- c. de activiteit mag niet leiden tot onevenredige publieksaantrekkende werking;
- d. de activiteit mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en op de parkeerbalans. Dit betekent onder meer dat binnen het bestemmingsvlak 'Agrarisch, agrarisch bedrijf' moet worden voorzien in de voor de activiteit benodigde parkeerruimte;
- e. het verblijfsrecreatief medegebruik is uitsluitend toegestaan indien dit wordt geëxploiteerd door de bewoner van de bedrijfswoning;
- f. burgemeester en wethouders trekken de ontheffing in, indien de bestemming van het bestemmingsvlak wordt gewijzigd in een andere bestemming.

ontheffing mantelzorg

4.3.7 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 4.3.2 onder j en toestaan dat een deel van de woning en/of een al dan niet vrijstaand bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte. Hierbij dient aan het volgende te worden voldaan:

- a. een dergelijke bewoning dient noodzakelijk te zijn vanuit een oogpunt van mantelzorg en op grond van een medische indicatie te worden aangetoond. Burgemeester en wethouders vragen voorafgaand aan het te nemen besluit advies aan een ter zake deskundige instantie;
- b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. indien de afhankelijke woonruimte geheel wordt gesitueerd binnen een vrijstaand bijgebouw dient de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake vrijstaande

bijgebouwen te worden ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m²;

- d. indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.
 1. trekken burgemeester en wethouders de ontheffing in;
 2. wordt door de aanvrager een garantieverklaring afgegeven waarin is opgenomen dat indien de noodzaak van mantelzorg is komen te vervallen, het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte wordt beëindigd en de bouwkundige voorzieningen hiertoe ongedaan worden gemaakt.

*ontheffing tijdelijke huisvesting
tijdelijke werknemers in
bestaand gebouw*

4.3.8 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 4.3.2 onder k ten behoeve van nachtverblijf voor de tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers mits:

- a. een dergelijke huisvesting noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
- b. de huisvesting uitsluitend werknemers betreft die alleen binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn werkzaamheden verrichten;
- c. de huisvesting niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar bedraagt;
- d. de gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van het nachtverblijf niet meer bedraagt dan 250 m²;
- e. er geen sprake is van zelfstandige wooneenheden;
- f. burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van de bebouwing die geschikt wordt gemaakt voor het bieden van nachtverblijf voor zover nodig met het oog op bescherming van de belangen van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- g. burgemeester en wethouders trekken de ontheffing in, indien de daaraan ten grondslag liggende tijdelijk grote arbeidsbehoefte niet meer aanwezig is.

ontheffing zorgboerderij

4.3.9 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 4.3.1 tot en met 4.3.3 teneinde een zorgboerderij als nevenactiviteit bij een in bedrijf zijnd agrarisch bedrijf toe te staan op een bestemmingsvlak, doch uitsluitend indien die activiteit wordt uitgeoefend op de wijze als hieronder begrepen:

- a. het agrarisch bedrijf dient zowel visueel als qua aard primair te blijven en de activiteit mag niet leiden tot belemmering van agrarische bedrijven. Ook dient de ruimtelijke uitstraling in overeenstemming te zijn met agrarische functie
- b. de oppervlakte aan bebouwing welke wordt aangewend voor een zorgboerderij mag per bestemmingsvlak niet meer dan

Bestemmingsplanregels

40% van het oppervlak aan gebouwen bedragen met die verstande dat het maximale oppervlakte niet meer mag bedragen dan 400 m²;

- c. de activiteit mag niet leiden tot onevenredige publieksaantrekkende werking;
- d. de activiteit mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en op parkeerbalans. Dit betekent onder meer dat binnen het bestemmingsvlak 'Agrarisch agrarisch bedrijf' moet worden voorzien in voor de activiteit benodigde parkeerruimte;
- e. de zorgboerderij is uitsluitend toegestaan indien dit wordt geëxploiteerd door de bewoner van de bedrijfswoning;
- f. burgemeester en wethouders trekken ontheffing in, indien de bestemming van het bestemmingsvlak wordt gewijzigd in een andere bestemming.

ontheffing
kamperen

kleinschalig

4.3.10 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 4.3.2 onder m teneinde kleinschalig kamperen bij een functionerend agrarisch bedrijf toe te staan op een bestemmingsvlak. Hierbij dient aan het volgende te worden voldaan:

- a. de activiteiten moeten leiden tot een verrijking c.q. verbreding van het toeristisch product in de streek;
- b. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing middels een beplantingsplan;
- c. de activiteit mag niet leiden tot onevenredige publieksaantrekkende werking;
- d. de activiteit mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en op de parkeerbalans. Dit betekent onder meer dat binnen het bestemmingsvlak 'Agrarisch, agrarisch bedrijf' moet worden voorzien in de voor de activiteit benodigde parkeerruimte;
- e. burgemeester en wethouders trekken de ontheffing in, indien de bestemming van het bestemmingsvlak wordt gewijzigd in een niet-agrarische bestemming.

algemene
ontheffingsbevoegdheid

4.3.11 Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het onder 4.3.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

procedure bij ontheffing

4.3.12 Bij het voorbereiden van een besluit tot ontheffing zoals omschreven in 4.3.4 tot en met 4.3.11 nemen burgemeester en wethouders de in 4.2.9 omschreven procedure in acht.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid (ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening)

wijzigingsmogelijkheid t.b.v.

4.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming

*verkleining of vormverandering
bedrijf*

'Agrarisch, agrarisch bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden, agrarische functie met landschappelijke waarden' of 'Agrarisch met waarden, agrarische functie met natuurwaarden' ten behoeve van een verkleining of vormverandering van een bestemmingsvlak 'Agrarisch, agrarisch bedrijf'. Aan toepassing van deze bevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de aanwezige waarden zoals aangegeven op verbeelding 2a en 2b en in artikel 23, lid 23.2;
- c. in het geval van vormverandering dient vast te staan dat deze noodzakelijk is uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering of -ontwikkeling. Omtrent dit onderwerp vragen burgemeester en wethouders voorafgaand aan het nemen van een besluit advies aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
- d. bij zowel verkleining als vormverandering dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- e. verkleining van het bedrijf kan uitsluitend plaatsvinden als bij een bedrijfsomschakeling en/of beëindiging van een bedrijfstak sprake is van een afbraak van overtollige bedrijfsgebouwen of een substantieel verlies of inlevering van bouwrechten die aantoonbaar niet meer op kortere termijn vervangen kunnen worden en waarbij verkleining van het bestemmingsvlak voor de omliggende bestemmingen een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst oplevert;

*wijzigingsmogelijkheid naar de
bestemming 'Wonen' ten
behoefte van omzetting naar
een burgerwoning*

4.4.2 Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch, agrarisch bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Wonen' waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw c.q. het gebruik van een voormalige boerderij voor woondoeleinden kan worden toegestaan. Aan toepassing van deze bevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. uit voorafgaand onderzoek dient te zijn gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- b. indien het bestemmingsvlak 'Agrarisch, agrarisch bedrijf' is gelegen in een op verbeelding 3 weergegeven verwevingsgebied en de locatie in het verwevingsgebied volgens de als bijlage achter deze regels ingevoegde "Handleiding duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor intensieve veehouderij" is aan te merken als een duurzame locatie intensieve veehouderij, kan de bevoegdheid niet worden

- toegepast;
- c. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
 - d. indien de bebouwing tevens is bestemd tot 'Waarde - cultuurhistorie' mag de functiewijziging geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden tot gevolg hebben. Voor zover het geen monument betreft in het kader van de Monumentenwet 1988 of de gemeentelijke monumentenverordening wordt hieromtrent advies gevraagd aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
 - e. de bevoegdheid kan uitsluitend worden toegepast als sprake is van een afbraak van overtollige bedrijfsbebouwing. Daarbij geldt dat de benodigde afbraak in voldoende mate moet zijn zeker gesteld;
 - f. indien de inhoud van een te handhaven voormalige bedrijfswoning, inclusief de in pandige stal/deel en aanbouwen, het in de bestemming 'Wonen' gegeven maximum overschrijdt geldt dat deze inhoud mag worden gehandhaafd indien het een pand met cultuurhistorische waarde betreft. Hieromtrent wordt advies gevraagd aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
 - g. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m² per woning; indien sprake is van amovering van voormalige bedrijfsgebouwen kan een bebouwde oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen worden toegestaan van 80 m² vermeerderd met 20% van de bebouwde oppervlakte van de geamoveerde gebouwen tot een totaal maximum bebouwde oppervlakte van 200 m²;
 - h. de oppervlakte van het te wijzigen bestemmingsvlak mag niet vergroot worden en dient verkleind te worden voor zover dat voor een doelmatige inrichting en gebruik van de hergebruiksfunctie mogelijk is met dien verstande dat de oppervlakte nooit meer mag bedragen dan 0,5 ha;
 - i. het aantal woningen mag niet worden vermeerderd;
 - j. in afwijking van het bepaalde onder j. is splitsing toegestaan met dien verstande dat:
 - 1. woningsplitsing uitsluitend is toegestaan bij voormalige boerderijgebouwen met een inhoud van minimaal 800 m³ (inclusief aanbouwen);
 - 2. de voormalige boerderij mag worden gesplitst in maximaal 2 woningen;
 - 3. de beide woningen na splitsing een inhoud dienen te hebben van minimaal 400 m³ (inclusief aanbouwen);
 - 4. per woning een vrijstaand bijgebouw van max. 80 m² mag worden opgericht. De voormalige bedrijfsgebouwen dienen, voor zover de toegestane oppervlakte aan

vrijstaande bijgebouwen wordt overschreden, te worden geamoveerd, tenzij ze beschikken over cultuurhistorische waarde. In gevallen waar mogelijk sprake is van aanwezige cultuurhistorische waarde raadplegen burgemeester en wethouders een ter zake deskundige commissie of instantie, alvorens te besluiten;

5. de splitsing mag geen belemmeringen opleveren voor de omliggende agrarische bedrijven.

wijzigingsmogelijkheid naar de bestemming
'Agrarisch-technisch hulpbedrijf'

4.4.3 Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch, agrarisch bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Agrarisch, agrarisch-technisch hulpbedrijf' waarbij na bedrijfsbeëindiging een agrarisch-technisch hulpbedrijf kan worden toegestaan. Aan toepassing van deze bevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. uit voorafgaand onderzoek dient te zijn gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- b. de wijzigingsbevoegdheid mag niet worden toegepast op voormalige agrarische bestemmingsvlakken welke gelegen zijn op gronden die op verbeelding 2a en 2b zijn aangeduid met één van de volgende aanduidingen:
 - leefgebied amfibieën en reptielen;
 - leefgebied planten en plantengemeenschappen;
 - leefgebied weidevogels, zwanen en ganzen;
 - leefgebied struweelvogels;
- c. de bevoegdheid kan niet worden toegepast op locaties waar sloop van bedrijfsbebouwing heeft plaatsgevonden met gebruikmaking van de regeling 'ruimte-voor-ruimte';
- d. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een beplantingsplan;
- e. indien de bebouwing tevens is bestemd tot 'Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' mag de functiewijziging geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden tot gevolg hebben. Hieromtrent wordt advies gevraagd aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
- f. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig toenemen in relatie tot de functie en de aard van de weg waaraan de locatie is gelegen;
- g. er mag geen buitenopslag plaatsvinden tenzij het een agrarisch-technisch hulpbedrijf betreft waarvan de buitenopslag rechtstreeks samenhangt met en noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering van dat bedrijf;
- h. detailhandel is niet toegestaan, behoudens als ondergeschikte functie;
- i. voor wat betreft de hoeveelheid bedrijfsgebouwen die

hergebruikt mag worden geldt dat maximaal de bestaande oppervlakte mag worden hergebruikt;

- j. de oppervlakte van het te wijzigen bestemmingsvlak mag niet vergroot worden en dient verkleind te worden voor zover dat voor een doelmatige inrichting en gebruik van de hergebruiksfunctie mogelijk is, met dien verstande dat de omvang nooit meer mag bedragen dan 1,5 ha.

wijzigingsmogelijkheid naar de bestemming 'Agrarisch, agrarisch verwant bedrijf'

4.4.4 Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch, agrarisch bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Agrarisch, agrarisch verwant bedrijf' waarbij na bedrijfsbeëindiging een agrarisch verwant bedrijf kan worden toegestaan. Aan toepassing van deze bevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. uit voorafgaand onderzoek dient te zijn gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- b. de wijzigingsbevoegdheid mag niet worden toegepast op voormalige agrarische bestemmingsvlakken welke gelegen zijn op gronden die op verbeelding 2a en 2b zijn aangeduid met één van de volgende aanduidingen:
 - leefgebied amfibieën en reptielen;
 - leefgebied planten en plantengemeenschappen;
 - leefgebied weidevogels, zwanen en ganzen;
 - leefgebied struweelvogels;
- c. de bevoegdheid kan niet worden toegepast op locaties waar sloop van bedrijfsbebouwing heeft plaatsgevonden met gebruikmaking van de regeling 'ruimte-voor-ruimte';
- d. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een beplantingsplan;
- e. indien de bebouwing tevens is bestemd tot 'Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' mag de functiewijziging geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden tot gevolg hebben. Hieromtrent wordt advies gevraagd aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
- f. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig toenemen in relatie tot de functie en de aard van de weg waaraan de locatie is gelegen;
- g. er mag geen buitenopslag plaatsvinden tenzij het een agrarisch verwant bedrijf betreft waarvan de buitenopslag rechtstreeks samenhangt met en noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering van dat bedrijf;
- h. detailhandel is niet toegestaan, behoudens als ondergeschikte functie;

- i. voor wat betreft de hoeveelheid bedrijfsgebouwen die hergebruikt mag worden geldt dat maximaal de bestaande oppervlakte mag worden hergebruikt;
- j. de oppervlakte van het te wijzigen bestemmingsvlak mag niet vergroot worden en dient verkleind te worden voor zover dat voor een doelmatige inrichting en gebruik van de hergebruiksfunctie mogelijk is, met dien verstande dat de omvang nooit meer mag bedragen dan 1,5 ha.

wijzigingsmogelijkheid naar de bestemming 'Agrarisch, paardenhouderij'

4.4.5 Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch, agrarisch bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Agrarisch,paardenhouderij' waarbij na bedrijfsbeëindiging een paardenhouderij kan worden toegestaan. Aan toepassing van deze bevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. uit voorafgaand onderzoek dient te zijn gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- b. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een beplantingsplan;
- c. indien de bebouwing tevens is bestemd tot 'Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' mag de functiewijziging geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden tot gevolg hebben. Hieromtrent wordt advies gevraagd aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
- d. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig toenemen in relatie tot de functie en de aard van de weg waaraan de locatie is gelegen;
- e. detailhandel is niet toegestaan, behoudens als ondergeschikte functie;
- f. indien het betreffende voormalige agrarische bestemmingsvlak is gelegen op gronden die op verbeelding 2a en 2b zijn aangeduid met één van de volgende aanduidingen:
 - leefgebied amfibieën en reptielen;
 - leefgebied planten en plantengemeenschappen;
 - leefgebied weidevogels, zwanen en ganzen;
 - leefgebied struweelvogels;geldt dat het hergebruik zich dient te beperken tot de voormalige agrarische bedrijfslocatie, de rijkhal een oppervlakte van maximaal 1.000 m² mag hebben en er geen publieks- en/of verkeersaantrekkende voorzieningen worden gebouwd en/of aangelegd;
- g. indien het betreffende voormalige agrarische bestemmingsvlak niet is gelegen op de in f. bedoelde gronden geldt dat

Bestemmingsplanregels

bij gebleken noodzaak de voormalige agrarische bedrijfslocatie uitgebreid kan worden tot een maximum van 1,5 ha.

wijzigingsmogelijkheid naar de bestemming 'Bedrijf' t.b.v. het omzetten naar een kleinschalig niet-agrarisch bedrijf

4.4.6 Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch, agrarisch bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' waarbij na bedrijfsbeëindiging een in opzet en ontwikkelingsperspectief kleinschalig niet-agrarisch bedrijf met hooguit enkele werknemers kan worden toegestaan. Aan toepassing van deze bevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. uit voorafgaand onderzoek dient te zijn gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- b. hergebruik voor niet-agrarische bedrijvigheid is uitsluitend toegestaan op een agrarisch bestemmingsvlak gelegen binnen de op verbeelding 2b als zodanig aangeduide kernrandzones;
- c. het hergebruik moet passen in de omgeving;
- d. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een beplantingsplan;
- e. indien de bebouwing tevens is bestemd tot 'Waarde - cultuurhistorie' mag de functiewijziging geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden tot gevolg hebben. Hieromtrent wordt advies gevraagd aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
- f. voor zover het een inrichting betreft in de zin van de Wet milieubeheer zijn slechts bedrijven toegestaan welke voorkomen onder categorie 1 en 2 zoals opgenomen in de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, mits het niet betreft geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- g. publieksgerichte voorzieningen zijn niet toegestaan;
- h. detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte functie;
- i. de verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig toenemen in relatie tot de functie en de aard van de weg waaraan de locatie is gelegen;
- j. de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen mag niet groter zijn dan de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, met een maximale oppervlakte van 400 m². De overblijvende voormalige agrarische bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt;
- k. buitenopslag is niet toegestaan.

Wijzigingsmogelijkheid naar de bestemming 'Agrarisch bedrijf' zonder nadere aanduiding

4.4.7 Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch, agrarisch bedrijf' met de aanduiding 'gl' wijzigen in de bestemming 'Agrarisch, agrarisch bedrijf' zonder nadere aanduiding waarbij na bedrijfsbeëindiging van het glastuinbouwbedrijf een grondgebonden agrarisch bedrijf kan

worden toegestaan. Aan toepassing van deze bevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 2.4.3;
- b. de oppervlakte van het te wijzigen bestemmingsvlak dient verkleind te worden tot maximaal 1,5 ha;
- c. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan;
- d. burgemeester en wethouders vragen voorafgaand aan het nemen van een besluit advies aan een ter zake deskundige commissie of instantie over tenminste de voorwaarden genoemd onder b. en c.
- e. indien de bebouwing tevens is bestemd tot 'Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' mag de functiewijziging geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden tot gevolg hebben. Hieromtrent wordt advies gevraagd aan een ter zake deskundige commissie of instantie

procedure bij planwijziging

4.4.8 Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van lid 4.4.1. tot en met 4.4.7 is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Artikel 5. Agrarisch, agrarisch-technisch hulpbedrijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

doeleinden van de bestemming

5.1.1 De voor 'Agrarisch, agrarisch-technisch hulpbedrijf' op verbeelding 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch-technische hulpbedrijven, conform de Staat van agrarisch-technische hulpbedrijven (5.1.2);

met als ondergeschikte functie:

- b. woondoeleinden in bedrijfswoningen;
- c. aan huis gebonden beroepen of bedrijven als ondergeschikte functie en onder de voorwaarden als omschreven in lid 5.3;

met de daarbij behorende:

- d. bouwwerken, tuinen, erven en terreinen;
- e. zorgvuldige landschappelijke inpassing in de vorm van een erfbepanting met een visueel afschermende of maskerende functie naar het omliggende gebied.

Een en ander met bijbehorende voorzieningen.

Staat van agrarisch-technische hulpbedrijven

5.1.2 Op de gronden op verbeelding 1 aangegeven als 'Agrarisch, agrarisch-technisch hulpbedrijf' zijn overeenkomstig de aanduiding uitsluitend toegestaan de bedrijven genoemd in de navolgende Staat van agrarisch-technische hulpbedrijven, waarbij geldt dat de genoemde maximale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing aangehouden dient te worden. De oppervlakte is exclusief de oppervlakte van de bedrijfswoning en de daarbij behorende vrijstaande bijgebouwen.

Staat van agrarisch-technische hulpbedrijven

Aard van het bedrijf	Straatnaam en nr.	oppervlakte bedrijfsgebouwen (in m ²)
Agrarisch loonwerkbedrijf	Eikelenbosch 1	4.822
Veehandelsbedrijf	Groot Bedaf 10a	899
Agrarisch loonwerkbedrijf	Heikantsestraat 4	4.583
Agrarisch loonwerkbedrijf	Loveren 23	1.138
Agro cultuurtechniek	& Meerleseweg 7	5.753
Agrarisch loonwerkbedrijf	Molenbaan 26	1.481
Veehandelsbedrijf	Visweg 1b	3.727

5.2 Bouwregels

alleen bouwen ten dienste van
de bestemming

5.2.1 De tot 'Agrarisch, agrarisch-technisch hulpbedrijf' bestemde grond mag uitsluitend worden bebouwd ten dienste van de in de bestemmingsomschrijving aangegeven bestemming. Daarbij gelden per bestemmingsvlak de hierna in 5.2.2 en 5.2.3 gestelde voorwaarden.

toegestane bouwwerken

5.2.2 Per bestemmingsvlak mogen worden opgericht:

- a. bedrijfsgebouwen ten behoeve van het agrarisch-technisch hulpbedrijf;
- b. één bedrijfswoning, doch uitsluitend ter plaatse waar deze in de bestaande toestand op het moment waarop het ontwerpbestemmingsplan ter visie wordt gelegd, reeds aanwezig is;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het agrarisch-technisch hulpbedrijf;
- d. ondergronds bouwen is toegestaan in de vorm van kelders met dien verstande dat:
 1. de kelder uitsluitend onder de bedrijfsgebouwen en aanbouw mag worden gebouwd;
 2. de diepte beneden peil niet meer mag bedragen dan 3 m.

maatvoering van de
bouwwerken

5.2.3 De maatvoering van de gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten dienste van het agrarisch-technisch hulpbedrijf is als volgt:

bedrijfsgebouwen per bestemmingsvlak	min.	max.
goothoogte	n.v.t.	6 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
bebouwde oppervlakte bedrijfsgebouwen	n.v.t.	zie 5.1.2
afstand perceelsgrens	5 m	n.v.t.
dakhelling	12°	45°

Bestemmingsplanregels

bedrijfswoning met aanbouwen	min.	max.
gothoogte	n.v.t.	6 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
inhoud	maximaal 750 m ³ , voor zover de inhoud ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerp van dit plan meer bedraagt geldt de bestaande inhoud als maximum	
afstand perceelsgrens	5 m	n.v.t.
dakhelling	12°	60°

vrijstaande bijgebouwen t.b.v. de bedrijfswoning	min.	max.
gothoogte	n.v.t.	3,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	6 m
oppervlakte per bedrijfswoning	n.v.t.	80 m ²
afstand tot bedrijfswoning met aanbouw	1 m	n.v.t.
afstand achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning met aanbouw dan wel in of achter het verlengde daarvan	3 m	n.v.t.
afstand perceelsgrens	3 m	n.v.t.
dakhelling	0°	60°

bouwwerken geen gebouwen zijnde	min	max.
bouwhoogte erfafscheidingen		1 m voor de voorgevel, overige: 2 m
oppervlakte carport en overkappingen		25 m ²
bouwhoogte carport en overkappingen		3 m
afstand carport, overkappingen en zwembad en achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning met aanbouw dan wel in of achter het verlengde daarvan	3 m	
afstand zwembad tot zijdelingse bestemmingsgrens	3 m	
bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde		3 m

nadere eisen

5.2.4 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het stellen van nadere eisen ten aanzien van het bouwen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 29 alsmede tot het stellen van nadere eisen ten aanzien van bieden van voldoende parkeerruimte op eigen terrein.

5.3 Specifieke gebruiksregels

algemene verbodsbepaling

5.3.1 Het is verboden de in dit plan opgenomen gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de gronden gegeven bestemming.

specifiek strijdig gebruik

5.3.2 Onder strijdig gebruik als bedoeld in 5.3.1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor:

- a. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten tenzij dit plaatsvindt ten behoeve van de ter plaatse toegestane bedrijvigheid;
- b. het opslaan, storten of bergen van materialen en producten behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. (motor)crossen;
- d. detailhandel;
- e. grootschalige openluchtevenementen en andere vormen van intensief dagrecreatief medegebruik;
- f. een kampeerterrein;
- g. een seksinrichting;
- h. woondoeleinden met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- i. het gebruik van de woning en/of al dan niet vrijstaande bijgebouwen en als afhankelijke woonruimte;
- j. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning;
- k. het gebruik van de bedrijfswoning en de bij de bedrijfswoning behorende aan- en bijgebouwen voor de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf/beroep indien die activiteit op andere wijze wordt uitgeoefend dan begrepen onder de volgende voorwaarden:
 1. de woonfunctie dient zowel visueel als qua aard primair te blijven en de activiteit mag niet leiden tot verstoring van het woongenot ter plaatse en in de directe omgeving;
 2. de activiteit in of het gebruik van de woning mag niet leiden tot onevenredige publieksaantrekkelijke werking;
 3. de activiteit in of het gebruik van de woning mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en op de parkeerbalans. Dit betekent onder meer dat binnen het bestemmingsvlak 'Agrarisch, agrarisch-technisch hulpbedrijf' moet worden voorzien in de voor de activiteit benodigde parkeerruimte;
 4. de activiteit of het gebruik mag in de woning en/of een bijgebouw worden uitgeoefend;
 5. degenen die de activiteiten zal uitvoeren dient tevens de

Bestemmingsplanregels

- bewoner van de woning te zijn;
6. ten hoogste 40% van het oppervlak van de woning en de daarbij behorende gebouwen ten behoeve van de aan huis gebonden bedrijf/beroep in gebruik mag zijn, tot een gezamenlijk maximum van 200 m²;
 7. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop van ter plaatse vervaardigde producten als ondergeschikte activiteit en wel in verband met het aan huis gebonden bedrijf of beroep;
 8. geen activiteit of gebruik mag worden uitgeoefend welke onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren; voor zover het een inrichting betreft in de zin van de Wet milieubeheer zijn slechts bedrijven toegestaan welke voorkomen onder categorie 1 en 2 zoals opgenomen in de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, mits het niet betreft geluidsonderwerpsplichtige inrichtingen.

ontheffing functiewijziging

5.3.3 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 5.1.2 voor een functiewijziging van een agrarisch-technisch hulpbedrijf waarbij de volgende voorwaarden in acht worden genomen:

- a. bij functiewijziging van het bedrijf dient er sprake te zijn van een verandering naar een grootveekliniek, een KI-station, een mestopslag- en mesthandelsbedrijf, een loonwerkbedrijf (inclusief een verhuurbedrijf voor landbouwwerktuigen), een veetransportbedrijf en veehandelsbedrijf of andere agrarisch-technische bedrijvigheid;
- b. uit voorafgaand onderzoek dient te zijn gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- c. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig worden vergroot in relatie tot de aard en ontsluitingsfunctie van de weg waaraan het bedrijf gelegen is.

ontheffing mantelzorg

5.3.4 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 5.3.2 onder i en toestaan dat een deel van de woning en/of al dan niet vrijstaand bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte. Hierbij dient aan het volgende te worden voldaan:

- a. een dergelijke bewoning dient noodzakelijk te zijn vanuit een oogpunt van mantelzorg en op grond van een medische indicatie te worden aangetoond. Burgemeester en wethouders vragen voorafgaand aan het te nemen besluit advies aan een ter zake deskundige instantie;
- b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en

- (agrarische) bedrijven;
- c. indien de afhankelijke woonruimte geheel wordt gesitueerd binnen een vrijstaand bijgebouw dient de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake vrijstaande bijgebouwen te worden ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m²;
- d. indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.
 1. trekken burgemeester en wethouders de ontheffing in;
 2. wordt door de aanvrager een garantieverklaring afgegeven waarin is opgenomen dat indien de noodzaak van mantelzorg is komen te vervallen, het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte wordt beëindigd en de bouwkundige voorzieningen hiertoe ongedaan worden gemaakt.

algemene
ontheffingsbevoegdheid

5.3.5 Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het onder 5.3.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

procedure bij ontheffing

5.3.6 Bij de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing als bedoeld in 5.3.3 tot en met 5.3.5 is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

5.4 Wijzigingsbevoegdheid (ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening)

wijzigingsmogelijkheid naar de
bestemming 'Agrarisch,
agrarisch bedrijf' t.b.v. de
vestiging van een agrarisch
bedrijf

5.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch, agrarisch-technisch hulpbedrijf' wijzigen in de bestemming 'Agrarisch, agrarisch bedrijf' ten behoeve van de vestiging van een agrarisch bedrijf. Aan toepassing van deze bevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- b. de wijzigingsbevoegdheid mag niet worden toegepast op bestemmingsvlakken welke gelegen zijn op gronden die op verbeelding 2b zijn aangeduid met de aanduiding kernrandzone;
- c. de wijzigingsbevoegdheid kan uitsluitend worden toegepast ten behoeve van de vestiging van een volwaardig agrarisch bedrijf. Omtrent dit onderwerp vragen burgemeester en wethouders voorafgaand aan het nemen van een besluit advies aan een ter zake deskundige commissie of instantie;

Bestemmingsplanregels

- d. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- e. de vestiging van glastuinbouwbedrijven en bedrijven die zich bezig houden met teelten in gesloten gebouwen is niet toegestaan;
- f. de vestiging van intensieve veehouderijbedrijven is uitsluitend toegestaan op gronden die op verbeelding 3 zijn aangeduid als verwevingsgebied. De vestiging van een intensieve veehouderij op een bestemmingsvlak dat is gelegen binnen een op verbeelding 3 weergegeven verwevingsgebied is uitsluitend toegestaan, indien het nieuwe agrarische bestemmingsvlak ondanks het feit dat het een nieuw bestemmingsvlak betreft toch kan worden aangemerkt als een duurzame locatie intensieve veehouderij volgens de als bijlage achter deze regels ingevoegde "Handleiding duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor intensieve veehouderij";
- g. er is maximaal één bedrijfswoning toegestaan, tenzij volgens dit plan reeds twee bedrijfswoningen aanwezig zijn.

Wijzigingsmogelijkheid naar de bestemming 'Agrarisch, agrarisch verwant bedrijf'

5.4.2 Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch, agrarisch bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Agrarisch, agrarisch technisch hulpbedrijf' waarbij na bedrijfsbeëindiging een agrarisch technisch hulpbedrijf kan worden toegestaan. Aan toepassing van deze bevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. uit voorafgaand onderzoek dient te zijn gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- b. de wijzigingsbevoegdheid mag niet worden toegepast op voormalige agrarische bestemmingsvlakken welke gelegen zijn op gronden die op verbeelding 2a en 2b zijn aangeduid met één van de volgende aanduidingen:
 - leefgebied amfibieën en reptielen;
 - leefgebied planten en plantengemeenschappen;
 - leefgebied weidevogels, zwanen en ganzen;
 - leefgebied struweelvogels.
- c. de bevoegdheid kan niet worden toegepast op locaties waar sloop van bedrijfsbebouwing heeft plaatsgevonden met gebruikmaking van de regeling 'ruimte-voor-ruimte';
- d. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een beplantingsplan;
- e. indien de bebouwing tevens is bestemd tot 'Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' mag de functiewijziging geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden tot gevolg hebben. Hieromtrent wordt advies gevraagd aan een ter zake deskundige commissie of instantie;

- f. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig toenemen in relatie tot de functie en de aard van de weg waaraan de locatie is gelegen;
- g. er mag geen buitenopslag plaatsvinden tenzij het een agrarisch verwant bedrijf betreft waarvan de buitenopslag rechtstreeks samenhangt met en noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering van dat bedrijf;
- h. detailhandel is niet toegestaan, behoudens als ondergeschikte functie;
- i. voor wat betreft de hoeveelheid bedrijfsgebouwen die hergebruikt mag worden geldt dat maximaal de bestaande oppervlakte mag worden hergebruikt;
- j. de oppervlakte van het te wijzigen bestemmingsvlak mag niet vergroot worden en dient verkleind te worden voor zover dat voor een doelmatige inrichting en gebruik van de hergebruiksfunctie mogelijk is, met dien verstande dat de omvang nooit meer mag bedragen dan 1,5 ha.

wijzigingsmogelijkheid naar de bestemming 'Wonen' ten behoeve van omzetting naar een burgerwoning

5.4.3 Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch, agrarisch-technisch hulpbedrijf' wijzigen in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de vestiging van een burgerwoning. Aan toepassing van deze bevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. uit voorafgaand onderzoek dient te zijn gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- b. de wijziging is uitsluitend gericht op het beëindigen van het bedrijf en het omzetten van de voormalige bedrijfswoning in een burgerwoning;
- c. indien het bestemmingsvlak 'Agrarisch, agrarisch-technisch hulpbedrijf' is gelegen in een op verbeelding 3 weergegeven verwevingsgebied en indien de locatie in het verwevingsgebied volgens de als bijlage achter deze regels ingevoegde "Handleiding duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor intensieve veehouderij" is aan te merken als een duurzame locatie intensieve veehouderij waarbij er sprake is van een duurzame locatie kan de bevoegdheid niet worden toegepast;
- d. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- e. indien de bebouwing tevens is bestemd tot 'Waarde - cultuurhistorie' mag de functiewijziging geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden tot gevolg hebben. Voor zover het geen monument betreft in het kader van de Monumentenwet 1988 of de gemeentelijke monumentenverordening wordt hieromtrent advies gevraagd

- aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
- f. de bevoegdheid kan uitsluitend worden toegepast als sprake is van een afbraak van overtollige bedrijfsbebouwing. Daarbij geldt dat de benodigde afbraak in voldoende mate moet zijn zeker gesteld;
 - g. indien de inhoud van een te handhaven voormalige bedrijfswoning, inclusief de eventueel aanwezige inpandige stal/deel en aanbouwen, het in de bestemming 'Wonen' gegeven maximum overschrijdt geldt dat deze inhoud mag worden gehandhaafd indien het een pand met cultuurhistorische waarde betreft. Hieromtrent wordt advies gevraagd aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
 - h. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m² per woning; indien sprake is van amovering van voormalige bedrijfsgebouwen kan een bebouwde oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen worden toegestaan van 80 m² vermeerderd met 20% van de bebouwde oppervlakte van de geamoveerde gebouwen tot een totaal maximum bebouwde oppervlakte van 200 m²;
 - i. de oppervlakte van het te wijzigen bestemmingsvlak mag niet vergroot worden en dient verkleind te worden voor zover dat voor een doelmatige inrichting en gebruik van de hergebruiksfunctie mogelijk is met dien verstande dat de oppervlakte nooit meer mag bedragen dan 0,5 ha;
 - j. het aantal woningen mag niet worden vermeerderd;
 - k. in afwijking van het bepaalde onder h. is splitsing toegestaan met dien verstande dat:
 - 1. woningsplitsing uitsluitend is toegestaan bij voormalige boerderijgebouwen met een inhoud van minimaal 800 m³ (inclusief aanbouwen);
 - 2. de voormalige boerderij mag worden gesplitst in maximaal 2 woningen;
 - 3. de beide woningen dienen na splitsing een inhoud te hebben van minimaal 400 m³ (inclusief aanbouwen);
 - 4. per woning mag een vrijstaand bijgebouw van max. 80 m² worden opgericht. De voormalige bedrijfsgebouwen dienen, voor zover de toegestane oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen wordt overschreden, te worden geamoveerd, tenzij ze beschikken over cultuurhistorische waarde. In gevallen waar mogelijk sprake is van aanwezige cultuurhistorische waarde raadplegen burgemeester en wethouders een ter zake deskundige commissie of instantie, alvorens te besluiten;
 - 5. de splitsing mag geen belemmeringen opleveren voor de omliggende agrarische bedrijven.

procedure bij planwijziging

5.4.4 Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van lid 5.4.1 tot en met 5.4.3 is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Bestemmingsplanregels

Artikel 6. Agrarisch, agrarisch verwant bedrijf

6.1 Bestemmingsomschrijving

doeleinden van de bestemming

6.1.1 De voor 'Agrarisch, agrarisch verwant bedrijf' op verbeelding 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch verwante bedrijven, conform de Staat van agrarisch verwante bedrijven (6.1.2.);

met als ondergeschikte functie:

- b. woondoeleinden in bedrijfswoningen;
- c. aan huis gebonden beroepen of bedrijven als ondergeschikte functie en onder de voorwaarden als omschreven in lid 6.3;

met de daarbij behorende:

- d. bouwwerken, tuinen, erven en terreinen;
- e. zorgvuldige landschappelijke inpassing in de vorm van een erfbepanting met een visueel afschermende of maskerende functie naar het omliggende gebied.

Een en ander met bijbehorende voorzieningen.

Staat van agrarisch-verwante bedrijven

6.1.2 Op de gronden op verbeelding 1 aangegeven als 'Agrarisch, agrarisch verwant bedrijf' zijn overeenkomstig de aanduiding uitsluitend toegestaan de bedrijven genoemd in de navolgende Staat van agrarisch verwante bedrijven, waarbij geldt dat de genoemde maximale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing aangehouden dient te worden. De oppervlakte is exclusief de oppervlakte van de bedrijfswoning en de daarbij behorende vrijstaande bijgebouwen.

Staat van agrarisch verwante bedrijven

Aard van het bedrijf	Straatnaam en nr.	oppervlakte bedrijfsgebouwen (in m ²)
Ezelasiel	Goorweg 3	888
Hondenkennel	Groeske 5	70
Hondenkennel	Reth 18	176
annex africhten		
Hondenpension	Reuth 11a	452

6.2 Bouwregels

alleen bouwen ten dienste van de bestemming

6.2.1 De tot 'Agrarisch, agrarisch verwant bedrijf' bestemde grond mag uitsluitend worden bebouwd ten dienste van de in de Bestemmingsomschrijving aangegeven bestemming. Daarbij gelden per bestemmingsvlak de hierna in 6.2.2 en 6.2.3 gestelde voorwaarden.

toegestane bouwwerken

6.2.2 Per bestemmingsvlak mogen worden opgericht:

- a. bedrijfsgebouwen ten behoeve van het agrarisch verwante bedrijf;
- b. één bedrijfswoning, doch uitsluitend ter plaatse waar deze in de bestaande toestand reeds aanwezig is;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het agrarisch verwante bedrijf;
- d. ondergronds bouwen is toegestaan in de vorm van kelders met dien verstande dat:
 1. de kelder uitsluitend onder de bedrijfsgebouwen en aanbouw mag worden gebouwd;
 2. de diepte beneden peil niet meer mag bedragen 3 m.

maatvoering
bouwwerken

van

de

6.2.3 De maatvoering van de gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten dienste van het agrarisch verwante bedrijf is als volgt:

bedrijfsgebouwen per bestemmingsvlak	min.	max.
goothoogte	n.v.t.	6 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
bebouwde oppervlakte bedrijfsgebouwen	n.v.t.	zie 6.1.2
afstand perceelsgrenzen	5 m	n.v.t.
dakhelling	12°	45°

bedrijfswoning met aanbouwen	min.	max.
goothoogte	n.v.t.	6 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
inhoud	maximaal 750 m ³ , voor zover de inhoud ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerp van dit plan meer bedraagt geldt de bestaande inhoud als maximum	
afstand perceelsgrenzen	5 m	n.v.t.
dakhelling	12°	60°

Bestemmingsplanregels

vrijstaande bedrijfswoning	bijgebouwen t.b.v. de	min.	max.
goothoogte		n.v.t.	3,5 m
bouwhoogte		n.v.t.	6
oppervlakte per bedrijfswoning		n.v.t.	80 m ²
afstand tot bedrijfswoning met aanbouw		1 m	n.v.t.
afstand achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning met aanbouw dan wel in of achter het verlengde daarvan		3 m	n.v.t.
afstand perceelsgrenzen		3 m	n.v.t.
dakhelling		0°	60°

bouwwerken geen gebouwen zijnde	min	max.
bouwhoogte erfafscheidingen		1 m voor de voorgevel, overige: 2 m
oppervlakte carport en overkappingen		25 m ²
bouwhoogte carport en overkappingen		3 m
afstand carport, overkapping en zwembad achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning met aanbouw dan wel in of achter het verlengde daarvan	3 m	
afstand zwembad tot zijdelingse bestemmingsgrens	3 m	
bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde		3 m

nadere eisen

6.2.4 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het stellen van nadere eisen ten aanzien van het bouwen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 29 alsmede tot het stellen van nadere eisen ten aanzien van bieden van voldoende parkeerruimte op eigen terrein.

6.3 Specifieke gebruiksregels

algemene verbodsbepaling

6.3.1 Het is verboden de in dit plan opgenomen gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de gronden gegeven bestemming.

specifiek strijdig gebruik

6.3.2 Onder strijdig gebruik als bedoeld in 6.3.1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor:

- het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten tenzij dit plaatsvindt ten behoeve van de ter plaatse toegestane bedrijvigheid;
- het opslaan, storten of bergen van materialen en producten behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;

- c. (motor)crossen;
- d. detailhandel;
- e. grootschalige openluchtevenementen en andere vormen van intensief dagrecreatief medegebruik;
- f. een kampeerterrein;
- g. een seksinrichting;
- h. woondoeleinden met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- i. het gebruik van de woning en/of al dan niet vrijstaande bijgebouwen als afhankelijke woonruimte;
- j. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning;
- k. het gebruik van de bedrijfswoning en de bij de bedrijfswoning behorende aan- en bijgebouwen voor de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf/beroep indien die activiteit op andere wijze wordt uitgeoefend dan begrepen onder de volgende voorwaarden:
 - 1. de woonfunctie dient zowel visueel als qua aard primair te blijven en de activiteit mag niet leiden tot verstoring van het woongenot ter plaatse en in de directe omgeving;
 - 2. de activiteit in of het gebruik van de woning mag niet leiden tot onevenredige publieksaantrekkende werking;
 - 3. de activiteit in of het gebruik van de woning mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en op de parkeerbalans. Dit betekent onder meer dat binnen het bestemmingsvlak 'Agrarisch, agrarisch verwant bedrijf' moet worden voorzien in de voor de activiteit benodigde parkeerruimte;
 - 4. de activiteit of het gebruik mag in de woning en/of een bijgebouw worden uitgeoefend;
 - 5. degene die de activiteit zal uitvoeren dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
 - 6. ten hoogste 40% van het oppervlak van de woning en de daarbij behorende gebouwen ten behoeve van de aan huis gebonden bedrijf/beroep in gebruik mag zijn, tot een gezamenlijk maximum van 200 m²;
 - 7. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop van ter plaatse vervaardigde producten als ondergeschikte activiteit en wel in verband met het aan huis gebonden bedrijf of beroep;
 - 8. geen activiteit of gebruik mag worden uitgeoefend welke onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren; voor zover het een inrichting betreft in de zin van de Wet milieubeheer zijn slechts bedrijven toegestaan welke voorkomen onder categorie 1 en 2 zoals opgenomen in de bij deze regels behorende Staat van

bedrijven, mits het niet betreft geluidszoneringsplichtige inrichtingen.

ontheffing functiewijziging

6.3.3 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 6.1.2 voor een functiewijziging van een agrarisch verwant bedrijf waarbij de volgende voorwaarden in acht worden genomen:

- a. bij functiewijziging van het bedrijf dient er sprake te zijn van een verandering naar een dierenasiel, een dierenkliniek, een groencomposteringsbedrijf, een hondenkennel, een hoveniersbedrijf, een stalhouderij, een instelling voor agrarisch onderwijs, een proefbedrijf, een volkstuin of andere agrarisch verwante bedrijvigheid;
- b. uit voorafgaand onderzoek dient te zijn gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- c. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig worden vergroot in relatie tot de aard en ontsluitingsfunctie van de weg waaraan het bedrijf gelegen is.

ontheffing mantelzorg

6.3.4 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 6.3.2 onder i en toestaan dat een deel van de woning en/of een al dan niet vrijstaand bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte. Hierbij dient aan het volgende te worden voldaan:

- a. een dergelijke bewoning dient noodzakelijk te zijn vanuit een oogpunt van mantelzorg en op grond van een medisch indicatie te worden aangetoond. Burgemeester en wethouders vragen voorafgaand aan het te nemen besluit advies aan een ter zake deskundige instantie;
- b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. indien de afhankelijke woonruimte geheel wordt gesitueerd binnen een vrijstaand bijgebouw dient de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake vrijstaande bijgebouwen te worden ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m²;
- d. indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.
 1. trekken burgemeester en wethouders de ontheffing in;
 2. wordt door de aanvrager een garantieverklaring afgegeven waarin is opgenomen dat indien de noodzaak van mantelzorg is komen te vervallen, het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte wordt beëindigd en de bouwkundige voorzieningen hiertoe ongedaan

worden gemaakt.

ontheffing Bed and Breakfast

6.3.5 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 6.3.1 en 6.3.2 teneinde een verblijfsrecreatief medegebruik in de vorm van Bed and Breakfast toe te staan op een bestemmingsvlak doch uitsluitend onder de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie dient zowel visueel als qua aard primair te blijven en de activiteit mag niet leiden tot verstoring van het woongenot ter plaatse en in de directe omgeving. Ook dient de ruimtelijke uitstraling in overeenstemming te zijn met de woonfunctie;
- b. de oppervlakte aan bebouwing welke wordt aangewend voor de Bed and Breakfast mag per bestemmingsvlak niet meer dan 40% van het oppervlak aan gebouwen bedragen met dien verstande dat het maximale oppervlakte niet meer mag bedragen dan 150 m²;
- c. de activiteit mag niet leiden tot onevenredige publieksaantrekkende werking;
- d. de activiteit mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en op de parkeerbalans. Dit betekent onder meer dat binnen het bestemmingsvlak 'Agrarisch, agrarisch verwant bedrijf' moet worden voorzien in de voor de activiteit benodigde parkeerruimte;
- e. het verblijfsrecreatief medegebruik is uitsluitend toegestaan indien dit wordt geëxploiteerd door de bewoner van de bedrijfswoning;
- f. burgemeester en wethouders trekken de ontheffing in, indien de bestemming van het bestemmingsvlak wordt gewijzigd in een andere bestemming.

*algemene
ontheffingsbevoegdheid*

6.3.6 Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het onder 6.3.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

procedure bij ontheffing

6.3.7 Bij de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing als bedoeld in 6.3.3 tot en met 6.3.6 is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

6.4 Wijzigingsbevoegdheid (ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening)

*wijzigingsmogelijkheid naar de
bestemming 'Agrarisch,
agrarisch bedrijf' t.b.v. de*

6.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch, agrarisch verwant bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Agrarisch, agrarisch bedrijf' ten behoeve van de vestiging van een

Bestemmingsplanregels

vestiging van een agrarisch bedrijf

agrarisch bedrijf. Aan toepassing van deze bevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- b. de wijzigingsbevoegdheid mag niet worden toegepast op bestemmingsvlakken welke gelegen zijn op gronden die op verbeelding 2b zijn aangeduid met de aanduiding kernrandzone;
- c. de wijzigingsbevoegdheid kan uitsluitend worden toegepast ten behoeve van de vestiging van een volwaardig agrarisch bedrijf. Omtrent dit onderwerp vragen burgemeester en wethouders voorafgaand aan het nemen van een besluit advies aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
- d. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- e. de vestiging van glastuinbouwbedrijven en bedrijven die zich bezig houden met teelten in gesloten gebouwen is niet toegestaan;
- f. de vestiging van intensieve veehouderijbedrijven is uitsluitend toegestaan op gronden die op verbeelding 3 zijn aangeduid als verwevingsgebied. De vestiging van een intensieve veehouderij op een bestemmingsvlak dat is gelegen binnen een op verbeelding 3 weergegeven verwevingsgebied is uitsluitend toegestaan, indien het nieuwe agrarische bestemmingsvlak ondanks het feit dat het een nieuw bestemmingsvlak betreft toch kan worden aangemerkt als een duurzame locatie intensieve veehouderij volgens de als bijlage achter deze regels ingevoegde "handleiding duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor intensieve veehouderij";
- g. er is maximaal één bedrijfswoning toegestaan, tenzij volgens dit plan reeds twee bedrijfswoningen aanwezig zijn.

wijzigingsmogelijkheid naar de bestemming 'Wonen' ten behoeve van omzetting naar een burgerwoning

6.4.2 Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch, agrarisch verwant bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de vestiging van een burgerwoning. Aan toepassing van deze bevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. uit voorafgaand onderzoek dient te zijn gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- b. de wijziging is uitsluitend gericht op het beëindigen van het bedrijf en het omzetten van de voormalige bedrijfswoning in een burgerwoning;
- c. indien het bestemmingsvlak 'Agrarisch, agrarisch bedrijf' is gelegen in een op verbeelding 3 weergegeven

- verwevingsgebied en indien de locatie in het verwevingsgebied volgens de als bijlage achter deze regels ingevoegde "Handleiding duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor intensieve veehouderij" is aan te merken als een duurzame locatie intensieve veehouderij, kan de bevoegdheid niet worden toegepast;
- d. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
 - e. indien de bebouwing tevens is bestemd tot 'Waarde - cultuurhistorie' mag de functiewijziging geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden tot gevolg hebben. Voor zover het geen monument betreft in het kader van de Monumentenwet 1988 of de gemeentelijke monumentenverordening wordt hieromtrent advies gevraagd aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
 - f. de bevoegdheid kan uitsluitend worden toegepast als sprake is van een afbraak van overtollige bedrijfsbebouwing. Daarbij geldt dat de benodigde afbraak in voldoende mate moet zijn zeker gesteld;
 - g. indien de inhoud van een te handhaven voormalige bedrijfswoning, inclusief de eventueel aanwezige inpandige stal/deel en aanbouwen, het in de bestemming 'Wonen' gegeven maximum overschrijdt geldt dat deze inhoud mag worden gehandhaafd indien het een pand met cultuurhistorische waarde betreft. Hieromtrent wordt advies gevraagd aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
 - h. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m² per woning; indien sprake is van amovering van voormalige bedrijfsgebouwen kan een bebouwde oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen worden toegestaan van 80 m² vermeerderd met 20% van de bebouwde oppervlakte van de geamoveerde gebouwen tot een totaal maximum bebouwde oppervlakte van 200 m²;
 - i. de oppervlakte van het te wijzigen bestemmingsvlak mag niet vergroot worden en dient verkleind te worden voor zover dat voor een doelmatige inrichting en gebruik van de hergebruiksfunctie mogelijk is met dien verstande dat de oppervlakte nooit meer mag bedragen dan 0,5 ha;
 - j. het aantal woningen mag niet worden vermeerderd;
 - k. in afwijking van het bepaalde onder j. is splitsing toegestaan met dien verstande dat:
 - 1. woningsplitsing uitsluitend is toegestaan bij voormalige boerderijgebouwen met een inhoud van minimaal 800 m³ (inclusief aanbouwen);
 - 2. de voormalige boerderij mag worden gesplitst in maximaal 2 woningen;

3. de beide woningen dienen na splitsing een inhoud te hebben van minimaal 400 m³ (inclusief aanbouwen);
4. per woning mag een vrijstaand bijgebouw van max. 80 m² worden opgericht. De voormalige bedrijfsgebouwen dienen, voor zover de toegestane oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen wordt overschreden, te worden geamoveerd, tenzij ze beschikken over cultuurhistorische waarde. In gevallen waar mogelijk sprake is van aanwezige cultuurhistorische waarde raadplegen burgemeester en wethouders een ter zake deskundige commissie of instantie, alvorens te besluiten;
5. de splitsing mag geen belemmeringen opleveren voor de omliggende agrarische bedrijven.

procedure bij planwijziging

6.4.3 Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van lid 6.4.1 tot en met 6.4.2 is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Artikel 7. Agrarisch, paardenhouderij

7.1 Bestemmingsomschrijving

doeleinden van de bestemming

7.1.1 De voor 'Agrarisch, paardenhouderij' op verbeelding 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. paardenhouderijen welke niet zijn aan te merken als agrarisch bedrijf of manege en zijn opgenomen in de Staat van paardenhouderijen (7.1.2.)

met als ondergeschikte functie:

- b. woondoeleinden in bedrijfswoningen;
- c. aan huis gebonden beroepen of bedrijven als ondergeschikte functie en onder de voorwaarden als omschreven in lid 7.3;
- d. ter plaatse van de aanduiding (bg) een privé begraafplaats;

met de daarbij behorende:

- e. bouwwerken, tuinen, erven en terreinen;
- f. goede landschappelijke inpassing in de vorm van een erfbeplanting met een visueel afschermdende of maskerende functie naar het omliggende gebied.

Een en ander met bijbehorende voorzieningen.

Staat van paardenhouderijen

7.1.2 Op de gronden op verbeelding 1 aangegeven als 'Agrarisch, paardenhouderij' zijn uitsluitend toegestaan de bedrijven genoemd in de navolgende Staat van paardenhouderijen, waarbij geldt dat de genoemde maximale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing aangehouden dient te worden. De oppervlakte is exclusief de oppervlakte van de bedrijfswoning en de daarbij behorende vrijstaande bijgebouwen.

Staat van paardenhouderijen

Straatnaam	nr	Oppervlakte m²
Baarseweg	30	500
Boschoven	5	960
Boschoven	16	950
Bredaseweg	24	1.075
Groot Bedaf	6	675
Hoogstratensebaan	16	3.850
Hoogstratensebaan	31	700
Huisvennen	6	1.360
Kievit	5	570
Kievit	7	4.500
Reth	22	390
Zondereigensebaan	2	400

7.2 Bouwregels

alleen bouwen ten dienste van
de bestemming

7.2.1 De tot 'Agrarisch, paardenhouderij' bestemde grond mag uitsluitend worden bebouwd ten dienste van de in de Bestemmingsomschrijving aangegeven bestemming. Daarbij gelden per bestemmingsvlak de hierna in 7.2.2 en 7.2.3 gestelde voorwaarden.

toegestane bouwwerken

7.2.2 Per bestemmingsvlak mogen worden opgericht:

- a. bedrijfsgebouwen ten behoeve van de paardenhouderij;
- b. één bedrijfswoning, doch uitsluitend ter plaatse waar deze in de bestaande toestand reeds aanwezig is en maximaal twee bedrijfswoningen voor het adres Kievit 7;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de paardenhouderij;
- d. onderbouwingen zijn toegestaan in de vorm van kelders met dien verstande dat:
 1. de kelder uitsluitend onder de bedrijfswoning en aanbouw mag worden gebouwd;
 2. de diepte beneden peil niet meer mag bedragen 3 m;
- e. op het bestemmingsvlak met de nadere aanduiding (bg) mogen in aanvulling op het voorgaande tevens bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de privé begraaftplaats worden opgericht.

maatvoering van de
bouwwerken

7.2.3 De maatvoering van de gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten dienste van de paardenhouderij is als volgt:

bedrijfsgebouwen bestemmingsvlak	per	min.	max.
gothoogte		n.v.t.	6 m
bouwhoogte		n.v.t.	10 m
bebouwde oppervlakte bedrijfsgebouwen		n.v.t.	zie 7.1.2
afstand perceelsgrenzen		5 m	n.v.t.
dakhelling		12°	45°

Bestemmingsplanregels

bedrijfswoning met aanbouwen	min.	max.
gothoogte	n.v.t.	6 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
inhoud	maximaal 750 m ³ , voor zover de inhoud ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerp van dit plan meer bedraagt geldt de bestaande inhoud als maximum	
afstand perceelsgrenzen	5 m	n.v.t.
dakhelling	12°	60°

vrijstaande bijgebouwen t.b.v. de bedrijfswoning	min.	max.
gothoogte	n.v.t.	3,5
bouwhoogte	n.v.t.	6
oppervlakte per bedrijfswoning	n.v.t.	80 m ²
afstand tot bedrijfswoning met aanbouw	1 m	n.v.t.
afstand achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning met aanbouw dan wel in of achter het verlengde daarvan	3 m	n.v.t.
afstand perceelsgrenzen	3 m	n.v.t.
dakhelling	0°	60°

bouwwerken geen gebouwen zijnde	min	max.
bouwhoogte erfafscheidingen		1 m voor de voorgevel, overige: 2 m
bouwhoogte voedersilo		15 m
bouwwerken lichtmasten		8 m
oppervlakte carport en overkappingen		25 m ²
bouwhoogte carport en overkappingen		3 m
afstand carport, overkapping en zwembad achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning met aanbouw dan wel in of achter het verlengde daarvan	3 m	
afstand zwembad tot zijdelingse bestemmingssgrens	3 m	
bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde		3 m

ontheffing voor nieuwe eerste of tweede bedrijfswoning

7.2.4 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 7.2.2. sub b teneinde een nieuwe eerste of tweede agrarische bedrijfswoning op een agrarisch bedrijf toe te staan. Een nieuwe eerste of tweede agrarische bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- b. de oprichting van de nieuwe bedrijfswoning moet noodzakelijk zijn, dat betekent dat het bedrijf op langere termijn niet te exploiteren is zonder de nieuwe woning;
- c. er dient in het geval van een eerste woning sprake te zijn van een volwaardig bedrijf;
- d. er dient in het geval van een tweede woning sprake te zijn van een bedrijf met een omvang van twee volwaardige arbeidskrachten;
- e. burgemeester en wethouders vragen voorafgaand aan het nemen van een besluit advies aan een ter zake deskundige commissie of instantie over tenminste de voorwaarden genoemd onder b. tot en met d.;
- f. er mag geen sprake zijn van onevenredige belemmeringen voor het huidige functioneren en/of de ontwikkelingsmogelijkheden van andere agrarische bedrijven;
- g. de afstand tot kassen van een (ander) glastuinbouwbedrijf mag niet minder dan 30 m bedragen.

ontheffing inhoud vanwege verhoging cultuurhistorische waarden

7.2.5 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de in 7.2.3 opgenomen maximale inhoudsmaat voor een bedrijfswoning met aanbouwen. Deze bevoegdheid kan slechts worden toegepast indien de vergroting leidt tot verhoging van de cultuurhistorische waarden.

procedure bij ontheffing

7.2.6 Bij de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing als bedoeld in 7.2.4 en 7.2.5 is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

7.3 Gebruiksbeoordeling

algemene verbodsbepaling

7.3.1 Het is verboden de in dit plan opgenomen gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de gronden gegeven bestemming.

specifiek strijdig gebruik

7.3.2 Onder strijdig gebruik als bedoeld in 7.3.1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor:

- a. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten tenzij dit plaatsvindt ten behoeve van de ter

Bestemmingsplanregels

- plaatsse toegestane bedrijvigheid;
- b. het opslaan, storten of bergen van materialen en producten behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
 - c. (motor)crossen;
 - d. detailhandel;
 - e. grootschalige openluchtevenementen en andere vormen van intensief dagrecreatief medegebruik;
 - f. een kampeerterrein;
 - g. een seksinrichting;
 - h. woondoelinden met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
 - i. het gebruik van de woning en/of al dan niet vrijstaande bijgebouwen als afhankelijke woonruimte;
 - j. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning;
 - k. het gebruik van de bedrijfswoning en de bij de bedrijfswoning behorende aan- en bijgebouwen voor de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf/beroep, doch uitsluitend indien die activiteit wordt uitgeoefend op de wijze als hieronder begrepen:
 - 1. de woonfunctie dient zowel visueel als qua aard primair te blijven en de activiteit mag niet leiden tot verstoring van het woongenot ter plaatse en in de directe omgeving;
 - 2. de activiteit in of het gebruik van de woning mag niet leiden tot onevenredige publieksaantrekkende werking;
 - 3. de activiteit in of het gebruik van de woning mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en op de parkeerbalans. Dit betekent onder meer dat binnen het bestemmingsvlak 'Bedrijf' moet worden voorzien in de voor de activiteit benodigde parkeerruimte;
 - 4. de activiteit of het gebruik mag in de woning en/of een bijgebouw worden uitgeoefend;
 - 5. degene die de activiteiten zal uitvoeren dient tevens de bewoner te zijn;
 - 6. ten hoogste 40% van het oppervlak van de woning en de daarbij behorende gebouwen ten behoeve van de aan huis gebonden bedrijf/beroep in gebruik mag zijn, tot een gezamenlijk maximum van 200 m²;
 - 7. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop van ter plaatse vervaardigde producten als ondergeschikte activiteit en wel in verband met het aan huis gebonden bedrijf of beroep;
 - 8. geen activiteit of gebruik mag worden uitgeoefend welke onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren; voor zover het een inrichting betreft in de zin van de Wet

milieubeheer zijn slechts bedrijven toegestaan welke voorkomen onder categorie 1 en 2 zoals opgenomen in de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, mits het niet betreft geluidszoneringsplichtige inrichtingen.

onthefing Bed and Breakfast

7.3.3 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 7.3.1 en 7.3.2 teneinde een verblijfsrecreatief medegebruik in de vorm van Bed and Breakfast toe te staan op een bestemmingsvlak doch uitsluitend indien die activiteit wordt uitgeoefend op de wijze als hieronder begrepen:

- a. de woonfunctie dient zowel visueel als qua aard primair te blijven en de activiteit mag niet leiden tot verstoring van het woongenot ter plaatse en in de directe omgeving. Ook dient de ruimtelijke uitstraling in overeenstemming te zijn met de woonfunctie;
- b. de oppervlakte aan bebouwing welke wordt aangewend voor de Bed and Breakfast mag per bestemmingsvlak niet meer dan 40% van het oppervlak aan gebouwen bedragen met dien verstande dat het maximale oppervlakte niet meer mag bedragen dan 150 m²;
- c. de activiteit mag niet leiden tot onevenredige publieksaantrekkende werking;
- d. de activiteit mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en op de parkeerbalans. Dit betekent onder meer dat binnen het bestemmingsvlak 'Paardenhouderij' moet worden voorzien in de voor de activiteit benodigde parkeerruimte;
- e. het verblijfsrecreatief medegebruik is uitsluitend toegestaan indien dit wordt geëxploiteerd door de bewoner van de bedrijfswoning;
- f. burgemeester en wethouders trekken de ontheffing in, indien de bestemming van het bestemmingsvlak wordt gewijzigd in een andere bestemming.

onthefing t.b.v. mantelzorg

7.3.4 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 7.3.2 onder i en toestaan dat een deel van de woning en/of een al dan niet vrijstaand bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte. Hierbij dient aan het volgende te worden voldaan:

- a. een dergelijke bewoning dient noodzakelijk te zijn vanuit een oogpunt van mantelzorg en op grond van een medisch indicatie te worden aangetoond. Burgemeester en wethouders vragen voorafgaand aan het te nemen besluit advies aan een ter zake deskundige instantie;
- b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en

Bestemmingsplanregels

- (agrarische) bedrijven;
- c. indien de afhankelijke woonruimte geheel wordt gesitueerd binnen een vrijstaand bijgebouw dient de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake vrijstaande bijgebouwen te worden ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m²;
 - d. indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.
 - 1. trekken burgemeester en wethouders de ontheffing in;
 - 2. wordt door de aanvrager een garantieverklaring afgegeven waarin is opgenomen dat indien de noodzaak van mantelzorg is komen te vervallen, het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte wordt beëindigd en de bouwkundige voorzieningen hiertoe ongedaan worden gemaakt.

algemene
ontheffingsbevoegdheid

7.3.5 Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het onder 7.3.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

procedure bij ontheffing

7.3.6 Bij de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing als bedoeld in 7.3.3, 7.3.4 en 7.3.5 is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

7.4 Wijzigingsbevoegdheid (ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening)

wijzigingsmogelijkheid naar de
bestemming 'Agrarisch,
agrarisch bedrijf' t.b.v. de
vestiging van een agrarisch
bedrijf

7.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch, paardenhouderij' wijzigen in de bestemming 'Agrarisch, agrarisch bedrijf' ten behoeve van de vestiging van een agrarisch bedrijf. Aan toepassing van deze bevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- b. de wijzigingsbevoegdheid mag niet worden toegepast op bestemmingsvlakken welke gelegen zijn op gronden die op verbeelding 2b zijn aangeduid met de aanduiding kernrandzone;
- c. de wijzigingsbevoegdheid kan uitsluitend worden toegepast ten behoeve van de vestiging van een volwaardig agrarisch bedrijf. Omtrent dit onderwerp vragen burgemeester en wethouders voorafgaand aan het nemen van een besluit advies aan een ter zake deskundige commissie of instantie;

- d. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- e. de vestiging van glastuinbouwbedrijven en bedrijven die zich bezig houden met teelten in gesloten gebouwen is niet toegestaan;
- f. de vestiging van intensieve veehouderijbedrijven is uitsluitend toegestaan op gronden die op verbeelding 3 zijn aangeduid als verwevingsgebied. De vestiging van een intensieve veehouderij op een bestemmingsvlak dat is gelegen binnen een op verbeelding 3 weergegeven verwevingsgebied is uitsluitend toegestaan, indien het nieuwe agrarische bestemmingsvlak ondanks het feit dat het een nieuw bestemmingsvlak betreft toch kan worden aangemerkt als een duurzame locatie intensieve veehouderij;
- g. er is maximaal één bedrijfswoning toegestaan, tenzij volgens dit plan reeds twee bedrijfswoningen aanwezig zijn.

wijzigingsmogelijkheid naar de bestemming 'Wonen' ten behoeve van omzetting naar een burgerwoning

7.4.2 Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch, paardenhouderij' wijzigen in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de vestiging van een burgerwoning. Aan toepassing van deze bevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. uit voorafgaand onderzoek dient te zijn gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- b. de wijziging is uitsluitend gericht op het beëindigen van het bedrijf en het omzetten van de voormalige bedrijfswoning in een burgerwoning;
- c. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- d. indien de bebouwing tevens is bestemd tot 'Waarde - cultuurhistorie' mag de functiewijziging geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden tot gevolg hebben. Voor zover het geen monument betreft in het kader van de Monumentenwet 1988 of de gemeentelijke monumentenverordening wordt hieromtrent advies gevraagd aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
- e. de bevoegdheid kan uitsluitend worden toegepast als sprake is van een afbraak van overbodige bedrijfsbebouwing. Daarbij geldt dat de benodigde afbraak in voldoende mate moet zijn zeker gesteld;
- f. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m² per woning; indien sprake is van amovering van voormalige bedrijfsgebouwen kan een bebouwde oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen worden toegestaan van 80 m² vermeerderd met 20% van de bebouwde oppervlakte van de geamoveerde gebouwen tot

- een totaal maximum bebouwde oppervlakte van 200 m²;
- g. de oppervlakte van het te wijzigen bestemmingsvlak mag niet vergroot worden en dient verkleind te worden voor zover dat voor een doelmatige inrichting en gebruik van de hergebruiksfunctie mogelijk is met dien verstande dat de oppervlakte nooit meer mag bedragen dan 0,5 ha;
 - h. het aantal woningen mag niet worden vermeerderd;
 - i. in afwijking van het bepaalde onder h. is splitsing toegestaan met dien verstande dat:
 - 1. woningsplitsing uitsluitend is toegestaan bij voormalige boerderijgebouwen met een inhoud van minimaal 800 m³ (inclusief aanbouwen);
 - 2. de voormalige boerderij mag worden gesplitst in maximaal 2 woningen;
 - 3. de beide woningen dienen na splitsing een inhoud te hebben van minimaal 400 m³ (inclusief aanbouwen);
 - 4. per woning mag een vrijstaand bijgebouw van max. 80 m² worden opgericht. De voormalige bedrijfsgebouwen dienen, voor zover de toegestane oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen wordt overschreden, te worden geamoveerd, tenzij ze beschikken over cultuurhistorische waarde. In gevallen waar mogelijk sprake is van aanwezige cultuurhistorische waarde raadplegen burgemeester en wethouders een ter zake deskundige commissie of instantie, alvorens te besluiten;
 - 5. de splitsing mag geen belemmeringen opleveren voor de omliggende agrarische bedrijven.

procedure bij planwijziging

7.4.3 Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van lid 7.4.1 en 7.4.2 is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Artikel 8. Agrarisch met waarden, agrarische functie met natuurwaarden**8.1 Bestemmingsomschrijving***doeleinden van de bestemming*

8.1.1 De voor 'Agrarisch met waarden, agrarische functie met natuurwaarden' op de verbeelding 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening;
- behoud en/of herstel en ontwikkeling van de ecologische, landschappelijke en natuurwaarden van de gronden zoals poelen, waterlopen, heide en graslanden;
- het behoud van voorkomende abiotische, natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en aardkundige waarden;
- extensief dagrecreatief medegebruik.

Een en ander met bijbehorende voorzieningen.

differentiaties

8.1.2 Voor zover de gronden zijn gelegen binnen één van de op verbeelding 2a en 2b aangegeven differentiatievlakken, zijn deze, overeenkomstig het bepaalde in lid 8.1.1. in het bijzonder bestemd voor de instandhouding c.q. ontwikkeling van:

- a. leefgebied amfibieën en reptielen;
- b. leefgebied planten en plantengemeenschappen;
- c. leefgebied weidevogels, zwanen en ganzen;
- d. leefgebied struweelvogels;
- e. aardkundig waardevol gebied;
- f. beschermingszone natte natuurparel;
- g. waterbergingsgebieden;
- h. natuurontwikkelingsgebieden;
- i. ecologische verbindingzones.

8.2 Bouwregels*toegestane bouwwerken*

8.2.1 Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht ten dienste van de in de bestemmingsomschrijving aangegeven bestemming. Daarbij geldt dat het oprichten van bouwwerken ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen niet is toegestaan, tenzij ontheffing is verleend overeenkomstig het bepaalde in lid 8.2.5.

Ter plaatse van de aanduiding 'waterbergingsgebied' mogen geen bouwwerken worden opgericht anders dan ten behoeve van de waterberging.

bouwwerken t.b.v. extensief recreatief medegebruik	8.2.2 Het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik is toegestaan. Het gaat hierbij om banken, bewegwijzering, picknicktafels e.d.
bouwhoogte	8.2.3 De bouwhoogte van de in 8.2.1 en 8.2.2 bedoelde bouwwerken bedraagt maximaal 4 m.
maximale oppervlakte bouwwerken	8.2.4 De oppervlakte van de in 8.2.1 en 8.2.2 bedoelde bouwwerken bedraagt maximaal 12 m ² tenzij de oppervlakte ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerp van dit plan meer bedraagt, in welk geval de bestaande oppervlakte als maximum geldt
ontheffing t.b.v. de bouw van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen	8.2.5 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 8.2.1 teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van maximaal 5 meter mogelijk te maken tot een maximum oppervlak van 2500 m ² .

Bij toepassing van deze bevoegdheid nemen burgemeester en wethouders de volgende bepalingen in acht:

- a. uit voorafgaand onderzoek dient te zijn gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de aanwezige waarden zoals aangegeven op verbeelding 2a en 2b en in artikel 23, lid 23.2;
- c. het oprichten is:
 1. in geen geval toegestaan op gronden die zijn gelegen in een op verbeelding 2a weergegeven 'leefgebied amfibieën en reptielen', 'leefgebied planten en plantengemeenschappen' of 'leefgebied weidevogels, zwanen en ganzen';
 2. in beginsel niet toegestaan op gronden die zijn gelegen in een op verbeelding 2a weergegeven 'leefgebied struweelvogels', maar niet zijn gelegen in een onder 1 genoemd gebied, tenzij de aanvrager aantoont dat de te verwachten nadelige effecten voor struweelvogels worden beperkt door het nemen van specifieke mitigerende c.q. compenserende maatregelen en dat daardoor het foerageergebied van deze vogels voldoende in stand blijft;
 3. indien de gronden waar de aanvraag betrekking op heeft zijn gelegen binnen een zone van 25 m van de insteken van een watergang in gebieden waar volgens

	verbeelding 2a de realisatie van een ecologische verbingszone wordt nagestreefd geldt dat de realisatie van teeltondersteunende voorzieningen niet zijn toegestaan tenzij de toekomstige functie van de ecologische verbingszone hierdoor niet in het geding komt; d. de oprichting van de gewenste bouwwerken of de omschakeling moet uit een oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering of –ontwikkeling noodzakelijk zijn. Omtrent dit onderwerp vragen burgemeester en wethouders voorafgaand aan het nemen van een besluit advies aan een ter zake deskundige commissie of instantie; e. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een beplantingsplan; f. het recht om teeltondersteunende voorzieningen te mogen uitbreiden of om te schakelen op basis van bestaand gebruik mag niet aan derden zijn of worden overgedragen via afzonderlijke percelen.
ontheffing schuilgelegenheden	8.2.6 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 8.2.1. met inachtneming van het navolgende: a. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering dient te worden aangetoond; b. de oppervlakte van de veldkavel dient ten minste 5 ha te bedragen; c. de oppervlakte mag niet meer dan 50 m² bedragen; d. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 m bedragen.
procedure bij ontheffing	8.2.7 Bij de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing als bedoeld in 8.2.5 en 8.2.6 is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.
nadere eisen	8.2.8 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het stellen van nadere eisen ten aanzien van het bouwen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 29.
	8.3 <u>Specifieke gebruiksregels</u>
algemene verbodsbepaling	8.3.1 Het is verboden de in dit plan opgenomen gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de gronden gegeven bestemming.

pecifiek strijdig gebruik (tabel bijlage 1)	8.3.2 Onder strijdig gebruik als bedoeld in 8.3.1 worden in ieder geval die vormen van gebruik verstaan welke met betrekking tot de binnen deze bestemming aanwezige waarden in de als bijlage achter deze regels ingevoegde 'Tabel Aanlegvergunningen/Strijdig gebruik' als zodanig zijn aangegeven.
overig strijdig gebruik	8.3.3 Onder strijdig gebruik als bedoeld in 8.3.1 wordt voorts in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor: a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond; b. het aanbrengen van foliestedbassins en het aanbrengen dan wel oprichten van permanente teeltondersteunende voorzieningen; c. (motor)crossen; d. detailhandelsactiviteiten, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse geteelde producten; e. grootschalige openluchtevenementen en andere vormen van intensief dagrecreatief medegebruik; f. een seksinrichting; g. het houden van een kampeerterrein, waaronder tevens de beoefening van kleinschalig kamperen en natuurkamperen wordt verstaan, maar niet de beoefening van paalkamperen; h. parkeerterrein.
ontheffing kamperen	kleinschalig 8.3.4 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 8.3.1 jo 8.3.3, sub g voor recreatief medegebruik in de vorm van kleinschalig kamperen, met inachtneming van het navolgende: a. uit voorafgaand onderzoek dient te zijn gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3; b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de aanwezige waarden zoals aangegeven op verbeelding 2a en 2b en in artikel 23, lid 23.2; c. het betreft uitsluitend recreatief medegebruik voor kleinschalig kamperen bij agrarische bedrijven, direct aansluitend op het bestemmingsvlak 'Agrarisch, agrarisch bedrijf'; d. binnen het betreffende bestemmingsvlak 'Agrarisch, agrarisch bedrijf', moet kleinschalig kamperen in relatie tot een doelmatige bedrijfsvoering redelijkerwijs niet (meer) mogelijk zijn;

- e. op basis van een beplantingsplan dient een zorgvuldige landschappelijke inpassing verzekerd te zijn, waarbij een groenstrook rondom, ten behoeve van de visuele afscherming naar de omgeving toe, een minimale breedte van 5 m dient te hebben;
- f. indien het gaat om een nieuwe locatie voor kleinschalig kamperen geldt dat de activiteiten een verrijking c.q. verbreding moeten zijn van het toeristisch product in de streek;
- g. de afstand van kampeermiddelen tot de perceelgrens bedraagt minimaal 5 m;
- h. de afstand van kampeermiddelen tot de as van de weg bedraagt minimaal 20 m;
- i. het parkeren ten behoeve van het kleinschalig kamperen dient plaats te vinden op het terrein voor kleinschalig kamperen of op het bijbehorende bestemmingsvlak 'Agrarisch, agrarisch bedrijf';
- j. de afstand tot ten tijde van de aanvraag reeds aanwezige locaties waar verblijfs- of dagrecreatie plaatsvindt, dient minimaal 250 m te bedragen;
- k. burgemeester en wethouders trekken de ontheffing in, indien de bestemming van het bijbehorende bestemmingsvlak 'Agrarisch, agrarisch bedrijf' wordt gewijzigd in een niet-agrarische bestemming.

*algemene
ontheffingsbevoegdheid*

8.3.5 Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het onder 8.3.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

procedure bij ontheffing

8.3.6 Bij het voorbereiden van een besluit tot ontheffing zoals omschreven in 8.3.4 en 8.3.5 nemen burgemeester en wethouders de in 8.2.7 omschreven procedure in acht.

8.4 Aanlegvergunningen

verbodsbepaling

8.4.1 Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. werken en werkzaamheden welke met betrekking tot de binnen deze bestemming aanwezige waarden in de als bijlage achter deze regels ingevoegde 'Tabel Aanlegvergunningen/Strijdig gebruik' als zodanig zijn aangegeven;
- b. werken en werkzaamheden welke gericht zijn op het oprichten van teeltondersteunende voorzieningen; en voor zover gelegen binnen beschermingszone natte natuurparel:
- c. het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter onder maaiveld een en ander voor zover geen vergunning vereist is in het kader van de Ontgrondingenwet;
- d. de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van een reeds bestaande drainage;
- e. het verlagen van de waterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
- f. het aanbrengen van niet-omkeerbare verhardingen en/of verharde oppervlakten van meer dan 100 m² anders dan een bouwwerk.

met vergunning toelaatbare werken (tabel bijlage 1)

8.4.2 Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 8.4.1 onder a zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. deze verband houden met de doeleinden, die aan de betreffende bestemming of dubbelbestemming zijn toegekend;
- b. hierdoor dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de aanwezige en op verbeelding 2a en 2b en in artikel 23, lid 23.2 aangegeven waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- c. uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3.

Bestemmingsplanregels

met vergunning toelaatbare werken (teeltondersteunende voorzieningen)

8.4.3 Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 8.4.1 onder b zijn slechts toelaatbaar, indien deze als tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen kunnen worden aangemerkt en aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de aanwezige waarden zoals aangegeven op verbeelding 2a en 2b en in artikel 23, lid 23.2;
- c. de werken of werkzaamheden zijn:
 1. in geen geval toegestaan op gronden die zijn gelegen in een op verbeelding 2a weergegeven 'leefgebied weidevogels, zwanen en ganzen', 'leefgebied amfibieën en reptielen' of 'leefgebied planten en plantengemeenschappen';
 2. in beginsel niet toegestaan op gronden die zijn gelegen in een op verbeelding 2a weergegeven 'leefgebied struweelvogels', maar niet zijn gelegen in een onder 1 genoemd gebied, tenzij de aanvrager aantoont dat de te verwachten nadelige effecten voor struweelvogels worden beperkt door het nemen van specifieke mitigerende c.q. compenserende maatregelen en dat daardoor het foerageergebied van deze vogels voldoende in stand blijft;
- d. de werken en/of werkzaamheden moeten uit een oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering of –ontwikkeling noodzakelijk of wenselijk zijn. Omtrent dit onderwerp vragen burgemeester en wethouders voorafgaand aan het nemen van een besluit advies aan een ter zake deskundige commissie of instantie;

uitzonderingen op het verbod

8.4.4 Het onder 8.4.1. vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken en/of werkzaamheden, die van geringe omvang zijn dan wel het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. legale werken en/of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn;
- c. afgravingen die vergunningsplichtig zijn op grond van de provinciale ontgrondingenverordening en waarvoor een ontgrondingenvergunning is afgegeven;
- d. de werken en/of werkzaamheden 'aanbrengen van houtgewas' en 'rooien van houtgewas' voor wat betreft erfbeplantingen.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid (ex artikel 3.6. Wet ruimtelijke ordening)

wijzigingsmogelijkheid naar
bestemming 'Agrarisch,
agrarisch bedrijf' t.b.v.
vergroting of vormverandering

8.5.1 Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch met waarden, agrarische functie met natuurwaarden' wijzigen in de bestemming 'Agrarisch, agrarisch bedrijf' ten behoeve van vergroting of vormverandering van een op verbeelding 1 aangegeven agrarisch bestemmingsvlak. Aan toepassing van deze bevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. uit onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de aanwezige waarden zoals aangegeven op verbeelding 2a en 2b en in artikel 23, lid 23.2;
- c. indien de gronden waar de aanvraag betrekking op heeft zijn gelegen binnen een zone van 25 m van de insteken van een watergang in gebieden waar volgens verbeelding 2a de natuurontwikkeling van een ecologische verbindingzone wordt nagestreefd dient gemotiveerd te worden aangegeven dat er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van de ecologische verbindingzone;
- d. de vergroting of vormverandering dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering of –ontwikkeling. Omtrent dit onderwerp vragen burgemeester en wethouders voorafgaand aan het nemen van een besluit advies aan een ter zake deskundige commissie;
- e. bij zowel vergroting als vormverandering dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. In beginsel dient deze inpassing te geschieden op basis van een beplantingsplan. Een beplantingsplan is echter niet vereist indien er na de planwijziging een bestemmingsvlak ontstaat dat kleiner is dan 1,5 ha of indien de wijziging van het bestemmingsvlak uitsluitend voortvloeit uit het voldoen aan de wettelijke vereisten met betrekking tot het dierenwelzijn;
- f. voor de vergroting of vormverandering ten behoeve van een bestemmingsvlak behorende bij een grondgebonden agrarisch bedrijf geldt dat uitbreiding van het bestemmingsvlak met maximaal 15 % is toegestaan, tenzij het bestemmingsvlak na toepassing van dit percentage kleiner zou zijn dan 1,5 ha in welk geval vergroting tot 1,5 ha is toegestaan;
- g. ten aanzien van de vergroting of vormverandering van bestemmingsvlakken waarop blijkens verbeelding 1 een intensief veehouderijbedrijf is toegestaan, geldt het

volgende:

1. vergroting of vormverandering van bestemmingsvlakken in een op verbeelding 3 weergegeven extensiveringsgebied is uitsluitend toegestaan ten behoeve van het voldoen aan de wettelijke vereisten met betrekking tot het dierenwelzijn;
2. vergroting of vormverandering van bestemmingsvlakken die niet zijn aan te merken als een duurzame locatie intensieve veehouderij volgens de als bijlage achter deze regels bijgevoegde "Handleiding duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor intensieve veehouderij", in een op verbeelding 3 weergegeven verwevingsgebied is uitsluitend toegestaan ten behoeve van het voldoen aan de wettelijke vereisten met betrekking tot het dierenwelzijn;
3. vergroting of vormverandering van bestemmingsvlakken die wel zijn aan te merken als een duurzame locatie intensieve veehouderij volgens de als bijlage achter deze regels bijgevoegde "Handleiding duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor intensieve veehouderij", in een op verbeelding 3 weergegeven verwevingsgebied is toegestaan tot maximaal 2,5 ha;

wijzigingsmogelijkheid naar bestemming Natuur- en bosgebied t.b.v. realisering natuur- of bosgebied

8.5.2 Burgemeester en wethouders kunnen delen van de bestemming 'Agrarisch met waarden, agrarische functie met natuurwaarden' wijzigen in de bestemming 'Natuur- en bosgebied' ten behoeve van de realisering van natuur- of bosgebied in de vorm van ecologische verbindingzones en natuurontwikkeling. Aan toepassing van deze bevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. de wijziging mag worden toegepast indien de gronden in eigendom zijn van een overheidslichaam, landbouwer, particulier of natuurbeherende instantie dan wel een dergelijke aankoop in voldoende mate is verzekerd;
- b. na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zijn de bepalingen van de bestemming "Natuur- en bosgebied" overeenkomstig van toepassing.

procedure bij planwijziging

8.5.3 Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van lid 8.5.1 en 8.5.2 is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Artikel 9. Agrarisch met waarden, agrarische functie met landschapswaarden

9.1 Bestemmingsomschrijving

doeleinden van de bestemming 9.1.1 De voor 'Agrarisch met waarden, agrarische functie met landschapswaarden' op verbeelding 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening;
- behoud en herstel van ruimtelijke, landschappelijke en aardkundige waarden;
- extensief dagrecreatief medegebruik;
- extensief medegebruik ten behoeve van draf- en rensportcentrum de Kievitshoeve voor zover het de percelen zijn die bekend zijn als Baarle-Nassau, sectie E, nrs. 1166, 1619, 1621, 1623, 1625 en 1627 en sectie R, nrs. 577 en 578; Een en ander met bijbehorende voorzieningen.

differentiaties 9.1.2 Voor zover de gronden zijn gelegen binnen één van de op verbeelding 2a en 2b aangegeven differentiatievlakken, zijn deze, overeenkomstig het bepaalde in lid 9.1.1 in het bijzonder bestemd voor de instandhouding c.q. ontwikkeling van:

- a. cultuurhistorisch waardevol gebied;
- b. aardkundig waardevol gebied;
- c. landschapsdeel regionale natuur- en landschapseenheid;
- d. beschermingszone natte natuurplek;
- e. natuurontwikkelingsgebieden;
- f. ecologische verbindingzones.

9.2 Bouwregels

toegestane bouwwerken 9.2.1 Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden opgericht ten dienste van de in de bestemmingsomschrijving aangegeven bestemming. Daarbij geldt dat het oprichten van bouwwerken ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen niet is toegestaan, tenzij ontheffing is verleend overeenkomstig het bepaalde in lid 9.2.5.

bouwwerken t.b.v. extensief recreatief medegebruik 9.2.2 Het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik is toegestaan. Het gaat hierbij om banken, bewegwijzering, picknicktafels e.d.

bouwhoogte 9.2.3 De bouwhoogte van de in 9.2.1 en 9.2.2 bedoelde bouwwerken bedraagt maximaal 4 m.

maximale oppervlakte bouwwerken 9.2.4 De oppervlakte van de in 9.2.1 en 9.2.2 bedoelde bouwwerken bedraagt maximaal 12 m² tenzij de oppervlakte ten

Bestemmingsplanregels

tijde van het ter visie leggen van het ontwerp van dit plan meer bedraagt, in welk geval de bestaande oppervlakte als maximum geldt.

ontheffing t.b.v. de bouw van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

9.2.5 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 9.2.1 teneinde het oprichten van tijdelijke bouwwerken ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van maximaal 5 meter mogelijk te maken tot een maximum oppervlak van 5.000 m²

Bij toepassing van deze bevoegdheid nemen burgemeester en wethouders de volgende bepalingen in acht:

- a. uit voorafgaand onderzoek dient te zijn gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de aanwezige waarden zoals aangegeven op verbeelding 2a en 2b en in artikel 23, lid 23.2;
- c. de oprichting van de gewenste bouwwerken moet uit een oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering of –ontwikkeling noodzakelijk zijn. Omtrent dit onderwerp vragen burgemeester en wethouders voorafgaand aan het nemen van een besluit advies aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
- d. indien de gronden waar de aanvraag betrekking op heeft gelegen zijn in een gebied met de differentiatie landschapsdeel regionale natuur- en landschapseenheid zoals aangegeven op verbeelding 2a en 2b geldt in afwijking van 9.2.5 aanhef dat het oprichten van tijdelijke bouwwerken ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van maximaal 5 meter mogelijk is tot een maximum oppervlak van 2.500 m².

ontheffing schuilgelegenheden

9.2.6 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ten behoeve van schuilgelegenheden ontheffing te verlenen van het bepaalde in 9.2.1. met inachtneming van het navolgende:

- a. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering dient te worden aangetoond;
- b. de oppervlakte van de veldkavel dient ten minste 5 ha te bedragen;
- c. de oppervlakte mag niet meer dan 50 m² bedragen ;
- d. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 m bedragen.

<i>procedure bij ontheffing</i>	9.2.7 Bij de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing als bedoeld in 9.2.5 en 9.2.6 is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.
<i>nadere eisen</i>	9.2.8 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het stellen van nadere eisen ten aanzien van het bouwen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 29.
	9.3 Specifieke gebruiksregels
<i>algemene verbodsbepaling</i>	9.3.1 Het is verboden de in dit plan opgenomen gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de gronden gegeven bestemming.
<i>specifiek strijdig gebruik (tabel bijlage 1)</i>	9.3.2 Onder strijdig gebruik als bedoeld in 9.3.1 worden in ieder geval die vormen van gebruik verstaan welke met betrekking tot de binnen deze bestemming aanwezige waarden in de als bijlage achter deze regels ingevoegde 'Tabel Aanlegvergunningen/Strijdig gebruik' als zodanig zijn aangegeven.
<i>overig strijdig gebruik</i>	9.3.3 Onder strijdig gebruik als bedoeld in 9.3.1 wordt voorts in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor: a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond; b. het aanbrengen van foliembassins het aanbrengen van foliembassins en het aanbrengen dan wel oprichten van permanente teeltondersteunende voorzieningen; c. (motor)crossen; d. detailhandelsactiviteiten, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse geteelde producten; e. grootschalige openluchtevenementen en andere vormen van intensief dagrecreatief medegebruik; f. een seksinrichting; g. het houden van een kampeerterrein, waaronder tevens de beoefening van kleinschalig kamperen en natuurkamperen wordt verstaan, maar niet de beoefening van paalkamperen; h. parkeerterrein.
<i>ontheffing kamperen</i>	<i>kleinschalig</i> 9.3.4 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 9.3.1 jo 9.3.3, sub g voor recreatief medegebruik in de vorm van kleinschalig kamperen, met inachtneming van het navolgende:

- a. uit voorafgaand onderzoek dient te zijn gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de aanwezige waarden zoals aangegeven op verbeelding 2a en 2b en in artikel 23, lid 23.2;
- c. het betreft uitsluitend recreatief medegebruik voor kleinschalig kamperen bij agrarische bedrijven, direct aansluitend op het bestemmingsvlak 'Agrarisch, agrarisch bedrijf';
- d. binnen het betreffende bestemmingsvlak 'Agrarisch, agrarisch bedrijf', moet kleinschalig kamperen in relatie tot een doelmatige bedrijfsvoering redelijkerwijs niet (meer) mogelijk zijn;
- e. op basis van een beplantingsplan dient een zorgvuldige landschappelijke inpassing verzekerd te zijn, waarbij een groenstrook rondom, ten behoeve van de visuele afscherming naar de omgeving toe, een minimale breedte van 5 m dient te hebben;
- f. indien het gaat om een nieuwe locatie voor kleinschalig kamperen geldt dat de activiteiten een verrijking c.q. verbreding moeten zijn van het toeristisch product in de streek;
- g. de afstand van kampeermiddelen tot de perceelgrens bedraagt minimaal 5 m;
- h. de afstand van kampeermiddelen tot de as van de weg bedraagt minimaal 20 m;
- i. het parkeren ten behoeve van het kleinschalig kamperen dient plaats te vinden op het terrein voor kleinschalig kamperen of op het bijbehorende bestemmingsvlak 'Agrarisch, agrarisch bedrijf';
- j. de afstand tot ten tijde van de aanvraag reeds aanwezige locaties waar verblijfs- of dagrecreatie plaatsvindt dient minimaal 250 m te bedragen;
- k. burgemeester en wethouders trekken de ontheffing in, indien de bestemming van het bijbehorende bestemmingsvlak 'Agrarisch, agrarisch bedrijf' wordt gewijzigd in een niet-agrarische bestemming.

*algemene
ontheffingsbevoegdheid*

9.3.5 Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het onder 9.3.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

procedure bij ontheffing

9.3.6 Bij het voorbereiden van een besluit tot ontheffing zoals omschreven in 9.3.4 en 9.3.5 nemen burgemeester en wethouders de in 9.2.7 omschreven procedure in acht.

9.4 Aanlegvergunningen

verbodsbepaling

9.4.1 Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. werken en werkzaamheden welke met betrekking tot de binnen deze bestemming aanwezige waarden in de als bijlage achter deze regels ingevoegde 'Tabel Aanlegvergunningen/Strijdig gebruik' als zodanig zijn aangegeven;
 - b. werken en werkzaamheden welke gericht zijn op het oprichten van teeltondersteunende voorzieningen;
- en voor zover gelegen binnen beschermingszone natte natuurparel:
- c. het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter onder maaiveld een en ander voor zover geen vergunning vereist is in het kader van de Ontgrondingenwet;
 - d. de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van een reeds bestaande drainage;
 - e. het verlagen van de waterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
 - f. het aanbrengen van niet-omkeerbare verhardingen en/of verharde oppervlakten van meer dan 100 m² anders dan een bouwwerk.

met vergunning toelaatbare werken (tabel bijlage 1)

9.4.2 Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 9.4.1 onder a zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. deze verband houden met de doeleinden, die aan de betreffende bestemming of dubbelbestemming zijn toegekend;
- b. hierdoor dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de aanwezige en op verbeelding 2a en 2b en in artikel 23, lid 23.2 aangegeven waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- c. uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3.

met vergunning toelaatbare werken (teeltondersteunende voorzieningen)

9.4.3 Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 9.4.1 onder b zijn slechts toelaatbaar, indien aan de volgende voorwaarden is voldaan:

Bestemmingsplanregels

- a. de aanleg van de gewenste voorzieningen moet uit een oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering of –ontwikkeling noodzakelijk zijn. Omtrent dit onderwerp vragen burgemeester en wethouders voorafgaand aan het nemen van een besluit advies aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
- b. uit voorafgaand onderzoek dient te zijn gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- c. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de aanwezige waarden zoals aangegeven op verbeelding 2a en 2b en in artikel 23, lid 23.2;

uitzonderingen op het verbod

9.4.4 Het onder 9.4.1. vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken en/of werkzaamheden, die van geringe omvang zijn dan wel het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. legale werken en/of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn;
- c. afgravingen die vergunningsplichtig zijn op grond van de provinciale ontgrondingenverordening en waarvoor een ontgrondingenvergunning is afgegeven;
- d. de werken en/of werkzaamheden ‘aanbrengen van houtgewas’ en ‘rooien van houtgewas’ voor wat betreft erfbeplantingen.

9.5 Wijzigingsbevoegdheid (ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening)

wijzigingsmogelijkheid naar
bestemming ‘Agrarisch,
agrarisch bedrijf’ t.b.v.
vergroting of vormverandering

9.5.1 Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming ‘Agrarisch met waarden, agrarische functie met landschappelijke waarden’ wijzigen in de bestemming ‘Agrarisch, agrarisch bedrijf’ ten behoeve van vergroting of vormverandering van een op verbeelding 1 aangegeven agrarisch bestemmingsvlak. Aan toepassing van deze bevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. uit onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de aanwezige waarden zoals aangegeven op verbeelding 2a en 2b en in artikel 23, lid 23.2;
- c. als de gronden waar de aanvraag betrekking op heeft zijn gelegen binnen een zone van 25 m van de insteken van een watergang in gebieden waar volgens verbeelding 3 de

- realisatie van een ecologische verbindingzone wordt nagestreefd dient gemotiveerd te worden aangegeven dat er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van de ecologische verbindingzone;
- d. de vergroting of vormverandering dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering of –ontwikkeling. Omtrent dit onderwerp vragen burgemeester en wethouders voorafgaand aan het nemen van een besluit advies aan een ter zake deskundige commissie;
 - e. bij zowel vergroting als vormverandering dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. In beginsel dient deze inpassing te geschieden op basis van een beplantingsplan. Een beplantingsplan is echter niet vereist indien er na de planwijziging een bestemmingsvlak ontstaat dat kleiner is dan 1,5 ha of indien de wijziging van het bestemmingsvlak uitsluitend voortvloeit uit het voldoen aan de wettelijke vereisten met betrekking tot het dierenwelzijn;
 - f. voor de vergroting of vormverandering ten behoeve van een bestemmingsvlak behorende bij een grondgebonden agrarisch bedrijf geldt dat uitbreiding van het bestemmingsvlak met maximaal 15 % is toegestaan, tenzij het bestemmingsvlak na toepassing van dit percentage kleiner zou zijn dan 1,5 ha in welk geval vergroting tot 1,5 ha is toegestaan;
 - g. ten aanzien van de vergroting of vormverandering van bestemmingsvlakken behorende bij intensieve veehouderijbedrijven geldt het volgende:
 - 1. vergroting of vormverandering van bestemmingsvlakken in een op verbeelding 3 weergegeven extensiveringsgebied is uitsluitend toegestaan ten behoeve van het voldoen aan de wettelijke vereisten met betrekking tot het dierenwelzijn;
 - 1. vergroting of vormverandering van bestemmingsvlakken die niet zijn aan te merken als een duurzame locatie intensieve veehouderij volgens de als bijlage achter deze regels bijgevoegde “Handleiding duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor intensieve veehouderij”, in een op verbeelding 3 weergegeven verwevingsgebied is uitsluitend toegestaan ten behoeve van het voldoen aan de wettelijke vereisten met betrekking tot het dierenwelzijn;
 - 1. vergroting of vormverandering van bestemmingsvlakken die wel zijn aan te merken als een duurzame locatie intensieve veehouderij volgens de als bijlage achter deze regels bijgevoegde “Handleiding duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor intensieve veehouderij”, in een op verbeelding 3 weergegeven verwevingsgebied is

toegestaan tot maximaal 2,5 ha;

wijzigingsmogelijkheid naar de bestemming Natuur- en bosgebied t.b.v. realisering natuur- en bosgebied

9.5.2 Burgemeester en wethouders kunnen delen van de bestemming 'Agrarisch met waarden, agrarische functie met landschapswaarden' wijzigen in de bestemming 'Natuur- en bosgebied' ten behoeve van de realisering van natuur- en bosgebied in de vorm van ecologische verbindingzones en natuurontwikkeling. Aan toepassing van deze bevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. de wijziging mag worden toegepast indien de gronden in eigendom zijn van een overheidslichaam, landbouwer, particulier of natuurbeherende instantie dan wel een dergelijke aankoop in voldoende mate is verzekerd;
- b. na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zijn de bepalingen van de bestemming "Natuur- en bosgebied" overeenkomstig van toepassing.

procedure bij planwijziging

9.5.3 Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van lid 9.5.1 en 9.5.2 is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Artikel 10. Bedrijf

10.1 Bestemmingsomschrijving

doeleinden van de bestemming

10.1.1 De voor 'Bedrijf' op verbeelding 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. niet-agrarische bedrijven, conform de Staat van niet-agrarische bedrijven (10.1.2.);
- b. ter plaatse van de aanduiding 'onbebouwd', gronden die niet bebouwd mogen worden;

met als ondergeschikte functie:

- c. woondoeleinden in bedrijfswoningen;
- d. aan huis gebonden beroepen of bedrijven als ondergeschikte functie en onder de voorwaarden als omschreven in lid 10.3;
- e. gebruik van bestaande bouwwerken voor stalling van caravans en/of kampeerauto's;

met de daarbij behorende:

- f. bouwwerken, tuinen, erven en terreinen;
- g. zorgvuldige landschappelijke inpassing in de vorm van een erfbeplanting met een visueel afschermende of maskerende functie naar het omliggende gebied.

Een en ander met bijbehorende voorzieningen alsmede een telecommunicatiemast op het perceel Molenstraat 10, Ulicoten.

Staat van bedrijven

10.1.2 Op de gronden op verbeelding 1 aangegeven als 'Bedrijf' zijn overeenkomstig de aanduiding uitsluitend toegestaan de bedrijven genoemd in de navolgende Staat van bedrijven, waarbij geldt dat de genoemde maximale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing aangehouden dient te worden. Voor de aard van het bedrijf aan de Wiekenweg geldt de aard van het bedrijf voor zover gelegen op Belgisch grondgebied. De oppervlakte is exclusief de oppervlakte van de bedrijfswoning en de daarbij behorende vrijstaande bijgebouwen. Het betreft de volgende bedrijven:

Staat van bedrijven

Aard van het bedrijf	Straatnaam en nr	oppervlakte bedrijfsgebouwen(in m ²)
Bouw- en houtbedrijf	Alphenseweg 14	206
Opslagdoeleinden	Baarleseweg 14	1.020
Handelsonderneming	Baarleseweg 16	2.186
Garagebedrijf	Boschoven 8	605
Horeca	Bredaseweg 12	285
Garagebedrijf	Bredaseweg 19	1.140
Stratenmakersbedrijf	Bredaseweg 22	527
Elektrotechnisch bedrijf	Dorpstraat 1	400

Bestemmingsplanregels

Garagebedrijf	Dorpsstraat 3	525
Constructiebedrijf en siersmederij	Eikelenbosch 3	371
Metaalbewerking	Eikelenbosch 10	871
Groothandel	Goorweg 7	4.211
Constructiebedrijf	Grens ong.	140
Detailhandel + ondergeschikte horeca	Grens 32	3.351
n.n.b.	Grens 30	2.239
Elektrotechnisch bedrijf	Heimolen 4	225
Constructiebedrijf	Hoogstratensebaan 11	400
Horeca	Hoogstratensebaan 14	558
Timmerbedrijf	Kapelstraat 40	1.100
Onderhoudsbedrijf	Kapelstraat 42	256
Hout ver- en bewerkingsbedrijf	Loveren 40 - 42	2.316
Mengvoederfabriek	Molenstraat 10	3.975
Slachterij	Oude Strumpt 3	1.071
Timmerfabriek	Oude Strumpt 8	1.041
Opslagdoeleinden	Oudestrumtpsebaan 8	554
Glashandel	Reth 8	260
Groothandel vlees e.d.	Reuth 2	1.500
n.n.b.	Schaluinen 1	1.700
Timmerfabrieken	Schaluinen 8	1.100
Horeca	Schaluinen 11a	3.300
Horeca	Schootsehoek 6	1.051
Horeca	Schootsehoek 23	800
Timmerwerkplaats	Tommel 6	348
Bedrijventerrein	Wiekeweg (enclave)	5.120

10.2 Bouwregels

alleen bouwen ten dienste van de bestemming

10.2.1 De tot 'Bedrijf' bestemde grond mag uitsluitend worden bebouwd ten dienste van de in de bestemmingsomschrijving aangegeven bestemming. Daarbij gelden per bestemmingsvlak de hierna in 10.2.2 en 10.2.3 gestelde voorwaarden.

toegestane bouwwerken

10.2.2 Per bestemmingsvlak mogen worden opgericht:

- bedrijfsgebouwen ten behoeve van het bedrijf;
- één bedrijfswoning, doch uitsluitend ter plaatse waar deze in de bestaande toestand reeds aanwezig is;
- twee bedrijfswoningen op het adres Loveren 40 - 42;
- aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van bestaande bedrijfswoningen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van het bedrijf;
- ondergronds bouwen is toegestaan in de vorm van kelders met dien verstande dat:
 - de kelders uitsluitend onder de bedrijfsgebouwen en aanbouwen worden gebouwd;
 - de diepte beneden peil niet meer mag bedragen 3 m;
- in afwijking van a. t/m d. en f. mogen op bestemmingsvlakken met de aanduiding 'ob' alleen bouwwerken geen gebouwen

- zijnde worden opgericht ten behoeve van het bedrijf;
h. telecommunicatiemast op het perceel Molenstraat 10, Ulicoten.

maatvoering van de bouw-
werken

10.2.3 De maatvoering van de gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten dienste van het bedrijf is als volgt:

bedrijfsgebouwen per bestemmingsvlak	min.	max.
goothoogte	n.v.t.	6 m, m.u.v. het perceel Molenstraat 10, waar 30 m is toegestaan
bouwhoogte	n.v.t.	10 m, m.u.v. het perceel Molenstraat 10, waar 30 m is toegestaan
bebouwde oppervlakte bedrijfsgebouwen	n.v.t.	zie 9.1.2
afstand perceelsgrenzen	5 m	n.v.t.
dakhelling	12°, m.u.v. het perceel aan de Wiekenweg waar een plat dak is toegestaan	45°

bedrijfswoning met aanbouwen	min.	max.
goothoogte	n.v.t.	6 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
inhoud	maximaal 750 m ³ , voor zover de inhoud ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerp van dit plan meer bedraagt geldt de bestaande inhoud als maximum	
afstand perceelsgrenzen	5 m	n.v.t.
dakhelling	12°	60°

vrijstaande bedrijfswoning	t.b.v. de	min.	max.
goothoogte		n.v.t.	3,5 m
bouwhoogte		n.v.t.	6 m
oppervlakte per bedrijfswoning		n.v.t.	80 m ²
afstand tot bedrijfswoning met aanbouw		1 m	n.v.t.
afstand achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning met aanbouw dan wel in of achter het verlengde daarvan		3 m	n.v.t.
afstand perceelsgrenzen		3 m	n.v.t.
dakhelling		0°	60°

Bestemmingsplanregels

Bouwwerken geen gebouwen zijnde	min	max.
bouwhoogte erfafscheidingen		1 m voor de voorgevel, overige: 2 m
bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde		3 m, m.u.v. silo's welke tot 15 m hoog mogen zijn
afstand zwembad achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning met aanbouw dan wel in of achter het verlengde daarvan	3 m	
afstand zwembad to zijdelingse bestemmingsgrens	3 m	
bouwhoogte telecommunicatiemast		40 m

nadere eisen

10.2.4 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het stellen van nadere eisen ten aanzien van het bouwen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 29 alsmede tot het stellen van nadere eisen ten aanzien van bieden van voldoende parkeerruimte op eigen terrein .

10.3 Specifiek gebruiksregels

algemene verbodsbepaling

10.3.1 Het is verboden de in dit plan opgenomen gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de gronden gegeven bestemming.

specifiek strijdig gebruik

10.3.2 Onder strijdig gebruik als bedoeld in 10.3.1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor:

- het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten tenzij dit plaatsvindt ten behoeve van de ter plaatse toegestane bedrijvigheid;
- het opslaan, storten of bergen van materialen en producten behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- (motor)crossen;
- detailhandel, tenzij genoemd in artikel 10.1.2;
- grootschalige openluchtevenementen en andere vormen van intensief dagrecreatief medegebruik;
- een kampeerterrein;
- een seksinrichting;
- woondoeleinden met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;

- i. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- j. het gebruik van bestaande bouwwerken voor de stalling van caravans en/of kampeerauto behoudens tot een oppervlakte van maximaal 30% van de bestaande bouwwerken tot een maximum van 1000 m².

geen strijdig gebruik

10.3.3 Onder strijdig gebruik als bedoeld in 10.3.1 wordt in ieder geval *niet* begrepen het gebruik van de grond en bouwwerken voor de navolgende functies, mits het gaat om een ondergeschikte functie ten opzichte van de functie zoals omschreven in lid 10.1 (in geval van een functie die wordt genoemd bij lid c mag het gaan om een nevenactiviteit):

- a. woondoelinden in bedrijfswoningen;
- b. het ten behoeve van de verkoop uitstellen van goederen op het bestemmingsvlak gelegen tussen de perceel Grens 30 en 30a, kadastraal bekend gemeente Baarle-Nassau, sectie I, nummer 619;
- c. het gebruik van de bedrijfswoning en de bij de bedrijfswoning behorende aan- en bijgebouwen voor de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf/beroep, doch uitsluitend indien die activiteit wordt uitgeoefend op de wijze als hieronder begrepen:
 - 1. de woonfunctie dient zowel visueel als qua aard primair te blijven en de activiteit mag niet leiden tot verstoring van het woongenot ter plaatse en in de directe omgeving;
 - 2. de activiteit in of het gebruik van de woning mag niet leiden tot onevenredige publieksaantrekkende werking;
 - 3. de activiteit in of het gebruik van de woning mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en op de parkeerbalans. Dit betekent onder meer dat binnen het bestemmingsvlak 'Bedrijf' moet worden voorzien in de voor de activiteit benodigde parkeerruimte;
 - 4. de activiteit of het gebruik mag in de woning en/of een bijgebouw worden uitgeoefend;
 - 5. degene die de activiteiten zal uitvoeren dient tevens de bewoner te zijn;
 - 6. ten hoogste 40% van het oppervlak van de woning en de daarbij behorende gebouwen ten behoeve van de aan huis gebonden bedrijf/beroep in gebruik mag zijn, tot een gezamenlijk maximum van 200 m²;
 - 7. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop van ter plaatse vervaardigde producten als ondergeschikte activiteit en wel in verband met het aan huis gebonden bedrijf of beroep;

Bestemmingsplanregels

8. geen activiteit of gebruik mag worden uitgeoefend welke onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren; voor zover het een inrichting betreft in de zin van de Wet milieubeheer zijn slechts bedrijven toegestaan welke voorkomen onder categorie 1 en 2 zoals opgenomen in de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, mits het niet betreft geluidszoneringsplichtige inrichtingen.

ontheffing voor functiewijziging

10.3.4 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 10.1.2 voor een functiewijziging van een bedrijf waarbij de volgende voorwaarden in acht worden genomen:

- a. een functiewijziging naar horeca en/of detailhandel is uitgesloten;
- b. voor zover het een inrichting betreft in de zin van de Wet milieubeheer zijn slechts bedrijven toegestaan welke voorkomen onder categorie 1 en 2 zoals opgenomen in de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, mits het niet betreft geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- c. uit voorafgaand onderzoek dient te zijn gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- d. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig worden vergroot in relatie tot de aard en ontsluitingsfunctie van de weg waaraan het bedrijf gelegen is.

ontheffing t.b.v. mantelzorg

10.3.5 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 10.3.2 onder i en toestaan dat een vrijstaand bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte. Hierbij dient aan het volgende te worden voldaan:

- a. een dergelijke bewoning dient noodzakelijk te zijn vanuit een oogpunt van mantelzorg en op grond van een medische indicatie te worden aangetoond. Burgemeester en wethouders vragen voorafgaand aan het te nemen besluit advies aan een ter zake deskundige instantie;
- b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de afhankelijke woonruimte dient binnen de vigerende regeling inzake vrijstaande bijgebouwen te worden ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m²;
- d. indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.
 1. trekken burgemeester en wethouders de ontheffing in;
 2. wordt door de aanvrager een garantieverklaring afgegeven waarin is opgenomen dat indien de noodzaak van

mantelzorg is komen te vervallen, het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte wordt beëindigd en de bouwkundige voorzieningen hiertoe ongedaan worden gemaakt.

*algemene
ontheftingsbevoegdheid*

10.3.6 Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het onder 10.3.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

procedure bij ontheffing

10.3.7 Bij de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing als bedoeld in 10.3.3 tot en met 10.3.6 is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

10.4 Wijzigingsbevoegdheid (ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening)

*wijzigingsmogelijkheid naar de
bestemming 'Agrarisch,
agrarisch bedrijf' t.b.v. de
vestiging van een agrarisch
bedrijf*

10.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Agrarisch, agrarisch bedrijf' ten behoeve van de vestiging van een agrarisch bedrijf. Aan toepassing van deze bevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- b. de wijzigingsbevoegdheid mag niet worden toegepast op bestemmingsvlakken welke gelegen zijn op gronden die op verbeelding 2b zijn aangeduid met de aanduiding kernrandzone;
- c. de wijzigingsbevoegdheid kan uitsluitend worden toegepast ten behoeve van de vestiging van een volwaardig agrarisch bedrijf. Omtrent dit onderwerp vragen burgemeester en wethouders voorafgaand aan het nemen van een besluit advies aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
- d. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- e. de vestiging van glastuinbouwbedrijven en bedrijven die zich bezig houden met teelten in gesloten gebouwen is niet toegestaan;
- f. de vestiging van intensieve veehouderijbedrijven is uitsluitend toegestaan op gronden die op verbeelding 3 zijn aangeduid als verwevingsgebied. De vestiging van een intensieve veehouderij op een bestemmingsvlak dat is gelegen binnen een op verbeelding 3 weergegeven verwevingsgebied is uitsluitend toegestaan, indien het nieuwe agrarische bestemmingsvlak ondanks het feit dat het een nieuw bestemmingsvlak betreft toch kan worden aangemerkt als een duurzame locatie intensieve veehouderij volgens de als bijlage achter deze regels

Bestemmingsplanregels

wijzigingsmogelijkheid naar de bestemming 'Wonen' ten behoeve van omzetting naar een burgerwoning

- bijgevoegde "Handleiding duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor intensieve veehouderij";
- g. er is maximaal één bedrijfswoning toegestaan, tenzij volgens dit plan reeds twee bedrijfswoningen aanwezig zijn.

10.4.2 Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de vestiging van een burgerwoning. Aan toepassing van deze bevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. uit voorafgaand onderzoek dient te zijn gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- b. de wijziging is uitsluitend gericht op het beëindigen van het bedrijf en het omzetten van de voormalige bedrijfswoning in een burgerwoning;
- c. indien het bestemmingsvlak 'Bedrijf' is gelegen in een op verbeelding 3 weergegeven verwevingsgebied en indien de locatie in het verwevingsgebied volgens de als bijlage achter deze regels ingevoegde "Handleiding duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor intensieve veehouderij" is aan te merken als een duurzame locatie intensieve veehouderij, kan de bevoegdheid niet worden toegepast;
- d. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- e. indien de bebouwing tevens is bestemd tot 'Waarde - cultuurhistorie' mag de functiewijziging geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden tot gevolg hebben. Voor zover het geen monument betreft in het kader van de Monumentenwet 1988 of de gemeentelijke monumentenverordening wordt hieromtrent advies gevraagd aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
- f. de bevoegdheid kan uitsluitend worden toegepast als sprake is van een afbraak van overtoollige bedrijfsbebouwing. Daarbij geldt dat de benodigde afbraak in voldoende mate moet zijn zeker gesteld;
- g. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m² per woning; indien sprake is van amovering van voormalige bedrijfsgebouwen kan een bebouwde oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen worden toegestaan van 80 m² vermeerderd met 20% van de bebouwde oppervlakte van de geamoveerde gebouwen tot een totaal maximum bebouwde oppervlakte van 200 m²;
- h. de oppervlakte van het te wijzigen bestemmingsvlak mag niet vergroot worden en dient verkleind te worden voor zover dat voor een doelmatige inrichting en gebruik van de hergebruiksfunctie mogelijk is met dien verstande dat de oppervlakte nooit meer mag bedragen dan 0,5 ha;

- i. het aantal woningen mag niet worden vermeerderd;
- j. in afwijking van het bepaalde onder i. is splitsing toegestaan met dien verstande dat:
 - 1. woningsplitsing uitsluitend is toegestaan bij voormalige boerderijgebouwen met een inhoud van minimaal 800 m³ (inclusief aanbouwen);
 - 2. de voormalige boerderij mag worden gesplitst in maximaal 2 woningen;
 - 3. de beide woningen dienen na splitsing een inhoud te hebben van minimaal 400 m³ en maximaal 1.000 m³ (inclusief aanbouwen);
 - 4. per woning mag een vrijstaand bijgebouw van max. 80 m² worden opgericht. De voormalige bedrijfsgebouwen dienen, voor zover de toegestane oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen wordt overschreden, te worden geamoveerd, tenzij ze beschikken over cultuurhistorische waarde. In gevallen waar mogelijk sprake is van aanwezige cultuurhistorische waarde raadplegen burgemeester en wethouders een ter zake deskundige commissie of instantie, alvorens te besluiten;
 - 5. de splitsing mag geen belemmeringen opleveren voor de omliggende agrarische bedrijven.

procedure bij planwijziging

10.4.3 Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van lid 10.4.1 en 10.4.2 is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Artikel 11. Groen, landschapselement**11.1 Bestemmingsomschrijving***doeleinden van de bestemming*

11.1.1 De voor 'Groen, landschapselement' op verbeelding 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de bescherming van aanwezige landschapselementen met de daaraan te onderkennen landschappelijke waarden en natuurwaarden zowel op zichzelf en/of als onderdeel van het netwerk van lokale landschapselementen;
- b. extensief dagrecreatief medegebruik als wandel-, fiets-, of ruiterpad of voor medegebruik als schouwpad ten behoeve van aangrenzende waterlopen, uitsluitend voor zover geen afbreuk wordt gedaan aan de onder a. vermelde doeleinden en waarden.

11.2 Bouwregels*geen bebouwing toegestaan*

11.2.1 De tot 'Groen, landschapselement' bestemde grond mag niet worden bebouwd.

11.3 Specifieke gebruiksregels*algemene verbodsbepaling*

11.3.1 Het is verboden de in dit plan opgenomen gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de gronden gegeven bestemming.

specifiek strijdig gebruik

11.3.2 Onder strijdig gebruik als bedoeld in 11.3.1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen en producten behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het aanbrengen van foliemestbassins;
- c. lawaaisporten;
- d. het inscharen van vee.

*algemene
ontheffingsbevoegdheid*

11.3.3 Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het onder 11.3.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

procedure bij ontheffing

11.3.4 Bij de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing als bedoeld in 11.3.3 is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

11.4 Aanlegvergunningen

verbodsbepaling

11.4.1 Het is verboden op de onderhavige gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. het aanleggen van verhardingen van (bedrijfs)wegen, paden, het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- c. het verwijderen van beplantingselementen;
- d. het dempen van poelen;
- e. het beplanten van gronden met houtgewas (bos, boomteelt, fruitteelt en heesters).

toelaatbare werken

11.4.2 Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 11.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. hierdoor dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de aanwezige landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- b. uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3.

uitzonderingen op het verbod

11.4.3 Het onder 11.4.1. vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken en/of werkzaamheden, die van geringe omvang zijn dan wel het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. legale werken en/of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn;
- c. afgravingen die vergunningsplichtig zijn op grond van de provinciale ontgrondingenverordening en waarvoor een ontgrondingenvergunning is afgegeven;
- d. werken en/of werkzaamheden die worden uitgevoerd overeenkomstig een onherroepelijk vastgesteld ruilverkavelingsplan.

Artikel 12. Maatschappelijk

12.1 Bestemmingsomschrijving

doeleinden van de bestemming

12.1.1 De voor 'Maatschappelijk' op verbeelding 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke doeleinden, conform de Staat van bijzondere doeleinden (12.1.2.);

alsmede, ter plaatse van de bestemmingsvlakken die op verbeelding 1 zijn aangeduid met 'M (mv)', 'M (bg)', 'M (jo)' en 'M (mp)':

- b. instandhouding, herstel en/of ontwikkeling van de op de op verbeelding 2a aangegeven en de in artikel 23, lid 23.2 beschreven levensgemeenschappen van bossen en overige natuurgebieden;

met de daarbij behorende:

- c. bouwwerken, tuinen, erven en terreinen;
- d. zorgvuldige landschappelijke inpassing in de vorm van een erfbeplanting met een visueel afschermdende of maskerende functie naar het omliggende gebied.

Een en ander met bijbehorende voorzieningen.

*Staat van
doeleinden* *bijzondere*

12.1.2 Op de gronden op verbeelding 1 aangegeven als 'Maatschappelijk' zijn overeenkomstig de aanduiding uitsluitend toegestaan de instellingen genoemd in de navolgende Staat van bijzondere doeleinden.

Staat van bijzondere doeleinden

Afk.	Naam voorziening	Straatnaam
M (bg)	begraafplaats en kapel	Nijmegen
M (bg)	begraafplaats en kapel	Groeske
M (go)	gemeenteopslag	Baarseweg
M (mp)	medisch-psychisch instituut De Gaarshof	Bredaseweg
M (jo)	jongerenopvang De Cruijshof	Bredaseweg
M(mv)	vuurverkopslag	Haldijk
M (rwzi)	rioolwaterzuivering	Baarseweg
M (kl)	klooster	Grens

12.2 Bouwregels

*alleen bouwen ten dienste van
de bestemming*

12.2.1 De tot 'Maatschappelijk' bestemde grond mag uitsluitend worden bebouwd ten dienste van de in de bestemmingsomschrijving aangegeven bestemming. Daarbij

gelden per bestemmingsvlak de hierna gestelde voorwaarden.

<i>toegestane binnen 'M (bg)'</i>	<i>bouwwerken</i>	12.2.2 Op de gronden gelegen binnen het bestemmingsvlak dat is aangeduid met 'M (bg)' mogen worden opgericht: a. gebouwen ten behoeve van de begraafplaats en kapel; b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de kapel.
<i>toegestane binnen 'M (go)'</i>	<i>bouwwerken</i>	12.2.3 Op de gronden gelegen binnen het bestemmingsvlak dat is aangeduid met 'M (go)' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de in 12.1.2. bedoelde doeleinden worden opgericht.
<i>toegestane binnen 'M (mp)'</i>	<i>bouwwerken</i>	12.2.4 Op de gronden gelegen binnen het bestemmingsvlak dat is aangeduid met 'M (mp)' mogen worden opgericht: a. gebouwen ten behoeve van de in 12.1.2. bedoelde doeleinden waaronder gebouwen ten behoeve van de verpleeginstelling, de administratie en medische verzorging, bedrijfsruimten en therapeutische bedrijfsgebouwen, verblijfsgebouwen en gemeenschapsruimten; b. gebouwen ten behoeve van bij het instituut behorende algemene voorzieningen; c. medisch-therapeutische bedrijfsgebouwen; d. ondergronds bouwen is toegestaan in de vorm van kelders met dien verstande dat: 1. de kelder uitsluitend onder de bedrijfsgebouwen orden gebouwd; 2. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan de oppervlakte van het betreffende bedrijfsgebouw; 3. de diepte beneden peil niet meer mag bedragen 3,50 m; e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de instelling.
<i>toegestane binnen M (jo)</i>	<i>bouwwerken</i>	12.2.5. Op gronden gelegen binnen het bestemmingsvlak dat is aangeduid met 'M (jo)' mogen worden opgericht: a. gebouwen ten behoeve van de in 12.1.2. bedoelde doeleinden waaronder gebouwen ten behoeve van de huisvesting in 5 wooneenheden, de administratie en medische verzorging, bedrijfsruimten en therapeutische bedrijfsgebouwen, verblijfsgebouwen en gemeenschapsruimten; b. gebouwen ten behoeve van bij het instituut behorende algemene voorzieningen; c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de instelling.

toegestane binnen 'M (mv)'	bouwwerken	12.2.6 Op de gronden gelegen binnen het bestemmingsvlak dat is aangeduid met 'M (mv)' mogen worden opgericht: a. gebouwen ten behoeve van defensiedoeleinden en een vuurwerkopslagplaats; b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de toegestane doeleinden.
toegestane binnen 'M (rwzi)'	bouwwerken	12.2.7 Op de gronden gelegen binnen het bestemmingsvlak dat is aangeduid met 'M (rwzi)' mogen worden opgericht: a. gebouwen ten behoeve van de rioolwaterzuiveringsinstallatie; b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de installatie.
toegestane binnen 'M (kl)'	bouwwerken	12.2.8. Op de gronden gelegen binnen het bestemmingsvlak dat is aangeduid met 'M (kl)' mogen worden opgericht: a. gebouwen ten behoeve van een woonzorgcomplex met een maximum van 50 woningen; b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de toegestane doeleinden. 12.2.9. Voorts gelden de volgende maatvoeringseisen:
maatvoeringseisen bouwwerken binnen 'M (bg)', begraafplaats Nijhoven		met betrekking tot de gronden met de aanduiding 'M (bg)': a. het gezamenlijk oppervlak van de gebouwen mag maximaal 250 m² bedragen; b. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 5 m; c. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 9 m; d. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse en achterste bestemmingsgrens bedraagt minimaal 5 m; e. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 5 m, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt.
maatvoeringseisen bouwwerken binnen 'M (bg)', veldkapel ter hoogte van Groeske 5		met betrekking tot de gronden met de aanduiding 'M (bg)': a. het gezamenlijk oppervlak van de gebouwen mag maximaal 11 m² bedragen; b. de goothoogte van gebouwen mag niet meer dan 2 m bedragen; c. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 4 m bedragen; d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2 m.

maatvoeringseisen
bouwwerken binnen 'M (go)'

met betrekking tot de gronden met de aanduiding 'M (go)' mag de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde niet meer bedragen dan 3 m.

maatvoeringseisen
bouwwerken binnen 'M (mp)'

met betrekking tot de gronden met de aanduiding 'M (mp)':

- het bestemmingsvlak mag voor maximaal 25% worden bebouwd;
- de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 10 m;
- de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 15 m;
- de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde mag niet meer bedragen dan 5 m.

maatvoeringseisen
bouwwerken binnen 'M (jo)'

met betrekking tot de gronden met de aanduiding 'M (jo)':

- het bestemmingsvlak mag voor maximaal 25% worden bebouwd;
- de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 5 m;
- de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 10 m;
- de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m.

maatvoeringseisen
bouwwerken binnen 'M (mv)'

met betrekking tot de gronden met de aanduiding 'M (mv)':

- het bestemmingsvlak mag voor maximaal 5% worden bebouwd met bedrijfsgebouwen;
- de goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m;
- de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 10 m;
- de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde mag niet meer bedragen dan 5 m, met uitzondering van masten ten behoeve van verlichting, camerabewaking en bliksembeveiliging waarvoor een maximale bouwhoogte geldt van 10 m.

maatvoeringseisen
bouwwerken binnen 'M (rwzi)'

met betrekking tot de gronden met de aanduiding 'M (rwzi)':

- het bestemmingsvlak mag voor maximaal 15% worden bebouwd;
- de goothoogte en de bouwhoogte van gebouwen mogen niet meer bedragen dan 3,5 m;
- de afstand van een gebouw tot de zijdelingse en achterste bestemmingsgrens bedraagt minimaal 5 m;
- de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde mag niet meer bedragen dan 5 m.

Bestemmingsplanregels

maatvoeringseisen
bouwwerken binnen 'M (kl)'

- met betrekking tot de gronden met de aanduiding 'M (kl)':
- de goothoogte en bouwhoogte van het woonzorgcomplex bedragen respectievelijk maximaal 11 m en 16,5 m;
 - de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen en de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen;
 - de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde mag, met uitzondering van erfafscheidingen, maximaal 5 m bedragen;
 - de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 1 m voor de voorgevel en maximaal 2 m achter de voorgevel.

nadere eisen

12.2.10 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het stellen van nadere eisen ten aanzien van het bouwen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 29 alsmede tot het stellen van nadere eisen ten aanzien van bieden van voldoende parkeerruimte op eigen terrein.

12.3 Specifieke gebruiksregels

algemene
ontheftingsbevoegdheid

12.3.1 Het is verboden de in dit plan opgenomen gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de gronden gegeven bestemming.

specifiek strijdig gebruik

- 12.3.2 Onder strijdig gebruik als bedoeld in 12.3.1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor:
- andere doeleinden dan de per bouwperceel aangeduide bijzondere doeleinden;
 - het opslaan, storten of bergen van materialen en producten behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond, in welk geval bij opslag geldt dat de hoogte van de opslag maximaal 2,5 m bedraagt;
 - (motor)crossen;
 - grootschalige openluchtevenementen en andere vormen van intensief dagrecreatief medegebruik;
 - een kampeerterrein;
 - een seksinrichting;
 - woondoeleinden.

algemene
ontheftingsbevoegdheid

12.3.3 Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het onder 12.3.1 vervatte verbod, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

procedure bij ontheffing

12.3.4 Bij de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing als bedoeld in 12.3.3 is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

12.4 Aanlegvergunningen

verbodsbepaling

12.4.1 Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. het ontginnen, bodem verlagen, afgraven, ophogen en/of egaliseren;
- b. het vellen of rooien van houtgewas;
- c. het graven of dempen van sloten;
- d. het aanleggen of verharden van wegen, paden en parkeervoorzieningen en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen.

met vergunning toelaatbare werken

12.4.2 Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 12.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. deze verband houden met de doeleinden, die aan de betreffende bestemming of dubbelbestemming zijn toegekend;
- b. hierdoor dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de aanwezige landschappelijke waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- c. uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3.

uitzonderingen op het verbod

12.4.3 Het onder 12.4.1. vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken en/of werkzaamheden, die van geringe omvang zijn dan wel het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. legale werken en/of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn;
- c. de navolgende werken en/of werkzaamheden, indien deze worden uitgevoerd binnen het bestemmingsvlak dat op verbeelding 1 is aangeduid met 'M (mv)', 'M (bg)', 'M (jo)' en 'M (mp)':
 1. het verwijderen van beplantingen voor zover dat noodzakelijk is ten behoeve van een ongehinderd gezichtsveld van de ter plaatse noodzakelijke camerabeveiliging;
 2. het verwijderen van beplantingen voor zover dat noodzakelijk is voor de ontsluiting van het terrein en voor de aan- en afvoer van goederen dan wel het verwijderen

Bestemmingsplanregels

van bestaande beplantingen voor zover de aanwezigheid daarvan strijdigheid oplevert met de regels voortvloeiend uit het Vuurwerkbesluit.

Artikel 13. Natuur- en bosgebied**13.1 Bestemmingsomschrijving**

doeleinden van de bestemming 13.1.1 De voor 'Natuur- en bosgebied' op verbeelding 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud en/of herstel en ontwikkeling van de ecologische, landschappelijke en natuurwaarden van zowel beboste als niet beboste gronden zoals poelen, waterpartijen, waterlopen, heide en graslanden;
 - b. instandhouding, herstel en/of ontwikkeling van de op de op verbeelding 2a en 2b aangegeven en de in artikel 23, lid 23.2 beschreven:
 1. levensgemeenschappen van bossen en overige natuurgebieden;
 2. leefgebied amfibieën en reptielen;
 3. leefgebied planten en plantengemeenschappen;
 4. leefgebied weidevogels;
 5. leefgebied struweelvogels;
 6. aardkundig waardevol gebied;
 7. beschermingszone natte natuurplek;
 8. waterbergingsgebieden;
 - c. het behoud van voorkomende abiotische, natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en aardkundige waarden;
 - d. versterking van cultuurhistorische landschapswaarden;
 - e. extensief dagrecreatief medegebruik;
 - f. instandhouding van in het bos- en natuurgebied aanwezige onverharde wegen.
 - g. extensief medegebruik ten behoeve van draf- en rensportcentrum de Kievitshoeve voor zover het de percelen zijn die bekend zijn als Baarle-Nassau, sectie E, nr. 1619 en sectie R, nr. 57.
- Een en ander met bijbehorende voorzieningen.

13.2 Bouwregels

bebouwingsregeling 13.2.1. Op de als 'Natuur- en bosgebied' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van erfafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend ten dienste van natuurbeheer en extensief recreatief medegebruik. Het gaat hierbij om banken, bewegwijzering, picknicktafels e.d. met een maximale oppervlakte van 12 m² en een maximale bouwhoogte van 2 m.

nadere eisen 13.2.2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het stellen van nadere eisen ten aanzien van het bouwen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 29.

Bestemmingsplanregels

13.3 Specifieke gebruiksregels

<i>algemene verbodsbepaling</i>		13.3.1 Het is verboden de in dit plan opgenomen gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de gronden gegeven bestemming.
<i>specifiek gebruik bijlage 11)</i>	<i>strijdig (tabel</i>	13.3.2 Onder strijdig gebruik als bedoeld in 13.3.1 worden in ieder geval die vormen van gebruik verstaan welke met betrekking tot de binnen deze bestemming aanwezige waarden in de als bijlage ingevoegde 'Tabel Aanlegvergunningen/Strijdig gebruik' als zodanig zijn aangegeven.
<i>overig gebruik</i>	<i>strijdig</i>	13.3.3 Onder strijdig gebruik als bedoeld in 13.3.1 wordt voorts in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor: a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond; b. (motor)crossen; c. grootschalige openluchtevenementen en andere vormen van intensief dagrecreatief medegebruik; d. een seksinrichting; e. het houden van een kampeerterrein, waaronder tevens de beoefening van kleinschalig kamperen en natuurkamperen wordt verstaan, maar niet de beoefening van paalkamperen; f. het aanbrengen dan wel oprichten van teeltondersteunende voorzieningen; g. parkeerterrein.
<i>algemene ontheffingsbevoegdheid</i>		13.3.4 Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het onder 13.3.1 vervatte verbod, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
<i>procedure bij ontheffing</i>		13.3.5 Bij de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing als bedoeld in 13.3.4 is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.
13.4 <u>Aanlegvergunningen</u>		
<i>verbodsbepaling</i>		13.4.1 Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de werken en/of werkzaamheden uit te voeren welke met betrekking tot de binnen deze bestemming aanwezige waarden in de als bijlage ingevoegde 'Tabel Aanlegvergunningen/Strijdig gebruik' als zodanig zijn aangegeven.
<i>met vergunning toelaatbare werken</i>		13.4.2 Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 13.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien: a. deze verband houden met de doeleinden, die aan de betreffende

bestemming of dubbelbestemming zijn toegekend;

- b. hierdoor dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de aanwezige en op verbeelding 2a en 2b en in artikel 23, lid 23.2 aangegeven waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- c. uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3.

*uitzonderingen op
het verbod*

13.4.3 Het onder 13.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken en/of werkzaamheden, die van geringe omvang zijn dan wel het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. legale werken en/of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn;
- c. afgravingen die vergunningsplichtig zijn op grond van de provinciale ontgrondingenverordening en waarvoor een ontgrondingenvergunning is afgegeven;

de werken en/of werkzaamheden 'aanbrengen van houtgewas' en 'rooien van houtgewas' voor wat betreft erfbeplantingen.

13.5 Wijzigingsbevoegdheid (ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening)

*wijzigingsmogelijk-
heid naar de
bestemming 'Sport'*

13.5.1 Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Natuur- en bosgebied' wijzigen in de bestemming 'Sport' ten behoeve van de realisering van een golfbaan. Aan toepassing van deze bevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. uit voorafgaand onderzoek dient te zijn gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- b. de wijzigingsbevoegdheid kan uitsluitend worden toegepast op de gronden behorende tot het voormalige MOB-complex 't Ghil;
- c. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- d. indien er sprake is van aantasting van de EHS dan dient conform de beleidsregel 'Natuurcompensatie provincie Noord-Brabant 2005' tot compensatie te worden overgegaan.

*procedure bij plan-
wijziging*

13.5.2 Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van lid 13.5.1 is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing:

Artikel 14. Recreatie**14.1 Bestemmingsomschrijving***doeleinden van de bestemming*

14.1.1 De voor 'Recreatie' op verbeelding 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatieve doeleinden bestemd voor recreatief (nacht)verblijf, uitsluitend door middel van:
 1. bedrijfsmatige exploitatie van de op verbeelding 1 aangegeven gebieden binnen de bestemming 'Recreatie', van personen die hun woon- of verblijfplaats elders hebben, een en ander conform de Staat van recreatiebedrijven (14.1.2);
 2. recreatief nachtverblijf op solitaire recreatiewoningen binnen de bestemming 'Recreatie', van personen die hun woon- of verblijfplaats elders hebben;
 3. ter plaatse van de aanduiding R (tk) is alleen recreatie in de vorm van toeristisch kamperen toegestaan;
- b. maximaal 18 zorgappartementen voor niet-permanente bewoning binnen Park De Kievit ter plaatse van de aanduiding R (zw);
- c. instandhouding, herstel en/of ontwikkeling van de op de verbeelding 2a aangegeven en de in artikel 23, lid 23.2 beschreven levensgemeenschappen van bossen en overige natuurgebieden.

met als ondergeschikte functie:

- d. recreatieve voorzieningen zoals een ligweide, zwembad, trap- en speelveldjes;
- e. woondoelinden in bestaande bedrijfswoningen;

en tevens de bij de bestemming behorende:

- f. parkeervoorzieningen, waarbij geldt dat iedere recreatieve voorziening binnen het eigen bestemmingsvlak in de parkeerbehoefte moet kunnen voorzien;
- g. bouwwerken, tuinen, erven en terreinen.

Een en ander met bijbehorende voorzieningen alsmede met telecommunicatiemasten op Camping Ponderosa, Park De Kievit en L' Air Pur.

14.1.2 Op de gronden op verbeelding 1 aangegeven als 'Recreatie' zijn uitsluitend toegestaan de bedrijven genoemd in de navolgende Staat van recreatiebedrijven:

a. Staat van recreatiebedrijven:

Staat van recreatiebedrijven

Recreatievoorziening	Straatnaam en nr.	Plaats
Camping De Paddock	Bredaseweg 16	Baarle-Nassau
Camping Ponderosa	Maaykant 23-26	Ulicoten
Camping De Heimolen	Heimolen 6	Baarle-Nassau
Vakantieoord de Steppe L' Air Pur	Baarleseweg 1 Schalunen 11/A	Ulicoten Baarle-Nassau
Park De Kievit	Kievit 12-14	Baarle-Nassau
Kamphuis De Blokken	Ghil 9	Baarle-Nassau
Kampeerboerderij De Castelhoeve	Groeske 2	Castelré
Camping De Wielewaal	Reth 14	Baarle-Nassau
Pelgrims Park	Baarleseweg 10	Ulicoten
Wouters	Hoogstraatensebaan 59	Baarle-Nassau

b. en de op verbeelding 1 weergegeven solitaire recreatiewoningen.

14.2 Bouwregels

alleen bouwen ten dienste van de bestemming

14.2.1 De tot 'Recreatie' bestemde grond mag uitsluitend worden bebouwd ten dienste van de in de Bestemmingsomschrijving aangegeven bestemming. Daarbij gelden per bestemmingsvlak de hierna gestelde voorwaarden.

toegestane bouwwerken

14.2.2 Op de gronden mogen per bestemmingsvlak uitsluitend de volgende bouwwerken worden opgericht:

De Paddock, Ponderosa, Park De Kievit en Wouters

De Paddock, Ponderosa, Park De Kievit en Wouters

- kampeermiddelen;
- uitsluitend ter plaatse van de bestemmingsvlakken De Paddock en Park De Kievit: recreatiewoningen;
- uitsluitend ter plaatse van de bestemmingsvlakken De Paddock en Ponderosa: een kamphuis;
- uitsluitend ter plaatse van het bestemmingsvlak Ponderosa met de aanduiding 'tk': enkel toeristische standplaatsseenheden met een maximum van 20 eenheden per hectare;

Bestemmingsplanregels

- e. uitsluitend ter plaatse van het bestemmingsvlak De Kievit met de aanduiding R (zw): maximaal 18 zorgappartementen;
- f. gebouwen ten behoeve van gemeenschappelijke voorzieningen, zoals:
 - receptie;
 - campingwinkel;
 - bij het recreatiebedrijf De Paddock, Ponderosa en Park De Kievit behorende horeca, uitsluitend in de vorm van een (eet)café, cafetaria of restaurant en ter plaatse van het bestemmingsvlak Ponderosa ook horeca die niet gericht is op verblijfsrecreatie;
 - bergruimten, sanitaire voorzieningen, sport en spelvoorzieningen e.d.;
- g. maximaal twee bedrijfswoningen ter plaatse van het bestemmingsvlak Ponderosa en maximaal één bedrijfswoning ter plaatse van het bestemmingsvlak 'De Paddock', 'Park De Kievit' en 'Wouters';
- h. bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van het kampeerterein zoals erfafscheidingen, sport- en spelvoorzieningen, zwembaden, telecommunicatiemasten en dergelijke.

De Heimolen en De Steppe

De Heimolen en De Steppe

- a. kampeermiddelen;
- b. recreatiewoningen;
- c. trekkershutten;
- d. gebouwen ten behoeve van gemeenschappelijke voorzieningen, zoals:
 - receptie;
 - campingwinkel;
 - bij het recreatiebedrijf behorende horeca, uitsluitend in de vorm van een (eet)café, cafetaria of restaurant
 - horeca die niet gericht is op verblijfsrecreatie;
 - bergruimten, sanitaire voorzieningen, sport en spelvoorzieningen e.d.;
- e. maximaal één bedrijfswoning;
- f. bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van het kampeerterein zoals erfafscheidingen, sport- en spelvoorzieningen, zwembaden en dergelijke.

L' Air Pur

L' Air Pur

- a. recreatiewoningen;
- b. gebouwen ten behoeve van gemeenschappelijke voorzieningen, zoals:
 - receptie;
 - campingwinkel;
 - bergruimten, sanitaire voorzieningen, sport en

- spelvoorzieningen e.d.;
- c. bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van het terrein zoals erfafscheidingen, sport- en spelvoorzieningen, zwembaden, telecommunicatiemast en dergelijke.

*Kamphuis de Blokken**Kamphuis de Blokken*

- a. kamphuis (incl. receptie);
- b. maximaal één bedrijfswoning;
- c. bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van het kamphuis zoals erfafscheidingen, sport- en spelvoorzieningen, zwembaden en dergelijke.

*Kampeerboerderij
Castelhoeve**de Kampeerboerderij de Castelhoeve*

- a. kamphuis;
- b. gemeenschappelijke voorzieningen ten behoeve van de camping, zoals:
 - receptie;
 - campingwinkel;
 - bij het recreatiebedrijf behorende horeca, uitsluitend in de vorm van een (eet)café, cafetaria of restaurant;
 - horeca die niet gericht is op verblijfsrecreatie;
 - bergruimten, sanitaire voorzieningen, sport en spelvoorzieningen e.d.;
- c. kampeermiddelen;
- d. maximaal één bedrijfswoning;
- e. bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van het kamphuis en het kampeerterrein zoals erfafscheidingen, sport- en spelvoorzieningen en dergelijke.

*Camping de Wielewaal**Camping de Wielewaal*

- a. kampeermiddelen en kamphuis;
- b. gebouwen ten behoeve van gemeenschappelijke voorzieningen, zoals:
 - receptie;
 - bergruimten, sanitaire voorzieningen, sport en spelvoorzieningen e.d.;
- c. bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van het kamphuis en het kampeerterrein zoals erfafscheidingen, sport- en spelvoorzieningen en dergelijke.

*Wouters**Wouters*

- a. kampeermiddelen;
- b. gebouwen ten behoeve van gemeenschappelijke voorzieningen, zoals:
 - receptie;
 - ondergeschikte horeca;
 - bergruimte, sanitaire voorzieningen;

Bestemmingsplanregels

- c. maximaal een bedrijfswoning;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van het kampeerterrein zoals erfafscheidingen, sport en spelvoorzieningen en dergelijke.

Pelgrimspark

Pelgrims Park

- a. trekkershutten;
- b. gebouwen ten behoeve van gemeenschappelijke voorzieningen, zoals:
 - receptie;
 - stalruimte voor stalling en pension van paarden;
 - bergruimten, sanitaire voorzieningen, sport en spelvoorzieningen e.d.;
- c. maximaal één bedrijfswoning;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van het kampeerterrein zoals erfafscheidingen, sport- en spelvoorzieningen en dergelijke.

solitaire recreatiewoningen

Solitaire recreatiewoningen

- a. recreatiewoningen met bijbehorende aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen;
- b. bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de recreatiewoning.

*voorwaarden
kampeermiddelen*

14.2.3 Bij het plaatsen van kampeermiddelen dient aan het volgende te worden voldaan:

- a. de oppervlakte van een stacaravan inclusief overkappingen, mag niet meer bedragen dan:
 - 1. 45 m² voor zover de standplaats niet groter is dan 100 m²;
 - 2. 60 m² voor zover de standplaats niet groter is dan 150 m²;
 - 3. 72 m² voor zover de standplaats groter is dan 150 m²;
- b. de bouwhoogte van een stacaravan mag niet meer bedragen dan 4 m;
- c. bij een stacaravan mag maximaal één vrijstaand bijgebouw worden gebouwd met een oppervlakte van maximaal 9 m²;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c. geldt ter plaatse van het bestemmingsvlak 'De Paddock' en 'Ponderosa' dat uitsluitend ten behoeve van het toeristisch kamperen op iedere standplaats een vrijstaand bijgebouw mag worden gebouwd dat uitsluitend dient voor sanitaire voorzieningen. De oppervlakte bedraagt maximaal 9 m²;
- e. de maximale goot- en bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw bedragen respectievelijk 2,5 m en 3,5 m;

- f. de onderlinge afstand tussen stacaravans dient min. 5 m te bedragen. De onderlinge afstand tussen de overige kampeermiddelen dient min. 3 m te bedragen;
- g. de afstand van een kampeermiddel tot de bestemmingsgrens dient minimaal 5 m te bedragen;
- h. de afstand van een gebouw tot enige bestemmingsgrens dient minimaal 5 m te bedragen met dien verstande dat indien het perceel grenst aan de bestemming 'Groen, landschapselement' en 'Natuur- en bosgebied' de afstand tot deze bestemmingsgrens minimaal 3 m dient te bedragen;
- i. alle bouwwerken dienen boven peil te worden opgericht;
- j. het maximaal aantal toegestane standplaatsen ziet er per recreatiebedrijf als volgt uit:

recreatiebedrijf	stacaravans	toeristisch kamperen
De Paddock	290	75
Ponderosa	360	240
Heimolen	225	80
Park De Kievit	41	50
De Castelhoeve	0	40
De Wielewaal	0	40
De Steppe	0	0
Pelgrimspark	0	40
Wouters	0	15

voorwaarden t.a.v. (solitaire)
recreatiewoningen en
trekkershutten

14.2.4 De gebouwen ten behoeve van de (solitaire) recreatiewoningen en trekkershutten dienen aan het volgende te voldoen:

met betrekking tot recreatiewoningen geldt het volgende:

- a. bij een recreatiewoning hoort een bouwperceel met een oppervlakte van min. 400 m²;
- b. de recreatiewoningen mogen uitsluitend vrijstaand worden opgericht met uitzondering van de bestaande recreatiewoningen op het terrein van De Steppe;
- c. de oppervlakte van een recreatiewoning met aan- en uitbouwen, vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 95 m² bedragen met dien verstande dat de totale oppervlakte aan aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen niet meer dan 15 m² mag bedragen. In afwijking van het bepaalde in de vorige volzin geldt ter plaatse van de solitaire recreatiewoningen een maximale totaaloppervlakte van 65 m²;
- d. de goothoogte van een recreatiewoning mag niet meer bedragen dan 3,5 m en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7 m en de dakhelling bedraagt minimaal 12° en

Bestemmingsplanregels

- maximaal 45°;
- e. voor dakkapellen geldt het volgende:
 - maximale hoogte gemeten vanaf het dakvlak 1,5 m;
 - maximale breedte 50% van het dakvlak;
- f. de maximale goot- en bouwhoogte van een aan- of uitbouw of vrijstaand bijgebouw en overkappingen bedragen respectievelijk 3 m en 4 m en de dakhelling bedraagt maximaal 45°;
- g. de afstand van een gebouw, behoudens vrijstaande bijgebouwen, tot de perceelsgrenzen dient minimaal 2,5 m te bedragen;
- h. de afstand tussen recreatiewoningen, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde overkappingen, mag niet minder bedragen dan 10 m met dien verstande dat wanneer de afstand ten tijde van de tervisielegging van het plan afwijkt, de afwijking niet mag worden vergroot;
- i. de afstand van een gebouw tot enige bestemmingsgrens dient minimaal 5 m te bedragen met dien verstande dat indien het perceel grenst aan de bestemming 'Groen, landschapselement' en 'Natuur- en bosgebied' de afstand tot deze bestemmingsgrens minimaal 3 m dient te bedragen;
- j. in geval van solitaire recreatiewoningen bedraagt het aantal maximaal 1 per bestemmingsvlak;
- k. alle bouwwerken dienen boven peil te worden opgericht;

met betrekking tot trekkershutten geldt het volgende:

- a. bij een trekkershut hoort een bouwperceel met een oppervlakte van min. 150 m²;
- b. de trekkershutten mogen uitsluitend vrijstaand worden opgericht;
- c. de oppervlakte van een trekkershut mag niet meer dan 25 m² bedragen. Bij een trekkershut zijn geen aan- en uitbouwen of vrijstaande bijgebouwen toegestaan;
- d. de goothoogte van een trekkershut mag niet meer bedragen dan 3 m en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m;
- e. de maximale goot- en bouwhoogte van een aan- of uitbouw of vrijstaand bijgebouw bedragen respectievelijk 3 m en 4 m;
- f. de afstand van een gebouw, behoudens vrijstaande bijgebouwen, tot de zijdelingse bestemmingsgrens dient minimaal 2,5 m te bedragen;
- g. de afstand van een gebouw tot enige bestemmingsgrens dient minimaal 5 m te bedragen met dien verstande dat indien het perceel grenst aan de bestemming 'Groen, landschapselement' en 'Natuur- en bosgebied' de afstand tot deze bestemmingsgrens minimaal 3 m dient te bedragen;

- h. in geval van solitaire recreatiewoningen bedraagt het aantal maximaal 1 per bestemmingsvlak;
- i. alle bouwwerken dienen boven peil te worden opgericht;
- j. het maximaal aantal toegestane recreatiewoningen en trekkershutten ziet er per recreatiebedrijf als volgt uit:

Recreatiebedrijf	recreatiewoningen	trekkershutten
De Paddock	155	0
Heimolen	165	7
De Steppe	71	0
L' Air Pur	340	0
Park De Kievit	412	0
Pelgrims Park	0	8

vervangen caravanplaatsen
voor recreatiewoning en vice
versa

14.2.5 Op de recreatiebedrijven met zowel recreatiewoningen als stacaravans is het toegestaan om twee caravanplaatsen te vervangen voor 1 recreatiewoning en vice versa met dien verstande dat het maximum aantal recreatiewoningen en stacaravans zoals weergegeven in de tabellen 14.2.3 onder j en 14.2.4 onder j niet wordt overschreden.

voorwaarden t.a.v. de
kamphuizen

14.2.6 De kamphuizen dienen aan het volgende te voldoen:

- a. de oppervlakte aan gebouwen bedraagt ter plaatse van het bestemmingsvlak 'De Blokken' maximaal 500 m². Ter plaatse van de bestemmingsvlakken 'De Paddock', 'Ponderosa', 'De Castelhoeve' en 'Wielewaal' geldt dat de oppervlakte van het kamphuis valt binnen de in 14.2.7 genoemde totaaloppervlakte voor de gebouwen ten behoeve van gemeenschappelijke voorzieningen;
- b. de goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m;
- c. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 10 m;
- d. de dakhelling van een gebouw dient min. 12° en max. 60° te bedragen.

voorwaarden t.a.v. de
gemeenschappelijke
voorzieningen

14.2.7 De gebouwen ten behoeve van de gemeenschappelijke voorzieningen dienen aan het volgende te voldoen:

- a. de oppervlakte aan gebouwen mag per recreatiebedrijf niet meer bedragen dan de in de volgende tabel genoemde oppervlaktemaat:

Recreatiebedrijf	oppervlakte gebouwen gemeenschappelijke voorzieningen
De Paddock	1.500 m ² (incl. kamphuis)
Ponderosa	5.250 m ² (incl. kamphuis)
Heimolen	1.500 m ²
Vakantie-oord De Steppe	1.500 m ²
L' Air Pur	600 m ²
Park De Kievit	2.000 m ²
De Castelhoeve	1.000 m ² (incl. kamphuis)
De Wielewaal	300 m ²
Pelgrims Park	200 m ²
Wouters	300 m ²

- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m;
d. de dakhelling van een gebouw dient min. 12° en max. 60° te bedragen;
e. de afstand van een gebouw tot enige bestemmingsgrens dient minimaal 10 m te bedragen.

voorwaarden
bedrijfswoning

t.a.v.

de

14.2.8 Een bedrijfswoning dient aan het volgende te voldoen:

- a. de inhoud, inclusief aanbouwen, mag niet meer bedragen dan 750 m³;
b. de goothoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 6 m;
c. de bouwhoogte van de bedrijfswoning, inclusief aanbouwen, mag niet meer bedragen dan 10 m;
d. de bebouwde oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen behorende bij een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 80 m²;
e. de goothoogte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,5 m; de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
f. de dakhelling van een gebouw dient min. 12° en max. 60° te bedragen;
g. de afstand van een gebouw tot de bestemmingsgrens dient minimaal 10 m te bedragen;
h. ondergronds bouwen is toegestaan in de vorm van kelders met dien verstande dat:
1. de kelder uitsluitend onder het bedrijfswoning mag worden gebouwd;
2. de diepte beneden peil niet meer mag bedragen 3 m.

voorwaarden t.a.v. de
zorgappartementen bij De Kievit

14.2.9 De gronden met betrekking tot de zorgappartementen bij De Kievit dienen aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- a. het bestemmingsvlak mag maximaal 100% worden bebouwd;
- b. de bouwhoogte van het complex mag maximaal 7 m bedragen.

voorwaarden t.a.v. de
bouwwerken geen gebouw
zijnde

14.2.10 De bouwwerken geen gebouwen zijnde dienen aan het volgende te voldoen:

- a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4,5 m met dien verstande dat masten, speelattributen en sportveldvoorzieningen niet hoger mogen zijn dan 6 m;
- c. de bouwhoogte van telecommunicatiemasten mag niet meer bedragen dan 40 m.

nadere eisen

14.2.11 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het stellen van nadere eisen ten aanzien van het bouwen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 29 alsmede tot het stellen van nadere eisen ten aanzien van bieden van voldoende parkeerruimte op eigen terrein.

14.3 Specifieke gebruiksregels

algemene verbodsbepaling

14.3.1 Het is verboden de in deze bestemming opgenomen gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de gronden gegeven bestemming.

specifiek strijdig gebruik

14.3.2 Onder strijdig gebruik als bedoeld in 14.3.1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor:

- a. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten tenzij dit plaatsvindt ten behoeve van de ter plaatse toegestane bedrijvigheid;
- b. het opslaan, storten of bergen van materialen en producten behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. (motor)crossen;
- d. een seksinrichting;
- e. permanente bewoning, uitgezonderd permanente bewoning van de bedrijfswoningen;
- f. detailhandel, behoudens detailhandel als ondergeschikte functie ten dienste van de bestemming;
- g. horecadoeleinden, behoudens horecadoeleinden als ondergeschikte functie ten dienste van de bestemming binnen de bedrijfsgebouwen;

Bestemmingsplanregels

- h. woondoeleinden met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- i. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als afhankelijke woonruimte.

ontheffing mantelzorg

14.3.3 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 14.3.2 onder i en toestaan dat een vrijstaand bijgebouw, behorende bij een bedrijfswoning, gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte. Hierbij dient aan het volgende te worden voldaan:

- a. een dergelijke bewoning dient noodzakelijk te zijn vanuit een oogpunt van mantelzorg en op grond van een medische indicatie te worden aangetoond. Burgemeester en wethouders vragen voorafgaand aan het te nemen besluit advies aan een ter zake deskundige instantie;
- b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de afhankelijke woonruimte dient binnen de vigerende regeling inzake vrijstaande bijgebouwen te worden ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m²;
- d. indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.
 - 1. trekken burgemeester en wethouders de ontheffing in;
 - 2. wordt door de aanvrager een garantieverklaring afgegeven waarin is opgenomen dat indien de noodzaak van mantelzorg is komen te vervallen, het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte wordt beëindigd en de bouwkundige voorzieningen hiertoe ongedaan worden gemaakt.

*algemene
ontheffingsbevoegdheid*

14.3.4 Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het onder 14.3.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

procedure bij ontheffing

14.3.5 Bij de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing als bedoeld in 14.3.3 tot en met 14.3.4 is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

14.4 Aanlegvergunningen*met vergunning toelaatbare
werken*

14.4.1 Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde,

of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. het ontginnen, bodem verlagen, afgraven, ophogen en/of egaliseren;
- b. het vellen of rooien van houtgewas;
- c. het graven of dempen van sloten;
- d. het aanleggen of verharden van wegen, paden en parkeervoorzieningen en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, met uitzondering van:
 1. het aanleggen van een terras met een oppervlakte van maximaal 100 m² bij een recreatiewoning, trekkershut of stacaravan, mits daardoor niet meer dan 50% van het bouwperceel of erf wordt bebouwd en verhard;
 2. het aanleggen van een parkeervoorziening tot een oppervlakte van 50 m² ten behoeve van parkeren op eigen terrein.

met vergunning toelaatbare werken

14.4.2 Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 14.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. deze verband houden met de doeleinden, die aan de betreffende bestemming of dubbelbestemming zijn toegekend;
- b. hierdoor dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de aanwezige landschappelijke waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- c. uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3.

uitzonderingen op het verbod

14.4.3 Het onder 14.4.1. vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken en/of werkzaamheden, die van geringe omvang zijn dan wel het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. legale werken en/of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn;
- c. afgravingen die vergunningsplichtig zijn op grond van de provinciale ontgrondingenverordening en waarvoor een ontgrondingenvergunning is afgegeven;
- d. het aanleggen van een kleine speelplaats, mits de oppervlakte van een speelplaats niet meer dan 250 m² bedraagt.

14.5 Wijzigingsbevoegdheid (ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening)

wijzigingsmogelijkheid vergroten
gemeenschappelijke
voorziening

14.5.1 Burgemeester en wethouders kunnen de oppervlakte aan gemeenschappelijke voorzieningen voor Park De Kievit zoals aangegeven in lid 14.2.6 vergroten ten behoeve van de bouw van een binnenspeelruimte met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er wordt voorzien in voldoende parkeer gelegenheid;
- b. de bouwhoogte niet meer dan 7 m mag bedragen;
- c. de oppervlakte niet meer dan 2000 m² mag bedragen;
- d. de binnenspeelruimte landschappelijk wordt ingepast.

wijzigingsbevoegdheid Park De
Kievit

14.5.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden, agrarische functie met landschapswaarden' in het zuidoosten grenzend aan het bestemmingsvlak 'Recreatie' van Park De Kievit en de plangrens en gelegen tussen de wegen Kievit in het noordoosten en de onverharde weg in het zuidwesten te wijzigen in de bestemming 'Recreatie' ter behoeve van de uitbreiding van het Park De Kievit met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de uitbreiding mag maximaal 65 recreatiewoningen omvatten;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m;
- c. ten minste 5% van de terreinoppervlakte zal worden ingericht voor speelvoorzieningen;
- d. de oppervlakte van een recreatiewoning met aan- en uitbouwen, vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 95 m² bedragen;
- e. op het terrein dient voldoende parkeer gelegenheid te zijn;
- f. rondom het terrein een wordt een groene bufferzone aangelegd met een breedte van ten minste 10 m;
- g. aangetoond dient te worden dat er sprake is van een kwaliteitsverbetering in samenhang met Park De Kievit;
- h. er wordt voorzien in de realisatie van tenminste 1 ha. bos- en/of natuurgebied aansluitend aan bestaand bos- en natuurgebied dan wel in gebieden bestemd tot 'Agrarisch met waarden, agrarische functie met natuurwaarden.

procedure bij planwijziging

14.5.3 Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van lid 14.5.1 en 14.5.2 is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Artikel 15. Sport

15.1 Bestemmingsomschrijving

doeleinden van de bestemming

15.1.1 De voor 'Sport' op verbeelding 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sport- en dagrecreatiedoelinden, conform de Staat van sportvoorzieningen (15.1.2);

alsmede, ter plaatse van het bestemmingsvlak die op verbeelding 1 is aangeduid met 'S (vv)':

- b. instandhouding, herstel en/of ontwikkeling van de op de verbeelding 2a aangegeven en de in artikel 23, lid 23.2 beschreven levensgemeenschappen van bossen en overige natuurgebieden.

en tevens de bij de bestemming behorende:

- c. parkeervoorzieningen, waarbij geldt dat iedere sportvoorziening op eigen terrein in de parkeerbehoefte moet kunnen voorzien;
- d. bouwwerken, tuinen, erven en terreinen;
- e. zorgvuldige landschappelijke inpassing in de vorm van een erfbeplanting met een visueel afschermdende of maskerende functie naar het omliggende gebied.

Een en ander met bijbehorende voorzieningen.

Staat van sportvoorzieningen

15.1.2 Op de gronden op verbeelding 1 aangewezen voor 'Sport' zijn overeenkomstig de aanduiding uitsluitend toegestaan de voorzieningen genoemd in de navolgende Staat van sportvoorzieningen, waarbij geldt dat de genoemde maximale oppervlaktes aan bebouwing aangehouden dienen te worden. Het betreft de volgende voorzieningen:

Staat van sportvoorzieningen

Afk.	Sportvoorziening	Straatnaam en nr.	max. oppervlakte bebouwing
S (vv)	Visvijver/Midgetgolf	Bredaseweg	25/150 m ²
	Goordonk		
S (mc)	Motorcrossterrein	Nwe Strumpsebaan	50 m ²

15.2 Bouwregels

alleen bouwen ten dienste van de bestemming

15.2.1 De tot 'Sport' bestemde grond mag uitsluitend worden bebouwd ten dienste van de in de bestemmingsomschrijving aangegeven bestemming. Daarbij gelden per bestemmingsvlak de hierna gestelde voorwaarden.

Bestemmingsplanregels

toegestane bouwwerken

15.2.2 Op de als sportvoorzieningen in de staat van sportvoorzieningen opgenomen percelen mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. visvijver:
schuilruimte, een kiosk/berging alsmede bijbehorende andere bouwwerken tot een maximum oppervlakte van 25 m² ;
- b. midgetgolf:
gebouwen ten behoeve van sport en speelvoorzieningen, berging alsmede bijbehorende andere bouwwerken tot een maximum oppervlakte van 150 m² ;
- c. motorcrossterrein:
schuilruimte alsmede bijbehorende andere bouwwerken tot een maximum oppervlakte van 50 m² ;
- d. op alle percelen:
bouwwerken geen gebouwen zijn ten dienste van de sportvoorzieningen, zoals erfafscheidingen, sport- en spelvoorzieningen en dergelijke.

voorwaarden t.a.v. gebouwen

15.2.3 De gebouwen dienen aan het volgende te voldoen:

- a. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 6,5 m;
- b. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
- c. de dakhelling van een gebouw dient min. 12° en max. 60° te bedragen;
- d. de afstand van een gebouw tot de bestemmingsgrens bedraagt minimaal 10 m met uitzondering van gebouwen behorende bij de midgetgolfbaan; hier mag de afstand minimaal 3 m bedragen.

voorwaarden t.a.v. gebouwen geen gebouwen zijnde

15.2.4 De bouwwerken geen gebouwen zijnde dienen aan het volgende te voldoen:

- a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4,5 m met dien verstande dat speelattributen en sportveldvoorzieningen niet hoger mogen zijn dan 10 m.

nadere eisen

15.2.5 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het stellen van nadere eisen ten aanzien van het bouwen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 29 alsmede tot het stellen van nadere eisen ten aanzien van bieden van voldoende parkeerruimte op eigen terrein.

15.3 Specifieke gebruiksregels

algemene verbodsbepaling

15.3.1 Het is verboden de in dit plan opgenomen gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de gronden gegeven bestemming.

specifiek strijdig gebruik

15.3.2 Onder strijdig gebruik als bedoeld in 15.3.1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor:

- a. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten tenzij dit plaatsvindt ten behoeve van de ter plaatse toegestane doeleinden;
- b. het opslaan, storten of bergen van materialen en producten behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. reclaimedoeleinden;
- d. detailhandel, behoudens detailhandel als ondergeschikte functie ten dienste van de bestemming;
- e. horecadoeleinden, behoudens een gebruik als kantine in de vorm van verkoop van ter plaatse te nuttigen consumptiegoederen ten behoeve van bezoekers van de midgetgolfbaan en tot een oppervlak van maximaal 100 m²;
- f. een seksinrichting;
- g. woondoeleinden.

*algemene
ontheftingsbevoegdheid*

15.3.3 Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het onder 15.3.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

procedure bij ontheffing

15.3.4 Bij de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing als bedoeld in 15.3.3 is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Bestemmingsplanregels

15.4 Aanlegvergunning

verbodsbepaling

15.4.1 Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. het ontginnen, bodem verlagen, afgraven, ophogen en/of egaliseren;
- b. het vellen of rooien van houtgewas;
- c. het graven of dempen van sloten;
- d. het aanleggen of verharden van wegen, paden en parkeervoorzieningen en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen.

met vergunning toelaatbare werken

15.4.2 Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 15.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. deze verband houden met de doeleinden, die aan de betreffende bestemming of dubbelbestemming zijn toegekend;
- b. hierdoor dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de aanwezige landschappelijke waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- c. uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3.

uitzonderingen op het verbod

15.4.3 Het onder 15.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken en/of werkzaamheden, die van geringe omvang zijn dan wel het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. legale werken en/of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn.

Artikel 16. Verkeer

16.1 Bestemmingsomschrijving

doeleinden van de bestemming

16.1.1 De voor 'Verkeer' op verbeelding 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersdoeleinden in de vorm van:
 1. verharde wegen: regionale en lokale verbindingswegen (met niet meer dan twee rijstroken);
 2. onverharde wegen;
 3. fietspaden;
- b. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de aanwezige en deels op verbeelding 2a en 2b weergegeven natuurwaarden en landschappelijke waarden in de vorm van de op verbeelding 1 aangegeven onverharde wegen;

één en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals:

- c. wildbegeleidende en wildbeschermingsvoorzieningen;
- d. geluidwerende voorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. parkeerterreinen ter plaatse van de aanduiding '(p) parkeerterrein' op verbeelding 1;
- g. wandelpaden;
- h. openbaar nutsvoorzieningen;
- i. bermen, sloten en wegbeplantingen.

16.2 Bouwregels

alleen bouwen ten dienste van de bestemming

16.2.1 Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals voorzieningen voor de verkeersregeling, wegverlichting, aanwijsborden e.d. alsmede portalen met een maximale bouwhoogte van 8,5 m met dien verstande dat ter plaatse van Grens 30 ook een telecommunicatiemast is toegestaan. Verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan.

maatvoering bouwwerken

16.2.2 Voor bouwwerken voor openbare nutsvoorzieningen geldt het volgende:

- a. de oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 20 m²;
- b. de bouwhoogte van alle bouwwerken mag, behoudens de in 16.2.1 bedoelde verkeersvoorzieningen, niet meer bedragen dan 4 m.

Bestemmingsplanregels

nadere eisen

16.2.3 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het stellen van nadere eisen ten aanzien van het bouwen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 29.

16.3 Specifieke gebruiksregels

16.3.1 Het is verboden de in dit plan opgenomen gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de gronden gegeven bestemming.

specifiek strijdig gebruik

16.3.2 Onder strijdig gebruik als bedoeld in 16.3.1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor het opslaan, storten of bergen van materialen en producten behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

geen strijdig gebruik

16.3.3 Onder strijdig gebruik als bedoeld in 16.3.1 wordt in ieder geval *niet* verstaan het gebruik van gronden op de verbeelding aangeduid met '(P) parkeerterrein', voor zover gelegen nabij het adres Grens 32, voor het gebruik als marktplaats waaronder het gebruik voor het houden van markten inclusief de plaatsing van marktkramen en/of verkoopwagens tot een maximum van 20 % van het parkeerterrein.

*algemene
ontheftingsbevoegdheid*

16.3.4 Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het onder 16.3.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

procedure bij ontheffing

16.3.5 Bij de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing als bedoeld in 16.3.4 is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

16.4 Aanlegvergunningen

verbodsbepaling

16.4.1 Het is verboden op of in de op verbeelding 1 weergegeven onverharde wegen zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het vellen en/of rooien van houtopstanden;
- b. het aanleggen of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met uitzondering van ter plaatse van de aanduiding V (p).

met vergunning toelaatbare werken

16.4.2 Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 16.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. deze verband houden met de doeleinden, die aan de betreffende bestemming of dubbelbestemming zijn toegekend;
- b. hierdoor dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de aanwezige en deels op verbeelding 2a en 2b en in artikel 23 lid 23.2 aangegeven natuurlijke en landschappelijke waarden van de onverharde wegen niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- c. uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- d. de verharding noodzakelijk is uit een oogpunt van functioneel aan het buitengebied gebonden functies van landbouw en natuur.

uitzonderingen op het verbod

16.4.3 Het onder 16.4.1. vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken en/of werkzaamheden, die van geringe omvang zijn dan wel het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. legale werken en/of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn;
- c. werken en/of werkzaamheden, welke verband houden met de reconstructie van de N260 voor zover deze nog niet in uitvoering zijn.

Artikel 17. Water, waterloop**17.1 Bestemmingsomschrijving***doeleinden van de bestemming*

17.1.1 De voor 'Water, waterloop' op verbeelding 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishoudkundige doeleinden;
- b. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de aanwezige en deels op verbeelding 2a en 2b aangegeven natuurwaarden en landschappelijke en cultuurhistorische waarden en versterking van de cultuurhistorische landschapswaarden;
- c. extensief dagrecreatief medegebruik, voor zover daardoor geen afbreuk wordt gedaan aan de onder a. en b. genoemde doeleinden/waarden.

17.2 Bouwregels*toegestane bouwwerken*

17.2.1 De tot 'Water, waterlopen' aangewezen grond mag uitsluitend worden bebouwd met kleine bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 20 m² en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m.

nadere eisen

17.2.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het stellen van nadere eisen ten aanzien van het bouwen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 29.

17.3 Specifieke gebruiksregels*algemene verbodsbepaling*

17.3.1 Het is verboden de in dit plan opgenomen gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de gronden gegeven bestemming.

specifiek strijdig gebruik

17.3.2 Onder strijdig gebruik als bedoeld in 17.3.1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor het opslaan, storten of bergen van materialen en producten behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

algemene ontheffingsbevoegdheid

17.3.3 Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het onder 17.3.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

procedure bij ontheffing

17.3.4 Bij de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing als bedoeld in 17.3.3 is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

*verbodsbepaling***17.4 Aanlegvergunningen**

17.4.1 Het is verboden op of in de onderhavige gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- b. het afdammen of dempen van een waterloop;
- c. het aanbrengen van oeverbeschoeiingen;
- d. het aanleggen van verhardingen;
- e. het vellen van bomen;
- f. het verdiepen, verbreden of veranderen van het dwarsprofiel van een waterloop.

17.4.2 Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 17.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. hierdoor dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de aanwezige en deels op verbeelding 2a en 2b en in artikel 23 lid 23.2 aangegeven natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind. Burgemeester en wethouders vragen voorafgaand aan het nemen van een besluit over het onderwerp 'cultuurhistorische waarden' advies aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
- b. uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3.

Uitzonderingen op het verbod

17.4.3 Het onder 17.4.1. vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken en/of werkzaamheden, die van geringe omvang zijn dan wel het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. legale werken en/of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn;
- c. werken en/of werkzaamheden, welke betreffen het normale onderhoud van landschapselementen;
- d. afgravingen die vergunningsplichtig zijn op grond van de provinciale ontgrondingenverordening en waarvoor een ontgrondingenvergunning is afgegeven.

Bestemmingsplanregels

Artikel 18. Wonen**18.1 Bestemmingsomschrijving***doeleinden van de bestemming*

18.1.1 De voor 'Wonen' op de verbeelding 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen met bijbehorende voorzieningen,

met als ondergeschikte functie:

- b. aan huis gebonden beroepen of bedrijven onder de voorwaarden als omschreven in lid 18.3;

met de daarbij behorende:

- c. bouwwerken, tuinen, erven en terreinen.

Een en ander met bijbehorende voorzieningen.

18.2 Bouwregels*alleen bouwen ten dienste van de bestemming*

18.2.1 De tot 'Wonen' bestemde grond mag uitsluitend worden bebouwd ten dienste van de in de bestemmingsomschrijving aangegeven bestemming. Daarbij gelden per bestemmingsvlak de in 18.2.2. en 18.2.3. gestelde voorwaarden.

toegestane bouwwerken

18.2.2 Per bestemmingsvlak mag worden opgericht:

- a. maximaal één woning, waarbij geldt dat algehele herbouw van een burgerwoning uitsluitend mag plaatsvinden op de bestaande fundamenteën. In afwijking van het bepaalde in de vorige volzin met betrekking tot het aantal woningen mogen ter plaatse van het bestemmingsvlak met de aanduiding:
- 'aeg (aaneengebouwde woningen)' aan de Turnhoutseweg 8 tot en met 20 zeven (7) woningen worden opgericht;
 - 'aeg (aaneengebouwde woningen)' aan de Reuth 4 twee (2) aaneengesloten wooneenheden opgericht;
 - 'rw' (ruimte voor ruimte woningen) aan de Goorweg/Hoogbraak zeventien (17) woningen worden opgericht;
 - 'rw' (ruimte voor ruimte woningen) aan de Loveren 33a-35 drie (3) woningen worden opgericht;
 - 'rw' (ruimte voor ruimte woning) aan de Maaijkant te Ulicoten een (1) woning worden opgericht;
 - 'wl' (woonlocatie Goordonk) op het gebied Goordonk een en dertig (31) woningen worden opgericht;
 - 'wl' (woonlocatie Grens 23) aan de Grens 23 negentien (19) woningen worden opgericht plus één (1) atelier annex expositieruimte;

- 'wl' (woonlocatie Grens 67 t/m 91) aan de Grens 67 t/m 91 dertien (13) woningen worden opgericht.
- b. vrijstaande bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de woning;
- d. ondergronds bouwen is toegestaan in de vorm van kelders met dien verstande dat:
 1. de kelder uitsluitend onder de woning en de aanbouw mag worden gebouwd;
 2. de diepte beneden peil niet meer mag bedragen 3 m.

maatvoering van de 18.2.3 Voorts gelden voor alle bestemmingsvlakken de in de navolgende tabellen opgenomen maatvoeringseisen. In afwijking hiervan gelden voor de op verbeelding 1 met 'aeg (aaneengebouwde woningen)', 'rw' (ruimte voor ruimte-woningen) en 'wl' (woonlocatie) gemarkeerde vlakken de in 18.2.4 beschreven eisen.

woning met aanbouwen	min.	max.
gothoogte	n.v.t.	4,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
inhoud	n.v.t.	600 m ³ , voor zover de inhoud ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerp van dit plan meer bedraagt geldt de bestaande inhoud als maximum
dakhelling	12°	60°

vrijstaande bijgebouwen	min.	max.
gothoogte	n.v.t.	3,5
bouwhoogte	n.v.t.	6
oppervlakte per woning	n.v.t.	80 m ²
afstand tot woning met aanbouw	2 m	10 m
afstand achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de woning met aanbouw dan wel in of achter het verlengde daarvan	3 m	n.v.t.
dakhelling	0°	60°

bouwwerken geen gebouwen zijnde	min	max.
bouwhoogte erfafscheidingen		1 m voor de voorgevel, overige: 2 m
bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde		3 m
afstand zwembad achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de woning met aanbouw dan wel in of achter het verlengde daarvan	3 m	
oppervlakte carport en overkappingen		25 m ²
bouwhoogte carport en overkappingen		3 m
afstand carport, overkappingen en zwembad achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning met aanbouw dan wel in of achter het verlengde daarvan	3 m	
afstand zwembad tot zijdelingse bestemmingsgrens	3 m	
bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde		3 m

maatvoering woningbouw
'aeg', 'rw' en 'wl'

18.2.4 Ter plaatse van de op verbeelding 1 met 'aeg' (aaneengebouwde woningen), 'rw' (ruimte voor ruimte-woningen) en 'wl' (woonlocatie) gemarkeerde bestemmingsvlakken gelden de volgende maatvoeringseisen:

- a. het met 'aeg' (aaneengebouwde woningen) gemarkeerde bestemmingsvlak aan de Turnhoutseweg 8 tot en met 20:
 1. de inhoud mag per woning niet meer bedragen dan de bestaande inhoud;
 2. de goothoogte en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte;
 3. de maximale oppervlakte aan bijgebouwen mag per woning niet meer bedragen dan 80 m²;
 4. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3,5 m bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 6 m;
 5. het vrijstaand bijgebouw dient minimaal 3 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de woning met aanbouw dan wel in of achter het verlengde daarvan te worden gebouwd;
 6. de dakhelling van een gebouw dient min. 12° en max. 60° te bedragen;
 7. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde mag, met uitzondering van erfafscheidingen, maximaal 3 m bedragen;
 8. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal

- 1 m voor de voorgevel en maximaal 2 m achter de voorgevel.
- b. het met 'aeg' (aaneengebouwde woningen) gemarkeerde bestemmingsvlak aan de Reuth 4:
1. de inhoud mag per woning niet meer bedragen dan de bestaande inhoud;
 2. de goothoogte en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte;
 3. de maximale oppervlakte aan bijgebouwen mag per woning niet meer bedragen dan 80 m²;
 4. de goothoogte en bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte;
 5. het vrijstaand bijgebouw dient minimaal 3 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de woning met aanbouw dan wel in of achter het verlengde daarvan te worden gebouwd;
 6. de dakhelling van een gebouw dient min. 12° en max. 60° te bedragen;
 7. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde mag, met uitzondering van erfafscheidingen, maximaal 3 m bedragen;
 8. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 1 m voor de voorgevel en maximaal 2 m achter de voorgevel.
- c. het met 'rw (ruimte voor ruimte woningen) gemarkeerde bestemmingsvlak aan de Goorweg/Hoogbraak:
1. de maximale bebouwingsoppervlakte met woningen, aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen bedraagt in totaal per bouwperceel 250 m²;
 2. er dient een bebouwingsvrije zone van 5 m te worden aangehouden tot de zijdelingse perceelsgrenzen en de achterste perceelgrens;
 3. de goothoogte van een woning mag niet meer dan 7 m bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 11 m;
 4. de goothoogte van een aanbouw of vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 4 m bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 7 m;
 5. een aanbouw of vrijstaand bijgebouw dient minimaal 5 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de woning dan wel in of achter het verlengde daarvan te worden gebouwd;
 6. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde mag, met uitzondering van erfafscheidingen, maximaal 3

- m bedragen;
- 7. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 1 m voor de voorgevel en maximaal 2 m achter de voorgevel;
- d. het met 'rw' (ruimte voor ruimte woningen) gemarkeerde bestemmingsvlak aan de Loveren 33a-35 en Maaijkant:
 - 1. de maximale bebouwingsoppervlakte met woningen, aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen bedraagt in totaal per bouwperceel 250 m²;
 - 2. er dient een bebouwingsvrije zone van 3 m te worden aangehouden tot de zijdelingse perceelsgrenzen en de achterste perceelgrens;
 - 3. de goothoogte van een woning mag niet meer dan 4 m bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 9 m;
 - 4. de goothoogte van een aanbouw of vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 4 m bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 7 m;
 - 5. een aanbouw of vrijstaand bijgebouw dient minimaal 5 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de woning dan wel in of achter het verlengde daarvan te worden gebouwd;
 - 6. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde mag, met uitzondering van erfafscheidingen, maximaal 3 m bedragen;
 - 7. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 1 m voor de voorgevel en maximaal 2 m achter de voorgevel;
- e. het met 'rw' (ruimte voor ruimte woningen) gemarkeerde bestemmingsvlak aan de Molenbaan:
 - 1. de maximale bebouwingsoppervlakte met woningen, aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen bedraagt in totaal per bouwperceel 250 m²;
 - 2. er dient een bebouwingsvrije zone van 3 m te worden aangehouden tot de zijdelingse perceelsgrenzen en de achterste perceelgrens;
 - 3. de goothoogte van een woning mag niet meer dan 3,50 m bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 8,50 m;
 - 4. de goothoogte van een aanbouw of vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3,50 m bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 6,50 m;
 - 5. een aanbouw of vrijstaand bijgebouw dient minimaal 5 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de woning dan wel in of achter het verlengde daarvan te worden

- gebouwd;
- 6. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde mag, met uitzondering van erfafscheidingen, maximaal 3 m bedragen;
- 7. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 1 m voor de voorgevel en maximaal 2 m achter de voorgevel;
- f. het met 'wl' (woonlocatie Goordonk) gemarkeerde bestemmingsvlak op het gebied Goordonk :
 - 1. De maximale bebouwingsoppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen bedraagt in totaal per bouwperceel 80 m²;
 - 2. de goothoogte van een woning mag niet meer dan 4 m bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 11 m;
 - 3. de goothoogte van een aanbouw of vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 4 m bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 7 m;
 - 4. er dient een bebouwingsvrije zone van 5 m te worden aangehouden tot de zijdelingse perceelsgrenzen en de achterste perceelgrens;
 - 5. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde mag, met uitzondering van erfafscheidingen, maximaal 3 m bedragen;
 - 6. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 1 m voor de voorgevel en maximaal 2 m achter de voorgevel.
- g. het met 'wl' (woonlocatie Grens 23) gemarkeerde bestemmingsvlak:
 - 1. de goothoogte van de woningen mag niet meer dan 11 m bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 16,5 m;
 - 2. de hoogte van de bestaande toren mag niet meer dan 27,5 m bedragen;
 - 3. er mag maximaal 60 m² aan bijgebouwen worden opgericht;
 - 4. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde mag, met uitzondering van de erfafscheidingen, maximaal 3 m bedragen;
 - 5. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 1 m voor de voorgevel en maximaal 2m achter de voorgevel.
- h. het met 'wl' (woonlocatie Grens 67 t/m 91) gemarkeerde bestemmingsvlak
 - 1. de goothoogte van de woningen mag niet meer dan 3 m bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 7 m;

2. er mogen geen bijgebouwen worden opgericht;
3. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde mag, met uitzondering van de erfafscheidingen, maximaal 3 m bedragen;
4. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 1 m voor de voorgevel en maximaal 2m achter de voorgevel.

ontheffing algehele herbouw buiten fundamenten

18.2.5 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder 18.2.2, sub a teneinde algehele herbouw van een burgerwoning buiten de bestaande funderingen toe te staan mits:

- a. de herbouw plaatsvindt op het desbetreffende perceel;
- b. de herbouw buiten de bestaande funderingen stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
- c. uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- d. de sloop van de bestaande woning is verzekerd.

ontheffing vanwege sloop overmaat aan bebouwing

18.2.6 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de in 18.2.3 opgenomen maximale inhoudsmaten voor woningen met aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen indien er sprake is van een overmaat aan vrijstaande bijgebouwen c.q. voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

- a. uit voorafgaand onderzoek dient te zijn gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- b. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een beplantingsplan;
- c. indien de bebouwing tevens is bestemd tot 'Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' mag de functiewijziging geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden tot gevolg hebben. Hieromtrent wordt advies gevraagd aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
- d. indien de inhoud van de te handhaven woning, inclusief aanbouwen, het in de bestemming 'Wonen' gegeven maximum overschrijdt geldt dat:
 1. deze inhoud mag worden gehandhaafd indien het een beeldbepalend pand betreft. Hieromtrent wordt advies gevraagd aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
 2. deze inhoud eenmalig worden vergroot met maximaal 10 % van de aanwezige overmaat (uitgedrukt in m³), waarbij de inhoud van de woningen in geen geval meer mag bedragen dan 900 m³;

- e. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m² per woning; indien sprake is van amovering van voormalige bedrijfsgebouwen kan een bebouwde oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen worden toegestaan van 80 m² vermeerderd met 20% van de bebouwde oppervlakte van de geamoveerde gebouwen tot een totaal maximum bebouwde oppervlakte van 200 m²;
- f. het aantal woningen mag niet worden vermeerderd.

ontheffing maximale oppervlaktelaten vanwege de bouw van dierenverblijven

18.2.7 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de in 18.2.3 opgenomen maximale oppervlaktelaten voor woningen met aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen indien er geen sprake is van een overmaat aan vrijstaande bijgebouwen c.q. voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

- a. uit voorafgaand onderzoek dient te zijn gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- b. het perceel waarop de woning gelegen is dient tenminste een oppervlakte van 1 ha te hebben;
- c. er mogen uitsluitend vrijstaande dierenverblijven worden gebouwd als schuilgelegenheid of nachtverblijf voor het houden van vee met een hobbymatig c.q. niet-bedrijfsmatig karakter, tot maximaal 60 m²;
- d. de totale oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen bij de bestemming 'Wonen' mag in deze situatie niet meer dan 125 m² gaan bedragen;
- e. de maatvoeringseisen in 18.2.3 zijn voor het overige van toepassing, met dien verstande dat in afwijking van deze bepaling geldt dat de afstand van het vrijstaand bijgebouw tot de woning met aanbouw maximaal 50 m dient te bedragen;
- a. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

ontheffing inhoud woning

18.2.8 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de in 18.2.3 opgenomen maximale inhoud van de woning indien sprake is van een woonboerderij die al een grotere inhoud heeft dan de in 18.2.3 bedoelde 600 m³, mag de inhoud van de woning worden vergroot tot de inhoud van de woonboerderij. De bevoegdheid kan slechts worden toegepast indien de vergroting bijdraagt aan beeldverhogende kwaliteiten.

procedure bij ontheffing

18.2.9 Bij de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing als bedoeld in 18.2.5 tot en met 18.2.8 is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Bestemmingsplanregels

nadere eisen

18.2.10 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het stellen van nadere eisen ten aanzien van het bouwen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 29 alsmede tot het stellen van nadere eisen ten aanzien van bieden van voldoende parkeerruimte op eigen terrein.

18.3 Specifieke gebruiksregels

algemene verbodsbepaling

18.3.1 Het is verboden de in dit plan opgenomen gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de gronden gegeven bestemming.

specifiek strijdig gebruik

18.3.2 Onder strijdig gebruik als bedoeld in 18.3.1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor:

- a. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten;
- b. het opslaan, storten of bergen van materialen en producten behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. (motor)crossen;
- d. grootschalige openluchtevenementen en andere vormen van intensief dagrecreatief medegebruik;
- e. een kampeerterrein;
- f. een seksinrichting;
- g. het gebruik van de woning en/of al dan niet vrijstaande bijgebouwen als afhankelijke woonruimte;
- h. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning;
- i. de aanwezigheid van minder dan twee parkeerplaatsen per woning ter plaatse van het bestemmingsvlak dat op verbeelding 1 is aangeduid met 'rw' (ruimte voor ruimte woningen);
- j. het gebruik van de woning en aan- en bijgebouwen voor de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf/beroep indien die activiteit op andere wijze wordt uitgeoefend dan begrepen onder de volgende voorwaarden:
 1. de woonfunctie dient zowel visueel als qua aard primair te blijven en de activiteit mag niet leiden tot verstoring van het woongenot ter plaatse en in de directe omgeving;
 2. het voor de activiteit te gebruiken oppervlakte mag maximaal 60 m² bedragen;
 3. de activiteit in of het gebruik van de woning mag niet leiden tot onevenredige publieksaantrekkende werking;
 4. de activiteit in of het gebruik van de woning mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en op de parkeerbalans. Dit betekent onder meer dat binnen

- het bestemmingsvlak 'Wonen' moet worden voorzien in de voor de activiteit benodigde parkeerruimte;
5. de activiteit of het gebruik mag in de woning en/of een bijgebouw worden uitgeoefend;
 6. degene die de activiteit zal uitvoeren dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
 7. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop van ter plaatse vervaardigde producten als ondergeschikte activiteit en wel in verband met het aan huis gebonden bedrijf of beroep;
 8. geen activiteit of gebruik mag worden uitgeoefend welke onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren; voor zover het een inrichting betreft in de zin van de Wet milieubeheer zijn slechts bedrijven toegestaan welke voorkomen onder categorie 1 en 2 zoals opgenomen in de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, mits het niet betreft geluidsoneringsplichtige inrichtingen;
- k. de uitoefening van nevenactiviteiten behoudens de nevenactiviteit zoals omschreven in de volgende staat:

Staat van nevenactiviteiten bij Wonen

Aard van de andere functie	Straatnaam en nr.	Oppervlak max. m ²	(in
Bed and Breakfast	Maaijkant 17	150	
Educatieve ruimte	Maaijkant 17	200	

ontheffing Bed and Breakfast

18.3.3 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 18.3.1 en 18.3.2 teneinde een verblijfsrecreatief medegebruik in de vorm van Bed and Breakfast toe te staan op een bestemmingsvlak doch uitsluitend indien die activiteit wordt uitgeoefend op de wijze als hieronder begrepen:

- a. de ontheffingsbevoegdheid kan niet worden toegepast ten behoeve van Bed and Breakfast in vrijstaande bijgebouwen;
- b. de woonfunctie dient zowel visueel als qua aard primair te blijven en de activiteit mag niet leiden tot verstoring van het woongenot ter plaatse en in de directe omgeving. Ook dient de ruimtelijke uitstraling in overeenstemming te zijn met de woonfunctie;
- c. de oppervlakte aan bebouwing welke wordt aangewend voor de Bed and Breakfast mag per bestemmingsvlak niet meer dan 40% van het oppervlak aan gebouwen bedragen met dien verstande dat het maximale oppervlakte niet meer mag bedragen dan 150 m²;

Bestemmingsplanregels

- d. de activiteit mag niet leiden tot onevenredige publieksaantrekkende werking;
- e. de activiteit mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en op de parkeerbalans. Dit betekent onder meer dat binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' moet worden voorzien in de voor de activiteit benodigde parkeerruimte;
- f. het verblijfsrecreatief medegebruik is uitsluitend toegestaan indien dit wordt geëxploiteerd door de bewoner van de woning;
- g. burgemeester en wethouders trekken de ontheffing in, indien de bestemming van het bestemmingsvlak wordt gewijzigd in een andere bestemming.

ontheffing mantelzorg

18.3.4 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 18.3.2 onder g en toestaan dat een deel van de woning en/of een al dan niet vrijstaand bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte. Hierbij dient aan het volgende te worden voldaan:

- a. een dergelijke bewoning dient noodzakelijk te zijn vanuit een oogpunt van mantelzorg en op grond van een medische indicatie te worden aangetoond. Burgemeester en wethouders vragen voorafgaand aan het te nemen besluit advies aan een ter zake deskundige instantie;
- b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. indien de afhankelijke woonruimte geheel wordt gesitueerd binnen een vrijstaand bijgebouw dient de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake vrijstaande bijgebouwen te worden ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m²;
- d. indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.
 - 1. trekken burgemeester en wethouders de ontheffing in;
 - 2. wordt door de aanvrager een garantieverklaring afgegeven waarin is opgenomen dat indien de noodzaak van mantelzorg is komen te vervallen, het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte wordt beëindigd en de bouwkundige voorzieningen hiertoe ongedaan worden gemaakt.

algemene
ontheffingsbevoegdheid

18.3.5 Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het onder 18.3.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

procedure bij ontheffing

18.3.6 Bij het voorbereiden van een besluit tot ontheffing zoals omschreven in 18.3.3, 18.3.4 en 18.3.5 nemen burgemeester en wethouders de in 18.2.10 omschreven procedure in acht.

18.4 Wijzigingsbevoegdheid (ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening)

wijzigingsmogelijkheid t.b.v.
woningsplitsing

18.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming wijzigen teneinde het aantal woningen per voor burgerwoning aangewezen bestemmingsvlak te vermeerderen (woningsplitsing). Hierbij dient aan het volgende te worden voldaan:

- a. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan in voormalige langgevelboerderijen en in op verbeelding 1 aangeduide panden die beschikken over de dubbelbestemming 'Waarde - cultuurhistorie';
- b. er mag geen uitbreiding plaatsvinden van de bebouwde oppervlakte of van de inhoud van het te splitsen gebouw;
- c. indien een voormalige boerderij wordt gesplitst, dan mogen de inpandige stalgedeelten onderdeel uitmaken van de woning(en);
- d. het aantal woningen mag na de splitsing niet meer bedragen dan twee;
- e. de beide woningen dienen na splitsing een inhoud te hebben van minimaal 400 m³ (inclusief aanbouwen);
- f. per woning mag een vrijstaand bijgebouw van max. 80 m² worden opgericht;
- g. de voormalige bedrijfsgebouwen dienen, voor zover de toegestane oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen wordt overschreden, te worden geamoveerd, tenzij ze beschikken over cultuurhistorische waarde. In gevallen waar mogelijk sprake is van aanwezige cultuurhistorische waarde raadplegen burgemeester en wethouders een ter zake deskundige commissie of instantie, alvorens te besluiten;
- h. de splitsing mag geen belemmeringen opleveren voor de omliggende bedrijven.

wijzigingsbevoegdheid naar de
bestemming 'Agrarisch,
agrarisch bedrijf' t.b.v. de
vestiging van een agrarisch

18.4.2 Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming wijzigen in de bestemming 'Agrarisch, agrarisch bedrijf' ten behoeve van de vestiging van een agrarisch bedrijf. Aan toepassing van deze bevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen

Bestemmingsplanregels

bedrijf

- belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- b. indien de gronden waar de aanvraag betrekking op heeft zijn gelegen binnen een zone van 25 m van de insteken van een watergang in gebieden waar volgens verbeelding 2a natuurontwikkeling van een ecologische verbindingszone wordt nagestreefd dient gemotiveerd te worden aangegeven dat er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van de ecologische verbindingszone;
 - c. de wijzigingsbevoegdheid mag niet worden toegepast op bestemmingsvlakken welke gelegen zijn op gronden die op verbeelding 2b zijn aangeduid met de aanduiding kernrandzone;
 - d. de wijzigingsbevoegdheid kan uitsluitend worden toegepast ten behoeve van de vestiging van een volwaardig agrarisch bedrijf. Omtrent dit onderwerp vragen burgemeester en wethouders voorafgaand aan het nemen van een besluit advies aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
 - e. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een beplantingsplan;
 - f. de vestiging van glastuinbouwbedrijven en bedrijven die zich bezig houden met teelten in gesloten gebouwen is niet toegestaan;
 - g. er is maximaal één bedrijfswoning toegestaan, tenzij volgens dit plan reeds twee woningen aanwezig zijn.

procedure bij planwijziging

18.4.3 Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van lid 18.4.1 en 18.4.2 is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Artikel 19. Overig, landgoed**19.1 Bestemmingsomschrijving***doeleinden van de bestemming*

19.1.1 De voor 'Overig, landgoed' op verbeelding 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- een buitenverblijf in de vorm van een landhuis met bijbehorende voorzieningen in een parkachtige omgeving;
- ontwikkeling en behoud van landschappelijke waarden en natuurwaarden;
- extensief recreatief medegebruik;

als ondergeschikte functie zijn toegestaan:

- a. woondoeleinden;
- b. aan huis gebonden beroepen of bedrijven als ondergeschikte functie en onder de voorwaarden als omschreven in lid 20.3;

tevens zijn toegestaan de bij de bestemming behorende:

- c. parkeervoorzieningen, zitbanken, bewegwijzering en dergelijke voorzieningen ten behoeve van extensief medegebruik;
- d. bouwwerken, erven en terreinen;
- e. ondergeschikte agrarische functie ten behoeve van het beheer van het landgoed.

Een en ander met bijbehorende voorzieningen.

inrichting

19.1.2 In dit lid wordt een nadere detaillering van de doeleinden beschreven en de relatie van de verschillende doeleinden tot de nadere aanduiding op de verbeelding:

a. Landhuis

Een Landhuis is alleen toegestaan in de vorm van ten hoogste één woning alsmede de daarbij behorende voorzieningen zoals stallings- en bergruimten en kelderruimten;

b. Landschappelijke waarden

De landschappelijke waarden zijn gericht op het ontwikkelen van bossen en een park als onderdeel van de ruimtelijke structuur en extensief recreatief medegebruik van het landgoed.

Het beheer is gericht op:

ontwikkeling en behoud van zowel de beboste als niet beboste gronden zoals gemengd bos, waterpartijen, lanen, gazons, boomgaard en bloemrijk grasland met agrarisch gebruik. Bebouwing is toegelaten in de vorm van een uitkijktoren.

19.2 Bouwregels

alleen bouwen ten dienste van de bestemming

19.2.1 De tot 'Overig, landgoed' bestemde grond mag uitsluitend worden bebouwd ten dienste van de in de Bestemmingsomschrijving aangegeven bestemming. Daarbij gelden de hierna in 19.2.2, 19.2.3 en 19.2.4 gestelde voorwaarden.

toegestane bouwwerken

19.2.2 Per bestemmingsvlak mogen worden opgericht:

- één landhuis in de vorm van een woning ten behoeve van het landgoed;
- bijgebouwen bij de woning;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het landgoed.

gebouwen binnen bouwvlak

19.2.3 Gebouwen mogen uitsluitend binnen de op verbeelding 1 weergegeven bouwvlak worden gebouwd.

maatvoering

19.2.4 De maatvoering van de gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten dienste van het landgoed is als volgt:

woning	min.	max.
gothoogte	n.v.t.	7,50 m
bouwhoogte	n.v.t.	12 m
inhoud	maximaal 1500 m ³	
afstand bestemmingsgrenzen	5 m	n.v.t.
afstand tot bijgebouwen	5 m	n.v.t.
dakhelling	12°	60°

bijgebouwen	min.	max.
gothoogte	n.v.t.	4 m
bouwhoogte	n.v.t.	8 m
maximaal gezamenlijke oppervlakte	n.v.t.	400 m ²
dakhelling	12°	60°
afstand bestemmingsgrenzen	5 m	n.v.t.

bouwwerken geen gebouwen zijnde	min	max.
bouwhoogte erfafscheidingen		Maximaal 2 m
bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde		10 m binnen bouwvlak, 3 m daarbuiten met uitzondering van een uitkijktoren waarvan de hoogte maximaal 15 m mag bedragen.
afstand zwembad achter de naar de weg verkeerde gevel(s) van de woning dan wel in of achter het verlengde daarvan	3 m	
afstand zwembad tot zijdelingse perceelgrens	3 m	

nadere eisen

19.2.5 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het stellen van nadere eisen ten aanzien van het bouwen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 29 alsmede tot het stellen van nadere eisen ten aanzien van bieden van voldoende parkeerruimte op eigen terrein.

19.3 Specifieke gebruiksregels

algemene verbodsbepaling

19.3.1 Het is verboden de in dit plan opgenomen gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de gronden gegeven bestemming.

specifiek strijdig gebruik

19.3.2 Onder strijdig gebruik als bedoeld in 19.3.1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor:

- het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten tenzij dit plaatsvindt ten behoeve van de ter plaatse toegestane bedrijvigheid;
- het opslaan, storten of bergen van materialen en producten behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- terrein voor wedstrijdssport of het beproeven van motorvoertuigen, motor- en fietscross of modelvliegtuigssport;
- detailhandel, voor zover niet voortvloeiend uit de aard van de toegestane bedrijfsvorm;
- grootschalige openluchtevenementen en andere vormen van intensief dagrecreatief medegebruik;
- een kampeerterrein;
- een seksinrichting;
- woondoeleinden met uitzondering van de toegestane woning;
- het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige

Bestemmingsplanregels

- woning en als afhankelijke woonruimte;
- j. het gebruik van de woning en aan- en bijgebouwen voor de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf/beroep indien die activiteit op andere wijze wordt uitgeoefend dan begrepen onder de volgende voorwaarden:
1. de woonfunctie dient zowel visueel als qua aard primair te blijven en de activiteit mag niet leiden tot verstoring van het woongenot ter plaatse en in de directe omgeving;
 2. de activiteit in of het gebruik van de woning mag niet leiden tot onevenredige publieksaantrekkelijke werking;
 3. de activiteit in of het gebruik van de woning mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en op de parkeerbalans. Dit betekent onder meer dat binnen het bestemmingsvlak moet worden voorzien in de voor de activiteit benodigde parkeerruimte;
 4. de activiteit of het gebruik mag in de woning en/of een aan- en bijgebouw worden uitgeoefend;
 5. degene die de activiteiten zal uitvoeren dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
 6. ten hoogste 40% van het oppervlak van de woning en de daarbij behorende gebouwen ten behoeve van de aan huis gebonden bedrijf/beroep in gebruik mag zijn, tot een gezamenlijk maximum van 200 m²;
 7. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop van ter plaatse vervaardigde productie als ondergeschikte activiteit en wel in verband met het aan huis gebonden bedrijf of beroep;
 8. geen activiteit of gebruik mag worden uitgeoefend welke onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren; voor zover het een inrichting betreft in de zin van de Wet milieubeheer zijn slechts bedrijven toegestaan welke voorkomen onder categorie 1 en 2 zoals opgenomen in de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, mits het niet betreft geluidsonderwerpsplichtige inrichtingen.

ontheffing voor mantelzorg

- 19.3.3 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 19.3.2 onder i en toestaan dat een vrijstaand bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte. Hierbij dient aan het volgende te worden voldaan:
- a. een dergelijke bewoning dient noodzakelijk te zijn vanuit een oogpunt van mantelzorg en op grond van een medische indicatie te worden aangetoond. Burgemeester en wethouders vragen voorafgaand aan het te nemen besluit advies aan een ter zake deskundige instantie;
 - b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in het

	geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven; c. de afhankelijke woonruimte dient binnen de vigerende regeling inzake vrijstaande bijgebouwen te worden ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m²; d. indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is. 1. trekken burgemeester en wethouders de ontheffing in; 2. wordt door de aanvrager een garantieverklaring afgegeven waarin is opgenomen dat indien de noodzaak van mantelzorg is komen te vervallen, het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte wordt beëindigd en de bouwkundige voorzieningen hiertoe ongedaan worden gemaakt.
<i>algemene ontheffingsbevoegdheid</i>	19.3.4 Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het onder 19.3.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
<i>procedure bij ontheffing</i>	19.3.5 Bij de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing als bedoeld in 19.3.3 en 19.3.4 is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.
	19.4 <u>Aanlegvergunning</u>
<i>algemene verbodsbepaling</i>	19.4.1 Het is verboden op of in de als 'Overig, landgoed' bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren: a. het vellen en/of rooien van houtopstanden; b. het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen; c. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem.
<i>met vergunning toelaatbare werken</i>	19.4.2 Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 19.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien: a. deze verband houden met de doeleinden, die aan de betreffende bestemming of dubbelbestemming zijn toegekend; b. hierdoor dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de aanwezige waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind; c. uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen

belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3.

uitzonderingen op het verbod

19.4.3. Het onder 19.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken en/of werkzaamheden, die van geringe omvang zijn dan wel het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. legale werken en/of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn;
- c. afgravingen die vergunningsplichtig zijn op grond van de provinciale ontgrondingenverordening en waarvoor een ontgrondingenvergunning is afgegeven;
- d. werken en/of werkzaamheden welke geschieden binnen een op verbeelding 1 aangegeven bouwvlak;
- e. werken en/of werkzaamheden genoemd onder 18.4.1 sub b voor zover deze noodzakelijk zijn in verband met de ontsluiting van het centrum en de bereikbaarheid van de gebouwen.

DUBBELBESTEMMINGEN**Artikel 20 Waarde - Archeologie**

<i>doeleinden van de bestemming</i>	<u>20.1 Bestemmingsomschrijving</u> 20.1.1 De voor 'Waarde – Archeologie' op verbeelding 1a aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.
<i>bebouwingsregeling</i>	<u>20.2 Bouwregels</u> 20.2.1 ten behoeve voor deze gronden geldende bestemming(en) mag • met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels • uitsluitend worden gebouwd, indien: a. de aanvrager van de bouwvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld; b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de bouwvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige. 20.2.2 het bepaalde in dit lid onder 20.2.1 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken: a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering; b. voor zover volgens de archeologische verwachting gelegen binnen de aanduiding – 'Hoog-historische bewoningskern' of – 'Hoog-bekende archeologische vindplaats' of – 'Hoog-reeds onderzocht en advies "behoud" of "nader onderzoek" of – 'Middelhoog- reeds onderzocht en advies "behoud" of "deels nader onderzoek" of – 'specifieke verwachting voor aan natte context gerelateerde archeologische resten': bodemingrepen niet groter dan 150 m² dan wel indien groter

Bestemmingsplanregels

- dan 150 m² niet dieper dan 40 cm;
- c. voor zover volgens de archeologische verwachting gelegen binnen de aanduiding
 - 'Hoog':
bodemingrepen niet groter dan 1.000 m² dan wel indien groter dan 1.000 m² niet dieper dan 40 cm;
 - d. voor zover volgens de archeologische verwachting gelegen binnen de aanduiding
 - 'Middelhoog':
bodemingrepen niet groter dan 2.500 m² dan wel indien groter dan 2.500 m² dieper dan 40 cm;
 - e. voor zover volgens de archeologische verwachting gelegen binnen de aanduiding
 - 'Laag':
bodemingrepen niet groter dan 50.000 m² dan wel indien groter dan 50.000 m² niet dieper dan 40 cm;
 - f. bodemingrepen voor zover volgens de archeologische verwachting binnen de aanduiding 'Laag- reeds onderzocht en advies geen nader onderzoek';
 - g. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm, zonder heiwerkzaamheden of op een andere wijze van indrijven van voorwerpen kan worden geplaatst.

20.3 Aanlegvergunning

verbodsbepaling

20.3.1 Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie zonder of in afwijking van een schriftelijke aanlegvergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 40 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

uitzonderingen op het verbod

20.3.2 Het verbod van 20.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij

lid 19.2 in acht is genomen;

- b. reeds rechtmatig in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

met vergunning toelaatbare werken

20.3.3 De werken en werkzaamheden, zoals in lid 20.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de aanlegvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de aanlegvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Artikel 21. Waarde - Cultuurhistorie

21.1 Bestemmingsomschrijving

doeleinden van de bestemming 21.1.1 De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' op verbeelding 1 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud en/of herstel van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

21.2 Bouwregels

bebouwingsregeling 21.2.1 In afwijking van het elders in deze regels bepaalde ten aanzien van het bouwen krachtens de hoofdbestemming mag de mede tot 'Waarde - Cultuurhistorie' bestemde grond niet worden bebouwd voor zover dit strijdig is met het bepaalde ten aanzien van deze dubbelbestemming.

Staat van Monumenten 21.2.2 Indien het bouwen betrekking heeft op een bouwwerk dat wordt genoemd in de navolgende Staat van Monumenten, dient het bouwen plaats te vinden overeenkomstig het bepaalde in de Monumentenwet 1988.

Staat van monumenten

1. Boschoven 6 (schuur behorende bij boerderij) en 8
2. Grens 40 en 42
3. Grensweg 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20 en 22
4. Nijhoven 9

Staat van Gemeentelijke Monumenten 21.2.3 Indien het bouwen betrekking heeft op een bouwwerk welke wordt genoemd in de navolgende Staat van Gemeentelijke monumenten, dient het bouwen plaats te vinden overeenkomstig het bepaalde in de gemeentelijke monumentenverordening.

Staat van Gemeentelijke monumenten

1. Armershof 2
2. Boschoven 1, 6 (3 panden van de boerderij) en 28
3. Bosstraat ong (kapel)
4. Bredaseweg 39
5. Grensweg ong (perron en rangeerschijf)
6. Grensweg 24
7. Groeske 1, 5, 7, 8 en 11
8. Hooiberg ong. (gedenkteken)
9. Hooiberg 8
10. Klein Bedaf 5
11. Maaijkant 16/16a en 20
12. Nijhoven ong (kruiswegstaties, kapel, Lourdesgrot en Calvarieberg)
13. Schaluinen 14

*cultuurhistorisch waardevol
pand*

21.2.4. Indien het bouwen betrekking heeft op bouwwerken welke op verbeelding 1 zijn aangeduid als cultuurhistorisch waardevol pand dient het bouwen zodanig plaats te vinden dat de ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp plan aanwezige waarden, niet wezenlijk worden aangetast, tenzij het betreft herstel van de oorspronkelijke waarden.

*onthefing cultuurhistorisch
waardevol pand*

21.2.5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 21.2.4.:

a. bij verbouw en/of uitbreiding:

- (1) het betreft delen van een pand of bijgebouwen, die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken;
- (2) door de uitbreiding en/of verbouw geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de karakteristieke hoofdvorm, daarbij lettend op de bestaande goot- en bouwhoogte van de gebouwen, gevelindeling van gebouwen, voorgevelbreedte van gebouwen en de dakhelling van gebouwen;

b. in geval van sloop:

als in voldoende mate door middel van onderzoek (door de aanvrager) is aangetoond dat:

- (1) de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld;
- (2) de karakteristieke hoofdvorm in alle redelijkheid niet is te handhaven;
- (3) de economische levensduur tengevolge van de bouwtechnische kwaliteit is verstreken.

procedure bij ontheffing

21.2.6 Bij de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing als bedoeld in 21.2.5 is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

21.3 Aanlegvergunning

verbodsbepaling

21.3.1. Het is verboden op de onderhavige gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de in lid 21.1 genoemde bouwwerken, geheel of gedeeltelijk te slopen.

toelaatbare werken

21.3.2. Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 21.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. hierdoor dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de aanwezige cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind. Burgemeester en wethouders vragen voorafgaand aan het nemen van een besluit omtrent dit onderwerp advies

Bestemmingsplanregels

- aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
- b. een vergunning is afgegeven overeenkomstig het bepaalde in de Monumentenwet 1988 respectievelijk de gemeentelijke monumentenverordening, voor zover sprake is van een monument;
- c. uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3.

uitzonderingen op het verbod

21.3.3. Het onder 21.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken en/of werkzaamheden, die van geringe omvang zijn dan wel het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. rechtmatige werken en/of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn.

Artikel 22. Leidingen

22.1 Bestemmingsomschrijving

doeleinden van de bestemming

22.1.1 De voor 'Leidingen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, ter plaatse van de op de kaart aangegeven leidingen alsmede 2 m aan weerszijden hiervan mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van ondergrondse leidingen.

22.2 Bouwregels

verboden bouwwerken

22.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de mede aangewezen bestemmingen is het verboden op de gronden die met de onderhavige dubbelbestemming zijn aangewezen enig bouwwerk te bouwen met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals meet- en regelkasten, die noodzakelijk zijn voor een doelmatig beheer van de op verbeelding 1 aangegeven ondergrondse leidingen.

22.3 Ontheffingsbevoegdheid

ontheffing oprichting bouwwerken

22.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 22.2. teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende hoofdbestemming toe te staan, mits:

- a. uit hoofde van de bescherming van de leidingen geen bezwaar bestaat;
- b. vooraf advies is ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder;
- c. de overeenkomstig de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure in acht wordt genomen.

22.4 Aanlegvergunningen

verbodsbepaling

22.4.1 Het is verboden op de onderhavige gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. het aanbrengen van diepwortelende (>30 cm) gewassen en beplanting;
- b. bodemverlaging of afgraving, ophoging en egalisatie;
- c. het aanleggen van oppervlakteverharding;
- d. het graven van watergangen en aanbrengen van drainage;
- e. het in de grond brengen van voorwerpen op een grotere diepte dan 30 cm;

Bestemmingsplanregels

- f. het verrichten van graaf- en grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm.

toelaatbare werken

22.4.2 Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 22.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. door die werken en werkzaamheden geen veiligheidsrisico's ontstaan en de leidingen niet worden aangetast; dienaangaande vragen burgemeester en wethouders voorafgaand aan het nemen van een besluit advies van de leidingbeheerder;
- b. uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3.

uitzonderingen op het verbod

22.4.3 Het onder 22.4.1. vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden:

- a. welke betreffen het normale onderhoud en beheer van leidingen;
- b. rechtmatige werken en/of werkzaamheden welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn.

HOOFDSTUK 3 ONTWIKKELINGEN**Artikel 23. Differentiaties en afstemmingsregels**

		23.1 <u>Inleidende bepaling</u>
beschrijving artikel		Dit artikel bevat het toetsingskader voor de toepassing van de in het plan opgenomen ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden en aanlegvergunningen.
		23.2 <u>Differentiaties</u>
randvoorwaarden instandhouding en bedreigende werkzaamheden		Om te kunnen beoordelen welke activiteiten zich wel en niet verdragen met de doelstellingen van het plan is hierna per differentiatie opgesomd wat de randvoorwaarden zijn voor instandhouding en welke werkzaamheden een bedreiging vormen. Middels het in de regels opgenomen stelsel van gebruiksbepalingen, aanlegvergunningen en ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden zal steeds de vereiste belangenafweging plaatsvinden. <u>Natuurwaarden</u> A. <u>Levensgemeenschappen van bossen en overige natuurgebieden</u> levensgemeenschappen van bossen Randvoorwaarden voor instandhouding: continuïteit van bos, verspreide houtopstanden en specifieke biotopen binnen de natuurgebieden, afwisseling van gradiënten (nat-droog, hoog-laag), heides, vennen, oude akkers en kleinschalige weilanden en zandige vlaktes, handhaven van rustige zandwegen waar dieren kunnen foerageren, handhaven van ondergroei en het aanwezige microreliëf. Bedreigende werkzaamheden: kappen van delen van bossen en verwijderen van houtopstanden, omzetten van biotopen binnen natuurgebieden, ingrepen die de (grond)waterstand en bodemopbouw aantasten, dichtplanten van open heides, zandige vlaktes, oude akkers en kleinschalige weilanden, ingrepen die van invloed zijn op de rust (aanleg paden en wegen), aanbrengen van verhardingen en teeltondersteunende voorzieningen. B. <u>Leefgebied amfibieën en reptielen</u> leefgebied amfibieën en reptielen Randvoorwaarden voor instandhouding: - Amfibieën: de aanwezigheid van poelen en vennen, goed onderhoud van de poelen en vennen, waardoor deze open blijven, voorkomen van instromen met voedselrijk water en Bestemmingsplanregels

inzwemmen van vis (voorkomen dat poelen en vennen in verbinding worden gebracht met waterlopen), handhaven van een relatief hoge (grond)waterstand, aanwezigheid van structuurrijke bossen/boschages, kleine landschapselementen en ruigtes nabij de voortplantingsbiotopen (verbinding voorplantingsbiotoop en overwinterplaats) en landbiotoop;

- Reptielen: de aanwezigheid van reliëfrijke heide met open, kale zandige terreintjes, geen betreding door recreanten, verspreid staande bomen en struiken, grote aangesloten gebieden.

Bedreigende werkzaamheden: dempen van poelen en vennen, geen/slecht onderhoud van poelen waardoor beschaduwing en/of verlanding plaatsvindt, instromen van voedselrijk water, in verbinding brengen van poelen met waterlopen waardoor vis kan inzwemmen, dichtplanter/dicht laten groeien van heideterreintjes/open plekken in het bos, verwijderen van beplantingselementen, verlagen van de (grond)waterstand, ingrepen in de bodemopbouw, uitzetten van vis, het houden of lokken van watervogels (eutrofiëring), ingrepen die van invloed zijn op de rust (aanleg paden en wegen), aanbrengen van verhardingen en teeltondersteunende voorzieningen.

C. Leefgebied planten en plantengemeenschappen

*leefgebied planten en
plantengemeenschappen*

Randvoorwaarden voor instandhouding: een stabiel, natuurlijk waterpeil en/of een hoge grondwaterstand, een goede waterkwaliteit, een natuurgericht waterbeheer, een ongestoorde bodem, een natuurgericht beheer van het vegetatiedek, een korte afstand tot andere groeiplaatsen van dezelfde plantensoort of van dezelfde plantengemeenschap.

Bedreigende werkzaamheden: ingrepen die leiden tot veranderingen in de hydrologische situatie (met name verlaging van de waterstand) of de bodemopbouw aantasten, ingrepen in het microreliëf en vegetatiedek (inclusief het aanleggen en verwijderen van houtopstanden), het aanbrengen van verhardingen en teeltondersteunende voorzieningen.

D. Leefgebied weidevogels

leefgebied weidevogels

Randvoorwaarden voor instandhouding: behoud van hoge (grond)waterstanden, aanwezigheid van voldoende areaal grasland, openheid en rust.

Bedreigende werkzaamheden: ingrepen die de (grond)waterstand verlagen, ingrepen die de bodemopbouw veranderen, ingrepen die de omvang van het biotoop verkleinen, aanbrengen van

hoogopgaande beplantingen (openheid), aanbrengen van verhardingen en teeltondersteunende voorzieningen, ingrepen die van invloed zijn op de rust (aanleg paden en dergelijke).

E. Leefgebied struweelvogels

leefgebied struweelvogels

Randvoorwaarden voor instandhouding: behoud van bosranden en verspreide houtopstanden, afwisseling van houtopstanden, akkers en grasland, handhaven van rustige zandwegen waar de vogels kunnen zonnen en foerageren, handhaven van een gevarieerde ondergroei in de bosranden en in de houtopstanden.

Bedreigende werkzaamheden: kappen van delen van het bos en verwijderen van houtopstanden, grootschalige ingrepen in de bodemopbouw en reliëf, verwijderen van lineaire houtopstanden en solitaire bosjes, verwijderen van onderbegroeiing (zoom- en kruidlaag), ingrepen die van invloed zijn op de rust (aanleg paden en wegen), aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen.

Landschappelijke waarden

A. Cultuurhistorisch waardevol gebied

*cultuurhistorisch
gebied* *waardevol*

Randvoorwaarden voor instandhouding: handhaven van de aanwezige bodemopbouw, geomorfologie (meso- en microreliëf) en verkaveling, behouden van de aanwezige oude cultuurhistorische waardevolle beplantings- en bebouwingsstructuren, handhaven van architectonisch waardevolle boerderijen en landschapselementen, handhaven openheid oude akkercomplexen, inpassen van nieuwe bebouwing in het bestaande cultuurhistorisch landschapspatroon.

Bedreigende werkzaamheden: ingrepen die de bodemopbouw, de geomorfologie en verkaveling bedreigen, verwijderen van landschaps- en beplantingselementen, aanbrengen van beplantingen en toestaan boomteelt op de open akkers, toestaan van nieuwe ontwikkelingen die het oude cultuurhistorische landschapspatroon aantasten, aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen.

B. Aardkundig waardevol gebied

aardkundig waardevol gebied

Randvoorwaarden voor instandhouding: behoud van de aanwezige specifieke bodemopbouw en specifieke hydrologische karakteristieken.

Bedreigende werkzaamheden: ingrepen die de bodemopbouw veranderen en de hydrologische situatie aantasten, aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen.

C. Landschapsdeel regionale natuur- en landschapseenheid

landschapsdeel regionale
natuur- en landschapseenheid

Randvoorwaarden voor instandhouding: door versterking van de onderliggende relaties kunnen de RNLE'n zich op termijn ontwikkelen tot zelfstandige eenheden waar natuur, landschap en landbouw centraal staan. Deze gebieden moeten groen en landelijk blijven. Het beleid is gericht op het beschermen en ontwikkelen van natuur- en landschapswaarden, cultuurhistorische (landschaps-)waarden, recreatie met een groen karakter en een bij de schaal en de aard van het gebied passende landbouw.

Bedreigende werkzaamheden: toename van verstedelijking en/of intensieve versterking.

Natuuronwikkeling

ecologische verbingszone en
natuuronwikkelingsgebied

Doel: de ecologische verbingszone doet dienst als migratieroute voor planten en dieren tussen verschillende natuurgebieden. De aanleg van verbingszones heeft als doel barrières tussen deze gebieden op te heffen. Natuuronwikkelingsgebieden hebben als doel de ontwikkeling van natuur.

Bedreigende werkzaamheden: het oprichten van bebouwing op een geringere afstand dan 25 m uit de insteek van de waterloop.

Overige aanduidingen

A. Beschermingszone natte natuurparel

beschermingszone natte
natuurparel

Randvoorwaarden voor instandhouding: behoud van de aanwezige specifieke bodemopbouw en specifieke hydrologische karakteristieken.

Bedreigende werkzaamheden: bodemkundige en hydrologische ingrepen die leiden tot een verslechtering van de hydrologische situatie in de natte natuurparel.

waterbergingsgebied

Randvoorwaarden voor instandhouding: behoud van de hydrologische mogelijkheden voor het realiseren van waterberging.

Bedreigende werkzaamheden: het ophogen van de bodem en/of het aanbrengen of wijzigen van kaden.

23.3 Afstemming

23.3.1 Afstemming

afstemming: algemeen

Een initiatief moet redelijkerwijs uitvoerbaar zijn, mede gelet op 'buitenplanse' ruimtelijke randvoorwaarden vanuit wet- of regelgeving en het beleid op het terrein van milieu – waaronder ook begrepen mestaanwending, mestverwerking en dierwelzijn, water, natuur, landschap, cultuurhistorie en archeologie.

Ook andere ruimtelijke relevante regelgeving (wetten, verordeningen, algemene maatregelen van bestuur, overige regelgeving) zal bij de afweging wat betreft de uitvoerbaarheid worden betrokken.

Voor recreatieve activiteiten dient voor zover van toepassing advies te worden gevraagd aan de adviescommissie voor recreatie en toerisme.

Nieuwe bebouwing, waaronder begrepen permanente teeltondersteunende voorzieningen, ten behoeve van bedrijven, bedrijfswoningen of nieuw (af te splitsen) woningen (in boerderijen) dient in ruimtelijk-milieuhygiënisch opzicht aanvaardbaar te zijn. In dat kader zullen tenminste de onderstaande aspecten bij de ruimtelijke afweging betrokken worden.

23.3.2 Afstemming geluidshinder

afstemming geluidshinder

Indien sprake is van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing, te weten nieuwe (1e of 2e) bedrijfswoningen bij agrarische bedrijven of nieuwe (af te splitsen) woningen (in boerderijen) zal voldaan moeten worden aan de bepalingen van de Wet geluidshinder, of andere wetgeving ter zake, wat betreft een aanvaardbaar geacht geluidsniveau op de gevels van die woningen.

Binnen geluidzones, ingevolge de Wet geluidshinder, vanwege wegverkeerslawaai zal voldaan moeten worden aan de bepalingen van de Wet geluidshinder ter zake. Dit betekent dat de gevelbelasting van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing volgens dit plan niet meer mag bedragen dan de grenswaarde van 48 dB(A).

23.3.3 Afstemming geurhinder

geurhinder

Afhankelijk van de ligging van een agrarisch bestemmingsvlak zal, indien er sprake is van nieuwe geurgevoelige of geurveroorzakende

Bestemmingsplanregels

bebouwing of functies wordt voorafgaand aan de toepassing onderzocht of wordt voldaan aan de eisen die worden gesteld door wet- en regelgeving op het gebied van geur/stankhinder (Wet geurhinder en veehouderij). Indien er sprake is van belemmeringen vindt een afweging plaats.

23.3.4 Afstemming bodem

bodemsituatie

Voorafgaand aan de toepassing wordt onderzocht of de bodemsituatie ter plaatse de beoogde activiteiten toelaat. Daarbij wordt bezien of er vanwege de feitelijke situatie ter plaatse belemmeringen zijn voortvloeiend uit de geldende wet- en regelgeving, zoals de Wet bodembescherming en de Woningwet. Bij belemmeringen vindt een afweging plaats.

23.3.5 Afstemming veiligheid/verstoring

veiligheid/verstoring

Indien nieuwe bebouwing of functieverandering plaats vindt in bepaalde zones waar sprake is van mogelijke onaanvaardbare gevolgen in verband met veiligheid of verstoring dan zal eveneens nader afgewogen moeten worden. Hierbij gaat het om de volgende zaken.

1. Toetsingszone leidingen.

Indien nieuwe bebouwing of functieverandering, anders dan incidentele bebouwing ten behoeve van een agrarisch bedrijf of een af te splitsen woning bij boerderijsplitsing, plaatsvindt in zones welke zijn aangeduid als 'toetsingszone leidingen' (volgens verbeelding 1), zal de aanvaardbaarheid daarvan mede getoetst worden aan de circulaire 'Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen' (d.d. 26-11-1984, kenmerk DGM/Bnr 0104004) respectievelijk de circulaire 'Zonering langs transportleidingen voor vloeibare brandstoffen in de categorie K1, K2 en K3' van de Minister van VROM (april 1991). In voorkomende gevallen zal advies worden gevraagd aan de betrokken leidingbeheerder. Verwezen wordt naar artikel 22.

2. Defensie

Vanwege gevaar ten gevolge van de vuurwerkopslagplaats gelden binnen de op verbeelding 1 weergegeven 'veiligheidscontouren' beperkingen in bouw- en gebruiksmogelijkheden. Verwezen wordt naar artikel 26.

3. Rioolwaterzuiveringsinstallatie

Vanwege geurhinder mogen binnen de op verbeelding 1 weergegeven 'zone waterzuiveringsinstallatie' geen woningen worden opgericht. Verwezen wordt naar artikel 26.

4. Externe veiligheid wegen e.d. en inrichtingen

Voorafgaand aan de toepassing wordt onderzocht of wordt voldaan aan de eisen die worden gesteld door het Besluit externe veiligheid inrichtingen en andere van belang zijnde wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Indien er sprake is van belemmeringen vindt een afweging plaats.

23.3.6 Afstemming luchtkwaliteit

luchtkwaliteit

Voorafgaand aan de toepassing wordt onderzocht of wordt voldaan aan de eisen die worden gesteld door wet- en regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Indien er sprake is van belemmeringen vindt een afweging plaats.

23.3.7 Afstemming archeologie en cultuurhistorie

archeologie en cultuurhistorie

Voorafgaand aan de toepassing wordt onderzocht of er sprake is van aantasting van archeologische of cultuurhistorische waarden. Daarbij zal een ter zake deskundige instantie worden betrokken. Het gaat daarbij om de vraag of waarden worden aangetast die worden beschermd door wet- en regelgeving. Indien er sprake is van relevante waarden vindt een afweging plaats.

23.3.8 Afstemming waterbeheer

waterbeheer

Voorafgaand aan de toepassing vindt overleg plaats met de beherende instantie op het vlak van waterbeheer. De resultaten van dit overleg worden in de afweging meegenomen.

infiltratie

Voorafgaand aan de toepassing vindt overleg plaats met de beherende instantie op het vlak van waterbeheer bij permanente teeltondersteunende voorzieningen omtrent het infiltreren in de bodem van afkomend regenwater. De resultaten van dit overleg worden in de afweging meegenomen.

23.3.9 Afstemming groene regelgeving

groene regelgeving

Voorafgaand aan de toepassing wordt onderzocht of er sprake is van aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden. Het gaat daarbij om de vraag of waarden worden aangetast die worden beschermd door wet- en regelgeving. Indien er sprake is van relevante waarden vindt een afweging plaats.

HOOFDSTUK 4. ALGEMENE REGELS

Artikel 24. Verhouding tussen de bestemmingen

*Verhouding bestemming of
detailbestemming en
dubbelbestemming*

Waar een bestemming of detailbestemming samenvalt met de dubbelbestemming 'Leidingen' of 'Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming. De bepalingen met betrekking tot de bestemming of detailbestemmingen zijn in dat geval uitsluitend van toepassing voor zover deze niet strijdig zijn met het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

Artikel 25. Algemene bouwregels**25.1 Afwijkende afstanden en maatvoering***afwijkende afstanden*

25.1.1. Indien afstanden op de dag van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan meer dan wel minder bedragen dan ingevolge hoofdstukparagraaf II is voorgeschreven, mogen de bestaande afstanden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

afwijkende maatvoering

25.1.2. In die gevallen dat hoogten of dakhellingen van bouwwerken die zijn of worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet op de dag van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan meer dan wel minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk II is voorgeschreven, mogen de bestaande maten als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

herbouw bij afwijkende afstanden en maatvoering

25.1.3. Ingeval van herbouw is het bepaalde in de leden 25.1.1 en 25.1.2. niet van toepassing.

25.2 Verbodsbepaling inzake in acht te nemen afstanden*hoofdregel*

25.2.2 Het is in afwijking van het bepaalde bij de afzonderlijke bestemmingen, verboden te bouwen:

- a. enig bouwwerk binnen een afstand van 10 m tot de grens van een op verbeelding 1 bestemde weg;
- b. enig bouwwerk binnen een afstand van 5 m uit de insteek van het talud van een op verbeelding 1 bestemde waterloop;
- c. enig bouwwerk binnen een afstand van 25 m uit de insteek van het talud van een op verbeelding 2a aangeduide te ontwikkelen ecologische verbindingzone;
- d. enig geluidsgevoelig object als bedoeld in de Wet geluidhinder met overschrijding van een op verbeelding 1 weergegeven bebouwingsgrens geluidsgevoelige objecten.

uitzonderingen

25.2.3 Het bepaalde in 25.2.1 geldt niet voor:

- a. erfafscheidingen en soortgelijke bouwwerken met een bouwhoogte van maximaal 1 m;
- b. bestaande afwijkingen, doch uitsluitend voor zover deze zijn gebouwd conform het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Bestemmingsplanregels

ontheffing

25.2.4 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 25.2 onder a en b, mits:

- a. het verkeersbelang of waterhuishoudkundig belang niet onevenredig wordt aangetast;
- b. vooraf advies is ingewonnen van de beheersinstantie van de betreffende weg of waterloop;
- c. het niet gaat om overschrijding van een op verbeelding 1 weergegeven bebouwingsgrens geluidsgevoelige objecten;
- d. de overeenkomstig de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure in acht wordt genomen.

anti-dubbeltelregel

25.3 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 26. Belemmeringszones**26.1 Veiligheidscontouren**

*belemmeringen vuurwerkopslag
(bouwen)*

26.1.1 In afwijking van het overigens in dit plan bepaalde is het niet toegestaan enig kwetsbaar object te bouwen binnen de op verbeelding 1 weergegeven veiligheidscontour B.

*belemmeringen vuurwerkopslag
B (gebruik)*

26.1.2 In afwijking van het overigens in dit plan bepaalde is het navolgende gebruik binnen de op verbeelding 1 weergegeven veiligheidscontour B, verboden:

- a. enige vorm van verblijfsrecreatie;
- b. intensieve vormen van dagrecreatie;
- c. hoofdverkeerswegen.

*belemmeringen vuurwerkopslag
C*

26.1.3 In afwijking van het overigens in dit plan bepaalde is het niet toegestaan om gebouwen met vliesgevels of gordijngewelconstructies en gebouwen met zéér grote aaneengesloten glasoppervlakten waarin zich als regel een groot aantal personen bevindt te bouwen binnen de op verbeelding 1 weergegeven veiligheidscontour C.

overtreding

26.1.4 Overtreding van het bepaalde in art. 26.1.2 is een strafbaar feit in de zin van art. 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

26.2 Zone waterzuivering

belemmeringen waterzuivering

26.2.1 In afwijking van het overigens in dit plan bepaalde is het niet toegestaan nieuwe woningen op te richten binnen de op verbeelding 1 weergegeven 'Zone waterzuivering'.

Artikel 27. Algemene ontheffingsregels

*ontheffingsbevoegdheid t.a.v.
het bouwen met een geringe
mate van afwijking van de
bebouwings- en
bestemmingsgrenzen*

27.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in dit plan en toestaan dat gebouwd wordt met een geringe mate van afwijking van de plaats en de richting van de bebouwings- en bestemmingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden van de verbeeldingen ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling of indeling van de gronden dit vergt en mits daardoor geen belangen van derden onevenredig worden geschaad.

*ontheffingsbevoegdheid t.b.v.
afwijking afstand tot zijdelingse
en achterste bestemmingsgrens*

27.2 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in dit plan en toestaan dat wordt afgeweken van de voorgeschreven afstandsmaat ten opzichte van de zijdelingse en achterste perceelgrens ten behoeve van het bouwen tot op de perceelgrens, mits:

- a. is aangetoond dat zich op het betreffende perceel geen andere reële mogelijkheden voordoen of
- b. dit uit architectonisch oogpunt wenselijk is vanwege de aansluiting op bestaande bebouwing en
- c. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

*ontheffingsbevoegdheid t.b.v.
afwijking met 10% van in het
plan opgenomen maten e.d.*

27.3 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in dit plan en toestaan dat wordt afgeweken van de op de verbeeldingen of in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, voor zover daarvoor geen bijzondere ontheffingsbevoegdheid in deze regels is opgenomen, mits deze met niet meer dan 10% worden veranderd; deze ontheffingsmogelijkheid is niet van toepassing op oppervlaktematen boven 100 m² en inhoudsmaten boven 250 m³.

procedure bij ontheffing

27.4 Bij de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing als bedoeld in 26.1 tot en met 26.3 is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Artikel 28. Algemene wijzigingsregels

<i>algemene wijzigingsbevoegdheid verkeer</i>	<i>naar</i>	28.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ten behoeve van de aanleg van fietspaden langs de Meerleseweg, de Chaamseweg-Hazenberg en de Hoogstratensebaan / Haldijk de gronden met de bestemming: ‘Agrarisch’; ‘Agrarisch, agrarisch bedrijf’; ‘Agrarisch, agrarisch-technisch hulpbedrijf’; ‘Agrarisch, paardenhouderij’; ‘Agrarisch met waarden, agrarische functie met natuurwaarden’; ‘Agrarisch met waarden, agrarische functie met landschapswaarden’; ‘Bedrijf’; ‘Groen, landschapselement’; ‘Natuur- en bosgebied’; ‘Recreatie’; ‘Water, waterloop’ en ‘Wonen’; tot 30 meter van weersijden van de aanpalende bestemming ‘Verkeer’, gemeten uit het hart van de bestemming ‘Verkeer’ te wijzigen in de bestemming ‘Verkeer’.
<i>procedure bij planwijziging</i>		28.2 Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van lid 28.1 is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Artikel 29. Nadere eisen*algemeen uitgangspunt***29.1 Algemene bepaling**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het stellen van nadere eisen ten aanzien van het bouwen, zoals in de navolgende leden van dit artikel aangegeven.

bebouwingsaspecten t.a.v. waarvan nadere eisen kunnen worden gesteld

29.2 Aspecten t.a.v. waarvan nadere eisen gesteld kunnen worden

Nadere eisen kunnen, conform het bepaalde in nevenstaande tabel 'Toepassing nadere eisen' uitsluitend gesteld worden ten aanzien van de volgende bebouwingsaspecten:

- a. de afstand tot:
 - de perceels- en of bestemmingsgrenzen, voor zover deze minder bedraagt dan 10 m;
 - de weg waaraan wordt gebouwd;
- b. de afstand tot:
 - de bestemming 'Water, waterlopen', voor zover deze minder bedraagt dan 4 m;
- c. de situering van bebouwing op een perceel, ten opzichte van:
 - elkaar;
 - ter plaatse aanwezige waardevolle bebouwing of beplanting;
 - bestaande of te ontwikkelen natuur- of landschapswaarden of -elementen;
- d. de afmetingen, dakhelling en/of kapvorm van gebouwen en andere bouwwerken;
- e. de afstand tussen gebouwen en bouwwerken voor zover deze minder bedraagt dan 5 m;
- f. de breedte van toegangspaden en wegen bij uitbreiding of omschakeling van recreatievormen op het terrein voor zover de breedte minder bedraagt dan 5 m.

belangen t.a.v. waarvan nadere eisen kunnen worden gesteld

29.3 Belangen t.a.v. waarvan nadere eisen gesteld kunnen worden

Nadere eisen kunnen, conform het bepaalde in onderstaande tabel 'Toepassing nadere eisen' uitsluitend gesteld worden ten aanzien van de volgende belangen:

- a. de gewenste concentratie van de bebouwing op het bestemmingsvlak of bouwperceel in het algemeen en in het bijzonder van:
 - bedrijfswoning(en) en overige bedrijfsgebouwen op bestemmingsvlakken groter dan 1 ha;
 - vrijstaande bijgebouwen bij woningen op bouwpercelen groter dan 0,5 ha;
- b. het behoud en/of herstel van cultuurhistorische waarden indien de betrokken gronden mede zijn bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde - cultuurhistorie';

- c. een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bebouwing in relatie tot de waarden volgens verbeelding 2a en 2b en artikel 23, lid 23.2;
- d. een goede stedenbouwkundige inpassing, met name in relatie tot de aangrenzende en nabijgelegen bebouwing die ingevolge de bestemmingen is toegelaten;
- e. een goede verkeerskundige inpassing ten opzichte van de weg waaraan wordt gebouwd, met name in verband met voldoende uitzicht vanaf het bouwperceel en/of voldoende parkeer ruimte op het bouwperceel;
- f. voldoende ruimte voor behoud van bestaande erfbeplanting of het aanbrengen van nieuwe erfbeplanting ten behoeve van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het totale bestemmingsvlak of bouwperceel;
- g. doelmatig onderhoud en bereikbaarheid van waterlopen;
- h. de verkrijging van een vereist geluidsniveau aan de gevels van een nieuwe woning en/of een afdoende geluidsreducerend effect;
- i. ter waarborging en ter voorkoming van een ruimtelijke situatie die van uit een oogpunt van brandveiligheid en de bereikbaarheid voor hulpdiensten niet gewenst is.

Tabel 'Toepassing nadere eisen'	Aspecten volgens lid 28.2 onder:					
	a	b	c	d	e	f
Belangen volgens lid 28.3 onder						
a: concentratie bebouwing	x		x	x		
b: cultuur-historische waarden	x		x	x		
c: landschappelijke inpassing		x	x			
d: stedenbouwkundige inpassing	x		x	x		
e: verkeerskundige inpassing	x		x			
f: ruimte erfbeplanting	x		x			
g: waterlopen		x		x		
h: geluidsniveau	x			x		
i: (brand)veiligheid					x	x

HOOFDSTUK 5 OVERGANGS- EN SLOTREGELS**Artikel 30. Overgangsrecht**

	30.1 <u>Overgangsrecht bouwwerken</u>
<i>overgangsrecht bouwwerken</i>	Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot: a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd; b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning geschiedt binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
	30.2 <u>Ontheffingsregel</u>
<i>ontheffing t.b.v. eenmalige vergroting</i>	Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
	30.3 <u>Uitzondering overgangsrecht bouwwerken</u>
<i>uitzondering</i>	Het bepaalde in lid 30.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.
	30.4 <u>Overgangsrecht gebruik</u>
<i>overgangsrecht gebruik</i>	Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
	30.5 <u>Verbod</u>
<i>verbodregel</i>	Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
	30.6 <u>Hervattingsregel</u>
<i>hervattingsregel</i>	Indien het gebruik, bedoeld in lid 30.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een

jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

30.7 Uitzonderingen overgangsrecht gebruik

*uitzondering overgangsrecht
gebruik*

Het bepaalde in lid 30.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Bestemmingsplanregels

Artikel 31. Slotregel

179

Artikel 31. Slotregel

citeertitel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Buitengebied 2008".

ban69bp19

Bestemmingsplan "Buitengebied 2008"

Bestemmingsplanregels

Bijlage 1: Tabel aanlegvergunningen/strijdig gebruik

TABEL AANLEGVERGUNNINGEN/STRIJD GEBRUIK (voor een nadere omschrijving van de werken en werkzaamheden wordt verwezen naar de volgende pagina)

		Bodembouw en reliëf						Waterhuishouding						Beplantingen				Infrastructuur					
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
	afgraven																						
	ophogen																						
	vergraven																						
	diepploegen																						
	egaliseren																						
	Indrijven																						
	draineren																						
	onderbemalen																						
	aanleg dam																						
	aanleg stuw																						
	aanleg sloot/greppel																						
	dempen sloten en greppels																						
	dempen kleine geïsoleerde wateren																						
	aanbrengen \wijzigen oeverbeschoeiing of kaden																						
	rooien houtgewas en beplanting																						
	aanplanten houtgewas en beplanting																						
	omzetten grasland naar bouwland																						
	omzetten naar boomteelt en vaste plantenteelt																						
	verharden oppervlakte (> 100 m²)																						
	aanbrengen ondergrondse leidingen																						
	wijzigen perceelsindeling																						
	aanleg van foliembestassins																						
NATUURWAARDEN																							
Levensgemeenschappen van bossen en overige natuurgebieden	A	A	A	A	A	A	S	S	A	A	A	A	A	S	A	A	A	A	S	S	A	-	S
Leefgebied amfibieën en reptielen	A	A	A	A	A	A	S	S	A	A	A	A	S	S	A	A	A	A	S	S	A	A	S
Leefgebied planten en plantengemeenschappen	S	S	S	S	S	A	S	S	A	A	A	A	A	A	A	A	A	S	S	S	A	S	S
Leefgebied wederogels, zwaren en ganzen	A	A	A	A	S	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	-	S	A	S	S	A	-	S
Leefgebied struweelvogels	A	A	A	A	A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	-	-	-	S	-	-	S
LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN																							
Cultuurhistorisch gebied	A	A	A	A	A	A	-	A	A	A	A	A	A	-	A	A	A	-	A	A	A	A	S

Pagina 247 van 552
Datum: 15-12-2025 20:08

Werken en werkzaamheden

De in het schema voorkomende natuur- en landschappelijke waarden zijn als differentiaties terug te vinden op verbeelding 2a en 2b. De werken en werkzaamheden als bedoeld in dit schema kunnen als volgt worden omschreven.

Bodemopbouw en reliëf

1. afgraven¹
2. ophogen
3. vergraven
4. diepploegen
5. egaliseren
6. indrijven van voorwerpen in de grond

Waterhuishouding²

7. aanleg van draineringsstelsel
8. aanbrengen van onderbemaling
9. aanleggen van dammen
10. aanbrengen van stuwen
11. aanleggen, verbreden of verbeteren van sloten en greppels
12. dempen van sloten en greppels
13. dempen van kleine geïsoleerde wateren
14. aanbrengen of wijzigen van oeverbeschoeiing of kaden

Beplantingen

15. vellen/rooien van houtgewas³
16. aanbrengen van houtgewas (houtsingels, houtwallen etc.), exclusief erfbeplanting en houtgewassen die gebruikt worden voor de agrarische productie (fruitbomen, bomen ten behoeve van teelt etc.)
17. blijvend omzetten van grasland in bouwland of sierteeltgrond, indien niet noodzakelijk in het kader van de noodzakelijke vruchtwisseling
18. aanbrengen van houtgewassen die gebruikt worden voor de agrarische productie (fruitbomen, bomen ten behoeve van teelt etc.)

Infrastructuur

19. aanbrengen van oppervlakteverhardingen van meer dan 100 m² (met uitzondering van kavelpaden)
20. aanbrengen van ondergrondse leidingen
21. wijzigen van de perceelsindeling
22. aanleg van foliemestbassins, met uitzondering van de aanleg van foliemestbassins in aansluiting op het bijbehorende agrarisch bouwblok, voor zover de hoogte niet meer dan 2,5 m bedraagt, het gezamenlijk oppervlak per agrarisch bouwblok niet meer dan 750 m² en de gezamenlijke inhoud per agrarisch bouwblok niet meer dan 2.500 m³.

¹ Afgravingen, die vergunningplichtig zijn op grond van de Provinciale Ontgrondingenverordening en waarvoor een ontgrondingenvergunning is afgegeven, vallen niet onder de aanlegvergunningregeling.

² De hier genoemde waterhuishoudkundige werken en werkzaamheden zijn ontheffings- of vergunningplichtig op grond van de keur van de waterschappen Brabantse Delta en De Dommel. Het hele plangebied is op de keurkaarten opgenomen. De vergunning- en ontheffingverlening is afgestemd op de aan de watersystemen toegekende functies en is tevens gebiedsgericht, dit wil zeggen: vindt plaats in samenhang met de ligging, c.q. begrenzing van de Groene Hoofdstructuur en Agrarische Hoofdstructuur. Echter volgens de Raad van State (14 augustus 2000, nr. EO1.980703) is toetsing alleen door het waterschap niet voldoende. Ter bescherming van de natuurwaarden is toch een aanlegvergunning vereist, omdat het denkbaar is dat een werk of werkzaamheid uit oogpunt van waterhuishouding niet, maar uit oogpunt van natuur wel op bezwaren stuit. Het aanlegvergunningstelsel is dan het geëigende instrument om een afweging te maken.

³ Voor kapwerkzaamheden die reeds geregeld zijn in de Boswet hoeft geen aanlegvergunning te worden aangevraagd.

Bijlage 2: Staat van Bedrijven

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
22	-	0	0	10	0	10	1
2222	UITGEVERIEN, DRUKKERIEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	0	0	0	0	0	1
2222.6	Uitsluitend foto's	10	0	30	0	30	2
2222.6	Kleine afbeeldingen en kopertentoonstellingen	0	0	0	0	0	1
2223	A. Grafische afwerking	0	10	0	0	10	1
2223	B. Binden	0	0	0	0	0	2
2224	Grafische reproductie en zetler	30	0	30	0	30	2
2226	Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30	2
223	Reproductiebedrijven opgenomen medi	0	0	10	0	10	1
36	-	0	0	0	0	0	1
36	VERVAARDIGING VAN NIEUWELIJS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	0	10	10	0	10	1
361	2. Meubelstofleveringen b.o. < 200 m²	30	10	10	10	30	2
362	Fabricage van meublen, seriersden b.d	30	10	30	10	30	2
363	Meubelstukken met lakwerk	30	10	30	10	30	2
363.1	Schone verkozering	0	30	30	0	30	2
40	-	0	0	0	0	0	1
40	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAAS, STOOM EN WARM WATER	0	0	10	0	10	1
40	D3. gas, stoker-, compressor-, meet- en regelaar, cal. /	0	0	30	0	30	2
40	D4. gasdrukregel- en meetuimen (kasten en gebouwen), cal. B en C	0	0	30	0	30	2
45	-	0	0	0	0	0	1
45	BOUWNIJVERHEID	0	10	30	10	30	2
45	3. aannemersbedrijven met werkplaats b.o. < 1000 m²	0	10	30	10	30	2
50	-	0	0	0	0	0	1
50	HANDEL, REPARATIE VAN AUTOS, MOTORFIETSSEN, BEZINZESERVICES/ATIONS	10	0	30	10	30	2
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2
502.4	B. auto's met meer dan 3 ton	0	0	10	10	10	1
502.5	auto's met meer dan 3 ton	0	0	30	0	30	2
503, 504	Handel in auto's en motorfietsonderdelen en accessoires	0	0	30	10	30	2
51	-	0	0	0	0	0	1
51	GROOTHANDEL EN HANDELSBEDRIJVEN	0	0	0	0	0	1
511	Handelsaankoop, verkoop	0	0	10	0	10	1
512	Giften in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2
513	Giften in bloemen en planten	0	0	30	0	30	2
5134	Giften in bloemen en planten	0	0	30	0	30	2
5135	Giften in bloemen en planten	10	0	30	0	30	2
5136	Giften in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
-	nummer						
5133	Gfht in kalfje, flesje, flesje en speciale	30	10	30	0	30	2
5134, 5136	Gfht in kalfje, flesje, flesje en speciale	30	10	30	0	30	2
514	Gfht in overige consumptieve	10	10	30	10	30	2
5146, 7	0 Gfht in vuurwerk en munten	10	0	30	10	30	2
5153	1 consumptieve, verpak, oorslag < 10 l/c	10	0	30	10 V	30	2
5153	0 Gfht in hout en bouwmaterialen	0	10	30	0	30	2
5153	2 - algemeen b.o. <= 2000 m³	0	10	30	10	30	2
5153, 4	4 zand en grind	0	10	30	0	30	2
5154	0 Gfht in ijzer en metaalwaren en verwarmingsapparaat	0	0	30	0	30	2
5154	2 - algemeen b.o. <= 2000 m³	0	0	30	0	30	2
5155, 2	Gfht in kunststoffen	30	30	30	30 R	30	2
5156	Gfht in overige intermediare goederen	10	10	30	10	30	2
517	Overige gftt (bevestigingsmiddelen, emballage, verbandmiddelen e.i.)	0	0	30	0	30	2
52	-						
527	DEFAAL HANDEL EN REPARATIE B.V. PARTIJD EREN						
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1
80	-						
-	VERVOER OVER LAND						
80	-						
80, 22	Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2
80, 22	Pomp- en compressiebedrijven van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2
61, 62	-						
61, 62	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	0	0	10	0	10	1
61, 62	A Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1
63	-						
63	DIENSTVERENIGING T.B.V. HET VERVOER						
63, 3	Karavanen	0	0	10	0	10	1
63, 4	Karavanen, campings (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1
64	-						
-	POST ENTE COMMUNICATIE						
64, 1	Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2
64, 2	A Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1
64, 2	B0 Zendingen (kantoren)	0	0	0 C	10	10	1

SB-CODE	OMSCHRIJVING		AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
622	B3	GSM en DACTA-telefoon	0	0	0 C	10	10	1
70	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED						
70	A	Vernieuwen en handelen in onroerend goed	0	0	10	0	10	1
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN						
71	-	GOEDEREN						
711	-	Personenautoverhuur met chauffeur	10	0	30	10	30	2
714	-	Vernieuwen van voor roerende goederen n.a.l.	10	10	30	10	30 D	2
72	-	COMPUTERSERVICE EN INFORMATIE-TECHNOLOGIE						
72	A	Computerservice en informatie-technologie-bureaus e.t.	0	0	10	0	10	1
72	B	Swachthuis	0	0	30 C	0	30	2
73	-	SPULLEN EN ONTINKELINGSWERK						
731	-	Natuurwetenschappelijk spul en ontinkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2
732	-	Maatschappij- en geneeskundig wetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1
86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG						
863	2	Kinderopvang	0	0	30	0	30	2
91	-	DIVERSE ORGANISATIES						
9111	-	Bedrijfs- en werkmateriële organisaties (kantoor)	0	0	10	0	10	1
9131	A	Woningbouw e.d.	0	0	30 C	0	30 D	2
9133.1	B	Woningbouwvereniging	0	0	50	0	50	3.1
92	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE						
9262	0	Schietverenigingen						
9262	11	Buitensporten met voorzieningen, hoogspanning	0	0	30	30	30	2
9262	2	Binnensporten met voorzieningen, hoogspanning	0	0	10 C	10	10	1
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING						
9301.2	-	Chemische wasmiddelen en veehygiëne	30	0	30	30 R	30	2

SBI CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS				CATEGORIE
		STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
SG01 3	A	0	0	0	50	2
SG02 3	B	0	0	0	10	1
SG02		0	0	0	10	1

**Bijlage 3: Handleiding duurzame locaties en duurzame project-
locaties voor de intensieve veehouderij**

Bijlage 5 Vestigingsbeleid Integrale Zonering

Bijlage 5.1 Handleiding duurzame locaties en duurzame project-locaties voor de intensieve veehouderij (2003) Provincie Noord-Brabant

Hierna volgt integraal de tekst uit de “Handleiding duurzame locaties en duurzame project-locaties voor de intensieve veehouderij” zoals vastgesteld door Gedeputeerde Staten d.d. 2 december 2003.

INHOUD

- 1 Inleiding
- 2 Opbouw
- 3 Achtergrond
- 4 Beleidskader
- 4.1 Duurzaamheid
- 4.2 Planologisch kader streekplan
- 4.3 Revitalisering Landelijk Gebied
- 5 Beoordelingskader
- 5.1 Omvang bedrijf
- 5.2 Beoordeling duurzame locatie en duurzame projectlocatie
- 5.3 Procedure
- 6 Beoordelingstabel duurzame locaties
- 6.1 Randvoorwaarden vanuit de streekplanzonering (GHS en AHS)
- 6.2 Overige randvoorwaarden
- 7 Beoordelingstabel duurzame projectlocaties
- 7.1 Randvoorwaarden vanuit de streekplanzonering (AHS)
- 7.2 Overige randvoorwaarden
- Bijlage 1 Omvang bedrijven in verband met MER en IPPC

1 Inleiding

Voorliggende handleiding vormt het toetsingskader voor Gedeputeerde Staten voor de beoordeeling van duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor de intensieve veehouderij. De handleiding geeft een nadere invulling en verduidelijking van het in het Streekplan Noord-Brabant 2002, het Koepelplan “Reconstructie aan zet” (2001) en de uitgangspuntennota “Hand aan de ploeg voor West-Brabant” (2001) geformuleerde provinciaal beleid met betrekking tot duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor de intensieve veehouderij. Dit provinciaal beleid is de afgelopen jaren op enkele punten nader ingevuld en aangevuld met nieuwe inzichten (o.a. naar aanleiding van het “akkoord van Cork” in juli 2003). De handleiding is bedoeld als ondersteuning voor de planvorming in het kader van de Revitalisering Landelijk Gebied (RLG), welke plannen worden vastgelegd in Reconstructieplannen en (voor West-Brabant) Gebiedsplannen, voor het ruimtelijk ordeningsbeleid van gemeenten en voor het beoordelen door de provincie van initiatieven en plannen in het kader van de ruimtelijke ordening.

Over een concept van deze handleiding hebben Gedeputeerde Staten advies gevraagd aan de Provinciale Planologische Commissie (PPC) en de Provinciale Commissie Landelijk Gebied (PCLG).

2 Opbouw

De handleiding is als volgt opgebouwd:

- Achtergrond: Hier wordt kort de positie van duurzame (project)locaties aangegeven.
- Beleidskader: In het Streekplan is aangegeven in welke gebieden onder voorwaarden duurzame (project)locaties mogelijk zijn en welke ontwikkelingen mogelijk zijn op een duurzame (project)locatie. Daarnaast bieden ook de in het kader van RLG op te stellen Reconstructieplannen en Gebiedsplannen een ruimtelijk kader.
- Beoordelingskader: In algemene zin wordt aangegeven op welke wijze tot een beoordeling van duurzame (project)locaties moet worden gekomen en welke procedure hiervoor geldt.
- Beoordelingstabel duurzame locaties: In de beoordelingstabel wordt op basis van provinciaal en rijksbeleid aangegeven met welke aspecten bij de beoordeling van duurzame locaties rekening dient te worden gehouden en op welke wijze dit dient te gebeuren.
- Beoordelingstabel duurzame projectlocaties: In de beoordelingstabel wordt op basis van provinciaal en rijksbeleid aangegeven met welke aspecten bij de beoordeling van duurzame projectlocaties rekening dient te worden gehouden en op welke wijze dit dient te gebeuren.

3 Achtergrond

In het kader van de Revitalisering Landelijk Gebied (RLG) zijn de begrippen duurzame locatie en duurzame projectlocatie voor de intensieve veehouderij ontwikkeld. In het Streekplan hebben deze begrippen een verankering in het ruimtelijk ordeningsbeleid van de provincie gekregen en zijn deze als volgt gedefinieerd:

Duurzame locatie intensieve veehouderij

Een bestaand agrarisch bouwblok met een zodanige ligging dat het zowel vanuit milieu-oogpunt (ammoniak, stank en dergelijke) als vanuit ruimtelijk oogpunt (natuur, landschap en dergelijke) verantwoord is om het te laten groeien tot een bouwblok van maximaal 2,5 hectaren voor een intensieve veehouderij.

Een locatie kan ook bij een kleiner oppervlak dan 2,5 ha. als duurzaam worden aangemerkt.

Daarnaast zijn er bestaande situaties waarbij het vigerende bouwblok groter is dan 2,5 ha.; ook in deze gevallen kan er sprake zijn van duurzame locaties.

Duurzame projectlocatie intensieve veehouderij

Een locatie met een zodanige ligging dat het zowel vanuit milieu- oogpunt als vanuit ruimtelijk oogpunt verantwoord is om daar enkele bouwblokken voor intensieve veehouderijen te projecteren. Op een duurzame projectlocatie intensieve veehouderij is dus nieuwvestiging mogelijk. De omvang van een duurzame projectlocatie ligt in de orde van grootte van 10 hectaren. Duurzame projectlocaties zijn alleen mogelijk in landbouwontwikkelingsgebieden, omdat alleen in deze gebieden nieuwvestiging van intensieve veehouderijen is toegestaan.

De beoordeling of locaties of projectlocaties duurzaam zijn, dient door gemeenten in het kader van het bestemmingsplan of een zelfstandige projectprocedure (artikel 19 WRO) te worden gemaakt. Het streekplan geeft aan binnen welke gebiedscategorieën van het streekplan duurzame (project)locaties aan de orde kunnen zijn. De Reconstructie- en Gebiedsplannen hebben de mogelijkheid om dit streekplankader nader in te vullen. Deze in het kader van RLG op te stellen plannen moeten aangeven in welke gebieden de intensieve veehouderij zal moeten afbouwen (de extensiveringsgebieden) en in welke gebieden cq op welke locaties onder voorwaarden ontwikkelingsmogelijkheden voor de intensieve veehouderij aanwezig zijn (de verwevings- en landbouwontwikkelingsgebieden).

Zowel voor gemeenten als voor reconstructie- en gebiedscommissies is het dus van belang om duidelijkheid te hebben over in welke gebieden en onder welke voorwaarden duurzame locaties en duurzame projectlocaties kunnen voorkomen. Ook voor de provincie, in haar rol als planbegeleider/-toetser is het van belang om op eenduidige wijze te kunnen adviseren en oordelen over initiatieven ten aanzien van duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor de intensieve veehouderij.

Indien men wil afwijken van de gehanteerde definities van duurzame (project)locaties zal een streekplanafwijkingsprocedure moeten worden gevolgd. Dit vereist uiteraard een zorgvuldige onderbouwing en een goed vooroverleg. Reconstructieplannen bieden een wettelijk kader hier rechtstreeks in te voorzien.

4 Beleidskader

4.1 Duurzaamheid

Een duurzame ontwikkeling is gericht op het bereiken van een meerwaarde ten aanzien van economie, ecologie en maatschappij. In het streekplan zijn deze belangen integraal afgewogen. Ten aanzien van een duurzame ontwikkeling van de intensieve veehouderij spelen een drietal duurzaamheidsaspecten:

1. Duurzaamheidscriteria locatie
2. Duurzaamheidscriteria productiewijze
3. Duurzaamheidscriteria op gebiedsniveau

Duurzaamheidscriteria locatie

Het RO-, water-, natuur-, landschaps- en milieubeleid geven kaders voor waar en onder welke voorwaarden ontwikkeling van intensieve veehouderij mogelijk is. Dit op basis van de afweging tussen het beschermen van kwetsbare waarden en functies en het geven van voldoende ontwikkelingsmogelijkheden (zoals de grootte van het bouwblok) voor de intensieve veehouderij.

Binnen RLG worden deze kaders middels de integrale zonering nader uitgewerkt. In de paragrafen 6 en 7 worden vanuit verschillende beleidscategorieën randvoorwaarden geformuleerd voor de duurzame ontwikkeling van locaties.

Duurzaamheidscriteria productiewijze

Via wet- en regelgeving (mestbeleid, welzijnsisen, e.d.) en maatschappelijke wensen (biologische productiewijze, voedselveiligheid) worden eisen gesteld aan de productiewijze. De markt en het (EU-)beleid bepalen in belangrijke mate het economisch perspectief. Op deze aspecten wordt in deze handleiding niet verder ingegaan¹.

Duurzaamheidscriteria op (regionaal) gebiedsniveau

Er zal een balans moeten zijn tussen gebieden waar gestreefd wordt naar uitplaatsing van intensieve veehouderij en gebieden waar ruimte is voor ontwikkeling van bedrijven die elders geen ontwikkelingsmogelijkheden meer hebben. Ten aanzien van deze balans is in het kader van RLG vastgesteld dat groei in de landbouwontwikkelings- en verwevingsgebieden gekoppeld is aan een meer dan evenredige krimp in de extensiveringsgebieden en dat er geen uitplaatsing zonder inplaatsing zal plaatsvinden. In de toelichtende tekst van het streekplan is aangegeven dat nieuwvestiging van intensieve veehouderij aan de orde kan zijn als er onvoldoende geschikte (bestaande) bouwblokken vrijkomen voor de opvang van intensieve veehouderijen die moeten worden verplaatst uit kwetsbare gebieden of vanwege stedelijke uitbreidingen.

4.2 Planologisch kader streekplan

In het streekplan wordt voor het landelijk gebied een indeling gemaakt in de Groene en de Agrarische Hoofdstructuur (GHS en AHS). De GHS en AHS zijn beide onderverdeeld in twee hoofdzones, namelijk GHS-natuur, GHS-landbouw, AHS-landschap en AHS-landbouw. Deze indeling is nader onderverdeeld in subzones. De mogelijkheden voor duurzame (project)locaties verschillen per subzone.

In de onderstaande tabel is aangegeven in welke subzones onder voorwaarden mogelijkheden voor duurzame (project)locaties aanwezig zijn.

¹ Aan deze duurzaamheidscriteria wordt verder inhoud gegeven in het project "Op weg naar een duurzame intensieve veehouderij in Brabant", dat als doel heeft om met behulp van een "Menukaart duurzame intensieve veehouderij" het provinciaal bestuur concrete en praktisch uitvoerbare voorstellen voor te leggen, op basis waarvan de transitie naar een duurzame veehouderij, samen met de maatschappelijke partners, ter hand kan worden genomen.

Hoofdzone	Subzone	Onder voorwaarden mogelijkheden voor:	
		Duurzame locaties	Duurzame projectlocaties
GHS-Natuur	Natuurparels	Nee	Nee
	Overig bos- en natuurgebied	Nee	Nee
	Ecologische verbindingzones	Nee	Nee
GHS-Landbouw	Leefgebied kwetsbare soorten: weidevogels	Ja	Nee
	Leefgebied kwetsbare soorten: overig	Nee	Nee
	Leefgebied struweelvogels	Ja	Nee
	Natuurontwikkelingsgebied	Nee	Nee
AHS -Landschap	Leefgebied dassen: gelegen in RNLE	Ja	Nee
	Leefgebied dassen: niet gelegen in RNLE	Ja	Ja
	Waterpotentiegebied	Ja	Nee
	RNLE-Landschapsdeel	Ja	Nee
AHS-Landbouw	Zoekgebied veeverrichtingsgebieden	Ja	Ja
	Vestigingsgebied glastuinbouw	Ja	Ja
	Mogelijk doorgroeigebied glastuinbouw	Ja	Ja
	Glasboomteeltgebied	Ja	Ja
	AHS-overig	Ja	Ja

Het streekplanbeleid is gericht op zuinig ruimtegebruik. Centraal staat het agrarisch hergebruik van vrijkomende (agrarische) bouwblokken boven het toestaan van nieuwe bouwblokken. In Noord-Brabant hebben veel intensieve veehouderijbedrijven meerdere locaties. Het samenvoegen van locaties op een duurzame locatie is een optie die past binnen zuinig ruimtegebruik. Nieuwe bouwblokken op duurzame projectlocaties zijn dus alleen mogelijk als er geen reële mogelijkheden aanwezig zijn om gebruik te maken van vrijkomende bouwblokken of locaties waar het bedrijf kan samenvoegen.

Het streekplan maakt ten aanzien van de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw onderscheid in: nieuwvestiging, omschakeling en uitbreiding van het bouwblok. Daarnaast zijn er nog de begrippen: hervestiging en samenvoegen locaties.

Hieronder zijn deze begrippen omschreven.

- Nieuwvestiging
De projectie van een agrarisch bouwblok op een locatie die volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan niet is voorzien van een bouwblok.²

² Volgens de streekplandefinitie is er alleen sprake van nieuwvestiging als de nieuwvestigingslocatie niet is voorzien van een agrarisch bouwblok en is er dus ook sprake van nieuwvestiging als er op de nieuwvestigingslocatie al wel een niet-agrarisch bouwblok aanwezig is. Conform de streekplantekst valt echter de omzetting van een niet-agrarisch bouwblok in een agrarisch bouwblok onder "omschakeling" en niet onder "nieuwvestiging". Voor deze laatste interpretatie wordt gekozen en de tegenstrijdigheid tussen streekplandefinitie en streekplantekst zal middels een (correctieve) herziening van het streekplan worden opgeheven.

- **Omschakeling**
Het omzetten van een bouwblok van de ene agrarische bedrijfsvorm in een andere agrarische bedrijfsvorm of het omzetten van een niet-agrarisch bouwblok in een agrarisch bouwblok.³ Omschakeling wordt dus niet beschouwd als nieuwvestiging. Omschakeling van een niet-agrarisch bouwblok naar een agrarisch bouwblok voor de intensieve veehouderij is conform het streekplan overigens alleen mogelijk in de AHS-Landbouw; in de GHS en in de AHS-Landschap moet een duurzame locatie altijd een bestaand agrarisch bouwblok betreffen
- **Uitbreiding bouwblok**
Het vergroten van een bestaand (vigerend) agrarisch bouwblok ten behoeve van de continuering van de huidige agrarische bedrijfsvorm.
- **Hervestiging**
Het overnemen van een (vigerend) agrarisch bouwblok door een agrariër die elders een (vigerend) agrarisch bouwblok verlaat. Hervestiging komt dus neer op het verplaatsen van een activiteit van het ene agrarische bouwblok naar het andere agrarische bouwblok. Planologisch verandert op de locatie waar de activiteit naartoe wordt verplaatst niets, tenzij sprake is van een andere agrarische bedrijfsvorm. In dat geval is er sprake van hervestiging in combinatie met omschakeling. Ook vanuit milieuoogpunt behoeft er niets te veranderen (de milieuvergunning is gekoppeld aan de locatie), tenzij sprake is van een verandering in aard of aantal van de te houden dieren.
- **Samenvoegen locaties**
Het samenvoegen van één of meerdere locaties op een reeds bestaande locatie. Dit zal vrijwel altijd leiden tot uitbreiding van het bouwblok.
Het streekplanbeleid ten aanzien van duurzame locaties voor de intensieve veehouderij is:
 - geen nieuwvestiging; een duurzame locatie betreft per definitie een bestaande locatie;
 - hervestiging kan;
 - omschakeling kan (omschakeling van een niet-agrarisch bouwblok is alleen mogelijk in de AHS-Landbouw);
 - uitbreiding bouwblok kan tot maximaal 2,5 hectare.

Het streekplanbeleid ten aanzien van duurzame projectlocaties voor de intensieve veehouderij is:

- nieuwvestiging kan;
- hervestiging kan;
- omschakeling kan (omschakeling van een niet-agrarisch bouwblok is alleen mogelijk in de AHS-landbouw);
- uitbreiding bouwblok kan : er is geen maximale maatvoering opgenomen; de totale omvang van een projectlocatie bedraagt ca. 10 ha.

Mestbewerking

Conform het streekplan is in bijzondere gevallen vestiging van een mestbewerkingsinstallatie mogelijk op een duurzame (project)locatie voor de intensieve veehouderij. Het “bijzondere” betekent dat deze locaties pas als stap 3 aan de orde kunnen komen als het zogenoemde “stapenplan mestlocaties” conform het streekplan (pag 127) is doorlopen. Dat wil zeggen dat eerst

³ Volgens de streekplandefinitie is er alleen sprake van omschakeling bij het overstappen van de ene agrarische bedrijfsvorm in een andere agrarische bedrijfsvorm. Conform de streekplantekst wordt echter ook de omzetting van een niet-agrarisch bouwblok in een agrarisch bouwblok als “omschakeling” beschouwd. Voor deze laatste, bredere, interpretatie wordt gekozen en de tegenstrijdigheid tussen streekplandefinitie en streekplantekst zal middels een (correctieve) herziening van het streekplan worden opgeheven.

locaties moeten worden gezocht die voldoen aan stap 1: bedrijventerrein, veeverdichtingsgebied, vestigingsgebied glastuinbouw, terreinen voor rioolwaterzuiveringsinstallaties of stortplaatsen. Als dit aantoonbaar niet tot resultaten leidt, komen locaties aan bod die voldoen aan stap 2: bouwblokken gelegen in een landbouwontwikkelingsgebied. Als ook dit niet tot resultaten leidt komen locaties aan bod die voldoen aan stap 3. In de praktijk betekent dit dat in stap 3 alleen nog duurzame locaties aan de orde zijn, omdat duurzame projectlocaties altijd gelegen zijn in een landbouwontwikkelingsgebied (stap 2). De capaciteit van een mestbewerkingsinstallatie op een duurzame locatie of op een duurzame projectlocatie mag niet meer bedragen dan 25.000 ton per jaar.

4.3 Revitalisering Landelijk Gebied

Het reconstructieplan cq het gebiedsplan zal een ruimtelijk kader bieden. In het reconstructieplan cq gebiedsplan zal, middels de integrale zonering, worden aangegeven in welke gebieden duurzame locaties en duurzame projectlocaties mogelijk zijn. Dit zal veelal een nadere afweging en inkadering zijn van de uitgangspunten uit het RO-, milieu-, natuur-, landschaps- en waterbeleid.

In de terminologie van de Revitalisering landelijk Gebied zullen duurzame locaties voor de intensieve veehouderij uitsluitend te vinden zijn binnen de landbouwontwikkelings- en verwevingsgebieden en niet in de extensiveringsgebieden. In verwevingsgebieden kunnen de bestaande of agrarische locaties duurzame locaties zijn, mits de omgevingskwaliteiten in brede zin (natuur, landschap, water, milieu, e.d.) dat toelaten. De insteek in verwevingsgebieden met betrekking tot duurzame locaties betreft al met al een "ja mits"- en tegelijkertijd een maatwerk-benadering. In paragraaf 6 van deze handleiding wordt deze benadering nader gepreciseerd door de randvoorwaarden te benoemen die vanuit de verschillende omgevingsaspecten aan duurzame locaties worden gesteld.

Duurzame projectlocaties voor de intensieve veehouderij zullen uitsluitend in landbouwontwikkelingsgebieden te vinden zijn. Gezien de omvang van een duurzame projectlocatie (circa 10 hectaren) en de mogelijkheid hier nieuwe intensieve veehouderijen te vestigen, dient een dergelijke locatie of het gebied waarbinnen een dergelijke locatie ligt als een landbouwontwikkelingsgebied conform de Reconstructiewet te worden betiteld.

5 Beoordelingskader

5.1 Omvang bedrijf

Een bedrijf zal een bepaalde omvang moeten hebben om economisch duurzaam te zijn. Ontwikkeling naar een bedrijf van de toekomst (bedrijf met een omvang van wat over 10-15 jaar als perspectiefrijke omvang noodzakelijk wordt geacht) dient mogelijk te zijn om te kunnen spreken van een duurzame (project)locatie.

Voor het bepalen of de locatie voldoende duurzaam is voor een dergelijke ontwikkeling is het van belang om te weten wat een dergelijke ontwikkeling betekent ten aanzien van de impact op het milieu (met name stank en ammoniak) en op de ruimte (omgevingskwaliteiten in brede zin).

Ontwikkeling naar bedrijf van de toekomst kan als minimumvariant worden gezien waaraan een duurzame (project)locatie zal moeten voldoen. Welke omvang en bijbehorende impact op milieu en ruimte hieraan is verbonden, is sterk afhankelijk van ontwikkelingen in markt en maatschappij, de bedrijfsspecifieke situatie en strategie van de ondernemer. Zo is bijvoorbeeld de noodzakelijke omvang en bijbehorende impact voor een zeugenbedrijf van een andere orde dan die voor een vleesvarkensbedrijf. Het is dan ook niet doenlijk om algemene normen vast te stellen voor de omvang en impact van bedrijven.

Om een beeld te krijgen van de omvang van het bouwblok in relatie tot het aantal gehouden dieren is als voorbeeld een toekomstgericht gesloten varkensbedrijf van 350 zeugen met 2100 vleesvarkens (en bijbehorende biggen) genomen. De omvang van het totale bouwblok (inclusief erfbeplanting, aan- en afvoerwegen, mestopslag, voersilo's, woonhuis e.d.) bedraagt op basis van de huidige praktijk dan ongeveer 1,75 ha. Door efficiënt te bouwen kan dit echter omlaag worden gebracht tot ongeveer 1,25 ha. Op een bouwblok van 2,5 ha kunnen bij een efficiënte indeling zelfs 3 tot 4 keer zoveel dieren (dus 1050 - 1400 zeugen met 6300 - 8400 vleesvarkens) worden gehouden.

Vigerende bouwblokken voor intensieve veehouderijen die nu al groter zijn dan 2,5 hectaren (en ingevuld met bedrijfsbebouwing) kunnen niet verkleind worden, onder andere in verband met planschade-aspecten. In zo'n geval wordt de huidige situatie erkend en vastgelegd/bevoren en kan er dus sprake zijn van een duurzame locatie, bijvoorbeeld in een verwevingsgebied, met een bouwblok groter dan 2,5 ha.

5.2 Beoordeling duurzame locatie en duurzame projectlocatie

Hergebruik boven nieuwvestiging

Centraal uitgangspunt van het streekplan is zuinig ruimtegebruik, waarbij is aangegeven dat het agrarisch hergebruik van bestaande bouwblokken centraal staat boven het toestaan van nieuwe bouwblokken. Dat betekent dat duurzame projectlocaties (met mogelijkheden voor nieuwvestiging!) alleen aan de orde zijn als, uit onafhankelijk onderzoek, blijkt dat er binnen het desbetreffende reconstructiegebied geen alternatieve bestaande locaties beschikbaar zijn. Bij het bepalen van deze mogelijkheden speelt het tijds- of kostenaspect in eerste instantie geen doorslaggevende rol. Uit het (onafhankelijk) onderzoek moet voldoende moeten blijken welke inspanningen zijn verricht bij het zoeken naar vrijgekomen of vrijkomende locaties en moet per onderzochte locatie kunnen worden gemotiveerd waarom een bepaalde locatie wel of niet geschikt is voor de vestiging van het bedrijf.

Wijze van beoordeling

Binnen de aanduiding duurzame (project)locaties is een gradatie in ontwikkelingsmogelijkheden mogelijk. Ook is de benodigde ontwikkelingsruimte sterk afhankelijk van het type bedrijf en de strategie van de ondernemer. Zo zullen niet alle duurzame locaties geschikt zijn voor bouwblokken van 2,5 ha, maar kunnen desondanks nog voldoende ontwikkelingsruimte hebben (zeker als efficiënt wordt gebouwd binnen het bouwblok en allerlei emissiereducerende maatregelen worden getroffen) voor een duurzame economische ontwikkeling voor de komende 10 tot 15 jaar. Kortom, een locatie voor intensieve veehouderij kan in bepaalde gevallen ook bij een kleinere oppervlakte dan 2,5 ha, als duurzaam worden aangemerkt. Ook binnen duurzame projectlocaties is een verscheidenheid aan ontwikkelingsmogelijkheden mogelijk en is maatwerk, afgestemd op de specifieke lokale omstandigheden en de strategie van de betrokken ondernemer(s), noodzakelijk.

Deze constatering maakt dat het vooraf concreet bestempelen van bestaande locaties als duurzame locaties, evenals het op voorhand concreet begrenzen en bestempelen van duurzame projectlocaties niet goed mogelijk is. Vanuit het oogpunt van speculatie en eventuele prijsopdrijving lijkt het op voorhand aanduiden van locaties ook niet wenselijk.

Het begrip duurzame (project)locatie moet daarom veel eerder al een bepaalde manier van toetsen van concrete initiatieven worden gezien. In paragraaf 4.2. is al aangegeven in welke (sub)zones van het streekplan geen respectievelijk (onder voorwaarden) wel mogelijkheden bestaan voor duurzame locaties en/of duurzame projectlocaties. Voor zover de streekplanzone-

ring duurzame (project)locaties mogelijk maakt is in hoofdstuk 6 respectievelijk 7 middels een beoordelingstabel voor duurzame locaties respectievelijk duurzame projectlocaties aangegeven met welke randvoorwaarden rekening dient te worden gehouden bij de beoordeling van dergelijke locaties. Deze randvoorwaarden zijn afkomstig uit het rijks- en provinciaal beleid en zijn nader uitgewerkt ten behoeve van het kunnen maken van een beoordeling van duurzame (project)locaties. De beoordeling is alleen gericht op de effecten van/uit het agrarisch bouwblok.

Voor een beoordeling of sprake is van een duurzame (project)locatie dient in eerste instantie door de initiatiefnemer zelf te worden aangegeven op welke wijze met de thema's in de beoordelingstabel rekening is gehouden. Dit kan worden gezien als een integrale omgevingstoets. Zeker bij duurzame projectlocaties zal gezien de te verwachten omvang van de hier nieuw te vestigen bedrijven waarschijnlijk ook een MER(boordelings)plicht gelden. De gemeente is uiteindelijk verantwoordelijk voor een benodigde herziening van het bestemmingsplan, wijzigingsplan of zelfstandige projectprocedure (Artikel 19-1, WRO).

Voor een aantal thema's geldt dat als een locatie hier negatief op scoort er geen sprake kan zijn van een duurzame (project)locatie. Bijvoorbeeld wanneer sprake is van ligging binnen 250 meter van een voor verzuring zeer kwetsbaar bos- en natuurgebied volgens de definitie in het Streekplan en de PUN (verplicht extensiveringsgebied!). Voor de meeste thema's geldt echter dat ontwikkeling er mogelijk is mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden (gericht op instandhouden en versterken van aanwezige waarden of het compenseren van aangetaste waarden) of dat ontwikkeling niet mogelijk is, tenzij wordt aangetoond dat dit geen nadelige effecten met zich meebrengt.

Indien sprake is van een stapeling van waarden (bijvoorbeeld een gebied in de GHS-landbouw met zeer hoge cultuurhistorische, aardkundige en landschappelijke waarden) zullen de mogelijkheden voor duurzame (project)locaties geringer zijn. Hoe deze afweging uitvalt is maatwerk per gebied en zal moeten blijken uit een degelijke ruimtelijke onderbouwing, waarin aandacht moet worden besteed aan minimaal alle genoemde aspecten uit de beoordelingstabel. Hierbij is het van belang om RO- en milieu-aspecten in onderlinge samenhang en in het licht van de komende RLZ-zonering te bezien. Wanneer op grond van milieu-aspecten, dan wel de komende RLZ-zonering, twijfels over de duurzaamheid van een locatie bestaan, kan dit reeds een argument zijn om ook in het kader van de RO de locatie niet als duurzaam te bestempelen.

Het is aan de commissie AAB (Advies Agrarische Bouwaanvragen) om concrete initiatieven te beoordelen ten aanzien van een duurzame economische omvang. Volwaardigheid en voldoende continuïteit zijn hierbij belangrijke toetsingsaspecten. Deze taak heeft de commissie AAB reeds nu.

5.3 Procedure

Deze handleiding is een nadere verduidelijking van het Streekplan. Bij de toepassing hiervan zijn dan ook de gebruikelijke RO-procedures van kracht. Dat betekent dat gemeenten in eerste instantie verantwoordelijk zijn voor het toepassen van de handleiding. De provincie zal bij het beoordelen van gemeentelijke bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of artikel 19-aanvragen beoordelen of gemeenten voldoende rekening met deze handleiding hebben gehouden. Gedeputeerde Staten zien geen noodzaak om duurzame locaties in bestemmingsplannen buitengebied concreet aan te wijzen. Zij raden dit zelfs af. Iedere voorgenomen ontwikkeling op een bepaalde locatie zal immers telkens opnieuw moeten worden beoordeeld of zij voldoet aan de in deze handleiding geformuleerde uitgangspunten. Duurzame projectlocaties kunnen eventueel wel concreet worden aangewezen. Hiervoor geldt immers een ander planologisch beleid. Ook hier geldt echter dat iedere nieuwe ontwikkeling telkens opnieuw zal moeten worden beoordeeld.

6 Beoordelingstabel duurzame locaties

In de onderstaande tabel staan alle randvoorwaarden waarmee bij de beoordeling van duurzame locaties minimaal rekening dient te worden gehouden.

6.1 Randvoorwaarden vanuit de streekplanzonering (GHS en AHS)

Streekplan-subzone	Randvoorwaarde	Uitwerking
GHS-landbouw	De handhaving van rust, openheid, hoge waterpeilen, natuurwaarden, de bescherming van het landschap en de kwaliteit van het gebied dienen gewaarborgd te zijn (Streekplan).	Duurzame locaties zijn mogelijk, mits op een goede manier rekening wordt gehouden met de genoemde randvoorwaarden. Indien dit het geval is, is de invloed van uitbreiding van bestaande intensieve verhoudingsgebieden op watersmogels beperkt. Daarnaast zijn uitbreidingsmogelijkheden van andere intensieve verhoudingsgebieden zoveel mogelijk ganspoedig te onderzoeken. Bij uitbreiding van bestaande intensieve verhoudingsgebieden zoveel mogelijk aansluitend op de bestaande uitbreiding dient natuurelementen zoveel mogelijk te behouden en de hier volgende uitwerking:
		• De ligging van het bouwvlak. De effecten van uitbreiding of omschakeling zijn bij lagging midden in het leefgebied weldeegs veel groter dan bij de lagging aan de rand van het leefgebied. • De richting van uitbreiding. Uitbreiding dient zo veel mogelijk niet plaats te vinden in de richting van de kern van het leefgebied verdedogts.
GHS-landbouw	De handhaving van een bestaand of halfopen landschap met een scherp contrast met een kleinschalige perceelgrenzen, ruige perceelranden en slotkanten, openheid, schrale bodem, een goede waterhuishouding en voldoende bodemwegetatie. De bodemwegetatie dient gewaarborgd te zijn (Streekplan).	Duurzame locaties zijn mogelijk, mits op een goede manier rekening wordt gehouden met de genoemde randvoorwaarden. Indien dit het geval is, is de invloed van uitbreiding van bestaande intensieve verhoudingsgebieden op stuwveelogs beperkt. Daarom worden de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande intensieve verhoudingsgebieden zoveel mogelijk ganspoedig te onderzoeken. Bij uitbreiding van bestaande intensieve verhoudingsgebieden zoveel mogelijk aansluitend op de bestaande uitbreiding dient natuurelementen zoveel mogelijk te behouden en de hier volgende uitwerking: • Het aantal dan groenstructuren en waardevolle landschapselementen binnen het daaraanbende leefgebied dient gelijk te blijven. Bij verandering van bestaande groenstructuren of andere waardevolle elementen dient deze aanpassing te worden gecompenseerd door het aanmaken van andere groenstructuren of andere waardevolle elementen te maken. • Bij uitbreiding dient een nieuw, functioneel, groene inpassing van het bouwvlak plaats te vinden. De aanleg en het beheer van groenstructuren wordt gestimuleerd (via de stimuleringsregeling SNB) en eventuele aanvullende regelingen). Uitgangspunt bij de verskering van groenstructuren is dat nieuw groen, vrij groen, is (er komen dus geen verdere beleidsmaatregelen uit voort).

Streekplan-subzone	Randvoorwaarde	Uitwerking
AHS-landschap Leefgebied Druisen	De handhaving van bestaansvoorwaarden van de das dient gewaarborgd te zijn. Dit betekent dat burchen met rust worden gelaten, de dassen kunnen forageren en er voldoende landschappelijke structuren als houtwallen, begroeide slootken, vochtige graslanden en dergelijke aanwezig zijn (Streekplan).	Duurzame locaties zijn mogelijk, mits op een goede manier rekening wordt gehouden met de genoemde randvoorwaarden. Indien dit het geval is, is de invloed van uitbreiding van bestaande business- en verkeerbedrijven beperkt op dassen bosocht. Daarom worden de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande intensieve verkeerbedrijven zoveel mogelijk gerespecteerd. Bij uitbreiding en ontsluiting dient nadrukkelijk aandacht te zijn voor behoud van de genoemde randvoorwaarden en de hier volgende uitwerking: - De locatie mag geen burch en geen specifieke fourageergebieden (bijvoorbeeld een boomgaard of een vochtig grasland) nodig laten benutten. - Het totaal aan groenstructuren en waardevolle landschapselementen binnen het desbetreffende leefgebied dient gelijk te blijven. Bij aanraking van bestaande groenstructuren en landschapselementen dient deze aanraking gecompenseerd te worden. Bij compensatie dient het om behoud en versterking van de aanwezige groen- en landschopsstructuren te gaan. - Bij uitbreiding dient een ruime, verplichte, functionele groene inpassing van het bouwvlak plaats te vinden. - De afweging en het behoud van groenstructuren wordt gestimuleerd (via de stimuleringsregeling SNB) en er wordt aanvaard dat de uitbreiding van groenstructuren is dat nieuw groen, vrij groen is (er komen dus geen verdere beleidsbeperkingen uit voort).
Waterpotenleeggebied	De geschiktheid voor mogelijke natuurontwikkeling (kwaliteitsnatuur) in de structuurleeggebieden moet voldoende aanwezig zijn (Streekplan)	Duurzame locaties zijn mogelijk, mits op een goede manier rekening wordt gehouden met de kwelpotentie. In de praktijk zal de invloed van de uitbreiding van intensieve verkeerbedrijven op de kwelpotentie gering zijn. Indien sprake is van een structurele ingreep in de waterhuishouding, welke tot gevolg heeft dat de kwelpotentie onmeetbaar vermindert, is een duurzame locatie niet toegestaan.
RNIE-landschapsdeel	Ontwikkeling van natuurontwikkelingsgebieden op basis van de RNIE als geheel dient te worden ondersteund (Streekplan)	Duurzame locaties zijn mogelijk, mits op een goede manier rekening wordt gehouden met de genoemde randvoorwaarden. De ontwikkeling van natuurontwikkelingsgebieden op basis van de RNIE als geheel dient te worden ondersteund (Streekplan). Daarom worden de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande intensieve verkeerbedrijven zoveel mogelijk gerespecteerd. Bij uitbreiding en ontsluiting dient nadrukkelijk aandacht te zijn voor behoud van de genoemde randvoorwaarden en de hier volgende uitwerking: - Het totaal aan groenstructuren en waardevolle landschapselementen binnen de daarbetroffende RNIE dient gelijk te blijven. Bij aanraking van bestaande groenstructuren en waardevolle landschapselementen dient deze aanraking gecompenseerd te worden. Bij compensatie dient het om behoud en versterking van de aanwezige groenstructuren en waardevolle landschapselementen te gaan. - Bij uitbreiding dient een ruime verplichte functionele groene inpassing van het bouwvlak plaats te vinden. - De aanleg en het behoud van groenstructuren wordt gestimuleerd (via de stimuleringsregeling SNB) en eventuele aanvullende regelingen) Uitgangspunt bij de versterking van groenstructuren is dat nieuw groen, vrij groen is (er komen dus geen verdere beleidsbeperkingen uit voort).

	Streekplan-subzone	Randvoorwaarde	Uitwerking
AHS-Landbouw	Zoekgebied vee-verdichtingsgebieden	Geen specifieke randvoorwaarden voor duurzame locaties	
	Vestigingsgebied glastuinbouw	Ontwikkeling intensieve veelhouderij dient ontwikkeling van deze gebieden voor de glastuinbouw niet te frustreren (Streekplan)	Duurzame locaties zijn mogelijk, mits de uitbreiding van of omschakeling naar intensieve veelhouderij de huidige en toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de glastuinbouw niet belemmert. Dat betekent dat niet alleen rekening dient te worden gehouden met bestaande glastuinbouwbedrijven en hun uitbreidingsmogelijkheden, maar ook met toekomstige nieuwvestigingen. Pas als voldoende duidelijk de benodigde ruimte en locaties voor de glastuinbouw binnen het vestigingsgebied in beeld zijn, kan worden bezien in hoeverre en waar er nog mogelijkheden voor duurzame locaties zijn.
	Mogelijk doorgroeigebied glastuinbouw	Ontwikkeling intensieve veelhouderij dient ontwikkeling van deze gebieden voor de glastuinbouw niet te frustreren	Duurzame locaties zijn mogelijk, mits de uitbreiding van of omschakeling naar intensieve veelhouderij de huidige en toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de in het gebied aanwezige glastuinbouw niet belemmert. Dat betekent dat rekening dient te worden gehouden met de hier liggende glastuinbouwbedrijven en hun ontwikkelingsmogelijkheden.
	Glasboomteeltgebied	Ontwikkeling intensieve veelhouderij dient ontwikkeling van dit gebied voor de glasboomteelt niet te frustreren	Duurzame locaties zijn mogelijk, mits de uitbreiding van of omschakeling naar intensieve veelhouderij de huidige en toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de glasboomteelt niet belemmert. Dat betekent dat rekening dient te worden gehouden met de hier liggende glasboomteeltbedrijven en hun ontwikkelingsmogelijkheden.
	AHS-overig	Geen specifieke randvoorwaarden voor duurzame locaties	

6.2 Overige randvoorwaarden

Naast de specifieke randvoorwaarden per subzone uit het streckplan kunnen er randvoorwaarden van natuurlijke, landschappelijke, cultuuri-ori-
sche water- en bodemhuishoudkunde of milieuhygiensche aard aanwezig zijn. Hieronder staan de thema's genoemd waarmee en op welke wijze
rekening dient te worden gehouden bij de beoordeling of een locatie al dan niet duurzaam is.

Thema	Randvoorwaarde	Uitwerking
Stankgevoelige objecten	In kernrandzones zijn duurzame locaties niet mogelijk (streekplan)	Het streckplan definieert een kernrandzone als volgt: Een gedeelte van het buitengebied dat grenst aan de bebouwde kom, met daarin relatief veel bebou- wing op korte afstand van elkaar. In de praktijk wordt in de provinciale planoetling vooralsnog een zone van 250 meter rondom de kern als kernrandzo- ne beschouwd. Afgesproken is dat in de reconstructie en gebiedsplannen uiteindelijk wordt aangegeven waar rond de bebouwde kernen vanuit stank- gevoelig extensiveringsgebieden zijn gelegen, alwaar geen duurzame locaties mogelijk zijn. Duurzame locaties zijn mogelijk, mits er voldoende afstand tot stankgevoelige objecten wordt aangehouden. De volgende wet en regelgeving ten aanzien van stank is hierbij het kader voor de minimaal noodzakelijke afstanden. Momenteel is de regelgeving op basis van de brochure "Veelhouderij en Hinderwet 1985" en de Richtlijn "Veelhouderij en stankhinder 1996" met inbegrip van de daarvoor gevormde jurisprudentie bepalend. Zakra voor de gebieden die vallen onder het regime van de Reconstructiewet het Reconstructieplan is vastgesteld, zal voor de daarin aangevzen verwevinge en land- bouwontwikkelingsgebieden de "Wel stankemissie veelhoudertien in landbouwontwikkelings- en verwevinggebieden" van kracht worden. Verschil met de huidige regelgeving is, dat cumulatieve effect van meerdere bedrijven op het stankgevoelige object van geruime afstand niet wordt meegenomen in de ver- gunningverlening voor die bedrijven die zijn gelegen in landbouwontwikkelings- of verwevinggebied. De wet en regelgeving geeft aan welk aantal dieren maximaal gehouden mag worden afhankelijk van de afstand tot verschillende categorieën stankge- voelige objecten. Zonder rekening te houden met cumulatieve effecten van de verschillende categorieën (indeling in categorieën conform de nieuwe stankwetgeving). • Afstand tot cat. 1 > 200 meter respectievelijk 100 meter • Afstand tot cat. 2 > 300 meter respectievelijk 150 meter • Afstand tot cat. 3 > 200 meter respectievelijk 300 meter • Afstand tot cat. 4 > 150 meter respectievelijk 200 meter • Afstand tot cat. 5 > 50 meter Bovengenoemde afstanden zijn indicaties (afgeleid op 50 meter) op basis van een bedrijf van 2500 respectievelijk 5000 mestvarkeneenheden (mve). De te hanteren afstanden zijn afhankelijk van de omvang van het bedrijf en het type stalsysteem. De afstanden zijn dan ook puur indicatief.
Voor verzuring gevoelige gebie- den (ammoniak)	In een zone van 250 meter rondom de zeer kwetsbare bos- en natuur- gebieden zijn duurzame locaties niet mogelijk. (Streekplan).	De voor verzuring gevoelige gebieden worden bepaald door de Wel ammoniak en veelhouderij (Wv). Hierbinnen maken OS onderscheid in kwetsbare [B] en zeer kwetsbare (A)gebieden. Zeer kwetsbare gebieden zijn de voor verzuring gevoelige bos- en natuurgebieden, waarvoor OS een natuuroptype hebben vastgesteld met een kritische depositiewaarde kleiner dan 1400 mol stikstof per hectare per jaar. In een zone van 250 meter, nader aan te wijzen als extensiveringsgebied, rondom deze zeer kwetsbare gebieden zijn duurzame locaties niet mogelijk.

[illegible]

Thema	Randvoorwaarde	Uitwerking
Ecologische verbindingszone's	De breedte en inrichting van de ecologische verbindingszone dient gehandhaafd te worden.	Duurzame locaties zijn mogelijk, mits de uitbreiding van het bouwvlak de breedte en inrichting van een bestaande of toekomstige ecologische verbindingszone niet aantast. Het functioneren van de ecologische verbinding dient waarop te staan. De uitbreiding van het bouwvlak dient in principe gepaard te gaan met de inrichting van een aangrenzende ecologische verbindingszone.
Cultuurhistorisch waardevolle gebieden	In de historisch landschappelijke vlakken met hoge waarde en zeer hoge waarden, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart zijn alleen ruimtelijke ingrepen toegestaan die de historische waarde van het gebied niet aantasten. Het oorspronkelijke gebruik van het gebied moet worden hersteld en de historische functie van die leiden tot behoud of versterking van de cultuurhistorische (landschaps)waarden (Streekplan).	Duurzame locaties zijn in principe niet mogelijk, tenzij wordt aangegeven dat uitbreiding van bestaande bedrijven de cultuurhistorische waarden niet aantasten. Een bestuursplan moet in deze situaties duidelijk maken hoe de cultuurhistorische waarden worden behouden en waar mogelijk versterkt. De mogelijkheid om aan de genoemde randvoorwaarde te voldoen verschilt per type gebied. Zo zal bijvoorbeeld in jonge huide-ontginningen eerder aan deze randvoorwaarde kunnen worden voldaan dan in bijvoorbeeld oude cultuurlandschappen.
Openheid	Instandhouding van openheid in de zee en riviergebieden (Streekplan).	Duurzame locaties zijn mogelijk, mits rekening wordt gehouden met de volgende randvoorwaarden: - uitbreiding van het bouwvlak leidt niet tot verstoring van belangrijke zichtlijnen; - de openheid op provinciale schaal blijft herkenbaar; - er wordt zo veel mogelijk aangegeven bij bestaande bebouwing (concentraties).
Archeologische waarden	In gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde, zoals deze is weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) dienen door middel van vooronderzoek de archeologische waarden in beeld te worden gebracht (Streekplan).	Duurzame locaties zijn mogelijk, mits door middel van archeologisch vooronderzoek in beeld wordt gebracht of doordwerkelijk archeologische waarden aanwezig en er voldoende garanties zijn dat eventuele archeologische waarden ter plekke behouden zullen blijven (behoud in situ). Dit betekent dat uitbreiding van bestaande vestigingen alleen kan geschieden wanneer rekening wordt gehouden met de archeologische waarden. Bij uitbreiding van het bouwvlak geldt voor archeologische waarden dat deze geconsolideerd dienen te worden. Het archeologisch waardevol terrein wordt ingericht, ingepast of ingesloten als constructuur binnen het plangebied of archeologie-vriendelijk overbouwd.

Thema	Randvoorwaarde	Uitwerking
Aardkundig waardevolle gebieden	Aardkundig waardevolle gebieden zoals beekdalen, kretegebieden, stuifzand en landduinen die niet bebouwd zijn en behouden te blijven. Waarden van Noord-Brabant zie ook het thema "ruimte voor beek- en kreteherstel" in het Integraal Hydrologisch Streekbeleid	In aardkundig waardevolle gebieden gelegen in de GHS of in de AHS-landschap zijn duurzame locaties in principe niet mogelijk, tenzij wordt aangebond dat dit geen fysieke aantasting (van reliëf en bodembepoel) en visuele aantasting (zichtbaarheid en herkenbaarheid van deze gebieden in het landschap) met zich meebrengt, alsnog geen verstoring van landschappelijke samenhang (bijv. overgangen van hoog naar laag of overgangen tussen en binnen landschapstypen) veroorzaakt. Hierbij zal altijd een goede hoogwaardige inpasung vereist zijn. In aardkundig waardevolle gebieden gelegen in de AHS-landschap zijn duurzame locaties mogelijk, mits wordt gezorgd voor een goede hoogwaardige inpasung op de zichtbaarheid van het aanwezige reliëf niet vermindert. Dit is met name het geval in het grote en grootschalige gebied van de Maasterrassen in Noord-Brabant. Onder een hoogwaardige inpasung verstaan we een inpasung waarbij geen schade wordt veroorzaakt aan de fysieke en visuele aspecten van deze gebieden en hun samenhang met het omringende landschap, maar deze juist worden geaccentueerd. Ook in de gebieden aangrenzend aan de aardkundig waardevolle gebieden dient rekening te worden gehouden met de effecten van duurzame locaties op de zichtbaarheid van en de landschappelijke samenhang met de aanwezige aardkundige waarden.
Grondwaterbeschermingsgebieden	De risico's voor de kwaliteit van het grondwater (Schakelplan Provinciale Milieu-Verordening)	Duurzame locaties zijn mogelijk in de 25-parijschermingszone van kwetsbare en in het gebied tussen de 25- en 100-parijschermingszone van de zeer kwetsbare grondwaterwinningen, mits bij de uitbreiding van agrarische bedrijfsactiviteiten en voorziening en er aanvullende beschermende maatregelen worden getroffen. Het gebied tussen de 25- en 100-parijschermingszone wordt beschermd door middel van een waterhoofd, waarbij het waterpeil wordt beperkt. Duurzame locaties zijn alleen mogelijk in de 25-parijschermingszone van de zeer kwetsbare grondwaterwinningen voor zover de geen sprake is van "sprinkten" van omvallen van intensieve verhouding als omschreven in de PMV. Onschikking van bijvoorbeeld een akkerbouwbedrijf naar een intensieve verhouding wordt als spraken in de zin van de PMV beschouwd. Het verdient verder aanbeveling om naast de grondwaterwinningen ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening, zoals in het streekplan aangegeven, ook om industriële winningen aandacht te besteden.
Regionale waterberging	Geschiedenis van zoekgebied voor regionale waterberging dient niet verloren te gaan (Streekplan, Integraal Hydrologisch Streekbeleid)	Duurzame locaties zijn mogelijk, mits de capaciteit van waterberging of afvoer of een efficiënte en duurzame inrichting van een waterberging gebied hierdoor niet of nauwelijks wordt beperkt. De zoekgebieden regionale waterberging houden geen beperking in voor de in het buitengebied gebruikelijke bebouwing. De definitieve aanwijzing van de regionale waterberginggebieden vindt plaats in één of meer uitwerkingplannen "regionale waterberging". De aangewezen waterberginggebieden worden voorzien van een op de waterberging afstemd planologisch regime. In deze uitwerkingplannen zijn vastgesteld zijn duurzame locaties mogelijk, mits de capaciteit van waterberging of afvoer of een efficiënte en duurzame inrichting van een waterberging gebied hierdoor niet of nauwelijks wordt beperkt.
Ruimte voor de rivier	Geschiedenis van zoekgebied voor rivierverruiming dient niet verloren te gaan (Streekplan, Integraal Hydrologisch Streekbeleid)	Duurzame locaties zijn in principe mogelijk. De zoekgebieden rivierverruiming houden geen beperking in voor de in het buitengebied aanwezige bebouwing. Bestaande rechten worden gerespecteerd. Aan uitbreiding van bestaande intensieve verhoudingen zal over het algemeen medewerking kunnen worden verleend. Onschikking naar een intensieve verhouding is niet wettelijk vanuit de gedachte om in deze zoekgebieden (grootschalige) kapitaalinvloeden te ontwikkelen tegen te gaan; nieuwe intensieve verhoudingen zijn dan ook in beginsel niet toegestaan. De overstromingsfrequentie van de uitvalsweg aan te wijzen gebieden is naar verwachting relatief gering, maar de impact hiervan kan behoorlijk groot zijn. Bij definitieve aanwijzing/bezetting van deze gebieden zal hierover meer duidelijkheid bestaan. Dan zullen ook ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden nader worden uitgelegd. Wanneer een gebied feitelijk geschikt gemaakt wordt voor inzet ten behoeve van rivierverruiming zullen passende maatregelen voor de hierbinnen gelegen bedrijven genomen moeten worden.

Thema	Randvoorwaarde	Uitwerking
Potentieel natte gebieden	Potentieel natte gebieden zijn van nature af afhankelijk van de afvoer van water naar de rivier. Het gebied is van nature afhankelijk van de afvoer van water naar de rivier. Het gebied is van nature afhankelijk van de afvoer van water naar de rivier.	Duurzame locaties zijn in principe mogelijk. Alleen ten opzichte van nieuwe grootschalige landbouwintensieve functies gelden restricties. Binnen het gebied is het mogelijk om te bouwen op de bestaande "landbouwgebied" bestaande uit de BHS afgevoerde waterhuishouding, "extra maatregelen nodig voor het herstellen van de gewenste kwaliteit", "composen waterhuishouding hydrologische isolatie" en "thermaal brongebied" binnen welke gebieden maatregelen gericht op het behoud van de versterking van de hydrologische "bufferwerking", zoals het dichten en veranderen van waterlopen, waterconservatie en het verleggen van het (grond)waterpeil, gewenst zijn. Bij de inrichting van een duurzame locatie dient rekening te worden gehouden met deze specifieke waterdoelen en daarvoor benodigde maatregelen.
Volensvrije zones	Volensvrije zones dienen verkenning te worden gemaakt (Reconstructie)	Duurzame locaties voor de verkenning zijn niet mogelijk. Duurzame locaties voor intensieve verkenning, anders dan verkenning, zijn wel mogelijk.
Bepalen van directe hinder	Er dient rekening te worden gehouden met andere (logarische) functies	Voor de praktijk zijn gebieden bekend waarbij sprake is van directe hinder vanuit intensieve verkenningsovereenkomsten op andere (logarische) functies. In deze gebieden is het mogelijk om te bouwen op de bestaande "landbouwgebied" bestaande uit de BHS afgevoerde waterhuishouding, "extra maatregelen nodig voor het herstellen van de gewenste kwaliteit", "composen waterhuishouding hydrologische isolatie" en "thermaal brongebied" binnen welke gebieden maatregelen gericht op het behoud van de versterking van de hydrologische "bufferwerking", zoals het dichten en veranderen van waterlopen, waterconservatie en het verleggen van het (grond)waterpeil, gewenst zijn. Bij de inrichting van een duurzame locatie dient rekening te worden gehouden met deze specifieke waterdoelen en daarvoor benodigde maatregelen.

Naast de hierboven genoemde thema's dient tevens te worden bezien hoe het voorgenoemde initiatief past binnen de (komende) reconstructiezonering en andere (toekomstige) ruimtelijke ontwikkelingen.

Thema	Randvoorwaarde	Uitwerking
Reconstructiezonering	Duurzame locaties moeten mogelijk zijn binnen de (komende) reconstructiezonering. Het gebied is van nature afhankelijk van de afvoer van water naar de rivier. Het gebied is van nature afhankelijk van de afvoer van water naar de rivier.	Binnen de reconstructie vindt op gebiedsniveau een integrale afweging plaats tussen de diverse belangen in het buitengebied. Er dient dan ook altijd te worden getoetst of de locatie past binnen de (komende) reconstructiezonering; uitgangspunt is dat duurzame locaties gelegen zijn binnen de zones "verkenning" en "landbouwontwikkelingsgebied" (zie verder par. 4.3 van deze handreiding). Bij eventuele strijdigheden tussen de reconstructiezonering en het Streekplan prevaleert het uiteindelijk vastgestelde Reconstructieplan. Tot die tijd is het Streekplan leidend; eventuele afwijkingen van het streekplanbeleid versien dan ook een streekplanwijzigingsprocedure.
(Toekomstige) ruimtelijke ontwikkelingen	Rekening houden met de ontwikkeling van andere functies. Denk hierbij aan andere vormen van (intensieve) landbouw, recreatie, stedelijke ontwikkeling en infrastructuur. Ontwikkeling van dergelijke functies kan betekenen dat geen sprake meer kan zijn van een duurzame locatie.	Bij de beoordeeling van duurzame locaties dient rekening te worden gehouden met de toekomstige ontwikkelingen en vastgestelde ontwikkeling van andere functies. Denk hierbij aan andere vormen van (intensieve) landbouw, recreatie, stedelijke ontwikkeling en infrastructuur. Ontwikkeling van dergelijke functies kan betekenen dat geen sprake meer kan zijn van een duurzame locatie.

7 Beoordelingstabel duurzame projectlocaties

In de onderstaande tabel staan alle randvoorwaarden waarmee bij de beoordeling van duurzame projectlocaties minimaal rekening dient te worden gehouden.

7.1 Randvoorwaarden vanuit de streekplanzonering (AHS)

	Streekplan-subzone	Randvoorwaarde	Uitwerking
AHS Landschap	Leergebied Dussen, niet zijnde RNL	De handhaving van bestaansvoorwaarden van de AHS dient gewaarborgd te zijn. Dit betekent dat burchen niet met worden getoet, de bossen kunnen foudragen en er voldoende landschappelijke structuren als houtwallen, begroeiende slootken, vochtige graslanden en heidevelden aanwezig zijn (Streekplan).	Duurzame projectlocaties zijn in principe mogelijk, mits wordt aangegeven dat geen afbreuk wordt gedaan aan de gemeenschappelijke randvoorwaarden en mits de lokale noodzakelijkheid is voor de opvang van te verplaatsen intensieve veeloudrijen in het kader van het project "Revisielering Landelijk Gebied". Realisatie van een projectvestiging in een dossierleefgebied kan gezien de omvang en uitstraling een behoorlijk effect hebben op de leefomstandigheden voor de AHS. Bij eventuele realisatie dient nadrukkelijk aandacht te zijn voor behoud van de genoemde randvoorwaarden en de hier volgende uitwerking: - De lokale mag geen burch en geen specifieke foudragegebieden (bijvoorbeeld een boomgaard of vochtig grasland) nadellig beïnvloeden. - Het totaal aan groenstructuren en waardevolle landschapselementen binnen het desbetreffende leefgebied dient gelijk te blijven. Bij aanraking van bestaande groenstructuren en landschapselementen dient deze aantasting gecompenseerd te worden. Bij compensatie dient het om behoud en versterking van de aanwezige groen- en landschapsstructuren te gaan. - Bij nieuwvestiging en uitbreiding dient een ruime, verplek, functioneel groene inpassing van het bouwvlak plaats te vinden. De aanleg en het beheer van groenstructuren wordt gestimuleerd (via de stimuleringsregeling, SNR) en eventuele aanvullende regelingen). Uitgangspunt bij de versterking van groenstructuren is dat nieuw groen, vrij groen is (er komen dus geen veranderende beleidsbepalingen uit voort).
AHS Landbouw	Zoelgebied veerdichtinggebieden	Geen specifieke randvoorwaarden voor aanwijzing duurzame projectlocaties	Duurzame projectlocaties zijn mogelijk, mits de aanwijzing van een duurzame projectlocatie de huidige en toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de glastuinbouw niet belemmert. Dit betekent dat niet alleen rekening dient te worden gehouden met toekomstige glastuinbouwbedrijven en hun uitbreidingsmogelijkheden, maar ook met bestaande nieuwvestigingen. Per gebied wordt nadrukkelijk aandacht gegeven voor de aanwezigheid van glastuinbouwbedrijven en hun uitbreidingsmogelijkheden in beeld zijn, kan worden bezien in hoeverre en waar er nog mogelijkheden voor duurzame projectlocaties zijn.
	Vestigingsgebied glastuinbouw	Ontwikkeling intensieve veeloudrij dient ontwikkeling van deze gebieden mogelijk te maken (Streekplan)	
	Mogelijk doorgaanggebied glastuinbouw	Ontwikkeling intensieve veeloudrij dient ontwikkeling van deze gebieden voor de glastuinbouw niet te frustreren	Duurzame projectlocaties zijn mogelijk, mits de aanwijzing van een duurzame projectlocatie de huidige en toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de in het gebied aanwezige glastuinbouwbedrijven niet belemmert. Dit betekent dat rekening dient te worden gehouden met de hier liggende glastuinbouwbedrijven en hun ontwikkelingsmogelijkheden.

Streekplan-subzone	Randvoorwaarde	Uitwerking
Globalomhelgheid	Ontwikkeling theoretische globale omhelgheid, verdeling van dat gebied voor de globalomhelgheid niet te frustreren	Duurzame projectlocaties zijn mogelijk, mits de aanwijzing van een duurzame projectlocatie de huidige en toekomstige ontwikkeling van de globale omhelgheid niet te frustreren. Hier liggende globalomhelgheidslijnen en hun ontwikkelingsmogelijkheden.
AHS-ovring	Geen specifieke randvoorwaarden voor aanwijzing duurzame projectlocaties	

7.2 Overige randvoorwaarden

Naast de specifieke randvoorwaarde per gebiedscategorie uit het streekplan kunnen er randvoorwaarden van natuurlijke, landschappelijke, culturele en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische aard aanwezig zijn. Hieronder staan de thema's genoemd waarmee en op welke wijze rekening dient te worden gehouden bij de beoordeling of een projectlocatie al dan niet duurzaam is.

[illegible]

Thema	Randvoorwaarde	Uitwerking
Voor verzuring gevoelige gebieden (ammoniak)	In een zone van 250 meter rondom de zeer kwetsbare natuurgebieden zijn duurzame projectlocaties niet mogelijk. (inscriptie).	De voor verzuring gevoelige gebieden worden bepaald door de Wet ammoniak en verhoudert (Wv). Hierbinnen maken GS onderscheid in kwetsbare (B) en zeer kwetsbare (A) gebieden. Zeer kwetsbare gebieden zijn de voor verzuring gevoelige natuurgebieden, waarvoor GS een natuurdeelpays hebben vastgesteld met een kritische depositiewaarde kleiner dan 1400 mol stikstof per hectare per jaar. In een zone van 250 meter rondom deze zeer kwetsbare gebieden zijn duurzame projectlocaties niet mogelijk.
De ontwikkeling moet passen binnen de wet- en regelgeving voor ammoniak (Wet ammoniak en verhoudert), MER, IPPC, Natuurbeschermingswet- en Vogel-richtlijngebieden en Habitatrichtlijngebieden		Wet ammoniak en verhoudert (Wv) Binnen 250 meter van de kwetsbare natuurgebieden hebben intensieve verhoudertbedrijven ontwikkelingsmogelijkheden binnen hun bedrijfsomvangsplan, welke voortvloeit uit de Wv. Nieuwvestiging en daarmee duurzame projectlocaties zijn niet mogelijk. Inmiddels is door het kabinet (Bakermende II) een wijziging van de Wv aangekondigd en zal het Rijk een voorstel doen voor de invulling van de vereisten die voortvloeien uit de Vogel-, Habitat- en IPPC-richtlijn. Na vaststelling van een nieuwe Wv en de duidelijkheid over de Europese richtlijnen zullen de reconstructie- en gebiedsplanen aangepast worden en zal ook de beoordeling van duurzame projectlocaties voor de intensieve verhoudert vanuit het beoordelingsaspect "verzuring" nog kunnen veranderen. Natuurbeschermingswet- en Vogel-richtlijn- en Habitatrichtlijngebieden Er dient te worden getoetst of door nieuwvestiging (omschakeling of uitbreiding) van een intensieve verhoudert geen significante gevolgen optreden voor de te beschermen Natuurbeschermingswet- en Vogel-richtlijn- en Habitatrichtlijngebieden. Depositie van ammoniak op Natuurbeschermingswetgebieden en Habitatrichtlijngebieden is hierbij het belangrijkste item. Dat betekent dat een aanvullende toetsing, naast de toetsing in het kader van de Wv, noodzakelijk is om te garanderen dat de nieuwvestiging geen significante gevolgen oplevert voor de gebieden die beschermd zijn door de Natuurbeschermingswet- en Habitatrichtlijn. Het milieueffect van de nieuwvestiging zal worden getoetst op de effecten van de depositie van ammoniak op de projectlocatie. Het dient in het MER een eventuele toets ten aanzien van de Natuurbeschermingswet en Habitatrichtlijn te worden opgenomen. Voor Natuurbeschermingswetgebieden zal het ministerie van LNV in gevallen waar dat speelt een Natuurbeschermingswetvergunning moeten afgeven. De provincie brengt hierover advies uit. Voor de beoordeling of sprake is van schadelijke handelingen (in de zin van de Natuurbeschermingswet) wordt door de provincie momenteel gebruik gemaakt van de systematiek uit de inmiddels vervallen Uitvoeringsregeling Ammoniak en Verhoudert. Voor Habitatrichtlijngebieden gaat het om een rechtstreekse toepassing van de richtlijn. Dat betekent dat het beroepd gezegd (de gemeente) in het kader van de milieuevaluering een passende beoordeling zal moeten maken. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de cumulatieve gevolgen van het voortgezet nemen initiatief. De EU heeft in een handhaving uiteen gezet wat wordt verstaan onder een passende beoordeling en significante gevolgen. Deze handhaving heeft echter geen juridische status. In bijzondere gevallen kan een aanvullende toetsing ook noodzakelijk zijn voor vogelrichtlijngebieden. Over het algemeen leidt depositie van ammoniak in deze gebieden niet tot significante gevolgen voor het gebied en de daarin aanwezige vogelsoorten. Er dient evenwel in concrete gevallen wel te worden beoordeeld of mogelijk andere gevolgen kunnen optreden. In de nieuwe Natuurbeschermingswet, welke mogelijk in 2003 door de Tweede Kamer zal worden behandeld, zal door het Rijk worden aangegeven op welke wijze deze beoordeling (procedure) zal moeten plaatsvinden.
		MER / IPPC Bij grote uitbreidingen of oprichtingen (in geval van nieuwvestiging of omschakeling) dient rekening te worden gehouden met een omgevingsbeleid vanuit de MER of IPPC. Bij duurzame projectlocaties zal altijd sprake zijn van zo'n omgevingsbeleid. Gemeenten moeten zeker stellen dat de vergunningaanvraag aan de IPPC- en MER-richtlijn voldoet. Als uit de omgevingsbeleid blijkt dat nieuwvestiging, omschakeling of uitbreiding tot ontoelaatbare nadelige gevolgen voor het milieu leidt en deze gevolgen niet middels passende maatregelen zijn weg te nemen, moet de milieuevaluering worden gewijzigd en zijn duurzame projectlocaties dus niet mogelijk. Deze omgevingsbeleid heeft onder meer betrekking op de aspecten verzuring (ammoniak) en stankinder. In bijlage 1 is aangegeven vanaf welke omvang van bedrijven een dergelijke omgevingsbeleid vanuit MER of IPPC van toepassing is.

Thema	Randvoorwaarde	Uitwerking
Ecologische verbindingzone's	De breedte en inrichting van de ecologische verbindingzone dient gebaard te worden.	Duurzame projectlocaties zijn mogelijk, mits de nieuwvestiging op uitsluitend van een bestaande of bestaanszame ecologische verbindingzone niet bestaat. Het ingebouwen van de ecologische verbindingzone dient voort te staan. Als een duurzame projectlocatie in de onmiddellijke nabijheid ligt van een ecologische verbindingzone dient de inrichting van de locatie gebaard te gaan met de inrichting van deze (langgerekende) ecologische verbindingzone.
Landschap	Bij de inrichting van een duurzame projectlocatie dient een ontwikkelingsrichte landschapsstrategie te worden begeleid.	Een belangrijk uitgangspunt bij het ontwikkelen van een duurzame projectlocatie is dat daarbij getreind wordt naar een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap. In combinatie met een goed functionerends sociaal-economische structuur. De ruimtelijke kwaliteit is of te lezen aan een herkenbare identiteit en een hoge informatie- en beleevingswaarde van het landschap. Over het algemeen dient een goede architectonische en landschappelijke inpassing van bedrijven gegarandeerd te zijn, een beeldkwaliteitsplan vormt hierbij een uitstekend hulpmiddel. In paragraaf 8.7.2 van het Koppelplan wordt nader aandacht besteed aan het beeld voor de ontwikkeling en het behoud van de kwaliteit en diversiteit van het landschap. In de onderstaande themas wordt aangegeven hoe met de specifieke aspecten cultuurhistorie, openheid en archeologische en aardkundige waarden moet worden omgegaan.
Cultuurhistorie	In de historisch landschapspolitiek (plan met hoge en zeer hoge waarden) zoals weergegeven op de Waardenkaart, zijn alleen ruimtelijke ingrepen toegestaan die gericht zijn op de voorzetting of het herstel van de historische functie en die leiden tot behoud of verbetering van de cultuurhistorische (landschapswaarden) (Streekplan)	Duurzame projectlocaties zijn in principe niet mogelijk, tenzij realisatie van een projectlocatie de cultuurhistorische waarden (historische gebouwen, oude gemeenschappen en de historische bouwkunst) niet aantast. Een beeldkwaliteitsplan moet in deze situaties duidelijk maken hoe de cultuurhistorische waarden worden behouden en waar mogelijk versterkt. Cultuurhistorische waarden behouden niet altijd een belemmering te zijn, maar kunnen ook als inspiratiebron dienen bij het localiseren en inrichten van duurzame projectlocaties. In een aantal typen gebieden zal gezien de aard van deze gebieden nieuwvestiging uitgesloten zijn. Nieuwvestiging in gebieden met een historisch-landschappelijk hoge of zeer hoge waarde, die gelypand zijn als oude ontginningen is uitgesloten. Nieuwvestiging in gebieden met een hoge tot zeer hoge waarde, die geclassificeerd zijn als jonge heride-ontginningen is in principe niet mogelijk, tenzij wordt aangebond dat aan de eerder genoemde randvoorwaarden is voldaan. In gebieden die een andere classificatie hebben, zal per gebied moeten worden beoordeeld of nieuwvestiging op voorhand is uitgesloten of dat dit in principe niet mogelijk is, tenzij wordt aangebond dat aan de eerder genoemde randvoorwaarden is voldaan.
Openheid	Instandhouding van openheid in de zee- en rivierkleigebieden (Streekplan).	Duurzame projectlocaties zijn mogelijk, mits rekening wordt gehouden met de volgende randvoorwaarden: • Realisatie van de projectlocatie leidt niet tot verstoring van belangrijke zichtrelaties • de openheid op provinciale schaal blijft herkenbaar • Er wordt zo veel mogelijk aangebonden bij bestaande bebouwing (concentraties)

Thema	Randvoorwaarde	Uitwerking
Archeologische waarden	In gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde (zie Cultureelhistorische Waardenkaart) dienen de opbouw van woningen, bedrijven en andere functies de archeologische waarden in beeld te worden gebracht (Streekplan)	Duurzame projectlocaties zijn mogelijk, mits door middel van archeologisch vooronderzoek in beeld wordt gebracht of daadwerkelijk archeologische waarden aanwezig en er voldoende garanties zijn dat eventuele archeologische waarden ter plekke behouden zullen blijven behoud in situ. Dit betekent dat uitbreiding van bestaande vestigingen en nieuwvestiging alleen kan geschieden wanneer rekening wordt gehouden met de archeologische waarden. Bij nieuwvestiging of uitbreiding van het bouwvlak geldt voor archeologische waarden dat deze geconsolideerd dienen te worden. Het archeologisch waardevol terrein wordt ingericht, ingepast of ingesloten als groenstructuur binnen het plangebied of archeologie-vriendelijk overbouw.
Aardkundig waardevolle gebieden	Aardkundig waardevolle gebieden zoals beekdalen, kreteggebieden, stuifzand- en landschappen die niet behouden te blijven (Streekplan, Aardkundige Waardenkaart Noord-Brabant, zie ook het thema "natuur en landschap" in het "natuur- en landschap" in het "Integraal Hydrologisch Streekbeeld")	Duurzame projectlocaties zijn in principe niet mogelijk in aardkundig waardevolle gebieden, tenzij sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang en nadat onderzoek heeft aangetoond dat er geen alternatieve locaties voorhanden zijn, of andere oplossingen waardoor aantasting van de hier aanwezige waarden wordt voorkomen. In het geval van een dergelijke ontoekombaarheid moet verzekerd zijn dat de aantasting van de aardkundige waarden en de daarmee samenhangende natuur- en landschapswaarden tot het minimum wordt beperkt en wordt gecompenseerd. Duurzame projectlocaties vallen namelijk onder het reëlerenij principe uit het Streekplan. In het Streekplan is aangegeven wat moet worden verstaan onder zwaarwegende maatschappelijke belangen, alternatieve locaties of andere oplossingen en compensatie.
Grondwater- beschermings- gebieden	De risico's voor de kwaliteit van het grondwater mogen niet toenemen (Streekplan, Provinciale Milieu-Verordening)	Duurzame projectlocaties zijn niet mogelijk binnen de beschermingszones van grondwaterwinningen. Nieuwvestiging van agrarische bedrijven is conform het streekplan namelijk uitgesloten in alle beschermingszones van kwetsbare (25-paars zones) en zeer kwetsbare (100- en 25-paars zones) grondwaterwinningen. Het verdient aanbeveling om naast de grondwaterwinningen ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening, zoals in het streekplan aangegeven, ook aan industriële winningen aandacht te besteden.
Regionale Waterberging	Geschiktheid van bestaande gebied voor regionale waterberging dient niet verloren te gaan (Streekplan, Integraal Hydrologisch Streekbeeld)	Duurzame projectlocaties zijn in principe niet toegestaan, tenzij uit de waterroost blijkt dat de geschiktheid van het plangebied voor regionale waterberging niet verloren gaat. De impact van een projectlocatie op bergings- en afvoercapaciteit kan beoorlijkt zijn. Duurzame projectlocaties worden volgens het streekplan gezien als grondachtige, kapitaalintensieve functies waarvoor een waterroost verplicht is.

Thema	Randvoorwaarde	Uitwerking
Ruimte voor de rivier	Geschiktheid van omliggend gebied voor recreatieve functie dient niet verloren te gaan (Streekplan, Integraal Hydrologisch Streekbeeld)	Duurzame projectlocaties zijn in principe niet toegestaan, tenzij uit de waterwet blijkt dat de geschiktheid van het omliggende gebied voor recreatieve functie niet verloren gaat en de inwerking van het opgraven van veiligheid en schiedensica's veronwoord is. Duurzame projectlocaties worden volgens het streek plan gezien als grootschalige, kapitaalintensieve functies waarvoor een waterloots verplicht is.
Potentieel natte gebieden	Potentieel natte gebieden zijn van nature niet of minder geschikt voor bebouwing (Streekplan). Binnen het Integraal Hydrologisch Streekbeeld (IHS) geldt dit nog meer voor de gebieden die worden bestemd voor landbouw, bosbouw, recreatie, natuur, etc. op de EHS afgetemde waterhuishouding", "extra maatregelen nodig voor het herstellen van de gewenste kwel", "aanpassen waterhuishouding hydrologische isolatie en "herstel brongebied".	Duurzame projectlocaties zijn in principe niet mogelijk. Dit conform het streekplanbeleid ten aanzien van de ontwikkeling van grootschalige, kapitaalintensive functies in potentieel natte gebieden, gelegen in de landelijke regio's, zoals aangegeven in het Streekplan. Een uitzondering is mogelijk als alternatieven voor de ontwikkeling van dit soort functies elders in de betreffende landelijke regio ontbreken of de ontwikkeling hiervan duidelijk ruimtelijke voordelen oplevert. Ruimtelijke voordelen zijn bijvoorbeeld het sparen van belangrijke natuurlijke, landschappelijke of cultuurhistorische (landschaps)waarden. Wel moet in dat geval op basis van een waterloots worden aangegeven, dat afdoende rekening wordt gehouden met de mediatenrisico's die voortvloeien uit de realisatie van het waterloot. De schiedensica's en het gebruik van opgraving moeten hierbij binnen aanvaardbare grenzen blijven.
Waterloots	Voor duurzame projectlocaties is de waterloots verplicht (Streekplan)	Bij de locatieskeuze, de bestemming en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies, waaronder duurzame projectlocaties voor de intensieve verbouwing, dienen relevante waterhuishouding aspecten (rekening houdend met natte gebieden, waterberging, kwel, van grond en oppervlaktewater, tegen, gaan van verdroging) te worden meegenomen. Het is van belang om de daarbestedende waterbeheerders in een zo vroeg mogelijk stadium bij de planvorming te betrekken, om in gezamenlijk overleg met de initiatiefnemer te bepalen welke waterhuishouding relevante aspecten aan de orde zijn en hoe daarmee moet worden omgegaan. Het advies van de waterbeheerder weegt zwaar mee in de beoordeling van het plan.
Waterwinrijpe zones	Waterwinrijpe zones dienen waterwinrijp te worden gemaakt (Reconstruieweij)	Duurzame projectlocaties voor de waterwinrijpheid zijn niet mogelijk. Duurzame projectlocaties voor intensieve waterhuishouding, anders dan wateren, zijn in principe wel mogelijk.

Bijlage behorende bij de “Handleiding duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor de intensieve veehouderij” (2003)

Omvang bedrijven in verband met MER en IPPC

Milieu Effect Rapportage (MER)

Voor een aantal diersoorten geldt vanaf een bepaalde omvang van de veestapel een MER-plicht of een MER-beoordelingsplicht bij de aanvraag om een milieuvergunning. Bij een beoordelingsplicht moet de gemeente beoordelen of deze bedrijven een MER moeten laten opstellen. Of dit het geval is hangt af van de omgeving van het bedrijf. Indien hier kwetsbare waarden op het gebied van natuur, landschap, milieu, e.d. voorkomen kan een gemeente besluiten om een MER verplicht te stellen. Tabel 1 geeft de ondergrens voor de beoordelings- en MER-plicht voor verschillende diersoorten (Besluit milieu-effectrapportage 1994).

Tabel 1: ondergrens voor MER-plicht en MER-beoordelingsplicht

Diersoort	MER verplicht vanaf oprichting of uitbreiding met meer dieren dan:	MER-beoordelingsplicht bij oprichting of uitbreiding met meer dieren dan:
Mesthoenders	85.000	60.000
Hennen	60.000	45.000
Mestvarkens	3.000	2.200
Zeugen	900	350

International Pollution Prevention Control (IPPC)

De IPPC-richtlijn is een Europese richtlijn die verplicht dat bedrijven die uitbreiden boven een bepaalde omvang, de beste beschikbare emissie-beperkende technieken moeten toepassen. Daarnaast geldt voor deze bedrijven een verplichte omgevingstoets. De richtlijn is van toepassing op pluimveebedrijven vanaf 40.000 dierplaatsen, vleesvarkensbedrijven vanaf 2000 dieren en fokzeugenbedrijven vanaf 750 zeugen.

Bijlage

45483_bestemmingsplan toelichting t_NL.IMRO.07440000Buitengebied-.pdf

Gemeente Baarle-Nassau

Bestemmingsplan Buitengebied 2008

Toelichting

Vastgesteld door de gemeenteraad op 16 juli 2009

Gemeente Baarle-Nassau

Bestemmingsplan Buitengebied 2008

Toelichting

Versie	: t20
Datum	: 16 september 2009
projectnummer	: 653.69
documentnaam	: ban69t20
projectleider	: dhr. ir. J.H.M. Stoelinga
contactpersoon opdrachtgever	: dhr. M. Kap

INHOUD

1.	INLEIDING	3
1.1.	ALGEMEEN	3
1.2.	REDEN VAN DE PLANHERZIENING	3
1.3.	DOEL EN FUNCTIE NIEUW BESTEMMINGSPLAN	5
1.4.	BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED	5
1.5.	ONDERDELEN VAN HET BESTEMMINGSPLAN	6
1.6.	OPBOUW VAN DE TOELICHTING	6
2.	RUIMTELIJK RELEVANT BELEIDSKADER	7
2.1.	RIJKSBELEID	7
2.2.	PROVINCIAAL BELEID	8
2.3.	REGIONAAL BELEID	21
2.4.	GEMEENTELIJK BELEID	28
3.	INVENTARISATIE EN ANALYSE BUITENGEBIED	31
3.1.	INLEIDING	31
3.2.	ONTSTAANSGESCHIEDENIS, GEOMORFOLOGIE, BODEM EN WATER	31
3.3.	FLORA EN FAUNA	36
3.4.	LANDBOUW	38
3.5.	AGRARISCH TECHNISCHE HULPBEDRIJVEN, AGRARISCH VERWANTE BEDRIJVEN EN PAARDENHOUDERIJEN	41
3.6.	NIET-AGRARISCHE BEDRIJVEN	43
3.7.	BURGERWONINGEN	44
3.8.	RECREATIE EN TOERISME	45
3.9.	INFRASTRUCTUUR EN BELEMMERINGSZONES	49
3.10.	MILIEU	50
3.11.	LANDSCHAPELIJK WAARDEVOLLE GEBIEDEN	51
3.12.	RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN	56
4.	GEMEENTELIJK BELEID	61
4.1.	INLEIDING	61
4.2.	BELEIDSRUIMTE	61
4.3.	HOOFDUIJNEN VAN HET GEMEENTELIJK BELEID	62
4.4.	BELEID NATUUR EN LANDSCHAP	63
4.5.	BELEID LANDBOUW	67
4.6.	BELEID RECREATIE EN TOERISME	79
4.7.	BELEID MILIEU EN WATER	86
4.8.	WONEN, NIET-AGRARISCHE BEDRIJVEN EN OVERIGE ONDERWERPEN	89
4.9.	RUIMTE-VOOR-RUIMTE	94
5.	VERTALING BELEID IN BESTEMMINGSPLANREGELING	95
5.1.	INLEIDING	95
5.2.	VERBEELDINGEN	95
5.3.	GEBIEDSBESTEMMINGEN	99
5.4.	BESTEMMINGEN	101
5.5.	ONTWIKKELINGEN	105
6.	UITVOERBAARHEID EN HANDHAVING VAN HET PLAN	107
6.1.	INLEIDING	107
6.2.	FINANCIEEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	107
6.3.	HANDHAVING	107
7.	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN VASTSTELLING PLAN	111
7.1.	VOOROVERLEG	111
7.2.	VASTSTELLING	124
	LITERATUUR	125
	KAARTENBIJLAGE	127

1. INLEIDING

1.1. Algemeen

Baarle is één dorp dat op het grondgebied van twee gemeenten ligt, Baarle-Hertog en Baarle-Nassau. Baarle-Hertog is Belgisch en Baarle-Nassau is Nederlands. Er zijn 22 enclaves van Baarle-Hertog op Nederlands grondgebied, 7 enclaves van Baarle-Nassau in de enclaves van Baarle-Hertog en 1 enclave van Baarle-Nassau op Belgisch grondgebied. De gemeente Baarle-Nassau is gelegen aan de grens met België. De bebouwde kom van Baarle-Nassau bestaat uit de kern Baarle-Nassau met de omliggende buurtschappen en de kernen Ulicoten en Castelré. De zuid- en oostgrens van de gemeente wordt gevormd door de Belgische grens. Deze grens is bepaald door enkele beeklopen (Hollandse Loop, Merkske en Poppelsche Leij) en voormalige heidegebieden. In het noorden grenst Baarle-Nassau aan de gemeente Alphen-Chaam. De westgrens is weer tevens de Belgische grens.

1.2. Reden van de planherziening

Er zijn diverse redenen aanwezig om tot herziening van het bestemmingsplan Buitengebied over te gaan:

1. In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen dat gemeenten voor het gehele plangebied een bestemmingsplan vaststellen. Hierbij geldt dat deze plannen in beginsel eens in de tien jaar moeten worden herzien. Thans geldt voor een groot deel van het plangebied het bestemmingsplan Buitengebied dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 1 februari 1990. Het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten dateert van 20 september 1990. Bij Koninklijk Besluit van 28 januari 1993 is op de ingestelde beroepen beslist. Het bestemmingsplan is partieel herzien naar aanleiding van de besluiten van Gedeputeerde Staten en de Kroon, waarbij ook een aantal actuele ontwikkelingen zijn meegenomen. De partiële herziening is door de gemeenteraad van Baarle-Nassau vastgesteld op 26 januari 1995 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 19 september 1995. Het is dus vanwege de wettelijke verplichting zoals die in de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd, noodzakelijk dat het gedeelte dat in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen, wordt herzien.
2. Vanwege het integrale karakter van het buitengebied en de wenselijkheid om ontwikkelingen daarin in samenhang te bezien, is ervoor gekozen om een aantal gebieden die thans in afzonderlijke bestemmingsplan zijn gelegen, mee te nemen in het bestemmingsplan buitengebied. Het betreft enerzijds een aantal recreatiegebieden en anderzijds een aantal overige gebieden.

- a. Voor de recreatiegebieden geldt dat het bestemmingsplan daarvoor deels is verouderd, maar dat anderszins sprake is van nieuwe ontwikkelingen en inzichten die eveneens moeten worden verwerkt in het bestemmingsplan. Voor de recreatie gaat het om de volgende bestemmingsplannen:
 - bestemmingsplan ‘De Kievit’, vastgesteld door de gemeenteraad op 10 mei 1978 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 28 februari 1979;
 - bestemmingsplan ‘Rustoord’, vastgesteld door de gemeenteraad op 28 oktober 1982 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 12 juli 1983;
 - bestemmingsplan ‘Camping Ponderosa 1996’, vastgesteld door de gemeenteraad op 28 februari 1985 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 4 juli 1985;
 - bestemmingsplan ‘Landgoed Schaluinen’, vastgesteld door de gemeenteraad op 1 maart 1979 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 1 april 1980.
 - b. Tevens wordt een aantal bestemmingsplannen meegenomen die thans geen deel uitmaken van het bestemmingsplan ‘Buitengebied’:
 - bestemmingsplan ‘Het Goordonk’, vastgesteld door de gemeenteraad op 28 augustus 1975 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 24 november 1976;
 - bestemmingsplan ‘Grens’, vastgesteld door de gemeenteraad op 17 maart 1977 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 10 mei 1978.
 - c. Ook de (partiële) herzieningen van de hiervoor genoemde bestemmingsplannen alsmede delen van de bestemmingsplannen ‘Kom’, ‘Ulicoten’ en ‘Loveren’, zijn geïntegreerd in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied 2008.
3. Daarnaast is in de loop van de tijd sprake geweest van een behoorlijk aantal wijzigingen en herzieningen van het vigerende bestemmingsplan. Een integrale herziening van het vigerende plan maakt het mogelijk om te komen tot een uniforme regeling en een actuele plankaart.
 4. Het plan uit 1990 geeft soms een situatie weer die niet strookt met de toen aanwezige situaties en die feitelijk in het plan uit 1990 onjuist zijn bestemd.
 5. Er is sprake van nieuwe ontwikkelingen en nieuwe visies in het ter zake relevante beleid van rijk, provincie en gemeente dat zijn vertaling moet krijgen in het bestemmingsplan buitengebied.
 6. Het belang van bescherming van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden wordt steeds groter. Om die reden is het ook noodzakelijk een beter beschermingsregime te bieden.
 7. De ontwikkelingen in de agrarische sector maken het ook noodzakelijk om hier een goede en naar de tijd aangepaste regulering in het bestemmingsplan op te nemen.
 8. Verder zijn er nieuwe technische mogelijkheden om bestemmingsplannen beter toegankelijk te maken. Zo is het via internet mogelijk om dit bestemmingsplan “online” in te zien.
 9. Tenslotte is sprake van een aantal nieuwe initiatieven en ontwikkelingen die om een in de tijd passend antwoord vragen en een nieuwe afweging in het totale beleid voor het buitengebied. Deze ontwikkelingen en ruimteclaims zijn in dit bestemmingsplan meegenomen.

1.3. Doel en functie nieuw bestemmingsplan

De overheid dient richting te geven aan de ruimtelijke ordening. De provincie doet dit via de provinciale Structuurvisie, de gemeente via bestemmingsplannen. De Wet ruimtelijke ordening geeft ten aanzien van het gemeentelijke bestemmingsplan in artikel 3.1 Wro het volgende aan:

“De gemeenteraad stelt voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. Deze regels betreffen in elk geval regels omtrent het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken. Deze regels kunnen tevens strekken ten behoeve van de uitvoerbaarheid van in het plan opgenomen bestemmingen, met dien verstande dat deze regels ten aanzien van woningbouwcategorieën uitsluitend betrekking hebben op percentages gerelateerd aan het plangebied.”

Het doel van de integrale herziening van het bestemmingsplan buitengebied is dus kort samengevat:

- het vastleggen van de bestaande functies;
- het bieden van ruimte aan gewenste ontwikkelingen;
- het tegengaan van ongewenste ontwikkelingen.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is zoveel mogelijk aangesloten bij het Standaard Voorschriften Bestemmingsplannen (SVBP 2008).

1.4. Begrenzing van het plangebied

De herziening heeft grotendeels betrekking op hetzelfde gebied als opgenomen in het plan ‘Buitengebied’ uit 1990 met toevoeging van de verblijfsrecreatieterreinen, de woonlocaties Het Goordonk, Grens en Loveren, enige correcties bij de begrenzing van de bebouwde kommen van Baarle-Nassau en Ulicoten. De bebouwde kommen zijn thans geregeld in het bestemmingsplan ‘Dorpsgebieden’ dat op 18 oktober 2001 is vastgesteld en op 4 juni 2002 is goedgekeurd. Een deel van het oorspronkelijke bestemmingsplan ‘Ulicoten’ dat op 29 januari 1981 is vastgesteld, is niet in het plan ‘Dorpsgebieden’ opgenomen. Het betreft hoofdzakelijk de agrarische bestemmingen. Deze gronden krijgen nu een passende agrarische bestemming.

Toelichtende kaart 1 (zie de kaartbijlage achter in deze toelichting) geeft indicatief de ligging van het plangebied in een wijder verband weer¹. Daarnaast staat op deze kaart een aantal toponiemen.

Binnen het plangebied is een aantal gebieden aangewezen, waarvoor in het voorontwerp-bestemmingsplan de mogelijkheid was opgenomen om zogenaamde landbouwontwikkelingsgebieden in te richten. De mogelijkheid voor het realiseren van een dergelijk landbouwontwikkelingsgebied is echter onderhevig aan een zogenaamde planmer-procedure. Een dergelijke plan-merprocedure is tot op heden nog niet gevoerd. Vandaar ook dat de zogenaamde landbouwontwikkelingsgebieden niet in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

¹ Alle toelichtende kaarten zijn in de kaartbijlage achterin deze toelichting opgenomen.

1.5. Onderdelen van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

verbeelding:

- verbeelding 1 “Bestemmingen” (schaal 1:5.000) bestaande uit 7 bladen met daarop aangegeven de bestemmingen;
- verbeelding 1a “Dubbelbestemming” met bijbehorende verklaring (schaal 1:15.000) bestaande uit 1 blad waarop de dubbelbestemming ‘Waarde – archeologie’ is aangewezen;
- verbeelding 2a “Natuurwaarden” (schaal 1:15.000) bestaande uit 1 blad met daarop de natuurwaarden;
- verbeelding 2b “Landschappelijke waarden” (schaal 1:15.000) bestaande uit 1 blad met daarop landschappelijke waarden;
- verbeelding 3 “Integrale zonering intensieve veehouderij” (schaal 1:15.000) bestaande uit 1 blad met daarop aangegeven de integrale zonering van de intensieve veehouderij;

regels met daarin de in juridische zin bindende bebouwings- en gebruiksregels, toelichting met daarin de resultaten van de onderzoeken die voorafgaand aan de opstelling van het bestemmingsplan zijn uitgevoerd en de beleidsdoelstellingen voor het plangebied.

1.6. Opbouw van de toelichting

Deze toelichting is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt allereerst ingegaan op de belangrijkste beleidskaders; het beleid zoals dat door de provincie Noord-Brabant, de regio en de gemeente is geformuleerd komt daarbij aan bod. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de actuele functies, waarden en kenmerken van het buitengebied. Deze functies, waarden en kenmerken zijn niet statisch, zij zullen in de loop van de tijd veranderen. Aan het eind van hoofdstuk 3 wordt daarom een overzicht gegeven van mogelijke veranderingen die in het buitengebied van Baarle-Nassau kunnen plaatsvinden. Het gemeentelijke beleid komt in hoofdstuk 4 aan de orde. Dit beleid staat niet op zichzelf. Het is bepaald aan de hand van het beleid dat in hoofdstuk 2 is beschreven, de waarden en kenmerken uit hoofdstuk 3 en de gewenste ontwikkelingen van het gebied. In hoofdstuk 5 worden de gemeentelijke doeleinden vertaald in de bestemmingsplanregeling. Tenslotte wordt in deze toelichting ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan (hoofdstuk 6) en worden de resultaten beschreven van het vooroverleg en de inspraak (hoofdstuk 7).

2. RUIMTELIJK RELEVANT BELEIDSKADER

2.1. Rijksbeleid

2.1.1. Nota Ruimte

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin het nationaal ruimtelijk beleid zoveel mogelijk is ondergebracht. In de nota is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) opgenomen. De EHS is een samenhangend netwerk van natuurgebieden dat wordt aangelegd als tegenhanger van de verstedelijking en om de kwaliteit en levensvatbaarheid van natuurgebieden te verbeteren. De EHS bestaat uit bestaande natuurgebieden, te ontwikkelen natuurgebieden en verbindingen hiertussen (de zogenaamde ecologisch verbindingzones). Met de realisatie van de EHS kan het verlies aan soortenrijkdom worden tegengegaan. In 2008 moet in Nederland 700.000 hectare zijn gerealiseerd. De EHS krijgt in de Interimstructuurvisie Noord-Brabant en Paraplunota ruimtelijke ordening gestalte via de groene hoofdstructuur (GHS-natuur) (zie 2.2.1.).

Ecologische verbindingzones

De ecologische verbindingzones zijn de verbindingen tussen de natuurgebieden. Op deze wijze worden geïsoleerde populaties planten en/of dieren met elkaar verbonden zodat de overlevingskansen toenemen en meer in het algemeen de biodiversiteit toeneemt. Naast een ecologische functie heeft de verbindingzone een recreatieve nevenfunctie, kan deze als waterbergingsgebied dienen en kan deze leiden tot landschapsversterking.

Het begrenzen en vastleggen van de EHS moet op grond van de Nota Ruimte plaatsvinden in het bestemmingsplan. De in de gemeente Baarle-Nassau gelegen EHS is weergegeven op kaart 4 in deze toelichting. De EHS zal eveneens op de verbeelding worden aangegeven en via de regels van het bestemmingsplan worden beschermd.

2.1.2. Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz)

De bescherming van het archeologisch erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ontwikkeling is het onderwerp van het Europees Verdrag van Valletta (Malta, 1992). Nederland heeft dit verdrag ondertekend en de Eerste en Tweede Kamer hebben het verdrag goedgekeurd in 1998. Het doel van de regelgeving is het intact houden van het bodemarchief en het zo min mogelijk beschadigen of opgraven van dit bodemarchief. Dit kan door zo vroeg mogelijk rekening te houden met de archeologische sporen. Op 1 september 2007 is de wet in werking getreden. Hierdoor heeft de bescherming van het archeologische erfgoed een wettelijke basis gekregen.

De Wamz verplicht ontwikkelaars en gemeenten om archeologisch onderzoek uit te laten voeren bij bodemverstorende activiteiten. Deze verplichting geldt o.a. voor bouwen en het anderszins uitvoeren van werkzaamheden in het kader van bestemmingsplannen of het kader van ontheffingen. De wet verplicht daarnaast gemeenten, als deze een bestemmingsplan opstellen, rekening te houden met de in hun bodem aanwezige archeologische waarden. Hierdoor is archeologisch bodemonderzoek ook verplicht voor kleinere bodemverstoringen.

De Wamz biedt provincies en gemeenten de mogelijkheid een ontheffingenbeleid te formuleren. Vooruitlopend op het provinciaal en gemeentelijk beleid is in de Wamz als norm de mogelijkheid tot vrijstelling van onderzoeksplicht voor te verstoren oppervlakten kleiner of gelijk aan 100 m² opgenomen.

2.2. Provinciaal beleid

2.2.1. Interimstructuurvisie en Paraplunota ruimtelijke ordening (mei 2008)

Interimstructuurvisie

Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 is het provinciale Streekplan vervallen en dient een provinciale structuurvisie te worden opgesteld. Vooruitlopend hebben Provinciale Staten de Interimstructuurvisie Noord-Brabant vastgesteld waarin de ruimtelijke belangen van de Provincie Noord-Brabant door Provinciale Staten zijn aangegeven en op hoofdlijnen in beleid zijn uitgewerkt.

In de Interimstructuurvisie Noord-Brabant benoemen Provinciale Staten de algemene uitgangspunten die zij van belang achten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant. Indien Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant dat nodig vinden kunnen zij overgaan tot nadere uitwerking of concretisering van de algemene kaders uit de Interimstructuurvisie. Voor een aantal onderwerpen geeft de Interimstructuurvisie zelf al aan dat een concretisering gewenst is. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hanteren de Interimstructuurvisie als kaderstellend uitgangspunt voor de uitoefening van hun bevoegdheden. Bij de Interimstructuurvisie behoort een kaart waarop de hoofdzones voor het buitengebied zijn aangegeven. Het betreffen de GHS-natuur, GHS-landbouw, AHS-landbouw en AHS-landschap. Tevens zijn de zogenaamde RNLE-en aangegeven. Bij de beschrijving van het inmiddels vervallen Streekplan wordt dit zoneringsbeleid nader toegelicht omdat de hoofdlijnen uit dat beleid nog steeds van toepassing zijn onder de Interimstructuurvisie.

De GHS is een samenhangend netwerk van alle natuur- en bosgebieden, landbouwgebieden en andere gebieden met bijzondere natuurwaarden, en landbouwgebieden die bijzondere potenties hebben voor de ontwikkeling van natuurwaarden. Het beleid in de GHS is er op gericht om de (potentiële) natuurwaarden en de hiermee samenhangende landschappelijke waarden in de GHS planologisch te beschermen.

De AHS omvat het gebied buiten de GHS en de bebouwde kernen en infrastructuur. In de AHS staat de instandhouding en de versterking van de landbouw voorop. Landbouwbedrijven hebben er in beginsel de ruimte om zich te ontwikkelen in de door hen gewenste richting. Naast de landbouw biedt het streekplan in de AHS volop mogelijkheden voor toerisme en recreatie. Voorwaarde is wel dat agrarische bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt en dat adequate landschappelijke inpassing plaatsvindt.

Zowel binnen de GHS als de AHS zijn verschillende hoofdzones en subzones te onderscheiden met een eigen planologisch regime (zie tabel 1). Zo verschillen per zone de mogelijkheden die de verschillende landbouwsectoren hebben voor bijvoorbeeld uitbreiding, nieuwvestiging of omschakeling. In kader 1 is een beschrijving van de verschillende hoofdzones en subzones opgenomen. Op de (toelichtende) kaarten 2 en 3 die in de kaartbijlage van deze

toelichting zijn opgenomen zijn de hoofdzones voor de gemeente Baarle-Nassau ruimtelijk weergegeven. Op kaart 3 zijn de subzones weergegeven.

Tabel 1. Hoofdzones en subzones van GHS en AHS

Hoofdzone	Subzone
GHS-natuur	1. Natuurparel / natte natuurparel
	2. Overig bos- en natuurgebied
	3. Ecologische verbindingzone
GHS-landbouw	4. Leefgebied kwetsbare soorten
	5. Leefgebied struweelvogels
	6. Natuurontwikkelingsgebied
AHS-landschap	7. Leefgebied dassen
	8. Waterpotentiegebied
	9. RNLE-landschapsdeel
AHS-landbouw	10. Landbouwonwikkelingsgebied
	11. Vestigingsgebied glastuinbouw
	12. Mogelijk doorgroeigebied glastuinbouw
	13. Glasboomteeltgebied
	14. AHS-overig

1. Natuurparel

De natuurparels zijn alle beoogde natuurlijke eenheden en de daarbuiten gelegen bos- en natuurgebieden die bijzondere natuurwaarden hebben vanwege specifieke omstandigheden van de bodem of het (grond)water. In de natuurparels moet worden gezorgd voor maximale rust en ruimte voor de ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden.

2. Overig bos- en natuurgebied

De overige bos- en natuurgebieden bevatten minder hoge natuurwaarden dan de natuurparels of zijn in de inatuuurgebiedsplannen voorzien van minder hoge streefbeeld- en natuurparels. Het zijn grotendeels (productie)bossen op droge gronden en graslanden, en voor een klein gedeelte landbouwgronden. Ook in de overige bos- en natuurgebieden moet worden gezorgd voor maximale rust en ruimte voor de ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden.

3. Ecologische verbindingsszone

Ecologische verbindingsszones zijn veelal langgerekte landschapselementen langs dijken, waterlopen, wegen, spoor- en vaarwegen, door middel waarvan natuurgebieden met elkaar kunnen worden verbonden. Ecologische verbindingsszones kunnen ook bestaan uit een reeks van kleine landschapselementen zoals bosjes, struvelen, houtsingels, ruigten, poelen of moerasjes. Zij moeten zodanig zijn of kunnen worden ingericht, dat planten- of diersoorten zich van het ene naar het andere natuurgebied kunnen verplaatsen. De breedte en de inrichting van de ecologische verbindingsszones is afhankelijk van de natuurfunctie die zij moeten vervullen.

4. Leefgebied kwetsbare soorten

Het leefgebied kwetsbare soorten omvat landbouwgronden en andere gronden – met name defensieterrainen – waarop zeldzame planten of dieren voorkomen, die hoge eisen stellen aan de inrichting en het gebruik van hun omgeving, of waarop het voorkomen van zulke planten of dieren wordt nagestreefd overeenkomstig het provinciaal beheers- en landschapsgebiedsplan. Het gaat hier onder meer om wilde vogels, ganzen en zwanen, om amfibieën en reptielen en om bijzondere planten. Rust, bescherming, hoge waterpeilen en stabiliteit in de inrichting en het beheer van het gebied zijn belangrijke bestaansvoorwaarden voor deze dieren en planten. In het leefgebied kwetsbare soorten moeten landbouw, recreatie en andere activiteiten worden uitgeoefend met respect voor deze voorwaarden.

5. Leefgebied struweelvogels

Het leefgebied struweelvogels omvat landbouwgronden en andere gronden – met name defensieterrainen – waarop struweelvogels kunnen gedijen, zoals de roodborst-tapuit en de geelgors. Deze vogels hebben wel rust en ruimte nodig, maar zijn minder gevoelig voor ruimtelijke ingrepen door de landbouw, de recreatie en andere in het buitengebied voorkomende functies dan de kwetsbare planten- of diersoorten. Ook in het leefgebied struweelvogels moeten activiteiten worden uitgeoefend met voldoende respect voor de bestaansvoorwaarden van de betreffende diersoorten. Het gaat dan met name om de handhaving van een besloten of halffopen landschaps-structuur met een kleinschalige percelering, houtwallen, ruige perceelsranden en slootkanten, overhoekjes, solitaire bomen, dijken en onverharde wegen en paden.

6. Natuurontwikkelingsgebied

Het natuurontwikkelingsgebied bestaat uit landbouwgronden (vooral in beekdalen en uiterwaarden), die bijzonder geschikt zijn voor het ontwikkelen van nieuwe natuur. In de natuurontwikkelingsgebieden gaat het erom dat ruimtelijke ingrepen achterwege blijven, die natuurontwikkeling in de nabije of verdere toekomst kunnen frustreren.

7. Leefgebied dassen

Het leefgebied dassen omvat landbouwgronden en andere gronden – met name defensieterrainen – waarop dassen kunnen gedijen. Het leefgebied dassen wordt tot de AHS gerekend, omdat dassen minder hoge eisen stellen aan hun leefomgeving dan struweelvogels en de kwetsbaardere dieren- en plantensoorten. De meeste vormen van landbouw zijn dan ook prima verenigbaar met de aanwezigheid van een dassengebied. In het leefgebied dassen moeten activiteiten worden uitgeoefend met voldoende respect voor de bestaansvoorwaarden van de das. Het gaat er dan met name om dat de burchten met rust worden gelaten, dat de dassen kunnen foerageren in het gebied en dat er voldoende landschappelijke structuren als houtwallen, begroeide slootkanten en dergelijke aanwezig zijn.

8. Waterpotentiegebied

De waterpotentiegebieden zijn landbouwgronden gelegen buiten de beekdalen en de uiterwaarden die vanwege de (grond)watersituatie uitstekend geschikt zijn voor de ontwikkeling van nieuwe natuur. Er is in deze gebieden veel schoon, kalkrijk en voedselarm kwelwater voorhanden. Ze zijn echter, mits goede waterbeheersingsmaatregelen worden getroffen, ook uitstekend geschikt voor de landbouw, met name voor de grondgebonden veehouderij. Voor de waterpotentiegebieden bestaat geen concreet uitzicht op daadwerkelijke natuurontwikkeling. Het gaat erom dat deze gebieden hun geschiktheid behouden voor mogelijke natuurontwikkeling in de verre toekomst.

9. RNLE-landschapsdeel

Onder RNLE-landschapsdeel vallen landbouwgronden die op zichzelf genomen geen bijzondere (potentiële) natuurwaarden bezitten, maar tot een regionale natuur- en landschapseenheid worden gerekend vanwege hun ligging ten opzichte van belangrijke bos- en natuurgebieden en landbouwgronden met bijzondere natuurwaarden binnen een RNLE. In het RNLE-landschapsdeel gaat het erom dat de ontwikkeling van natuur en landschap in de regionale eenheid als geheel wordt ondersteund.

10. Zoekgebied veeveredichtingsgebieden

De provincie streeft naar de totstandkoming van veeveredichtingsgebieden, waarin intensieve veebedrijven die moeten worden verplaatst kunnen worden opgevangen. Het moet dan gaan om gebieden van ten hoogste enkele honderden hectaren binnen het op de plankaart aangegeven zoekgebied in Oost-Brabant. In deze gebieden moet reeds sprake zijn van een grote concentratie van intensieve veebedrijven. Provinciale Staten zullen mogelijk veeveredichtingsgebieden aanwijzen in het kader van het project 'Revitalisering Landelijk Gebied'.

11. Vestigingsgebied glastuinbouw

De vestigingsgebieden voor de glastuinbouw zijn bedoeld voor de concentratie van glastuinbouwbedrijven. In de meeste vestigingsgebieden bevindt zich al een aanzienlijk aantal van deze bedrijven. Door de gemeenten moet nader worden bepaald welke gedeelten van de vestigingsgebieden in aanmerking komen voor de bouw van clusters van nieuwe bedrijven of clusters van nieuwe en bestaande bedrijven, en tot welke omvang individuele bedrijven mogen groeien. Hierbij geldt dat de omvang van glastuinbouwbedrijven in de vestigingsgebieden in beginsel alleen mag worden beperkt, voor zover dat noodzakelijk is in verband met het plaats aanname van de belangen van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige, of milieuhygiënische aard.

12. Mogelijk doorgroeigebied glastuinbouw

In de mogelijke doorgroeigebieden voor de glastuinbouw is een zekere concentratie van glastuinbouwbedrijven aanwezig. Deze gebieden zijn echter om uiteenlopende redenen niet geschikt voor uitgroeien tot een vestigingsgebied voor de glastuinbouw. Een mogelijk doorgroeigebied kan de status van doorgroeigebied krijgen op grond van een door de gemeente in overleg met belanghebbende partijen op te stellen duurzaam en strak begrensde bestemmings- en inrichtingsplan. In dit plan worden de mogelijkheden tot voortzetting of uitbreiding van de bestaande – positief bestemde – glastuinbouwbedrijven beschreven in relatie tot de in het gebied aanwezige waarden en belangen van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige, milieuhygiënische of recreatieve aard, alsmede de wijze waarop het gebied wordt ingericht en synergievordelen kunnen worden behaald. Nieuwvestiging van of omschakeling naar een glastuinbouwbedrijf is niet toegestaan in een (mogelijk) doorgroeigebied.

13. Glasboomteeltgebied

Op de plankaart is in de gemeente Zundert een glasboomteeltgebied aangewezen. In dit gebied mogen kassen worden uitgebreid tot ten hoogste de maxima die zijn vastgelegd in het bestemmingsplan buitengebied 1997 van de gemeente Zundert. In de rest van Brabant mogen kassen voor de boomteelt alleen als teeltondersteunende voorziening worden gebouwd.

14. AHS-overig

In de overige gedeelten van de AHS krijgt de landbouw in beginsel de ruimte om zich in de door haar gewenste richting te ontwikkelen, zonder dat daarbij in het kader van de provinciale ruimtelijke ordening een voorkeur geldt voor bepaalde vormen van landbouw.

Kader 1. Korte beschrijving subzones Interimstructuurvisie Noord-Brabant

Gemeente Baarle-Nassau

Naast de Groene en Agrarische Hoofdstructuur is voor Baarle-Nassau ook de begrensde Eco-logische Hoofdstructuur (EHS) van belang. De voor Baarle-Nassau relevante gebieden en (lijn)elementen zijn op kaart 4 in de kaartbijlage van deze toelichting weergegeven.

De zonering in het streekplan is een belangrijk uitgangspunt bij de Integrale Zonering in het project “Revitalisering van het landelijk gebied” geweest. In het reconstructieplan De Baronie worden de extensiverings-, verwevings- en landbouwontwikkelingsgebieden voor de intensieve veehouderij ruimtelijk begrensd. In dit bestemmingsplan is de begrenzing van deze gebieden overgenomen.

BELANG VOOR HET PLANGEBIED

De zonering van het buitengebied is op de verbeeldingen 2a, 2b en 3 vormgegeven en speelt een belangrijke rol bij de oprichting van bebouwing en het verlenen van een aanlegvergunning. De provinciale zonering is uitgangspunt voor het bestemmingsplan tenzij er sprake van een kennelijke vergissing of zich ten opzichte van de vaststelling van de provinciale zonering relevante wijzigingen van omstandigheden hebben voorgedaan. Voor de vestiging, uitbreiding en omschakeling van IV-bedrijven is de zonering uit het Reconstructieplan opgenomen.

Paraplunota

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben de concretisering van de Interimstructuurvisie vormgegeven door de vaststelling van de zogenaamde Paraplunota ruimtelijke ordening. Deze Paraplunota heeft de status van beleidsregel als bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht (art. 4:81 lid 1 Awb). Een dergelijk beleidsregel heeft betrekking op de afweging van belangen, de vaststelling van feiten en/of de uitleg van wettelijke regels bij de uitoefening van bevoegdheden die het bestuursorgaan heeft. In verband met de eis om in beginsel te handelen overeenkomstig de beleidsregel, geeft de provincie door middel van de Paraplunota duidelijkheid naar Brabantse gemeenten en derden over de wijze waarop zij hun bevoegdheden inzake de ruimtelijke ordening wensen te hanteren.

Deel I van de Paraplunota bevat de beleidslijnen zoals vastgelegd in hoofdstuk 3 van Brabant in Balans Streekplan Noord-Brabant 2002. Wijzigingen ten opzichte van dit streekplan betreffen noodzakelijke aanpassingen in verband met nieuwe wetgeving, nieuw rijksbeleid en onderwerpen waarover al provinciale besluitvorming heeft plaatsgevonden. Aan Deel I is de kaart Zonering van het buitengebied gekoppeld. Op deze zoneringskaart zijn net zoals op de kaart behorend bij de Interimstructuurvisie de GHS-natuur, GHS-landbouw, AHS landschap en AHS-landbouw aangegeven. De zonering heeft betekenis voor het beleid dat door Gedeputeerde Staten wordt gevoerd. De diverse onderscheiden zones zijn onderverdeeld in subzones. Gedeputeerde Staten verwachten dat deze zones en subzones in het bestemmingsplan concreet worden begrensd. De nadere uitwerking van de RNLE heeft plaatsgevonden in het Reconstructieplan.

Met **Deel II** van de Paraplunota bevestigen Gedeputeerde Staten dat diverse bestaande provinciale beleidsnota's ook onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening uitgangspunt van hun beleid en handelen vormen.

Bestemmingsplan “Buitengebied 2008”

De volgende plannen, beleidsnota's, beleidsbrieven e.d. zijn aangewezen als uitwerking van de Provinciale beleidslijnen ruimtelijke ordening:

Plannen en algemene beleidsnota's

1. Uitwerkingsplannen voor de stedelijke en landelijke regio's (2004/2005)
2. Reconstructieplannen (2005)
3. Gebiedsplannen West-Brabant (2005)
4. Beleidsbrief Rood-met-groen-koppeling (2005)

Water en bodem, natuur, landschap, cultuurhistorie en beeldkwaliteit

5. Beleidsnota Ecologische bouwstenen (2006)
6. Beleidsregel Natuurcompensatie Aardkundig waardevolle gebiedenkaart Noord-Brabant (2004)
7. Beleidsnotitie Rood voor groen; nieuwe landgoederen in Brabant (2004)
8. Beleidsnota Cultuurhistorische waardenkaart (2005)

Wonen en werken

9. Beleidsbrief De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant - actualisering 2005 (2005)
10. Beleidsbrief Handleiding Ruimtelijke Plannen. Bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel en voorzieningen (2004)

Ruimte-voor-ruimte

11. Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006 (2005)

Verder zijn nog van belang de volgende door Gedeputeerde Staten vastgestelde beleidnota's die ook deel uitmaken van het provinciale beleid voor het buitengebied en ook hun vertaling dienen te krijgen in het bestemmingsplan buitengebied. Het betreft het beleid voor de glastuinbouw, het beleid voor de teeltondersteunende voorzieningen en de beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling (BIO).

De Paraplunota ruimtelijke ordening gaat vergezeld van een **toelichting** waarin de doelstelling en werking van de Paraplunota wordt beschreven.

Ten opzichte van het Streekplan zijn op de volgende punten aanpassingen doorgevoerd:

Mogelijkheden voor maatwerk

Het 'nee, tenzij'-principe dat in het Streekplan werd gehanteerd voor de GHS en AHS-landschap bood slechts beperkte ruimte voor het toestaan van ontwikkelingen. Om meer ontwikkelingsruimte te bieden, introduceert de Nota Ruimte meer mogelijkheden voor maatwerk: de saldobenadering en herbegrenzing. De uitgangspunten voor maatwerk heeft het Rijk in samenspraak met de provincies uitgewerkt in het beleidskader Spelregels EHS (2007).

Saldobenadering

Bij de toepassing van het 'nee, tenzij'-principe worden plannen, projecten of handelingen afzonderlijk beoordeeld. Om een meer ontwikkelingsgerichte aanpak te bevorderen kan hier-

van worden afgeweken als een combinatie van projecten of handelingen wordt ingediend die tevens tot doel heeft de kwaliteit en/of kwantiteit van de natuur en het landschap op gebiedsniveau per saldo te verbeteren.

Herbegrenzen

Om de ruimtelijke samenhang van natuurgebieden te verbeteren en de natuur in zijn omgeving duurzaam in te passen, is met behoud van de oorspronkelijke ambitie aanpassing mogelijk van de in bestemmingsplannen vastgelegde begrenzing; dit wordt herbegrenzing genoemd. Herbegrenzing anders dan om ecologische redenen is mogelijk als het initiatief leidt tot een versterking van natuur- en landschapswaarden in de betreffende regio.

BELANG VOOR PLANGEBIED

In het bestemmingsplan is in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid van herbegrenzing opgenomen. De criteria waaraan moet worden voldaan zijn ontleend aan de Paraplunota.

Nieuwvestiging van bouwblokken

In de GHS en AHS-landschap is nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf uitgesloten. In de AHS-landbouw is nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf uitsluitend toegestaan voor:

- glastuinbouwbedrijven in de vestigingsgebieden glastuinbouw en voor verplaatsing van glastuinbouwbedrijven naar een doorgroeigebied glastuinbouw, indien met de verplaatsing een algemeen belang gediend is;
- verplaatsing van alle overige agrarische bedrijven indien met de verplaatsing een algemeen belang gediend is en mits door middel van onderzoek is aangetoond dat binnen een straal van 10 km van de bestaande locatie geen reële mogelijkheid bestaat om het bedrijf te hervestigen op een bestaande of voormalige agrarische bedrijfslocatie, of op een niet-agrarische locatie. Locaties waar sloop van bedrijfsbebouwing heeft plaatsgevonden met gebruikmaking van de ruimte voor ruimte regeling komen in beginsel niet in aanmerking.

BELANG VOOR PLANGEBIED

In het bestemmingsplan is nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf in de GHS- en AHS-landschap uitgesloten. In de AHS-landbouw is nieuwvestiging van glastuinbouwbedrijven niet toegestaan, aangezien er geen vestigingsgebieden aanwezig zijn en geen doorgroeigebieden. De verplaatsing van overige agrarische bedrijven is mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid, waarin de provinciale criteria van toepassing zijn.

Omschakeling

Binnen de GHS-landbouw en de GHS-natuur is de omschakeling van een agrarisch bedrijf alleen mogelijk op een bestaand agrarisch bouwblok als het de omschakeling naar een grondgebonden agrarisch bedrijf betreft. Omschakeling naar een overig niet- grondgebonden agrarisch bedrijf is in deze zones niet wenselijk. Binnen een agrarisch of niet-agrarisch bouwblok in de AHS-landschap is omschakeling naar een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan. In de AHS-landschap is omschakeling naar een overig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf in beginsel niet toegestaan.

Binnen een agrarisch of niet-agrarisch bouwblok is in de AHS-landbouw in beginsel de omschakeling naar elke agrarische bedrijfsvorm toegestaan. Omschakeling naar een glastuinbouwbedrijf is alleen mogelijk in een vestigingsgebied voor de glastuinbouw en in een doorgroeigebied glastuinbouw, mits er sprake is van verplaatsing van een bedrijf vanwege het algemeen belang.

Het vorenstaande wordt wel beheerst door hetgeen is bepaald in de Reconstructiegebieden en het daarvoor geldende beleid.

BELANG VOOR HET PLANGEBIED

De omschakeling hebben wij in het bestemmingsplan opgenomen in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid.

Uitbreiding van bouwblokken

In de GHS-natuur, subzones natuurschap en overig bos- en natuurgebied mogen agrarische bouwblokken niet worden uitgebreid. In de GHS-landbouw mogen grondgebonden agrarische bedrijven in beginsel uitbreiden met 15%, of tot een omvang van 1,5 hectare als het bouwblok na toepassing van dit uitbreidingspercentage kleiner zou zijn. Overige niet-grondgebonden bedrijven gelegen in de GHS-landbouw mogen hun bouwblok in beginsel niet uitbreiden.

In de AHS-landschap mogen grondgebonden bedrijven en overige niet-grondgebonden bedrijven hun bouwblok in beginsel uitbreiden met 15 % of tot een omvang van 1,5 hectare als het bouwblok na toepassing van dit uitbreidingspercentage kleiner zou zijn.

In en nabij de GHS-natuur, subzone ecologische verbindingzone, mogen agrarische bouwblokken worden uitgebreid, mits het functioneren van de ecologische verbinding voorop staat en mits de uitbreiding past binnen de in de Paraplunota genoemde uitgangspunten voor uitbreiding binnen de diverse subzones.

In de AHS-landbouw geldt als uitgangspunt dat agrarische bouwblokken mogen worden uitgebreid, tenzij overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemuishoudkundige of milieuhygiënische aard zich daartegen verzetten.

BELANG VOOR HET PLANGEBIED

In het bestemmingsplan is de mogelijkheid van uitbreiding van genoemde agrarische bedrijven opgenomen in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid waarin het beleid uit de Paraplunota is vertaald. Door de gemeente is een maximum bepaald voor de niet-grondgebonden agrarische bedrijven van 2,5 ha. en voor de grondgebonden agrarische bedrijven van 3 ha.

Verblijfsrecreatie

In de GHS-natuur, subzone natuurschap, zijn geen nieuwe locaties voor verblijfsrecreatie toegestaan. Hierop geldt een uitzondering voor verblijfsrecreatie die gevestigd wordt in bestaande karakteristieke gebouwen, teneinde deze te behouden.

In de GHS-natuur, subzone overig bos- en natuurgebied, komen alleen bestaande en voormalige (agrarische) bouwblokken als nieuwe locaties voor verblijfsrecreatie in aanmerking. Ook in de GHS-landbouw en de AHS-landschap zijn in beginsel alleen binnen bestaande en voormalige (agrarische) bouwblokken nieuwe locaties voor verblijfsrecreatie mogelijk. In aanvulling op voorgaande algemene beleidslijn is het in de GHS-landbouw en de AHS-landschap ook mogelijk om een verblijfsrecreatiebedrijf te vestigen op een projectlocatie recreatie.

Deze locaties zijn in de eerste plaats bedoeld voor de opvang van verblijfsrecreatiebedrijven die moeten worden verplaatst uit kwetsbare delen van de GHS. Ook andere (verblijfs)recreatiebedrijven kunnen zich hier vestigen.

Nieuwe locaties voor verblijfsrecreatie nabij en in een ecologische verbingszone zijn toegestaan, mits het functioneren van de ecologische verbinding voorop staat. De ingebruikneming van een nieuwe locatie voor verblijfsrecreatie moet gepaard gaan met de uitvoering van een behoorlijk beplantingsplan. In de GHS-landbouw, subzones leefgebied struweelvogels en natuurontwikkelingsgebied, en in de AHS-landschap willen Gedeputeerde Staten ruimte geven aan landschapscampings. Deze campings hebben kampeerplaatsen met een beperkte dichtheid, op aan de landbouw te onttrekken grond en aansluitend bij bestaande of voormalige (agrarische) bouwblokken. De gemiddelde grootte van een standplaats dient minimaal 300 m² (bruto) te zijn.

Bij de inrichting van dergelijke campings moeten de natuur- en landschapswaarden worden verhoogd door een passende, robuuste en duurzame beplanting op en rond het kampeerterrain. De oppervlakte voor de nieuwe natuur dient ten minste drie maal zo groot te zijn als de oppervlakte voor de standplaatsen.

Nieuwe locaties voor verblijfsrecreatie in de GHS en de AHS-landschap en de uitstralings-effecten daarvan mogen de draagkracht van het betrokken gebied niet overschrijden. Ook dient de bedrijfseconomische haalbaarheid van de nieuwvestiging voor de langere termijn te worden aangetoond. Verder moet verblijfsrecreatie op een nieuwe locatie in de GHS en de AHS-landschap leiden tot verrijking van het toeristisch product in de streek.

Voor de beoordeling van de laatstgenoemde criteria, alsmede voor de beoordeling van de beplantingsplannen voor landschapscampings en andere nieuwe verblijfsrecreatiebedrijven, hebben GS de onafhankelijke adviescommissie Toerisme en recreatie ingesteld, waarin een deskundige op het terrein van toerisme en recreatie, een deskundige op het terrein van natuur en landschap en een deskundige op het terrein van ruimtelijke ordening zitten hebben.

Bestaande verblijfsrecreatiebedrijven in de GHS kunnen, als dat nodig is voor een kwaliteitsverbetering, in beperkte mate uitbreiden onder de volgende voorwaarden:

- a. de uitbreiding is onderdeel van een kwaliteitsverbetering die op langere termijn noodzakelijk is voor de continuïteit van het bedrijf;
- b. de mogelijkheden om tot kwaliteitsverbetering te komen zonder uitbreiding - dit wil zeggen, door inbreiding en herstructurering van de recreatieve voorzieningen - zijn uitgeput;
- c. de uitbreiding en de uitstralingseffecten daarvan mogen de draagkracht van het betrokken gebied niet overschrijden;

Bestemmingsplan "Buitengebied 2008"

- d. de uitbreiding moet leiden tot verrijking van het toeristisch product in de streek;
- e. alternatieve locaties voor een uitbreiding buiten de GHS ontbreken. Hierbij zijn de beleidslijnen omtrent alternatieve locaties uit paragraaf 4.5 van de Paraplunota van toepassing, met uitzondering van de beleidslijn over het kostenaspect;

Uitbreiding van een recreatieverblijf nabij en in een ecologische verbindingzone is toegestaan, mits het functioneren van de ecologische verbinding voorop staat. De toetsing aan het criterium dat het functioneren van de ecologische verbinding voorop staat, wordt opgedragen aan de hiervoor genoemde onafhankelijke adviescommissie Toerisme en recreatie.

In de AHS-landschap, is uitbreiding van verblijfsrecreatiebedrijven toegestaan onder de voorwaarden a., b. en c. Ook moet de uitbreiding verenigbaar zijn met de ontwikkeling van de landbouw. Bij de ontwikkelingsmogelijkheden van recreatie in de AHS-landschap moet rekening worden gehouden met de uitgangspunten zoals bepaald in de Wet geurhinder veehouderijen.

In de AHS-landbouw wordt aan het buitengebied gebonden toerisme en recreatie volop de ruimte geven. De ontwikkeling van toerisme en recreatie moet zich echter wel verdragen met de gevestigde en de te ontwikkelen landbouw en met natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige en milieuhygiënische belangen en waarden. Met name in de kernrandzones binnen de AHS-landbouw zijn nieuwe verblijfsrecreatiebedrijven en bezoekersintensieve dagrecreatiepunten wel mogelijk, mits ze landschappelijk goed worden ingepast. Bij de ontwikkelingsmogelijkheden van recreatie moet rekening worden gehouden met de uitgangspunten zoals bepaald in de Wet geurhinder veehouderijen.

BELANG VOOR HET PLANGEBIED:

Het beleid voor wat betreft de verblijfsrecreatie is opgenomen en vertaald. De verzoeken tot uitbreiding zijn alle voorzien van een advies van de commissie Toerisme en recreatie voor zover noodzakelijk.

Recreatiewoningen

Omdat permanente bewoning van met name grotere en luxere recreatiewoningen veelvuldig voorkomt, is het nodig stringente kaders te hanteren voor de nieuwbouw van recreatiewoningen. De ruimtelijke mogelijkheden voor nieuwbouw van recreatiewoningen zijn gelijk aan de mogelijkheden voor nieuwbouw van woningen in het buitengebied: de bouw van een recreatiewoning is alleen toelaatbaar als op die plaats ook een reguliere woning kan worden gebouwd. Hierop maken Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant alleen een uitzondering voor complexen van recreatiewoningen waar het recreatieve gebruik van de recreatiewoningen door middel van een bedrijfsmatige exploitatie is verzekerd. Onder bedrijfsmatige exploitatie verstaat de provincie in dit kader het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/exploitatie, dat in de recreatieverblijven daadwerkelijk recreatief gebruik plaatsvindt. De recreatiewoningen van dergelijke complexen hoeven niet te voldoen aan de wet- en regelgeving voor reguliere woningbouw. De exploitant en gemeente zijn ervoor verantwoordelijk dat permanente bewoning op het complex wordt tegengegaan.

BELANG VOOR HET PLANGEBIED

In het bestemmingsplan is geen specifieke nieuwbouw van solitaire recreatiewoningen toegestaan en zijn de recreatieve mogelijkheden voor bestaande bedrijfsmatig geëxploiteerde recreatieterrinen opgenomen, met inachtneming van adviezen van de provinciale commissie Toerisme en recreatie.

Burgerwoningen in het buitengebied

Buiten de locaties waarvan de agrarische bestemming kan worden gehandhaafd voor de opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven is hergebruik van voormalige agrarische bedrijfswoningen voor burgerbewoning aanvaardbaar. Bij deze vorm van hergebruik moeten overtollige stallen en andere voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt worden, tenzij deze gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben.

Buiten de locaties waarvan de agrarische bestemming kan worden gehandhaafd voor de opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven en buiten de locaties waar sloop van bedrijfsgebouwen heeft plaatsgevonden met gebruikmaking van de regeling ruimte-voor-ruimte is daarnaast, onder bepaalde voorwaarden, vestiging van agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrijven toegestaan .

Verder is het, buiten de locaties waarvan de agrarische bestemming kan worden gehandhaafd voor de opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven en buiten de locaties waar sloop van bedrijfsgebouwen heeft plaatsgevonden met gebruikmaking van de regeling ruimte-voor-ruimte in bebouwingsconcentraties buiten de groene hoofdstructuur toegestaan dat voormalige agrarische bedrijfslocaties benut worden voor niet aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid, bijvoorbeeld voor startende bedrijven en kleinschalige dienstverlening.

Daarvoor gelden in beginsel de volgende voorwaarden:

- het hergebruik moet passen in de omgeving;
- in opzet en ontwikkelingsperspectief moet het om een kleinschalige activiteit gaan, met in beginsel slechts enkele werknemers;
- als het om een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer gaat, mag het in beginsel slechts een inrichting zijn die behoort tot de categorieën 1 en 2 van de lijst van bedrijfstypen, opgenomen in de uitgave Bedrijven en milieuzonering (1999 of latere versie) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten;
- detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit;
- publieksgerichte voorzieningen zijn niet toegestaan;
- de bedrijfsgebouwen mogen niet groter zijn dan de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, met een maximale oppervlakte van 400 m²;
- overtollige gebouwen moeten worden gesloopt;
- buitenopslag is niet toegestaan.

Ter behoud en bescherming van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing kan de gemeente afzien van de toepassing van een of meer hiervoor genoemde voorwaarden. Daarnaast biedt de beleidsnota Buitengebied In Ontwikkeling (BIO) in sommige gevallen ruimere toepassingsmogelijkheden voor voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.

Terugbouw van burgerwoningen die moeten worden gesloopt voor de uitvoering van infrastructuur werken, beschouwt de provincie in ieder geval als een bijzondere omstandigheid. Hiervoor hanteert de provincie als uitgangspunt dat terugbouw elders in het buitengebied afweegbaar is onder de volgende voorwaarden:

- de bouw van de woning vindt plaats in of aansluitend bij een bebouwingsconcentratie. Tevens kan een locatie worden benut die in het kader van een structuurvisie geschikt is bevonden voor woningbouw ;
- de bouw van de woning past binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente;
- de bouw van een woning in de groene hoofdstructuur is in beginsel niet toegestaan;
- cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden worden behouden dan wel versterkt. De milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse wordt zoveel mogelijk verbeterd;
- de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid van de woning worden niet beperkt.

Huisvesting tijdelijke werknemers

Voor de huisvesting van tijdelijke werknemers is eveneens beleid ontwikkeld. Gedeputeerde Staten geven aan dat in tijdelijke situaties voor een periode van maximaal 6 maanden kan worden voorzien in tijdelijke bouwwerken, bijvoorbeeld stacaravans, etc. Structurele behoefte dient te worden opgelost in bestaand stedelijk gebied. Het is niet toegestaan daarvoor het buitengebied te gebruiken of een structurele opvang te realiseren op recreatiecomplexen.

Biomassavergisting, mestbewerking en -verwerking

Er is in het algemeen een toenemende belangstelling voor het opstarten van biomassavergistingsinstallaties. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant willen ruimte bieden aan de ontwikkeling van dergelijke vergistingsinstallaties vanuit de duurzame energiedoelstellingen. Doordat het vergistingsproces biogas oplevert dat via een warmtekoppelkoppeling wordt omgezet in elektriciteit en warmte, leveren ze een bijdrage aan energiebesparing, aanwending van duurzame energiebronnen en reductie van broeikasgassen.

2.2.2. Buitengebied In Ontwikkeling

De beleidsnota Buitengebied In Ontwikkeling is op 20 juli 2004 door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant vastgesteld. Deze nota is opgesteld omdat –onder andere door alle veranderingen die zich de afgelopen jaren in de agrarische sector hebben voorgedaan- veel agrarische bedrijven hun functie hebben verloren. De verwachting is dat deze ontwikkeling zich de komende jaren zal blijven doorzetten. Aan de andere kant bestaat er bij de blijvende agrarische bedrijven steeds meer de behoefte om als aanvulling op het inkomen een nevenfunctie te ontwikkelen. De beoogde verruiming is in de beleidsnotitie vertaald.

BELANG VOOR HET PLANGEBIED

- Beleidslijn Voormalige agrarische bedrijfslocaties in het Buitengebied (VAB's buiten de begrensde bebouwingsconcentraties). Er worden meer mogelijkheden geschapen voor recreatieve voorzieningen, opslagactiviteiten en hergebruik van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing voor wonen, mits hierbij een bijdrage wordt geleverd aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

- Recreatie en toerisme. Recreatie en toerisme worden beschouwd als nevenschikte activiteiten in het buitengebied. Naast de ontwikkeling van aan het buitengebied gebonden toerisme en recreatie, is onder voorwaarden hergebruik van VAB's toegestaan voor overige recreatieve voorzieningen.
- Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Gelet op het streven om cultuurhistorisch waardevolle bebouwing te behouden, is het, in afwijking van de beleidslijn dat er geen burgerwoningen aan het buitengebied mogen worden toegevoegd, toegestaan cultuurhistorisch waardevolle bedrijfsbebouwing voor wonen te benutten. Uitgangspunt is dat er slechts één woonfunctie binnen de bebouwing mogelijk is.
- Opslag. Hergebruik van VAB's in het buitengebied ten behoeve van opslag van (naar de aard) statische goederen is onder voorwaarden toegestaan.
- Beleidslijn Paardenhouderijen. Onder een aantal stringente voorwaarden is vestiging van paardenhouderijen al dan niet met een publieks- en verkeersaantrekkende werking, zoals maneges, op een voormalige agrarische bedrijfslocatie toegestaan.
- Beleidslijn Nevenfuncties en verbrede landbouw. Nevenfuncties worden beoordeeld als zijnde vervolgfuncties. Hieruit volgt dat alleen functies die ingevolge het streekplan en de beleidsnotitie als vervolgfunctie kunnen worden toegelaten, als nevenfunctie kunnen worden ontplooid. Mogelijkheden zijn er voor de ontwikkeling van recreatieve functies, agrarische verwante functies, agrarisch technische hulpfuncties en statische binnenopslag. Voor verbrede landbouw wordt het principe losgelaten dat de op te starten activiteit alleen mogelijk is indien die ook als vervolgfunctie is toegestaan.

2.2.3. Beleidsregel natuurcompensatie provincie Noord-Brabant 2005

Doel van deze provinciale beleidsregel is het opstellen van beleidsregels voor natuurcompensatie en daarmee te zorgen dat er bij onontkoombare aantastingen van natuur- en landschapswaarden geen 'netto verlies' aan waarden optreedt. Het natuurcompensatiebeginsel heeft betrekking op de natuur- en landschapswaarden in de GHS en AHS-landschap en in gebieden die in dit vigerende bestemmingsplan zijn bestemd als natuurgebied. Het beleid ziet voor deze gebieden toe op een duurzame instandhouding en ontwikkeling van de waarden. Voor aantasting van deze gebieden geldt het 'nee, tenzij'-principe. Dit houdt in dat slechts in uitzonderingsgevallen de natuur- en landschapswaarden mogen worden aangetast door andere functies.

Onder uitzonderingsgevallen worden die gevallen verstaan waarin het belang van natuur- en landschapswaarden moet wijken voor een zwaarwegend maatschappelijk belang zoals veiligheids-, volksgezondheids-, openbare- en wezenlijke milieubelangen. Sociale en economische belangen kunnen ook zwaarwegend zijn.

De compensatie bij aantasting moet plaatsvinden buiten de EHS maar bij voorkeur binnen de GHS. Voor de omvang van de compensatie wordt gekeken naar de ontwikkelingstijd van de verloren gegane waarden. Indien deze meer dan 10 jaar is moet het aan te leggen oppervlak ten opzichte van de oude situatie met minimaal 1/3 worden vergroot. De uitvoering van de compensatie dient uiterlijk gelijktijdig met de voltooiing van de verstorende ingreep gestart te zijn. Om een en ander vorm te geven wordt een compensatieplan gemaakt waarin op deze punten ingegaan wordt, maar onder ander ook op de aard en kwaliteit van de na-

Bestemmingsplan "Buitengebied 2008"

tuurwaarden (natuurodoeltype), de door de ingreep veroorzaakte verstoring en versnippering.

BELANG VOOR HET PLANGEBIED;

In dit bestemmingsplan geldt onder andere voor de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van uitbreiding Park De Kievit en de wijzigingsbevoegdheid van natuur naar sport bij het Ghil deze compensatieplicht.

2.2.4. Provinciaal Milieubeleid

In het plangebied liggen geen grondwaterbeschermingsgebieden. Wel zijn in de Provinciale Milieuvordering Noord-Brabant twee gebieden aangewezen als stiltegebied. Het betreft de gebieden Chaamdijk en Singelheide. Chaamdijk loopt ten noorden van Ulicoten over op het grondgebied van de gemeente Alphen-Chaam. Het stiltegebied Singelheide ligt in het zuidwesten van de gemeente Baarle-Nassau. Dit gebied omvat grotendeels het gebied ten noorden van het Merkse (Singelheide) en deels een gebied ten zuiden van het Merkske (Castelreese Heide). Ter bescherming van deze relatief onverstoorde gebieden zijn regels opgesteld ter voorkoming van geluidsoverlast. Ter ondersteuning van deze regelgeving is het ruimtelijk beleid erop gericht functies die tot extra geluidsverstoring leiden uit deze gebieden te weren. Het gaat er hierbij om dat het heersende geluidsniveau niet wordt verhoogd. Veelal is dat een waarde tussen de 40 dB(A) en maximaal 50 dB(A) aan de randen van het stiltegebied. Activiteiten die in dit verband geweerd moeten worden, zijn met name niet-agrarische bedrijvigheid, permanente en geluidshinderlijke tijdelijke verblijfsrecreatieve voorzieningen, dagrecreatieve voorzieningen met grote verkeers- of publieksaantrekkende werking, lawaaisportterreinen en militaire activiteiten. Tevens zijn door de provincie regels opgesteld om het gemotoriseerd verkeer door de stiltegebieden te beperken.

BELANG VOOR HET PLANGEBIED;

In dit bestemmingsplan is geen aanvullende planologische bescherming opgenomen voor de stiltegebieden, aangezien deze voldoende zijn beschermd in de Provinciale Verordening.

2.2.5. Provinciaal Waterhuishoudingsplan

Het Waterhuishoudingsplan 2003 – 2006 is door Provinciale Staten van Noord-Brabant in december 2002 vastgesteld. Het plan heeft voor het waterbeleid de volgende hoofddoelstelling:

“Het beleid richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht, met als randvoorwaarde een veilige en woonbare provincie”.

De toepassing van dit waterhuishoudingsplan is inmiddels verlengd tot het moment waarop de nieuwe Waterwet in werking treedt. Gedeputeerde Staten hebben een ontwerp-watervordering gepubliceerd, waarin zij vooruitlopen op de totstandkoming van de nieuwe Waterwet. In dit bestemmingplan zijn we nog uitgegaan van het vigerende beleid.

In het plan zijn de volgende vijf kernthema's opgenomen:

- realiseren van een duurzame watervoorziening;
- verbetering van waterhuishoudkundige voorwaarden;
- verbeteren van de waterkwaliteit;
- inrichten van waterlopen in het buitengebied;
- omgaan met water in bebouwd gebied.

BELANG VOOR HET PLANGEBIED

Kaart 5 die in de kaartbijlage van deze toelichting is opgenomen, geeft de voor de gemeente Baarle-Nassau relevante beleidscategorieën weer.

2.2.6. Beleidsregel ruimte-voor-ruimte

De beleidsregel ruimte-voor-ruimte (2006) is een instrument met als doel het terugdringen van het mestoverschot. Daarnaast wordt beoogd om een bijdrage te leveren aan de verbetering van het aanzien en de kwaliteit van het landschap.

Kern van de regeling is dat een intensive veehouderij beëindigd wordt en dat daar de terugbouw van 1 of meer woningen tegenover staat. Voorwaarden zijn onder andere dat:

- er sprake moet zijn van de beëindiging van een intensieve veehouderij;
- de bedrijfsgebouwen voor de intensieve veehouderij moeten worden gesloopt, waarbij geldt dat voor elke 1.000 m² die gesloopt wordt de mogelijkheid bestaat één ruimte-voor-ruimte-kavel te ontwikkelen;
- er milieuwinst moet zijn behaald door het uit de markt nemen van tenminste 3.500 kg fosfaat voor elke ruimte voor ruimte-kavel die wordt ontwikkeld;
- elke slooplocatie door de gemeente moet worden voorzien van een passende herbestemming.

BELANG VOOR HET PLANGEBIED

In het plangebied zijn op grond van de beleidsregel enkele ruimte-voor-ruimte ontwikkelingslocaties opgenomen.

2.3. Regionaal beleid

2.3.1. Reconstructieplan De Baronie

Op 20 juli 2004 is het reconstructieplan door Gedeputeerde Staten vastgesteld en op 22 april 2005 door Provinciale Staten goedgekeurd. Dit bestemmingsplan is op het reconstructieplan afgestemd. In het reconstructieplan De Baronie zijn voor de gemeenten Baarle-Nassau, Breda, Alphen-Chaam, Gilze en Rijen, Rucphen en Zundert belangrijke keuzes gemaakt ten aanzien van het buitengebied.

Voor Baarle-Nassau zijn onder andere de volgende zaken van belang:

1. De integrale zonering van de intensieve veehouderij.
2. De begrenzing van de concreet in te richten regionale waterbergingsgebieden.
3. De zonering van de 500 meter zone rondom natte natuurparels.
4. De begrenzing van de Regionale Natuur- en Landschapseenheid (RNLE) De Baronie.
5. Het aanwijzen van beken waar beekherstel wordt nagestreefd.

6. Het middels projecten stimuleren van o.a. herstel van de duisternis in donkere gebieden, versterking van de Ecologische Hoofdstructuur (inclusief de ecologische verbindingsozones), versterking van leefgebieden kwetsbare soorten, extensivering van de melkveehouderij, verbetering van de leefbaarheid en de mogelijkheden voor extensieve en plaatselijk intensieve recreatie.

In 2008 is een herziening van het reconstructieplan vastgesteld. Aanleiding voor het opstellen van de correctieve herziening is de uitspraak van de Raad van State van 30 mei 2007 met betrekking tot de tegen het reconstructieplan De Baronie ingestelde beroepen. De Raad van State heeft daarbij enkele onderdelen van het reconstructieplan uit 2005 vernietigd. In de correctieve herziening zijn alleen deze onderdelen aangepast. Beleidswijzigingen worden in deze herziening niet meegenomen. Naast de aanleiding voor deze correctieve herziening zijn er in de afgelopen periode in sommige reconstructieplannen onjuistheden geconstateerd. Ook hiervoor zijn in deze correctieve herziening wijzigingen opgenomen. De in deze herziening opgenomen wijzigingen maken deel uit van het reconstructieplan De Baronie.

In het reconstructieplan De Baronie zijn zogenaamde donkere gebieden aangewezen. Deze gebieden liggen met name rond het Merkske en de landsgrenzen in het zuidwesten en zuidoosten van de gemeente. In deze gebieden wordt getracht de duisternis te bevorderen. De reconstructie wil initiatieven ter versterking van de duisternis in de donkere gebieden ondersteunen. Overigens heeft de provincie formeel geen status aan deze gebieden gegeven.

Reconstructieplan De Baronie geeft ook recreatieve ontwikkelingen aan. Baarle-Nassau ligt in een zogenaamd intensief recreatief gebied. Het plan doelt hiermee op de aanwezigheid van een cluster intensieve toeristisch-recreatieve bedrijven en voorzieningen. In dit gebied is, ondanks de aanwezigheid van GHS, ruimte voor kwaliteitsverbetering, product vernieuwing en uitbreiding van de bestaande bedrijven. Vestiging van nieuwe grootschalige voorzieningen is in deze gebieden niet gewenst wel is er in deze gebieden ruimte voor nieuwe kleinschalige intensieve en extensieve bedrijven. Daarbij dient wel nadrukkelijk rekening gehouden te worden met de mogelijke aanwezigheid van GHS in het gebied.

BELANG VOOR HET PLANGEBIED

De eerste drie zoneringen zijn in het reconstructieplan op perceelsniveau bepaald. In het reconstructieplan is bepaald dat deze zoneringen (inclusief het bijbehorende beleid) rechtstreeks doorwerken naar het bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan zijn deze zoneringen (en het bijbehorende beleid) daarom integraal overgenomen. Ten aanzien van het Landbouwontwikkelingsgebied geldt dat hiervoor eerst een planmer-procedure dient te worden gevolgd. Om die reden zijn de landbouwontwikkelingsgebieden buiten het plan gehouden. De kaarten 6 en 7 (zie de kaartbijlage van deze toelichting) geven een aantal belangrijke onderdelen van het reconstructieplan weer.

De concrete waterbergingsgebieden worden in het bestemmingsplan overgenomen. Voor de “voorlopige reserveringsgebieden” gelden de beschermingsregels zoals in het Streekplan aangegeven. In beide typen gebieden is het van belang dat zich geen (grootschalige) kapitaalintensieve functies ontwikkelen. De begrenzing van de RNLE is in het plan opgenomen.

Voor de uitvoering van de thans voorziene projecten heeft een planologische vertaling in het bestemmingsplan plaatsgevonden.

2.3.2. Uitwerkingsplan Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Rucphen en Zundert

In het kader van de uitwerking van het Streekplan Noord-Brabant heeft er in regionaal verband planvorming plaatsgevonden voor de thema's wonen en werken. Voor de gemeente Baarle-Nassau is in dat verband de landelijke regio Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Rucphen en Zundert van belang, waar de gemeenten samen met de provincie en waterschappen een visie voor deze thema's heeft ontwikkeld.

Het uitwerkingsplan vervult de volgende functies:

1. Het vormt het afsprakenkader met de gemeenten over de te realiseren programma's voor wonen en bedrijventerreinen etc;
2. Het is een ontwikkelingskader voor initiatieven van alle mogelijke partijen en maatschappelijke organisaties;
3. Het vormt een uitvoeringskader voor het provinciale ruimtelijke orderingsbeleid;
4. Het vormt een toetsingskader voor de beoordeling van gemeentelijke plannen.

In het uitwerkingsplan wordt voor de kernen Baarle-Nassau en Ulicoten ingegaan op het landschappelijke raamwerk en de mogelijkheden voor verstedelijking. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 21 december 2004 het uitwerkingsplan vastgesteld.

BELANG VOOR PLANGEBIED

Het Uitwerkingsplan heeft onder het Streekplanbeleid de status gekregen van een nadere uitwerking op regionaal niveau. In het kader van de Interimstructuurvisie blijft dit beleid overeind.

2.3.3. Ruilverkaveling Baarle-Nassau

Op 22 oktober 1991 is door het College van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, het plan voor de ruilverkaveling "Baarle-Nassau" vastgesteld. Op 12 december 1991 is bij stemming tot uitvoering van het plan besloten.

Een deel van het wegen- en waterlopenplan en een deel van de inrichting van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), ecologische verbindingzones, boerderijverplaatsingen, boerderijopschuivingen en uitplaatsingen zijn inmiddels gerealiseerd.

Het vaststellen van de Lijst van Rechtenbepalers en de uitkomsten van de eerste Schatting hebben respectievelijk op 28 mei 1997 en 22 juni 1997 plaatsgevonden. In oktober en november 1997 heeft de wenszitting plaatsgevonden. De 1^e planuitwerking is vastgesteld door het College van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant bij besluit van 26 september 2000. Direct aansluitend is het begrenzenplan door het College van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 11 juni 2004 vastgesteld. Daarop is het Plan van Toedeling ter inzage gelegd, zijn de reacties hierop verwerkt en is het Plan van Toedeling vastgesteld. Mo-

menteel vinden er kavelaanvaardingswerkzaamheden plaats. De akte van toedeling is inmiddels gepasseerd.

BELANG VOOR HET PLANGEBIED

In het kader van het plan en het daarna vastgestelde plan van toedeling is op onderdelen een wijziging doorgevoerd op de in het kader van de provinciale plannen vastgestelde aanduidingen, zones en zoneringen. Wij achten het daarom voor de hand liggend dat, wanneer in het kader van het plan van toedeling dergelijke impliciete of expliciete wijzigingen hebben plaatsgevonden, wij deze wijzigingen en de planologische consequenties daarvan direct vertalen in het bestemmingsplan.

2.3.4. Waterbeheersplannen Waterschap Brabantse Delta en Waterschap De Dommel

De waterbeheersplannen geven naast een strategische visie inzicht in de waterhuishoudkundige functies in de gemeente Baarle-Nassau. Voor de gemeente Baarle-Nassau zijn twee waterbeheersplannen van belang. Deze zijn opgesteld door de waterschappen De Dommel en Brabantse Delta.

In het tweede waterbeheerplan van het Waterschap De Dommel worden de hoofdlijnen voor het waterbeheer in de planperiode 2001 tot en met 2004 beschreven. Het desbetreffende plan is thans nog steeds vigerend. Daarnaast wordt een doorkijk gegeven naar 2018. In het eerste waterbeheerplan (1993-1998) was integraal waterbeheer het leidende motief voor het waterbeleid. In het tweede waterbeheerplan komt een aantal nieuwe thema's aan de orde, zoals ruimte voor water, water als ordenend principe, stedelijk waterbeheer en de relaties tussen het watersysteem en de waterketen. Het waterschap geeft aan dat de concrete uitvoering vooral gebiedsgericht zal plaatsvinden.

In het Integraal Waterbeheersplan West Brabant II beschrijft het Waterschap Brabantse Delta de leidraad voor het waterbeheer en de zorg voor de waterkeringen. Het plan vormt de basis voor uitvoering van maatregelen door het Waterschap. Het integraal waterbeheersplan geeft realistisch te achten kwaliteits- en kwantiteitsdoelstelling weer voor de periode van 2000-2009. Hierbij is het waterbeheer gericht op het duurzaam beheren van het watersysteem, waarbij uitgegaan wordt van een watersysteembenadering. In het waterbeheersplan wordt dit verder geconcretiseerd. In procedure is thans het Waterbeheerplan 2010-2015. Het plan gaat uit van de volgende doelstellingen:

- Dynamische samenleving: het waterschap heeft drie verschillende toekomstbeelden verkend en daaruit afgeleid welke voorbereidingen altijd goed zijn;
- Maatschappelijk verantwoord ondernemen: Zuinig omgaan met water en energie en gebruik van duurzame materialen zijn daar onderdeel van;
- Inhaalslag beheer en onderhoud;
- Effectief samenwerken.

Het Waterschap Brabantse Delta hanteert voor ruimtelijke plannen toetsingskader RO, genaamd "de ruimte blauw geordend".

In het kader van de nieuwe Waterwet die op 1 januari 2010 in werking treedt, worden alle bestaande wetten op het gebied van watersystemen samengevoegd. Dat betekent dat daarmee een nieuw kader is ontstaan voor de bestaande bestuursakkoorden op het gebied van water.

De Keur van de waterschappen omvat een verbod voor het uitvoeren van werken waarvoor het bestuur een ontheffing kan verlenen. De verboden hebben betrekking op oppervlaktewateren, meanderzones en kaden. Indien aanvullende bescherming van deze belangen gewenst werd geacht, is in de Keur een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Naast de Keur zijn de waterschappen verantwoordelijk voor de waterkwantiteit en –kwaliteit. Voor nieuwbouw plannen geldt het beleid van “waterneutraal” bouwen. Dit houdt in dat het opvangen regenwater van de verharde oppervlakken wordt verwerkt of tijdelijk wordt gebufferd. Ook dient bij alle bouwplannen gestreefd te worden naar een scheiding van vuil afvalwater en schoon hemelwater. Het vuile en schone water wordt daarbij gescheiden aan de riolering aangeboden. Bij de bouw dienen zo min als mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd te worden aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarbij wordt aandacht gevraagd voor het materiaal gebruik. Om watervervuiling te voorkomen dienen geen uitloogbare of uitspoelbare bouwmaterialen te worden toegepast.

2.3.5. Beleid met betrekking tot waterdoelen

Kaderrichtlijn Water

In 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water in werking getreden. De kaderrichtlijn en de onderliggende dochterrichtlijnen stellen doelen voor de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater. Daarnaast wordt van een aantal Europese initiatieven verwacht dat ze ook leiden tot nieuwe regelgeving, namelijk de Europese Mariene Strategie, de herziening van de zwemwaterrichtlijn en de richtlijn voor overstromingsrisicobeheer. De Waterwet dient als paraplu om de kaderrichtlijn te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van de toekomstige Europese richtlijnen.

De taken en verantwoordelijkheden van de betrokken overheden worden gestroomlijnd in de nieuwe waterwet:

- De rijksoverheid is verantwoordelijk voor het nationale beleidskader en de strategische doelen voor het waterbeheer in Nederland. Ook maatregelen die een nationaal karakter hebben horen tot de verantwoordelijkheid van de rijksoverheid;
- De provincie maakt de vertaling naar een regionaal beleidskader en strategische doelen op regionaal niveau;
- De waterbeheerder (waterschappen en Rijkswaterstaat voor respectievelijk regionale watersystemen en hoofdwatersysteem) is verantwoordelijk voor het operationele waterbeheer;
- De gemeente is belast met lokale ruimtelijke inpassing van de maatregelen en heeft een zorgplicht voor stedelijk water. Zij krijgt naast de zorgplicht voor afvalwater ook een zorgplicht voor hemelwater en grondwater. Het heffingstelsel wordt aangepast. Dit alles leidt tevens tot een verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (verbreed GRP). Deze veranderingen zijn per 1 januari 2008 ingegaan.

Bestemmingsplan “Buitengebied 2008”

De provincie is bevoegd om aanwijzingen te geven aan waterschap en gemeente, wanneer regionale waterbelangen daarom vragen. Het rijk houdt op haar beurt toezicht op de provincie.

Watervergunning

Momenteel zijn er zes vergunningstelsels van toepassing op water: Wet verontreiniging oppervlaktewateren, Wet verontreiniging zeewater, Wet op de waterhuishouding, Grondwaterwet, Wet beheer rijkswaterstaatswerken en de keuren van de waterschappen. Met de Waterwet worden deze gebundeld in de watervergunning. Dat betekent dat er in de toekomst voor alle handelingen in het watersysteem nog maar één vergunning nodig is. De vergunningverlener is de waterbeheerder: voor de regionale watersystemen het waterschap en voor het hoofdwatersysteem Rijkswaterstaat. Hoewel de omgevingsvergunning en de watervergunning niet gecombineerd worden, is het streven dat de gebruiker bij één loket terecht kan voor zowel de omgevingsvergunning als de watervergunning.

In het reconstructieplan wordt aandacht besteed aan waterdoelen en grondwaterstand. Uitgangspunten zijn:

1. Bevorderen dat water zoveel mogelijk wordt vastgehouden;
2. De natte natuurparels herstellen;
3. Verdroging van landbouwgronden en bos- en natuurgebieden terugdringen.

Voorkomen moet worden dat de natte natuurparels verder verdrogen. In het kader van de partiële herziening van het provinciale Waterhuishoudingsplan is een beschermingsbeleid geformuleerd ten behoeve van de natte natuurparels inclusief de 500 meter brede zone rond die natte natuurparels.

BELANG VOOR HET PLANGEBIED;

Het beleid in de 500 meter-zone (in veel gevallen landbouwgebied) is gericht op een standstill van de hydrologie betreffende (de condities van) de natte natuur: in deze zone mogen geen maatregelen genomen worden die de hydrologie van die natte natuurparels negatief beïnvloeden. Om deze reden werkt de begrenzing van de 500-meter zone en het beschermingsbeleid door in het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente. Hoewel de bescherming (stand-still) tevens middels 'De Keur' van het waterschap geregeld zal worden, zijn deze gebieden in het bestemmingsplan aanvullend beschermd, aangezien de doelstellingen in de Keur veelal beperkt van aard zijn.

Om ervaring op te doen met het herstel van verdroogde gebieden is het waterschap, in samenwerking met de eigenaren reeds gestart met de verbetering van de hydrologie van verdroogde gebieden. Voorbeelden liggen in het gebied van de Vloeiweide, de Chaamse Beken en Het Merkske. De projecten gelden daarom als 'pilot-projecten herstel natte natuurparels'.

Verdroogde gebieden

In de Baronie zijn een aantal natuurgebieden als 'verdroogd' aangemerkt. In bepaalde gevallen zijn delen van deze gebieden aangeduid als natte natuurparel. Voor het plangebied is Het Merkske gekwalificeerd met een hoge prioriteit.

BELANG VOOR HET PLANGEBIED

Zoals hiervoor reeds onder “reconstructieplan” is aangegeven, hebben wij de realisatie van de op handen zijnde projecten planologisch vertaald in het bestemmingsplan, zodat het bestemmingsplan geen belemmering vormt om deze waardevolle projecten uit te voeren.

2.3.6. Teeltondersteunende voorzieningen

De provincie Noord-Brabant heeft specifiek beleid geformuleerd ten aanzien van de teeltondersteunende voorzieningen in de Beleidsnota teeltondersteunende voorzieningen (TOV) 2007. In deze notitie wordt onderscheid gemaakt in tijdelijke en permanente voorzieningen. De gemeente Baarle-Nassau sluit zich aan bij het provinciaal beleid aangaande teeltondersteunende voorzieningen.

Permanente voorzieningen

Permanente voorzieningen zijn teeltondersteunende voorzieningen die voor onbepaalde tijd gebruikt worden. Hierbij gaat het om zowel hoge voorzieningen (bakken op stellingen en regenkapten) als lage voorzieningen (containervelden). Vanwege de forse ruimtelijke uitstraling, het ontbreken van een directe relatie met de grond en het permanente karakter van de voorzieningen moeten deze altijd binnen de bestemming ‘Agrarisch bedrijf’ gesitueerd worden.

Tijdelijke voorzieningen

Tijdelijke voorzieningen zijn voorzieningen die op de locatie worden gebruikt zo lang de teelt dit vereist, met een maximum van 6 maanden. Deze voorzieningen hebben een directe relatie met het grondgebruik. Omdat de ruimtelijke uitstraling van deze voorzieningen minder groot is, is de oprichting er van ook buiten het agrarisch bouwblok mogelijk. Op lokaal niveau dient echter wel een afweging plaats te vinden of de aanwezige waarden niet in het gedrang kunnen komen waardoor de voorzieningen volgens de provincie niet rechtstreeks toelaatbaar zijn. De provincie maakt onderscheid in drie gebieden.

A) Agrarisch gebied zonder landschaps- of natuurwaarden. In deze gebieden zijn alle tijdelijke voorzieningen overal, en zonder maximum, buiten het bouwblok toegestaan

B) Agrarisch gebied met landschappelijke waarden of met natuurwaarden. Voor tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen geldt dat moet worden aangetoond dat het oprichten van de teeltondersteunende voorziening geen onevenredige effecten heeft op de natuur- en/of landschapswaarden. Dit wordt geregeld middels een aanleg- of bouwvergunningen en gebruiksverboden, gedifferentieerd naar de waarden en voorzieningen.

C) In Natuurgebied is op productie gericht agrarisch gebruik van grond uitgesloten.

BELANG VOOR HET PLANGEBIED

In hoofdstuk vier van deze toelichting is voor de verschillende gebieden in Baarle-Nassau het beleid ten aanzien van TOV's weergegeven.

2.4. Gemeentelijk beleid

2.4.1. Ruimtelijk-Economisch Kaderplan

Het Ruimtelijk-Economisch Kaderplan (REK) uit 2002 is ontstaan uit het voornemen van de gemeenten Baarle-Nassau en Baarle-Hertog om te komen tot één visie van waaruit de meest wenselijke ruimtelijke ontwikkelingen voor het gehele gebied gestuurd kunnen worden, met behoud van de unieke staatkundige situatie.

Het Ruimtelijk Economisch Kaderplan beschrijft de hoofdlijnen van de gewenste ontwikkeling van de verschillende ruimtelijke functies in de periode tot 2015. Het plan geeft de kaders aan voor de ontwikkeling van deze functies. Hiernaast geeft het voor de komende jaren concreet richting aan de ruimtelijke ontwikkelingen. Hiermee is het niet te beschouwen als een StructuurvisiePlus, maar bevat het wel hoofdlijnen van de gewenste ontwikkeling.

Het plan bestaat uit drie delen. Allereerst heeft het *informatieve deel* een oriënterend en analyserend karakter. Het *richtinggevend* deel beschrijft daarna de gewenste ruimtelijke structuur van de gemeenten. Deze is weergegeven in een Ruimtelijke Structuurschets. In het *bindend deel* is een actieplan uitgezet voor vijf jaar en zijn de maatregelen beschreven, die op die termijn noodzakelijk zijn om de ruimtelijke visie uit te voeren.

In het plan worden vier **spierpunten** van beleid aangegeven. Dit zijn:

- a. duurzame ontwikkeling en verbreding van de agrarische sector, rekening houdend met de draagkracht van landschap en natuur;
- b. versterking van de recreatieve sector, met name in kwalitatieve zin als belangrijke peiler van de werkgelegenheid en leefbaarheid van Baarle;
- c. versterking van de ecologische structuur en de herkenbaarheid en aantrekkelijkheid van het landschap;
- d. handhaving en versterking van de leefbaarheid, zowel in de kernen als op het platteland.

Landbouw

De landbouw is vanouds de belangrijkste activiteit in de beide gemeenten. Deze sector heeft zich in verschillende richtingen ontwikkeld en moet dat ook in de toekomst kunnen blijven doen, zij het dat evenwichtige, duurzame afstemming moet plaatsvinden op de andere beleidsdoelen. Er zullen verbrede ontwikkelingsmogelijkheden (landschapsvormend, toeristisch-recreatieve nevenactiviteiten, natuurontwikkeling) worden nagestreefd waarvan niet enkel de agrarische sector baat heeft, maar het gehele functioneren van het landelijk gebied van Baarle. Intensivering en schaalvergroting blijven volgens het plan mogelijk op plaatsen waar hiervoor ruimte is. Extensivering en ontwikkeling van nieuwe kleinschalige vormen van landbouw worden nagestreefd, alsmede agrarische bedrijven met recreatieve nevenactiviteiten in gebieden met hoge landschappelijke en natuurwaarden.

Bos en natuur

Na de landbouw neemt natuur een belangrijke plaats in qua grondgebruik. In de loop der tijd is het belang hiervan steeds verder afgenomen en zijn waardevolle gebieden verkleind en verbrokkeld. Door de veranderingen in de landbouwsector komt er naar verwachting ruimte vrij voor de versterking van de ecologische structuur, die noodzakelijk is voor een

duurzame natuurontwikkeling. Uiteraard gaat het daarbij primair om ontwikkelingen die passen bij de bestaande waarden en potenties, zoals de beekdalen en het meer aaneensluiten van bestaande bos- en natuurgebieden. Daarnaast zijn er kansen voor agrarisch natuurbeheer.

Milieu

Met betrekking tot het milieu is de ligging van intensieve veehouderijen een primair aandachtspunt. Er wordt gezocht naar een zo min mogelijke belasting van de open ruimte en de bebouwde omgeving.

Toerisme en recreatie

Wat betreft de recreatieve sector, die wordt gezien als een belangrijke peiler van de werkgelegenheid en leefbaarheid van Baarle, moet worden gestreefd naar versterking in kwalitatieve zin. Toerisme en recreatie maken medegebruik van de ruimte die vooral door de landbouw wordt ingevuld. Het medegebruik dient niet steeds in een secundaire rol te zijn, maar kan een gelijkwaardige invulling krijgen waar de draagkracht dit toelaat. Recreatie en toerisme dienen een economische impuls te leveren aan het bedrijfsleven in Baarle. Voor bestaande bedrijven wordt een kwaliteitsverbetering voorgestaan waaraan een beperkte ruimtebeslag verbonden kan zijn. Op het vlak van verblijfsrecreatie wordt voor nieuwe activiteiten kleinschaligheid nagestreefd.

Wonen en bedrijvigheid

In het plan wordt ten aanzien van wonen ingegaan op de volgende aandachtspunten:

- voorzien van voldoende en geschikte woonmogelijkheden aangepast aan het profiel van gezinnen;
- verbeteren van de woonomgevingkwaliteit;
- optimaliseren van het bestaande woningaanbod.

Het algemene principe dat Baarle nastreeft op het vlak van economische ontwikkelingen is te omschrijven als 'selectieve groei'. Dit hangt met name samen met de kwalitatieve en aantrekkelijke uitstraling die Baarle verder wil ontwikkelen.

Ruimtelijke principes en concepten

Alvorens het plan ingaat op de specifieke ruimtelijke principes voor het landelijke gebied en de kernen, is een overkoepelend concept weergegeven. Dat concept gaat uit van een dualiteit binnen Baarle, niet enkel wegens de grensoverschrijding maar ook als principe om de ruimte te ordenen.

Baarle heeft twee gezichten, een Nederlands en een Vlaams, maar ook twee verschillende functionele zijden. Er zitten twee mantels rond de hoofdkern Baarle. De oostelijke mantel herbergt de harde functies (woonuitbreiding, lokale bedrijvigheid, recreatieve attractiepunten etc.). De westelijke mantel omvat de zachte functies (grondgebonden landbouw, extensieve recreatie en recreatief medegebruik, natuurwaarden etc.).

BELANG VOOR HET PLANGEBIED

Voor dit bestemmingsplan zijn met name de volgende ruimtelijke principes van belang:

- landbouw beheert de open ruimte;
- behouden van grote onbebouwde ruimten;

- verknopen van grootschalige agrarische bebouwing ten oosten van de hoofdkern;
- tegengaan van clustervorming in de open ruimten;
- behouden en versterken van bestaande natuurwaarden;
- versterken van de ecologische waarde van waterlopen;
- zoeken naar landschapsbouw in de recreatieve corridor;
- voorzien van een recreatieve corridor tussen kern en landelijk gebied;
- creëren van een netwerk als basis voor recreatief medegebruik;
- vormgeven van een recreatief verwevingsgebied ten zuiden van Baarle;
- landschappelijke inpassing van toeristisch-recreatieve bedrijven;
- de open ruimte maximaal vrijwaren van bijkomende zonevreemde elementen.

Toelichtende kaart 8 (zie de kaartenbijlage achterin deze toelichting) geeft een overzicht van de gewenste structuur van het landelijk gebied.

De ambities uit het REK zijn geplaatst in het kader van de mogelijkheden en beleidskaders van reconstructie en het provinciale beleid. Binnen de beleidsruimte die resteert, worden doelstellingen van het REK gerealiseerd.

3. INVENTARISATIE EN ANALYSE BUITENGEBIED

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het buitengebied thematisch beschreven. Allereerst wordt ingegaan op de ontstaansgeschiedenis, de geomorfologische en bodemkundige opbouw van het gebied en wordt een korte beschrijving gegeven van het watersysteem (paragraaf 3.2). Het voorkomen van planten- en diersoorten is vaak sterk gekoppeld aan deze zogenaamde abiotische kenmerken. In paragraaf 3.3 wordt nader ingegaan op de aanwezige natuurwaarden. Daarna wordt de menselijke invloed op het landschap gekarakteriseerd aan de hand van de landbouw, de agrarische hulp- en nevenbedrijven, de semi-agrarische bedrijven, de niet-agrarische bedrijven, de burgerwoningen, de recreatie en de infrastructurele werken. Tevens wordt kort ingegaan op de milieu-aspecten die van belang zijn voor het buitengebied van Baarle-Nassau (paragraaf 3.4 tot en met 3.10). In paragraaf 3.11 wordt ingegaan op de landschappelijk waardevolle gebieden. Dit zijn gebieden die specifieke aardkundige, cultuurhistorische of ruimtelijk-visuele kwaliteiten bevatten. Tenslotte omschrijft paragraaf 3.12 de ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied.

3.2. Ontstaansgeschiedenis, geomorfologie, bodem en water²

Algemene ontstaansgeschiedenis

De bodem van Baarle-Nassau is in het begin van het Pleistoceen gevormd door rivierafzettingen van de Rijn, Maas en Schelde. Deze afzettingen bestonden uit een combinatie van klei, zand en leem. Gedurende de ijstijden zijn over deze laag dekzanden neergelegd. Op de dekzandrug zijn de eerste nederzettingen ontstaan, die de gronden rondom in cultuur hebben gebracht. Door menselijke invloeden is het landschap veranderd. Zo is het natuurlijk reliëf vergroot door eeuwenlange ophoging van de oude dorpsakkers met potstalmest.

In de vroege middeleeuwen (9^e/10^e eeuw), toen de nederzettingen op het grote dekzandplateau lagen, bestond de vegetatie van het gebied nog voornamelijk uit loofbos.

In de periode van de 10^e tot de 12^e eeuw traden er een aantal veranderingen op die tot een geheel ander landschap in de late middeleeuwen leidden. De bewoning verplaatste zich gedeeltelijk naar de beekdalranden, waardoor de beekdalen gedeeltelijk werden ontgonnen. De bosvegetatie maakte geleidelijk plaats voor een heidevegetatie, plaatselijk afgewisseld met akkercomplexen.

Tussen 1500 en 1850 was de ontginning minder dynamisch dan de middeleeuwse periode. Het ging hier hooguit nog om kleine individuele ontginningen aan de rand van het middeleeuwse cultuurland. Verder trad er in deze periode een schaalverkleining op (verkeuterling) in de hoevenlandschappen en de groei van de akkercomplexen.

In het begin van de 19^e eeuw had Baarle-Nassau een gevarieerd landschap met een duidelijk en functionele structuur: akkercomplexen rond Baarle-Nassau, Ulicoten en Castelé, een krans van nederzettingen en boscomplexen daaromheen en daarachter de natte open heidegebieden. Het geheel werd doorsneden door beken met een besloten kleinschalig landschapsbeeld (weiden met houtwallen). Het landschap bestond uit ontgonnen cultuurlanden

² De tekst uit deze paragraaf is grotendeels gebaseerd op hoofdstuk 2 van het Ruimtelijk-Economisch Kaderplan Baarle-Nassau en Baarle-Hertog.

(± 30%), beekdalen (± 10%) en een enorm oppervlak aan heidevelden (± 60%). Vanaf 1850 brak de periode van de moderne heideontginningen aan, waarbij op grote schaal heide werd bebost en in cultuur gebracht (mede gestimuleerd door de hoge houtprijzen). Dankzij de uitvinding van de kunstmest werd ook weer het bos ontgonnen; dit keer tot cultuurland. Toch is vrij veel bos onontgonnen gebleven. Een vergelijking van de kaart van Baarle-Nassau van het begin van de 19^e eeuw met de huidige topografische kaart laat zien dat er nog veel elementen van de oorspronkelijke structuur aanwezig zijn, maar dat vooral de heldere opbouw, de aantrekkelijkheid en herkenbaarheid van het landschap minder zijn, doordat de verschillen tussen de landschapstypen zijn vervaagd. De heide werd ontgonnen, de akkers werden deels als weidegrond gebruikt en grootschalige landbouwmethoden deden veel kleinere landschapselementen verdwijnen (bosjes, houtwallen, vennen).

Ontstaansgeschiedenis bebouwingsstructuren

Vermoedelijk bestond de kern Baarle al in de 10^e eeuw. De oudste bewoningsresten van Baarle zijn gevonden op het grote, hooggelegen dekzandplateau. Later (in de 10^e/12^e eeuw) lijkt de bewoning zich te verplaatsen naar de lager gelegen delen van het landschap.

Baarle is een goed voorbeeld van een zogenaamd kerkakker- of tiendakkerdorp. Dit zijn enkele kleine buurtschappen gegroepeerd rond een centraal gelegen parochiekerk. In Baarle zijn twee kranen van buurtschappen en gehuchten te onderscheiden. De eerste krans wordt gevormd door Loveren, Hoogbraak, Boschoven, Nijhoven, Reth, Schaluinen en Tommel. Met name Loveren, Tommel en Nijhoven zijn volgens het Ruimtelijk-Economisch Kaderplan nog waardevolle, gave nederzettingen. De tweede krans bestaat uit Gorpeind, Eikelenbosch, Hoogeind, Heesboom, Reuth, Liefkenshoek, Veldbraak, Keizershoek, Heikant, Voske en Drie-huizen.

Vanaf de eerste krans van buurtschappen ontspringen enkele beeklopen, zoals Poolse Heining, Reutsche Loop en Kleine Heiloo. Tussen de twee kranen liggen grote complexen van oude akkergronden.

Naast de bebouwing in beide kranen zijn verspreid over het gebied een aantal kleine nederzettingen ontstaan, doordat opkomende adel en kloosters een woest stuk grond ver buiten het dorp aankochten en daarop een boerderij plaatsten van waaruit het land werd bewerkt. Deze hoeven werden in latere tijden veelal opgedeeld en “verkeuterden” tot meerdere boerderijtjes die tot een gehucht aaneenklonterden; de zogenaamde hoeve- en akkergehuchten waarvan Oude en Nieuwe Strumpt en Groot en Klein Bedaf voorbeelden zijn. Met name de Oude Strumpt is nog een ‘gave’ nederzetting.

Geomorfologie (zie kaart 9 in de kaartbijlage van deze toelichting)

De geomorfologie beschrijft de vormen van de aardoppervlakte. Deze heeft sterk te maken met de ontstaanswijze van de ondergrond en het latere gebruik van de grond door de mens (ophogen, afgraven).

Ongeveer 10.000 jaar geleden is op het gebied van de huidige gemeente Baarle-Nassau door water en wind dekzand afgezet. Hierop zijn de eerste nederzettingen ontstaan, vanwege hun hogere en drogere ligging. De kern Baarle-Nassau en de nabije omgeving zijn gele-

gen op een dergelijk dekzandplateau. Ook om de kernen Ulicoten en Castelné zijn delen van een dekzandrug te vinden.

De waterlopen hebben, aanvankelijk door smeltwater, geulen in het dekzand uitgesleten. Rond bestaande en verdwenen beken zijn de lagere beekdalgronden te vinden. Het niveauverschil is relatief klein, maar toch van groot belang voor de hydrologische situatie. Voor het overige deel van het landelijke gebied is sprake van een gelijkmatig vlak aardoppervlak (door ontginning).

In het gebied is sprake van hoogteverschillen³. Deze hoogteverschillen zijn echter slechts scheiden en vallen door de grote omvang van het gebied niet op. Er is sprake van natuurlijk reliëf en kunstmatig aangebracht reliëf. Onder natuurlijk reliëf vallen de diepe beekdalen (het Merkske/Markske, de overige beken), de laagten ter plaatse van de voormalige vennen, de overgebleven vennen en poeltjes en enkele landduinen die als een waaier om de kern Baarle-Nassau liggen (Schaluinen, Witte Bergen, Goordonk). Ook ten noorden van Castelné bevindt zich een dergelijk landduin. Kunstmatig reliëf komt voor in de vorm van afgravingen in natuurlijk reliëf (bijvoorbeeld bij de aanleg van wegen), in de vorm van steilranden langs bolle akkers (ten westen van de kern Baarle-Nassau) en in de vorm van kunstmatige ophogingen (onder meer de voormalige stortplaats aan de Nieuwe Strumtpsebaan).

Het beekdal van het Merkske/Markske is één van de meest oorspronkelijke beekdalen in Nederland met een nog onvergraven meanderend verloop. Het is dan ook door de provincie aangeduid als aardkundig waardevol gebied.

Bodem (zie kaart 10 in de kaartbijlage van deze toelichting)

De bodem is het bovenste deel van het aardoppervlak en de groeiplaats van planten. De bodem bepaalt voor een belangrijk deel de mogelijkheden voor land- en natuurbouw. De bodemopbouw is het resultaat van een eeuwenlange wisselwerking tussen het aanwezige moedermateriaal (al dan niet van elders aangevoerd) en de inwerking daarop van klimaat, planten- en dierenwereld en vooral de mens (het in cultuur brengen van bodem, bebouwing, weg- en waterbouw, afval).

³ De kern Baarle-Nassau ligt op een plateau van circa 27 meter +N.A.P. De omgeving ligt één tot enkele meters lager met uitzondering van de voormalige heidegebieden. Zo ligt de Ulicootsche Heide op ca. +20 à 23,5 meter. De kernen Ulicoten en Castelné liggen aanmerkelijk lager op respectievelijk circa 17 à 18 meter en 15 meter +N.A.P.. De beekdalen liggen in het algemeen nog wat lager. Zo ligt het Merkske op circa +12 meter N.A.P.

De bodem van het buitengebied van Baarle-Nassau kan globaal onderverdeeld worden in drie categorieën:

1. Oude cultuurgronden (eerdgronden)

Deze gronden komen voor in een groot gebied rond de kernen Baarle-Nassau, Ulicoten, Castelé (oude akkercomplexen) en verder over kleinere oppervlakten rond Oude en Nieuwe Strumpt en Bedaf. Deze gronden zijn in de lange periode van gebruik als akker opgehoogd met stalmest. Hierdoor hebben ze een dikke humushoudende bovengrond verkregen die ten noordoosten van Baarle-Nassau sterk leemhoudend is. Deze gronden bezitten een relatief hoge waarde voor de land- en tuinbouw.

2. Lagere ontginningsgronden (voedselarme zandgronden)

Het zijn zandgronden met een ondiepe humushoudende bovenlaag. Het betreft heidevelen die bij het invoeren van kunstmest in cultuur zijn gebracht als bouwland en grasland, dan wel geplant zijn met dennen. Deze voedselarme zandgronden vormen vaak enorm uitgestrekte blokken op enige afstand van de oude woonkernen. Deze bodemopbouw treft men verspreid over het grootste deel van het plangebied aan. De eerdgronden en de voedselarme zandgronden in het gebied zijn op sommige plaatsen moeilijk van elkaar te onderscheiden.

3. Beekdalgronden

Dit zijn smalle stroken langs bestaande of verdwenen rivieren en beken. Ze liggen relatief laag en kennen vrij ondiepe grondwaterstanden. Op dergelijke vochtige bodems hebben zich vaak veenbodems ontwikkeld. Deze bodems bakenen in feite de grens af van de gronden die 's winters onder water kwamen te staan (winterbedding). Beekdalgronden worden vaak gebruikt als grond voor weide- en natuurontwikkeling. Vaak is de humushoudende laag diep. Er zijn echter ook gedeelten waar de grond ondiep matig humushoudend is.

Archeologie

Archeologie is de wetenschap die zich bezig houdt met de aanwijzingen die de bodem of resten daarin geeft over de historie van de vindplaats. Om die geschiedenis nog te kunnen traceren is het van belang dat de bodem of de daarin voorkomende waardevolle archeologische fragmenten niet zodanig geroerd wordt dat deze aangetast of zelfs verwijderd worden. sommige locaties zijn op voorhand aan te wijzen als archeologisch zeer interessant, van andere is dit minder duidelijk.

Om een beeld te krijgen hoe groot de archeologische waarde in het plangebied is of naar verwachting zal zijn is in opdracht van de gemeente nader onderzoek gedaan. Dit onderzoek heeft geresulteerd in de Archeologische Verwachtingskaart die verwerkt is in verbeelding 1A.

Deze Verwachtingskaart geeft met redelijke zekerheid aan waar en in welke mate archeologische waarden aanwezig zijn of verwacht mogen worden. Het is een hulpmiddel om te voorkomen dat bij bepaalde ontwikkelingen (bouwen, graven, heien) archeologische waarden verloren gaan. Het kan daarbij nodig zijn dat aanvullend veldonderzoek alsnog moet plaatsvinden om de waarden exact te bepalen.

Waterhuishouding

De waterhuishouding bepaalt samen met de bodemopbouw de mogelijkheden voor onder andere de grondgebonden landbouw en natuurontwikkelingen. Kennis van de waterhuishouding is noodzakelijk om te kunnen beoordelen of beoogde ontwikkelingen c.q. ingrepen verantwoord zijn. Onderscheid kan worden gemaakt naar het (zichtbare) oppervlaktewater en het onzichtbare grond- en kwelwatersysteem.

Oppervlaktewater

Het dekzandplateau waarop Baarle-Nassau zich bevindt vormt een scheiding tussen het stroomgebied van de Mark (ten westen) en de stroomgebieden van de Donge en de Leij (ten oosten). Oorspronkelijk komen in het gebied te midden van de woeste (heide-)gronden veel vennen en bronnen voor van waaruit het water via veel beekdalen naar de Maas afvloeit. Deze zogenaamde laaglandbeken, zoals het Merkske zijn vrij zeldzaam. De beken zijn smalle ondiepe waterlopen met een gering verhang en lage stroomsnelheden. Door een soms sterk afwisselend debiet hebben de beken veelal een meanderend karakter. De beken zijn diep ingesneden en worden meestal door opgaande begroeiing begeleid. De beekdalgronden komen in het landschap voor als relatief laag liggende gronden (glooiende bodems) met een ondiepe grondwaterstand. Deze zijn met name rondom Ulicoten herkenbaar.

Kenmerkend voor het stroomgebied van de Mark is de overwegend oost-west ligging van de beken. Deze beken komen samen in grotere beken, zodat de volgende substroomgebieden zijn te onderscheiden, namelijk dat van de Strijbeekse Beek, de Heerlese Loop, het Merkske/Markske en van de Noordermark.

Ten oosten van Baarle-Nassau stromen onder andere de bovenlopen van de Leij en de Popelse Leij van zuidwest naar noordoost, respectievelijk richting Donge en richting Dommel. Door vergraving en kanalisering ter verbetering van de waterafvoer, hebben veel beken hun meanderend karakter verloren. De snelle waterafvoer in combinatie met drainage heeft geleid tot versnelde verdroging. Hierdoor werd intensieve besproeiing noodzakelijk. Voor deze intensieve besproeiing werd water aan de bodem onttrokken, hetgeen verlaging van het grondwaterpeil tot gevolg had. Naast de verschillende beken in het gebied is er tevens sprake van oppervlaktewater in de vorm van vennen en poelen. In het verleden is een groot aantal van deze karakteristieke en aantrekkelijke landschapselementen verdwenen. Door aantasting van hun biotoop zijn bepaalde waterafhankelijke flora en fauna daardoor verdwenen. Om verdere teruggang van de amfibieën te voorkomen zijn er in het kader van de ruilverkaveling in aangekochte reservaatgebieden enige tientallen poelen gegraven, terwijl ook Staatsbosbeheer in de boswachterijen grenzend aan het ruilverkavelingsgebied poelen heeft gecreëerd.

Grondwater

De grondwaterstand is onder te verdelen in een aantal trappen. Deze trappen variëren van zeer vochtig (categorie I) tot zeer droog (categorie VII). Vrij vochtige delen worden aangetroffen in de dalvormige laagten, zoals het beekdal van het Merkske. Het noordwesten en het oosten van het gebied zijn 's winters vochtig en 's zomers droog (categorie V). Droge

gebieden (categorie VI en VII) komen voor op oude bouwlanden, onder meer rondom Baarle-Nassau en de Castelseesche Akkers.

Een probleem dat onder meer te maken heeft met een verlaging van de grondwaterstand, zoals hierboven aangegeven, is verdroging. Hierdoor kan onder andere de grondwaterafhankelijke vegetatie en aquatische fauna negatief beïnvloed worden. In de gemeente Baarle-Nassau heeft onder andere het Merkske-dal te maken met verdroging. Ook het gebied rond de Withagen en een aantal plekken rond Ulicoten zijn verdrogingsgevoelige gebieden.

Kwel- en infiltratiegebieden (zie kaart 11 in de kaartbijlage van deze toelichting)

Hooggelegen gronden zijn belangrijke infiltratiegebieden, watergangen zijn er schaars. De neerslag wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater en het grondwater. Dit grondwater kwelt deels op binnen het zandgebied in beekdalen, deels op de overgang van het zand naar het kleigebied of in het kleigebied zelf. In deze kwelgebieden is een dicht stelsel van sloten en beken aanwezig, dat zorgt voor de afvoer van het kwelwater en van de ter plaatse gevallen neerslag. Gedurende de stroming van het neerslagwater door de ondergrond verandert de samenstelling ervan door natuurlijke processen. In deze kwelgebieden bevinden zich belangrijke natuurwaarden. Deze waarden hangen nauw samen met de samenstelling van het kwelwater. De belangrijkste kwelgebieden in de gemeente Baarle-Nassau zijn rondom het Merkske/Markske, Kromme Hoek, ten noorden en westen van de Castelseesche Heide en ten zuiden van Eikelenbosch gesitueerd. Ook op een aantal andere plekken (zoals bij de Withagen) zijn (kleinere) kwelgebieden gelegen. Belangrijke infiltratiegebieden bevinden zich met name op hoger gelegen delen, zoals op en rondom de kernen Baarle-Nassau en Castelné.

3.3. Flora en fauna

Algemeen

De provincie Noord-Brabant heeft de natuurwaarden in de hele provincie onderzocht en aangegeven welke gebieden een bijzondere waarde hebben voor specifieke planten- of diersoorten. In deze gebieden staat het behoud van het leefmilieu van die karakteristieke soorten voorop. Naast deze leefgebieden zijn voor de gemeente Baarle-Nassau de ecologische verbindingszones van belang.

Voor het opstellen van dit bestemmingsplan buitengebied zijn -naast de provinciale gegevens- onder andere ook de gegevens die in het kader van het Ruimtelijk-Economisch Kaderplan zijn verzameld van belang. In deze paragraaf wordt aan de hand van deze gegevens kort ingegaan op de actuele en potentiële natuurwaarden in het buitengebied van Baarle-Nassau. Voor meer informatie wordt verwezen naar bovengenoemde rapporten.

Actuele natuurwaarden

De actuele natuurwaarden hangen sterk samen met het abiotische systeem zoals beschreven in de vorige paragrafen (o.a. geomorfologische opbouw, voorkomen van gradiënten en bodemkundige situatie). De natuurwaarden zijn in de gemeente Baarle-Nassau met name gesitueerd in de volgende gebieden (zie de kaarten 12 en 13 in de kaartbijlage van deze toelichting):

1. Het dal van het Merkske/Markske. Dit beekdal geldt als een van de meest oorspronkelijke beken in Nederland met een nog onbegraven meanderende verloop, broekbosjes en zeer

- fraaie bloemrijke hooilanden. Het beekdal is dan ook aangewezen als natte natuurparel en aardkundig waardevol gebied. Het gebied is belangrijk voor (afwisselend) levensgemeenschappen van amfibieën en reptielen, planten, struweelvogels en in de omgeving van de Broskens voor levensgemeenschappen van weidevogels, zwanen en ganzen.
2. Het dal van de Hollandsche Loop is grotendeels nog authentiek en is daardoor ook aangewezen als aardkundig waardevol. Het dal is van belang voor onder andere struweelvogels.
 3. Het gebied ten westen van Groot Bedaf, met o.a. de Bedafsche Heide en de Leijbeek of Poppelsche Leij is van belang voor levensgemeenschappen van weidevogels, zwanen en ganzen en gedeeltelijk voor struweelvogels. Het beekdal van de Poppelse Leij is grotendeels nog authentiek.
 4. De Castelreesche Heide wordt gekenmerkt door bijzondere natuurwaarden vanwege de geomorfologische gesteldheid. Het betreft een oud beekdal waarvan de laagten nog te herkennen zijn in de vorm van poelen en vochtige gronden. In dit gebied komen levensgemeenschappen van bossen en amfibieën en reptielen voor.
 5. Het gebied de Withagen en omgeving is zeer waardevol vanwege de bijzondere hydrobiologische eigenschappen (leemlagen). In dit gebied komen levensgemeenschappen van struweelvogels, planten en amfibieën en reptielen voor.
 6. Het gebied de Witte Bergen en omgeving is ecologisch van belang vanwege de overgangen (open ruimte, bosrand, reliëf). In het gebied komen levensgemeenschappen van struweelvogels en amfibieën en reptielen voor. In de bossen komen levensgemeenschappen van bossen voor.
 7. Het gebied (in de omgeving van) van de Hollandse Bossen is van belang voor levensgemeenschappen van bossen, struweelvogels en amfibieën en reptielen.
 8. Het gebied de Tommelsche Heide is van belang voor de levensgemeenschappen van amfibieën en reptielen. In de bossen komen levensgemeenschappen van bossen voor.
 9. Het gebied Schaluinen en Rethsche Heide is van belang voor levensgemeenschappen van amfibieën en reptielen en bossen.
 10. De bossen van het Goordonk zijn enerzijds van belang voor de levensgemeenschappen van bossen en anderzijds (gedeeltelijk) voor de levensgemeenschappen van amfibieën en reptielen.
 11. Het gebied ten zuidwesten van Maaijkant (op de Ulicootsche Heide) is van belang voor de levensgemeenschappen van weidevogels, zwanen en ganzen.
 12. Het gebied ten noordwesten van Maaijkant is van belang voor de levensgemeenschappen van amfibieën en reptielen.
 13. Het gebied in de omgeving van de Oude Loop in het noordwesten van de gemeente is van belang voor levensgemeenschappen van amfibieën en struweelvogels.
 14. Het gebied tussen de Withagen en de omgeving Oude Loop is van belang voor de levensgemeenschappen van amfibieën en reptielen. Het gebied ten westen van Lijmbeek is van belang voor de levensgemeenschappen van planten.
 15. Het gebied in de omgeving van de Kwaalburgsche Heide is van belang voor de levensgemeenschappen van struweelvogels.

Een aantal grote boscomplexen bevinden zich bij de Castelreesche Heide, de Ulicootsche Heide (Hollandse Bossen), de Retsche Heide, rondom de Tommelsche Heide, de Broskens en op het Goordonk. Daarnaast zijn er kleinere delen bos onder meer gesitueerd bij Kromme

Hoek, de Witte Bergen en verspreid rond het gebied de Withagen. Deze bossen zijn van belang voor tal van planten en dieren (leefgemeenschappen van bossen). Een aantal van deze bossen worden tevens gebruikt voor verblijfsrecreatie, zoals het Goordonk (camping De Paddock), de Retsche Heide (De Kievit, Landgoed Schaluinen en L'Air Pur) en de Tommelsche Heide (Camping de Heimolen).

Potentiële natuurwaarden

Naast de actuele natuurwaarden liggen er ook goede kansen voor de verdere ontwikkeling van een samenhangende ecologische structuur. In de provinciale Interimstructuurvisie zijn in het westen (beekdal van de Hollandsche Loop) en het noordoosten gebieden aangewezen die ecologisch van belang zijn voor natuurontwikkeling (zie kaart 12). Daarnaast kan de ecologische structuur worden versterkt door de bos- en natuurgebieden met elkaar te verbinden. Hierbij kunnen houtwallen, struwelen en beken een belangrijke rol spelen als ecologische verbindingzones. Bij de beken gaat het daarbij niet alleen om het Merkske en de Hollandsche Loop, maar evenzeer om de andere beken in het gebied zoals het Groot Vergoor, Stribeekse Beek, Noordermark, de Poppelsche Leij, de Rethsche Loop, de Bremer, de Reutsche Loop en de Poolse Heining.

Op de kaarten 12 en 13 in de kaartbijlage van deze toelichting zijn de actuele en potentiële natuurwaarden in de gemeente Baarle-Nassau weergegeven. De desbetreffende waarden komen ook terug op de verbeeldingen 2a en 2b.

3.4. Landbouw

Centraal in de landbouw staan de productiebedrijven of agrarische bedrijven. Door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) worden de bedrijfsgegevens hiervan bijgehouden in de zogenaamde metellingen. De meest recente zijn die van 2008. Als standaard van de bedrijfsomvang wordt de Nederlandse grootte eenheid (Nge) aangehouden. De bedrijfsgegevens in 2008 zijn door het CBS minder gedetailleerd weergegeven ten opzichte van de vorige telling in 2005, met name voor wat betreft de Nge's.

De agrarische bedrijfsstructuur

Op basis van de landbouwmetingen van mei 2008 van het CBS zijn gegevens verzameld over de agrarische bedrijfsstructuur.

Grondgebruik (zie tabel 2)

In totaal is in de gemeente Baarle-Nassau 9.860 ha. grond in agrarisch gebruik waarvan 4.795 ha als cultuurgrond. Het agrarische grondgebruik in Baarle-Nassau kenmerkt zich door het hoge aandeel akker- en grasland (zie tabel 2). Bijna het gehele areaal is in gebruik van deze typen grondgebruik. Het percentage tuinbouw is als ondergeschikt te beschouwen. In Baarle-Nassau is circa 1,4 ha. aan te merken als glastuinbouw.

Tabel 2. Agrarisch grondgebruik (CBS, 2008)

Baarle-Nassau 2008	Ha	%
Cultuurgrond be- staande uit:	4.795	94,6
Akkerbouw	3.976	82,9
Grasland	775	16,2
Tuinbouw	42	0,9
Niet cultuurgrond (zoals blijvend bos en sneltgroeiend hout)	272	5,4
Totaal	5.067	100

Aantal bedrijven en hoofdbedrijfstype (zie tabel 3)

In 2008 bedroeg het totaal aantal bedrijven op basis van de CBS-gegevens 224. Het aandeel bedrijven met akkerbouw en graasdieren is het grootst. De bedrijven met hokdieren maakt ca. een kwart van het aantal bedrijven uit. De (glas)tuinbouwsector neemt een bescheiden plaats in. Uit de aantallen kan worden afgeleid dat een groot aantal bedrijven verschillende agrarische functies combineert.

Tabel 3. Aantal bedrijven (CBS, 2008)

Baarle-Nassau 2008	Aantal
Totaal aantal bedrijven	224
Waarvan met akkerbouw	203
Waarvan met tuinbouw	13
Waarvan met glastuinbouw	2
Waarvan met graasdieren	178
Waarvan met hokdieren	58

Bedrijfsomvang in economisch opzicht (gegevens uit 2008)

De agrarische sector is niet alleen van groot belang voor de lokale werkgelegenheid, ook levert ze een bijdrage aan de regionale economie. Om de bedrijven in economisch opzicht te kunnen typeren wordt de bedrijfsomvang uitgedrukt in Nge. Hieronder wordt eerst een algemene typering gegeven van de economische omvang van de agrarische bedrijven van de gemeente Baarle-Nassau, daarna wordt kort ingegaan op de economische omvang van de verschillende typen agrarische bedrijven.

Geconstateerd kan worden dat de bedrijven relatief groot zijn (gemiddeld 89 Nge per bedrijf: zie tabel 4). Een gemiddelde voor de hele sector geeft echter onvoldoende inzicht in de agrarische bedrijfsstructuur van een gebied. Zo blijkt uit tabel 4 dat de omvang van de bedrijven zeer verschillend is.

Bij een bedrijfsomvang van ca 50 Nge of meer wordt uitgegaan dat het een volwaardig bedrijf betreft. Een dergelijk bedrijf heeft een omvang van minimaal één volwaardige arbeidskracht en heeft voldoende omvang om ook de continuïteit op langere termijn te verzekeren. Tussen de 35 – 50 Nge worden bedrijven gezien als reële agrarische bedrijven, wat inhoudt dat hier de mogelijkheid bestaat tot een doorgroei naar een volwaardig bedrijf. Is de omvang minder dan 35 Nge, dan wordt er aangenomen dat de inkomsten uit het bedrijf worden aangevuld met andersoortige inkomsten.

Tabel 4. Aantal bedrijven naar Nge (CBS, 2008)

Landbouwtelling 2008				
nge per hoofdbedrijfs- type, gemeente Baarle- Nassau				
Hoofdbedrijfstype	Bedrijven	Omvang	Gemiddeld per bedrijf	Gemiddeld per bedrijf in 2005
	<i>aantal</i>	<i>Nge</i>	<i>gem. Nge</i>	<i>gem. Nge</i>
akkerbouwbedrijven	34	650	19,11	19,4
tuinbouwbedrijven	2	X	X	109
			70	
blijvende teeltbedrijven	4	280		
graasdierbedrijven	123	11650	94,7	79,6
hokdierbedrijven	35	5070	114,9	107
gewassencombinaties*	3	X	X	
veeteeltcombinaties*	8	530	66,3	
gewassen- /veeteeltcombinaties*	15	1140	76	
combinaties*				48,2
Totaal	224	19930	89	75,5
X: geheim				
* in 2005 zijn door het CBS de gemiddelde nge's voor de combinatiebedrijven samengevoegd. In 2008 zijn door het CBS de nge's per bedrijfstype weergege- ven.				

Over de verschillende bedrijfstakken kan het volgende worden opgemerkt (zie tabel 4). Uit 2005 zijn per bedrijfstype de gemiddelde Nge's overgenomen. Met deze gegevens kan worden afgeleid in welke richting de bedrijfstak zich ontwikkelt. Voor de totale agrarische sector kan worden geconcludeerd dat de gemiddelde bedrijfseconomische situatie van de bedrijven is versterkt. Per bedrijfstak staat hieronder uitgewerkt welke ontwikkelingen vanaf 2005 hebben plaatsgevonden.

Akkerbouw is in het buitengebied van de gemeente Baarle-Nassau een minder grote bedrijfstak. Bij het aantal bedrijven met een omvang <35 Nge bevinden zich de 34 akkerbouwbedrijven. Afgeleid kan worden dat zij ook andere agrarische activiteiten ondernemen om bedrijfs-

economische continuïteit te garanderen. Ten opzichte van 2005 is een lichte teruggang geconstateerd.

Over de bedrijfstak tuinbouw is over 2008 niet voldoende informatie bekend om een oordeel te kunnen vormen over de economische omvang. Het gemiddelde aantal Nge's bedroeg in 2005 109 wat aantoont dat de bedrijven voldoende economisch levensvatbaar zijn. In Baarle-Nassau zijn 123 bedrijven met graasdieren en vormt daarmee ruim de meerderheid. In het algemeen is de omvang van deze veehouderijbedrijven vrij groot (gemiddeld 94,71 Nge per bedrijf). Het betreft hier volwaardige bedrijven. Ten opzichte van 2005 heeft een flinke groei plaatsgevonden van circa 19 %.

Gedurende de laatste dertig jaar heeft de intensieve veehouderij zich met name sterk ontwikkeld op de hoge zandgronden. In 2008 waren in het plangebied 35 hokdierbedrijven. De gemiddelde economische omvang is groot (gemiddeld 114,9 Nge per bedrijf). Ook in deze tak bevinden zich voldoende volwaardige bedrijven. Ten opzichte van 2005 heeft in deze bedrijfstak een groei van 7,4 % plaatsgevonden.

Bij de gecombineerde bedrijven gaat het om bedrijven met enkele bedrijfstakken die elk minimaal 20% van het totaal uitmaken en samen meer dan 60%. Dit zijn gewascombinaties, diercombinaties en diergewascombinaties. In 2008 zijn door het CBS de gegevens per bedrijfstak gesplitst. Ten aanzien van de gewassencombinatie zijn geen gegevens bekend wat betreft aantal Nge's zodat geen conclusies kunnen worden getrokken ten aanzien van de totale bedrijfstak gecombineerde bedrijven. Wel is duidelijk dat er ten opzichte van 2005, toen er 19 bedrijven waren, een groei heeft plaatsgevonden wat betreft aantal bedrijven. In 2008 waren er 26 gecombineerde bedrijven.

3.5. Agrarisch technische hulpbedrijven, agrarisch verwante bedrijven en paardenhouderijen

In het buitengebied van Baarle-Nassau komt een aantal niet-landbouwbedrijven voor. Hierbij kan onderscheid worden gemaakt tussen bedrijven die al dan niet een functionele band hebben met het buitengebied (agrarisch-technisch hulpbedrijf) of qua activiteiten sterk te vergelijken zijn met agrarische activiteiten (agrarisch verwant bedrijf en paardenhouderijen).

Een agrarisch-technisch hulpbedrijf is een bedrijf dat is gericht op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven door middel van het telen van gewassen, het houden van dieren, of de toepassing van andere landbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking (Interimstructuurvisie Noord-Brabant 2008). Voorbeelden van agrarisch-technische hulpbedrijven zijn: grootveeklinieken, KI-stations, mestopslag- en mesthandelsbedrijven, loonwerkbedrijven (inclusief verhuurbedrijven voor landbouwwerktuigen), veetransportbedrijven, veehandelsbedrijven.

In tabel 8 zijn de agrarisch technische hulpbedrijven weergegeven met de huidige oppervlakte bebouwing.

Tabel 8. Agrarisch technische hulpbedrijven

Straatnaam	nr	Aard onderneming	m2
Molenbaan	26	Agrarisch loonwerkbedrijf	1.185 m ²
Eikelenbosch	1	Agrarisch loonwerkbedrijf	3.858 m ²
Meerleseweg	7	Agro en cultuurtechniek	4602 m ²
Heikantestraat	4	Agrarisch loonwerkbedrijf	3.666 m ²
Groot Bedaf	10 a	Veehandelsbedrijf	719 m ²
Visweg	1 b	Veehandelsbedrijf	2.981 m ²
Loveren	23	Agrarisch loonwerkbedrijf	910 m ²

Een agrarisch verwant bedrijf is een bedrijf of instelling gericht op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven door middel van het telen van gewassen, het houden van dieren of de toepassing van andere landbouwkundige methoden (Interimstructuurvisie Noord-Brabant 2008).

Voorbeelden van agrarisch verwante bedrijven zijn: dierenasiels, dierenklinieken, groencomposteringsbedrijven, hondenkennels, hoveniersbedrijven, stalhouderijen, instellingen voor agrarisch praktijkonderwijs, proefbedrijven, volkstuinen.

In tabel 9 staan de agrarisch verwante bedrijven van het buitengebied van Baarle-Nassau met de huidige oppervlakte bebouwing.

Tabel 9. Agrarisch verwante bedrijven

Straatnaam	nr	Aard onderneming	m2
Groeske	5	Hondenkennel	56 m ²
Reth	18	Hondenkennel annex africhten	141 m ²
Reuth	11a	Hondenpension	361 m ²
Goorweg	3	Ezelasiel	710 m ²

Onder paardenhouderijen worden bedrijven verstaan waar de nadruk ligt op het africhten van paarden, paardenpensions e.d. Het fokken van paarden moet worden beschouwd als een agrarisch bedrijf. In beperkte mate is er sprake van een publieks- en verkeersaantrekkende werking waardoor de paardenhouderij zich onderscheidt van een manege.

In tabel 10 staan de paardenhouderijen vermeld met bijbehorende huidige oppervlakte aan bebouwing.

Tabel 10. Paardenhouderijen

Straatnaam	nr	m2
Baarleseweg	30	400
Boschoven	5	768
Boschoven	16	760
Bredaseweg	24	860
Groot Bedaf	6	540
Hoogstratensebaan	16	3.080
Hoogstratensebaan	31	560
Kievit	5	456
Kievit	8	3.600
Reth	22	312
Zondereigensebaan	2	320

3.6. Niet-agrarische bedrijven

Naast bovengenoemde bedrijven komen in het plangebied van Baarle-Nassau verschillende bedrijven voor die geen functionele binding met het buitengebied hebben: de zogenaamde niet-agrarische bedrijven. Deze staan in tabel 11. Ook is per bedrijf het aantal huidig m² aan bebouwing aangegeven.

Tabel 11. Niet-agrarische bedrijven

Straatnaam	nr	Aard onderneming	m2
Alphensweg	14	Bouw- en houtbedrijf	179 m ²
Baarleseweg	14	Opslagdoeleinden	885 m ²
Baarleseweg	16	Handelsonderneming	1.900 m ²
Boschoven	8	Garagebedrijf	526 m ²
Bredaseweg	12	Horeca	248m ²
Bredaseweg	19	Garagebedrijf	991 m ²
Bredaseweg	22	Stratenmakersbedrijf	458 m ²
Dorpstraat	1	Elektrotechnisch bedrijf	400 m ²
Dorpstraat	3	Garagebedrijf	348 m ²
Eikelenbosch	3	Constructiebedrijf en siersmederij	323 m ²
Eikelenbosch	10	Metaalbewerking	757 m ²
Goorweg	7	Groothandel	3.662 m ²
Grens	Onq	Constructiebedrijf	122 m ²
Grens	30	n nb	1.947 m ²
Grens	32	Detailhandel + horeca	2.914 m ²
Heimolen	4	Elektrotechnisch bedrijf	195 m ²
Hoogstratensebaan	11	Constructiebedrijf	348 m ²
Hoogstratensebaan	14	Horeca	485 m ²
Kapelstraat	40	Timmerfabriek	683 m ²
Kapelstraat	42	Onderhoudsbedrijf	174 m ²
Loveren	40 - 42	Houtbe- en verwerkingsbedrijf	2.014 m ²
Molenstraat	10	Mengvoederfabriek	3.456 m ²
Oude Strumpt	3	Slachterij	931 m ²
Oude Strumpt	8	Timmerfabriek	905 m ²
Oudestrumptsebaan	8	Opslagdoeleinden	482 m ²
Reth	8	Glashandel	226 m ²
Reuth	2	Groothandel vlees e.d.	1.304 m ²
Schaluinen	1	n nb	1.478 m ²

Straatnaam	nr	Aard onderneming	m2
Schaluinen	8	Timmerfabrieken	957 m ²
Schaluinen	11a	Horeca	2.867 m ²
Schootsenhoek	6	Winkel annex werkplaats/opslag	914 m ²
Schootsenhoek	23	Horeca	696 m ²
Tommel	6	Timmerwerkplaats	303 m ²
Wickenweg (enclave)		Bedrijventerrein	4.266 m ²

De onderneming die gelegen is aan de Wickenweg behoeft door de speciale ligging een speciale benadering. Slechts een deel van de gebouwen is gelegen op de Nederlandse enclave. Op het Belgische deel bevindt zich de hoofdvesting en het geheel ligt binnen de bebouwde kommen van Baarle-Hertog respectievelijk Baarle-Nassau.

Het standaard uitgangspunt van een maximale uitbreiding van 15 % voor niet-agrarische bedrijven zoals is vastgelegd in het streekplan, kan door de bijzondere omstandigheden niet worden toegepast. De percelen mogen tot 80 % worden bebouwd hetgeen in de regels is vertaald in een oppervlaktemaat die overeenkomt met 80 % van het bestemmingsvlak. De aard van het bedrijf wordt ingegeven door de aard van de hoofdvesting maar wordt voor het bestemmingsplan neutraal bepaald op 'Bedrijf'.

3.7. Burgerwoningen

In het buitengebied van Baarle-Nassau komen op verschillende plaatsen burgerwoningen voor. Hierbij zijn drie categorieën van gebieden te onderscheiden:

- gebieden waar de burgerwoningen in "buurtschappen" zijn geconcentreerd (zie bijvoorbeeld kaart 8);
- gebieden vrijwel zonder burgerwoningen, zoals in het oosten van de gemeente (bijvoorbeeld Bedafsche Heide);
- en tot slot de overige gebieden waar burgerwoningen verspreid staan in het landelijk gebied.

In beginsel zijn activiteiten bij woondoeleinden uitgesloten behoudens wanneer het een aan huis gebonden beroep dan wel een nevenactiviteit betreft. De nevenactiviteit betreft vergoederde plannen voor een kinderdagverblijf op het Heihoef 3. Het particuliere initiatief betreft het inrichten van een voormalige, met de woning verbonden, stalruimte tot een familiehuis. Voor dit bestemmingsplan wordt hiervoor de term kinderdagverblijf aangehouden. De locatie ligt nabij de kern van Ulicoten aan de Heihoef die een zijstraat is van de Baarleseweg. De Baarleseweg is de verbindingsweg tussen de kernen van Ulicoten en Baarle-Nassau. De Baarleseweg is voorzien van vrijliggende fietspaden zodat men kan spreken van een goede en veilige bereikbaarheid. Het parkeren vindt op eigen terrein plaats. Het initiatief is het gevolg van het ontbreken van een dergelijke voorziening in Ulicoten. Voor een kern als Ulicoten voorziet het initiatief in een maatschappelijke behoefte.

Op de locatie was een agrarisch bedrijf gevestigd en sommige stalruimtes zijn blijven bestaan. Een van de stalruimtes vormt bouwkundig een eenheid met de woning. Dit gedeelte zal worden ingericht als kinderdagverblijf en heeft een oppervlakte van ca 120 m². Binnen het kinderdagverblijf worden vertrekken ingericht voor verschillende leeftijdsgroepen, zoals slaap- en verschoningsruimten en leerruimtes. Op de locatie worden voor privédoeleinden

als hobby nog enige dieren gehouden maar deze kunnen worden gebruikt om het contact tussen kinderen en dieren te stimuleren. Nieuwe bebouwing of uitbreiding van bebouwing is niet aan de orde. Aanliggend zal een buitenspeelplaats worden ingericht.

Doordat de ruimte binnen de bestaande bebouwing is gesitueerd doet de voorziening geen afbreuk aan de omgeving. Het perceel vormt met twee andere woonpercelen een kleine verzameling van niet-agrarische functies aan de Heihoef die ter plaatse doodloopt. De afstand tot het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf bedraagt 200 m. De kinderopvang werpt geen belemmeringen op ten aanzien van toekomstige ontwikkelingen van agrarische activiteiten.

De voorziening zal worden afgestemd op maximaal 12 kinderen en is als kleinschalige nevenactiviteit opgezet. Door het maximum op 12 kinderen te stellen is de kleinschalige uitvoering gewaarborgd. Van een zelfstandig kinderdagverblijf is daarbij geen sprake. Het geheel zal door een tweetal bevoegde leidsters worden geleid.

De nieuwbouw van burgerwoningen in het buitengebied is niet toegestaan. Alleen voor ruimte-voor-ruimte locaties wordt uitzondering gemaakt. Verder wordt toepassing gegeven aan het VAB-beleid voor de omzetting van een agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning mits voldaan wordt aan de voorwaarden voortvloeiende uit het VAB-beleid.

3.8. Recreatie en toerisme

Recreatie en toerisme in de gemeente Baarle-Nassau speelt zich voornamelijk af in het buitengebied. Het betreft hier zowel verblijfs- als dagrecreatie. De ontwikkelingen zijn beschreven in hoofdstuk 4.6.

Verblijfsrecreatie

De omvangrijke verblijfsrecreatie binnen de gemeente richt zich voornamelijk op de kwaliteiten van het landschap, zoals natuur en rust. Het aanbod in de verblijfsrecreatie betreft overwegend terreinen met een hoog voorzieningenniveau. Opvallend is dat het overgrote deel van de bungalows in eigendom is van de recreant en dat de beschikbare standplaatsen veelal zijn gereserveerd voor seizoenkampeersers. Binnen het plangebied zijn de volgende verblijfsrecreatieve voorzieningen aanwezig:

Kamphuis De Blokken

Het betreft een 2,3 ha groot terrein, gelegen in het meest zuidelijk deel van de gemeente. Onder kamphuis wordt verstaan een inrichting waar bedrijfsmatig extensieve verblijfsrecreatie mogelijk is en waar het overnachten in een gebouw plaats vindt. Het betreft hier jeugdgroepen onder leiding. De maximale capaciteit bedraagt 44 gasten.

Kampeerderij De Castelhoeve

Het betreft een voormalige boerderij in Castelré met een camping met 20 toeristische kampeersplaatsen. Het bedrijf omvat tevens faciliteiten voor verblijf van groepen voor in totaal 98 gasten.

Pelgrimspark

Het betreft hier een relatief kleinschalige verblijfsrecreatievoorziening aan de Baarleseweg dat recent is aangekocht door nieuwe exploitanten.

Camping De Wielewaal

Het betreft hier een camping aan de Reth welke maximaal 40 standplaatsen omvat. De camping maakt deel uit van een bestaand agrarisch bedrijf. Het is de opzet het agrarisch bedrijf als zodanig om te vormen tot een paardenfokkerij annex paardenhouderij. Omdat het fokken van paarden een agrarische activiteit is, blijft de agrarische bestemming gehandhaafd. Milieutechnisch wordt de agrarische en de recreatieve activiteit als één inrichting beoordeeld. Omtrent de ontwikkeling van Camping De Wielewaal is reeds in een vroeg stadium aan de hand van een inrichtingsvoorstel advies gevraagd aan de Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving van de provincie Noord-Brabant. De directie heeft in haar advies positief gereageerd. Naast de 40 standplaatsen omvat de camping een gemeenschappelijke voorziening. Voor de groepsaccommodatie is in de planregels voor het agrarische bouwblok een mogelijkheid opgenomen voor het realiseren van logiesruimten tot 150 m². Het inrichtingsvoorstel is verwerkt in de regels en verbeeldingen.

Camping De Heimolen

Camping De Heimolen is een 12,8 ha groot bungalow-, caravan- en kampeerbedrijf ten zuidwesten van de kern Baarle-Nassau.

In het bestemmingsplan wordt voorzien in:

- 6 trekkershutten
- 166 stacaravans (elk maximaal 4 personen);
- 30 kampeereenheden ten behoeve van toeristisch kamperen (elk maximaal 4 personen);

Voorts zijn op het terrein diverse voorzieningen aanwezig.

Vakantieoord De Steppe

Dit op de Ulicootsche Heide gelegen kampeerterrein is 5 ha groot. Op dit terrein bevinden zich 45 eenvoudige recreatiewoningen en 2 trekkershutten. Daarnaast zijn er 160 toeristische en seizoensstandplaatsen en is er een horecavoorziening die ook ten dienste staat van gasten buiten de camping (zaalverhuur). Het park is echter recent overgenomen en de nieuwe eigenaar wil het bestaande vakantiepark reconstrueren. Zie hiervoor hoofdstuk 4.7.8.

Camping Park Landgoed De Kievit

De camping ligt aan de Kievit, een weg van de kern Baarle-Nassau naar Weelde, en omvat 412 zomerhuizen, 41 standplaatsen voor stacaravans. Op het terrein zijn diverse voorzieningen aanwezig. De oorspronkelijke 92 toeristische plaatsen zullen door de kwaliteitsverbetering worden opgeheven c.q. herontwikkeld tot staanplaatsen voor zomerhuizen. Het terrein worden samengevoegd met het uitbreidingsgebied zoals wordt beschreven in hoofdstuk 4.6.7.

Camping De Paddock voorheen Rustoord

De camping ligt nabij het sportpark aan de Bredaseweg en omvat 281 standplaatsen voor stacaravans en 20 plaatsen voor toeristisch kamperen. Het oude bestemmingsplan Rustoord uit 1982 kent een regeling dat voor een beperkt aantal standplaatsen bepaalt dat voor één

standplaats voor een zomerhuis twee standplaatsen voor stacaravans worden ingeleverd. Het aantal zomerhuizen bedraagt maximaal 155. Ook op dit terrein zijn diverse voorzieningen aanwezig.

Camping Ponderosa

De camping ligt ten noordwesten van de kern Baarle aan de Oude Bredasebaan. De oppervlakte van het terrein bedraagt 16 ha. Er zijn 310 jaarplaatsen en 260 seizoens-/toeristische plaatsen. Ook zijn er diverse voorzieningen op het terrein aanwezig, zoals een winkel voor dagelijkse boodschappen, een kantine, diverse sportmogelijkheden, een zwembad en een wasserette.

Landgoed Schaluinen (L'Air Pur)

Het landgoed Schaluinen ligt aan de weg van Baarle naar Turnhout en omvat 340 vakantie-bungalows. Het landgoed omvat 2 aparte delen: de horecagelegenheid bekend onder de naam Landgoed Schaluinen (bestemd als niet-agrarische bedrijf) en het deel dat de vakantie-bungalows omvat. Dit deel is bekend onder de naam L'Air Pur (bestemd tot recreatieve doeleinden) en omvat diverse voorzieningen.

Dagrecreatieve voorzieningen en recreatief medegebruik

Het landelijk gebied van Baarle-Nassau en Baarle-Hertog is erg aantrekkelijk voor recreatie in natuur en landschap, zowel voor dagrecreatie als voor verblijfsrecreatie. Met name de rust, de betrekkelijk grote landschappelijke variatie door de verspreide bossen, het grote aantal zandwegen en het ontbreken van storende elementen maken het gebied attractief.

Gebieden die voor extensieve recreatie van belang zijn, zijn onder andere het dal van 't Merkske/Markske inclusief Kromme en Schootse Hoek, de Hollandsche Loop, de Poppelsche Leij, de Castelreesche Heide, de Withagen en omgeving, de Witte Bergen, de Ulicootsche, Tommelsche, Retsche en Bedafsche Heide en Manke Gooren.

In Baarle is het recreatief medegebruik een belangrijke extensieve recreatievorm. Het gebied is toegankelijk gemaakt voor activiteiten als wandelen, fietsen en paardrijden. Dit recreatief medegebruik is vaak routegebonden en overschrijdt de gemeente- en landsgrenzen. Recreatief toeren (en met name wandelen en fietsen) behoren tot de belangrijkste vormen van vrijetijdsbesteding buitenshuis. Het landschap en de natuur rond Baarle worden frequent bezocht door routegebonden recreanten en toeristen.

Zowel voor inwoners als voor recreanten wordt een veelheid aan routes aangeboden. Verschillende instanties hebben routes uitgezet binnen de gemeenten Baarle-Nassau en Baarle-Hertog. Er zijn ook enkele routes die de grenzen van de gemeenten overschrijden (Bels Lijntje bijvoorbeeld).

Fietsroutes en fietstoerisme

- Er is bijna 300 kilometer aan recreatief fietspad in Baarle met een goede spreiding over de gehele gemeente.
- Er is binnen Baarle-Nassau sprake van een knooppuntensysteem waarbij de recreant zelf zijn route kan bepalen. Met behulp van dit systeem kunnen door de recreant ook grensoverschrijdende routes worden gekozen.

In Baarle-Nassau is een winkel gevestigd die fietsen verhuurt.

Wandelroutes en wandeltoerisme

In 2006 werd in de regio een wandelroutenetwerk gerealiseerd dat deels oude wandelroutes vervangt en andere aan elkaar knoopt. Een bijzonder element wordt gevormd door zogenaamde 'laarzenpaden' in gebieden van Staatsbosbeheer.

Autoroutes

Hoewel dit in mindere mate plaatsvindt, kan er ook met de auto rondgetoerd worden. Ook hiervoor zijn routes uitgezet. Wat dit betreft kan de Taxandiaroute genoemd worden. Dit is een route door Vlaanderen en Nederland met een lengte van ongeveer 120 kilometer.

Ruiterroutes

Vanaf maart 2001 kan er in de grensstreek tussen de provincies Antwerpen, Limburg (B) en Noord-Brabant (NL) grensoverschrijdend paard worden gereden op bewegwijzerde routes. Dit ruiterrouthenetwerk werkt eveneens met het knooppuntensysteem waardoor de recreant zelf zijn route kan bepalen. Verschillende routes voeren over het Baarles grondgebied.

Skateroutes

Er is één uitgestippelde skateroute die langs Baarle voert. Deze route (langs 't Lijntje) is 24 kilometer lang en is ten noorden van Baarle-centrum gesitueerd.

Paalkamperen

Het paalkamperen is een voorziening van Staatsbosbeheer. Speciaal voor avontuurlijk ingestelde fietsers of wandelaars zijn er de paalkampeerterrinen, waar 'wild' gekampeerd mag worden. Ze liggen in open plekken in het bos of aan de bosrand nabij lange afstand wandel- en fietsroutes. Ze zijn niet per auto bereikbaar. Er mogen per terrein maximaal 3 trekkerstenen worden geplaatst die allen binnen een straal van 10 meter gerekend van uit de paal moeten staan. Er is in ieder geval altijd voldoende beschutting én de mogelijkheid om in de zon te zitten.

Open vuur is verboden en de enige voorziening is een waterpomp. Let wel: het water is er alleen om mee te koken of wassen en is ongekookt niet te drinken. Deze terreinen zijn alleen te voet of per fiets bereikbaar. Het gebruik is gratis, maar beperkt: er mag niet langer dan 72 uur worden gebivakkeerd. Reserveren is niet mogelijk. De paalkampeerterrinen zijn het hele jaar open, maar 's winters wordt de waterpomp verwijderd.

In Baarle-Nassau zijn een tweetal locaties voor paalkamperen aanwezig:

- Beekdal Merkske 2 ten zuidwesten van Baarle-Hertog aan de grens Nederland-België ligt het terrein aan de schouwloop op de Singelheide. (GPS x-120311 y-380812)
- Beekdal Merkske 1 ten oosten van Castelné, nabij de Castelreesche heide. (GPS x-113918 y-382221)

Overige recreatieve voorzieningen

In het buitengebied kunnen daarnaast nog de volgende recreatieve voorzieningen worden genoemd:

- een visvijver en fitness en midgetgolfbaan (Goordonk);
- een motorcrossterrein;

3.9. Infrastructuur en belemmeringszones

Bij de infrastructuur wordt onderscheid gemaakt tussen land- en vaarwegen enerzijds en leidingen en straalpaden anderzijds. Daarnaast waren in het bestemmingsplan Buitengebied uit 1990 rond de militaire logistieke complexen aan de Hoogstratensebaan, de Haldijk en de Wildertsebaan externe veiligheidscontouren behorende bij de militaire complexen opgenomen. De complexen aan de Hoogstratensebaan, de Haldijk en de Wildertsebaan zullen op korte termijn door defensie worden overgedragen aan de Dienst der Domeinen. Het complex aan de Haldijk zal in de toekomst worden ingericht voor vuurwerkopslag. De definitieve besluitvorming is thans afgerond en voor het complex Haldijk is de veiligheidszone behorende bij de vuurwerkopslag in het plan opgenomen. Het logistieke complex aan het Ghil is in eigendom overgedragen aan het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit.

Aan de Baarleseweg is een rioolwaterzuiveringsinstallatie aanwezig en in bedrijf. In het bestemmingsplan Buitengebied uit 1990 is rond de installatie een zone van 250 m gelegd op basis van 17.000 inwonerequivalenten waarbinnen geen woningen mogen worden opgericht. In de uitgave “Bedrijven en milieuzonering” milieureeks nr. 9 van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten is voor rioolwaterzuiveringsinstallaties tot 100.000 inwonerequivalenten de grootste afstand bepaald op 200 m. Voor het bestemmingsplan is daarom een zone bepaald van 200 m uit de bestemmingsgrens waarbinnen geen woningen mogen worden gebouwd.

In het plangebied komt een groot aantal plattelandswegen voor. Afhankelijk van de functie van de weg (ontsluiting van slechts agrarisch land of kleine nederzettingen) varieert de wegbreedte en de verkeersintensiteit. De belangrijkste wegen in het plangebied zijn de provinciale wegen N268, de weg van Turnhout naar Breda en de N260, de weg van Baarle-Nassau naar Tilburg. Lokaal zijn de Baarleseweg, de Oordeelsestraat en de Hoogstatensebaan structuurbepalende wegen. Er wordt voorzien in een nieuwe omleiding van de N260 oostelijk om Baarle-Nassau. In verband daarmee zal ook de Turnhoutseweg geherstructureerd worden.

In Baarle-Nassau liggen geen waterlopen met een functie als vaarweg.

De volgende typen leidingen in het plangebied zijn in verband met belemmeringszones vanuit ruimtelijk oogpunt van belang:

- ondergrondse gastransportleiding. Aanwezig zijn een leiding met een diameter van 4" en 6" met een werkdruk van 8 atm. De voor veiligheid en bedrijfsvoering benodigde afstanden bedragen 2 meter;
- persleidingen voor afvalwater kennen een zone van 3 meter aan weerszijde van de leiding.

3.10. Milieu

Verdroging

De wateraanvoer van de vegetatie is het resultaat van watertoevoer en waterafvoer. Water wordt toegevoegd door neerslag, kwelstromen en vanuit het grondwater (capillaire opstijging). De afvoer van water vindt plaats via het oppervlaktewatersysteem, het grondwatersysteem en verdamping. Verdroging vindt plaats door een daling van de wateraanvoer en/of stijging van de waterafvoer. De waterafvoer stijgt door ingrepen als drainage en ontwatering. Door grondwateronttrekking vermindert de wateraanvoer; de kwelstromen bereiken de wortelzone niet meer en de grondwaterstand daalt. In de gemeente Baarle-Nassau heeft onder andere het dal van het Merkske te maken met verdroging. Ook het gebied rond de Wihagen en een aantal plekken rond Ulicoten zijn verdrogingsgevoelige natuurgebieden. Ook de landbouw heeft in sommige delen van het plangebied last van verdroging. Opgemerkt dient te worden dat er de afgelopen periode al maatregelen -o.a. het plaatsen van stuwtjes door agrariërs (waterconservering)- zijn genomen om de verdroging een halt toe te roepen.

In de gemeente Baarle-Nassau zelf liggen geen (drinkwater)wingebieden die gevolgen hebben voor de hydrologische situatie in het plangebied.

Verstoring

Onder verstoring wordt de hinder in de directe woon- en leefomgeving verstaan: geluidhinder en stank. Hier wordt alleen aandacht besteed aan "wettelijk geregelde" aspecten die in het buitengebied van Baarle-Nassau te verwachten zijn: Stiltegebieden, geluidhinder door het motorcrossterrein en het wegverkeer en stankhinder door agrarische bedrijven (intensieve veehouderijbedrijven). Een versturende factor waar geen specifieke aandacht aan wordt gegeven, maar die wel steeds meer optreedt, is lichthinder (assimilatieverlichting, overmatige wegverlichting). In het reconstructieplan De Baronie wordt hier verder op ingegaan.

Geluid

Sinds de inwerkingtreding van de 'Wet geluidhinder' (Wgh) dient een geluidhinderonderzoek alle potentiële woningbouwlocaties te omvatten die binnen een geluidszone van een weg vallen. In het buitengebied kan dit zijn een eerste bedrijfswoning binnen een nieuw bouwblok, of een tweede bedrijfswoning binnen een bestaand bouwblok.

Stiltegebieden

In het plangebied liggen de volgende twee gebieden die in de Provinciale Milieuverordening Noord-Brabant zijn aangewezen als Stiltegebied:

- Chaamdijk. Dit gebied loopt ten noorden van Ulicoten over op het grondgebied van de gemeente Chaam.
- Singelheide. Dit gebied omvat grotendeels het gebied ten noorden van het Merkse (Singelheide) en deels een gebied ten zuiden van het Merkske (Castelreese Heide).

Motorcrossterrein

Aan de Nieuwe Strumpsebaan is een oefenterrein voor motorcross gelegen. Het terrein is minder dan 8 uur per week in gebruik. Voor het terrein is een milieuvergunning afgegeven.

Wegverkeerslawai (zie ook paragraaf 4.7.2)

Het akoestisch onderzoek ten aanzien van wegen dient uitsluitend te geven over:

- de geluidsbelasting die door woningen binnen de geluidszone, alsmede door geluidsgevoelige gebouwen of andere objecten binnen de geluidszone, vanwege de weg zou worden ondervonden zonder de invloed van maatregelen die de geluidsoverdracht beperken;
- de doeltreffendheid van de in aanmerking komende verkeersmaatregelen en andere maatregelen om te voorkomen dat in de naaste toekomst vanwege een weg optredende geluidsbelasting de als ten hoogste toelaatbare waarden te boven zal gaan.

3.11. Landschappelijk waardevolle gebieden

Inleiding

Landschap is de benaming van het visuele beeld van het landelijk gebied, bepaald door geomorfologie, bodem, (oppervlakte)water, vegetatie, bebouwing en infrastructuur. Het landschap is dus op te vatten als het zichtbare resultaat van de onderlinge samenhang en wisselwerking tussen de landschapsvormende elementen. Deze elementen worden vaak opgesplitst in abiotische (klimaat, geologie, bodem), biotische (flora en fauna) en antropogene (menselijk handelen) componenten. De combinatie van deze elementen, de verscheidenheid en de schaal van de ruimte in het landschap bepalen de aantrekkelijkheid.

Voor het landelijk gebied van de gemeente Baarle-Nassau zijn diverse elementen bepalend voor de opbouw en samenhang in het landschap. Met name de groene elementen zijn overheersend en bepalend voor het beeld:

- Er zijn delen met een gesloten karakter. Deze delen worden met name bepaald door bos. Delen met bos zijn tamelijk verspreid in het gebied. Voor een deel zijn deze ontgankelijk of voor een ander doel in gebruik (camping, bungalowpark, particulier bos e.d.). De boscomplexen zijn onder meer als een ring om de kern Baarle gesitueerd.
- Het landschap met halfopen karakter komt verspreid over het gebied voor. Deze delen worden gekenmerkt door verspreide kleine bosjes, al dan niet aangevuld met houtwallen en bomenrijen. Naar gelang de afstand tot de kern toeneemt wordt het gebied kleinschaliger door de aanwezigheid van meer houtwalrestanten en kleine bosjes.
- Delen met een uitgesproken open karakter (zonder bosjes, bomenrijen e.d.) komen met name in het noordoosten van het gebied voor.

Bestemmingsplan "Buitengebied 2008"

- Een coulisselandschap dat wordt gekenmerkt door een regelmatige indeling met lijnelementen zoals bomenrijen en houtwallen. Het coulisselandschap komt ten noordwesten van de kern van Baarle voor.
- Voor het overige deel van het plangebied geldt dat het niet een duidelijk ruimtelijk kenmerk heeft: verspreide bosjes, bosschages, bomenrijtjes, solitairen, verspreide bebouwing en onregelmatige verkaveling.

Het landschap in de gemeente Baarle-Nassau kent nauwelijks grote storende elementen (o.a. rijkswegen, hoogspanningsleidingen, elektriciteitscentrales).

Rond de kernen overheerst het cultuurhistorische element het landschap. Zo ligt de kern Baarle-Nassau centraal in een interessant patroon van wegen dat vanuit alle richtingen op het dorp gericht is. Dit patroon in combinatie met de ring van akker- en weidegronden, met daaromheen een krans van boscomplexen en kleine nederzettingen maakt het landschap rond Baarle aantrekkelijk.

Cultuurhistorisch waardevol is eveneens de omgeving van het buurtschap Castelné. Interessant hier is de verweving van de agrarische nederzetting op de grens van hogere gronden en het fraaie dal van het Merkske.

Waardevol landschap met een overwegend natuurlijk karakter wordt bepaald door een interessante combinatie van natuurlijke landschapselementen, zoals bos, houtwallen, solitaire bomen, water en niveauverschillen. Dit betreft de overwegend ongeschonden beekdalen: het dal van het Merkske/Markske, het dal van de Hollandsche Loop en de Poppelsche Leij. Verder is het gebied de Withagen van uitzonderlijke landschappelijke waarde. Minder waardevol, maar niettemin aantrekkelijk zijn de boscomplexen en hun directe omgeving (zicht op het bos).

Cultuurhistorie (zie ook de toelichtende kaarten 15 en 16 in de kaartbijlage)

Cultuurhistorisch waardevolle elementen geven een indruk van de wijze waarop vroeger geleefd werd en hoe het landschap werd vorm gegeven. Kleinschalige, geleidelijke ingrepen en veranderingen vormen vaak een verrijking. Op deze manier ontstaat een aantrekkelijke combinatie van cultuur en natuur. Grootschalige ingrepen worden vaak in eerste instantie als storend ervaren maar kunnen later een interessante toevoeging blijken.

In de gemeente Baarle-Nassau is eeuwenlang sprake geweest van een geleidelijke ontwikkeling tot een zeer gevarieerd kleinschalig cultuurlandschap in combinatie met grotere onge-repte natuurlandschappen. Vanwege het ontbreken van grootschalige cultuurtechnische maatregelen is veel van het oorspronkelijke cultuurlandschap van Baarle-Nassau bewaard gebleven en herkenbaar. De laatste decennia is het landschap rond Baarle onderhevig geweest aan een aantal ingrijpende ontwikkelingen. Als gevolg van ruilverkavelingen zijn de landbouwpercelen groter geworden. Houtsingels en kleine waterloopjes zijn verdwenen en beken gekanaliseerd ten gunste van een economische bedrijfsvoering. Het landschap rond Baarle is grootschaliger en opener geworden. De ruimtelijke verscheidenheid is afgenomen: beekdalen en dekzandruggen met bolle akkers zijn minder herkenbaar. Daarnaast zijn grote bebouwingsclusters (Baarle-Noord, Hoogbraak en het bedrijventerrein Baarle-Nassau-Oost) het buitengebied ingedrongen. Zij domineren het beeld van de dorpsrand en verstoren de

karakteristiek van Baarle: groen tot aan het centrum van Baarle. Niettemin zijn er ondanks al-le nivellerende ontwikkelingen nog cultuurhistorische waarden behouden gebleven. Rondom Castelnau, langs het Merkske/Markske, en rondom de kern van Baarle zijn oude verkavelingspatronen (oude akkercomplexen in combinatie met historische groenstructuren) te vinden. De grond wordt veelal gebruikt als (open) akkercomplex, bouwland en grasland. Met name rond de kernen overheerst het cultuurhistorische element het landschap. Zo ligt de kern Baarle centraal in een interessant patroon van wegen vanuit alle richtingen op deze kern gericht is. Dit patroon in combinatie met de ring van akker- en weidegronden en daaromheen een krans van boscomplexen en kleine nederzettingen, maakt het landschap rond Baarle aantrekkelijk. Cultuurhistorisch waardevol is eveneens de omgeving van het buurtschap Castelnau. Met name de verwevenheid van de agrarische nederzetting op de grens van hogere gronden en het fraaie dal van het Merkske is hier interessant. In onder andere Castelnau, Oude Broomstede en Loversen zijn gaven nederzettingen gesitueerd. Ook bevinden zich, verspreid over het gebied, oude wegen (18^e eeuw), oude waterlopen en oude houtwallen (beide sinds 1890 niet meer gewijzigd). Helaas gaat het meer en meer om resten van een verloren gegaan systeem. Niettemin is het herstel van cultuurhistorische waarden door het ontbreken van grootschalige inbreuken (industrieterreinen, rijkswegen) nog mogelijk.

Samenvattend zijn de volgende gebieden uit cultuurhistorisch oogpunt van belang:

Beekdal Merkske, Hollandse Loop

Het complex karakteriseert zich als een beekdal van twee beekjes: het Merkske en de Hollandse Loop die vlak voordat ze het Nederlands grondgebied verlaten samenvloeien. Beide beekdalen kenmerken zich door middel van kleinschalige percelering in de beemden die teruggaat tot in de Middeleeuwen. Op een aantal plaatsen worden de percelen van elkaar gescheiden door knotbomen of perceelrandbegroeiing. Een aantal percelen zijn permanent begroeid met populier, wilg of eik. Plaatselijk wordt het beekdal gekenmerkt door sterk microreliëf. Beide beekjes vormen bijna een unicum in de provincie Noord-Brabant omdat zij hun oorspronkelijk meanderend verloop nog hebben. Dit heeft mede te maken met het feit dat de beekjes de staatkundige grens tussen België en Nederland vormen en rechtstrekken daardoor zo goed als uitgesloten is. Het gebied is als zeer hoog te waarderen.

Beekdal Merkske

Het beekdal sluit aan op het hiervoor besproken beekdal en is een schoolvoorbeeld van een beekdal met een nog sterk meanderend verloop en op een paar plaatsen fors microreliëf. De percelering van de beemdgronden is zeer gevarieerd en gaat terug tot op de Middeleeuwen. Op een aantal plaatsen worden de percelen gescheiden door houtkanten en hakhout, soms afgewisseld met broekbos. Dat het Merkske zijn oude meanders nog heeft, heeft te maken met het feit dat ze de staatkundige grens vormt tussen België en Nederland. Het gebied is als zeer hoog te waarderen.

Groene beekdalen van Hollandse Loop en Merkske

Ook uit een oogpunt van historisch groen zijn de beekdalen als zeer hoog te waarderen. De beemdgronden zijn begroeid met moerasbos van eik, zachte berk, es, els, populier, schietwilg, zoete kers, meidoorn, sleedoorn, schietwilg en kraakwilg. In de kruidlagoon groeit onder andere adelaarsvaren en bosbes. Het is een zeldzaam en gaaf voorbeeld van een twee-

tal lange meanderende beken door een oud cultuurlandschap, de beplanting dateert uit 1850-1900, deels jonger.

Akkercomplex Castelné

Dit open akkercomplex is gelegen op de landtong die wordt begrensd door het Merkske en de Hollandse Loop. Het wegen- en padenpatroon evenals het nederzettingspatroon en grote delen van de percelering zijn bewaard gebleven en geven een goed beeld van een middeleeuws akkercomplex met volledige sequentie van openakkercomplex aansluitend op de nederzetting, beekdalen en heide complex. Naar de beekdalen toe soms met een sterk micro-reliëf. 't Groeske is de grootste bebouwingsgroep in het noorden van Castelné en vormt de grens tussen het akkercomplex en het beekdal van het Merkske. Vanaf het open, centrale akkercomplex is er een zichtrelatie met de in België gelegen dorpen. Voorts zijn er veel onverharde zandwegen en zandpaden. Het gebied is als zeer hoog te waarderen.

Heideontginning Castelné Heide

Ten oosten van het akkercomplex Castelné ligt het gebied van de heideontginning uit de periode 1900-1940, met vrijwel ongewijzigde, grootschalig en onregelmatig gestructureerde percelering. De woeste gronden zijn gedeeltelijk omgezet in bouwland en grasland, gedeeltelijk in productiebos met naalddhout. De structuur van wegen en paden door het gebied is in oorsprong middeleeuws. Het gebied is als hoog te waarderen.

Heideontginning De Withagen

Dit gebied betreft een kleinschalige landbouwontginning (1700-1800) ten zuidwesten van Ulicoten, op voormalige heide- en bosterreinen. Onder invloed van schaalvergroting is de structuur van de percelering deels gewijzigd. Veel landbouwterreinen zijn omsloten door bos (hakhout), lanen, bomenrijen, houtkanten en laanbeplanting. De ontsluiting geschiedt hoofdzakelijk via zandwegen. Het gebied is als redelijk hoog te waarderen. Als historisch groen is het gebied als hoog te waarderen. Het omvat een klein boscomplex met graslanden, diagonaal doorsneden door een waterloop en begroeit met eik, iep, Amerikaanse eik, els, populier, sleedoorn, sporehout, ratelpopulier, gele kornoelje, appel, hazelaar, boswilg, robinia, tamme kastanje, wilde kamperfoelie en kruisbes. In de kruidaag adelaarsvaren en hemelsleutel. Het is een goed voorbeeld van een kleinschalig landschap met geriefbos en hakhout, daterend rond 1900, deels ouder, deels ook jonger.

Heideontginning Martina's Hoeve

Op het einde van 1900 aangeplante productiebossen met naalddhout binnen rationele structuur van parallelle en dwarse brandgangen met loofhoutaanplantingen. Later, tussen 1920 en 1930 ontgonnen als landbouwgebied, met verspreid liggende hoeven, waarbinnen de hoofdstructuur is bewaard gebleven. Het noordwestelijk deel rond Martina's Hoeve benadert sterk de oorspronkelijke structuur met relict van naalddhoutaanplantingen. Het gebied is als redelijk hoog te waarderen. Als historisch groen wordt aangemerkt de structuur van lanen, bomenrijen en houtwallen met eiken, beuken in die de contouren en de indeling van het voormalig landhuis het Hooghuis uit 1869. De volgende boom is bij de Bomenstichting geregistreerd: zomereik uit 1860-1870. Staat in de tuin op het voorterrein van het landhuis. Het groen is als redelijk hoog te waarderen.

Hollandse Bossen

De aanplant van naaldbossen stamt uit de periode 1870-1900, waarbij de natuurlijke vennen (veenplekken) omgevormd werden tot vijvers. Op het Wolvenven is een laan getraceerd met enkele dwarslanen. In het ven zelf werd een eiland gemaakt en ingeplant met rododendron, wat een landgoedachtig karakter oproept. Voorts zijn enkele bouwlanden en kleine relictten van heideveldjes aanwezig. Het gebied is als redelijk hoog te waarderen.

Beekdal De Broskens, Eikelenbosch

De beemdgronden, die onderdeel uitmaken van het stroomgebied van het Merkske, worden gekenmerkt door een enigszins gewijzigde structuur van de percelering en relictten van knobomen, houtkanten en bomenrijen. Op de natste delen komen aanplantingen van populieren voor. Het gebied is als hoog te waarderen.

Bos, laanbeplanting, perceelsrandbegroeiing Gorpeind, Eikelenbosch, Baarle-Nassau

Het betreft kleinschalig cultuurland met houtwallen, bos en zandpaden beplant met onder meer eik populier, grauwe wilg, berk, wilde lijsterbes en geoorde wilg. Zeldzaam relict van kleinschalig cultuurlandschap uit 1850-1920. Volgende bomen zijn bij de Bomenstichting geregistreerd: gewone es uit 1910-1920 staat in natuurerrein Manke Gooren langs het Laarzenpad. Omvang van de voet gemeten op 1 m is 400 cm. Daarop staan 5 stammen met een omtrek van 125 tot 150 cm - gewone es uit 1920-1930 boom is tweestammig staat in bos/natuurerrein. Het groen Beemdgronden, onderdeel uitmakend van het stroomgebied van het Merkske, met enigszins gewijzigde structuur van de percelering en relictten van knobomen, houtkanten en bomenrijen. Op de natste delen zijn aanplantingen van populieren en bos. Het groen is als hoog te waarderen.

Akkercomplex Akkerstraat

Open oud akkercomplex, gesitueerd ten zuidwesten van de kom van Baarle-Nassau, met waardevol microreliëf en weinig gewijzigde perceleringstructuur. Doorsneden door zandpaden en aansluitend op de grotendeels middeleeuwse wegenstructuur van Loveren. Met name aan de noordelijke rand veel intensieve veehouderij, waardoor de zichtrelatie met Loveren bemoeilijkt wordt. Het gebied is als hoog te waarderen.

Akkercomplex Oordeel, Nijhoven

Oud open akkercomplex met aan de randen (Oordeelse Straat) de boerderijen (met veel recentere exemplaren). Aan de zuidzijde van de Oordeelse straat, richting Nijhoven een iets kleiner openakkercomplex grenzend aan de St. Salvatorkapel (1930) en de plaatse met poel van Nijhoven. Het wegen- paden- en slotenpatroon is nog aardig intact. De percelering is door samenvoeging van kavels grootschaliger geworden. Archeologisch zijn de akkers waardevol. Het gebied is als redelijk hoog te waarderen.

Bos, laanbeplanting Retsche Heide, Schaluinen

Jonge heideontginning met landbouwgronden, lanen en kleine bossen met eik, beuk, Amerikaanse eik, winterlinde en grauwe wilg. Grotendeels daterend uit de periode 1893-1915, en na circa 1910. Het groen is als hoog te waarderen.

Landgoed Kievitshof

Landgoed met rationele lanenstructuur, productiebos met naald- en loofhoutaanplantingen en centraal gelegen vijver, aangelegd rond 1900. Parkachtig karakter wordt verkregen door rododendronaanplantingen. In het noorden, in de as van een laan, tweelaags landhuis met achtkantige toren met spits. Het geheel is omgeven door muren. Landgoed is uitgebreid met stoeterij. Het gebied is als hoog te waarderen.

Een combinatie van de ruimtelijke opbouw door groene elementen met water, nederzettigen, cultuurhistorische elementen en natuurlijke elementen maakt een waardering van het landschap mogelijk. Samenvattend zijn met name de volgende gebieden landschappelijk waardevol:

1. omgeving Castrelré (historische groenstructuur, historisch landschappelijk waardevol vlak, historisch waardevol stedenbouwkundige structuur, aardkundig waardevol, relatie met het beekdal van het Merkske);
2. beekdal van de Hollandsche Loop en het Merkske/Markske (aardkundig waardevol, historische groenstructuur, historisch waardevol landschappelijk (zeer) hoog vlak);
3. omgeving van de Withagen (historische groenstructuur en historisch waardevol landschappelijk vlak);
4. gebied omgeving Oude Loop (o.a. ligging ten opzichte van boscomplexen en historische groenstructuur, onderdeel van de regionale natuur- en landschapseenheid);
5. gebied ten westen van de kern Baarle-Nassau, omgeving Loveren (historisch landschappelijk waardevol vlak);
6. Kwaalburgsche Heide (coulissenlandschap, onderdeel van de regionale natuur- en landschapseenheid);
7. omgeving Groot Bedaf (historische groenstructuren, beekdalen Poppelsche Leij, half-open landschap);
8. noordelijk deel beekdal Rethse Loop (beekdalen, aardkundig waardevol);
9. een aantal grote boscomplexen die zich bij de Castelreesche Heide, de Ulicoote Heide (Hollandse Bossen), de Retsche Heide, rondom de Tommelsche Heide en op het Goordonk bevinden zijn beeldbepalend voor het landschap. Ook de kleinere delen bos, onder meer gesitueerd bij Kromme Hoek, de Witte Bergen en verspreid rond het gebied De Withagen, zijn typerende elementen in het landschap.

3.12. Ruimtelijke ontwikkelingen

In de vorige paragrafen is ingegaan op de actuele functies, waarden en kenmerken van het landschap van Baarle-Nassau. Deze functies, waarden en kenmerken zijn niet statisch; zij kunnen in de loop van de tijd veranderen.

Zo zijn in de agrarische sector veranderingen gaande, die een grote invloed hebben op natuur en landschap. In de landbouw is zowel een tendens naar schaalvergroting (meer Nge per bedrijf) als differentiatie (verschillende bedrijfstakken per bedrijf) te herkennen. De landbouwbedrijven stellen hierdoor steeds meer eisen aan de ruimtelijke inrichting. Dit betekent een optimalisering van de verkaveling, de ontsluiting van bedrijfsbebouwing en de af- en aanvoer van water. De aanwezige landschappelijke en natuurwaarden zullen bij optimalisering van de externe omstandigheden voor de landbouw steeds verder in het gedrang komen. Op hun beurt kunnen landschapselementen de agrarische bedrijfsvoering hinderen. Het gaat hier bijvoor-

beeld om ongunstige verkavelingsmogelijkheden door landschapselementen en de hinder die o.a. akkerbouw ondervindt van bouselementen. Uit het bovenstaande blijkt dat behoud en ontwikkeling van natuur en landschap én agrarische ontwikkeling soms moeilijk met elkaar te verenigen zijn. In deze paragraaf wordt een kort overzicht gegeven van veranderingen die van belang zijn voor het buitengebied van de gemeente Baarle-Nassau voor zover deze reeds bekend zijn.

Natuur en Landschap

Voor de versterking van de natuur- en landschapswaarden in het buitengebied van Baarle-Nassau is een aantal plannen van belang. Het betreft onder andere de volgende plannen:

- Reconstructieplan De Baronie;
- Ruilverkavelingsplan Baarle-Nassau.

Deze plannen zijn in hoofdstuk 2 beschreven. Voor meer informatie over de maatregelen die worden voorgesteld wordt verwezen naar de desbetreffende plannen (zie literatuurlijst).

Landbouw

De algemene verwachting in de landbouw is dat het aantal bedrijven de komende jaren sterk zal afnemen. Hoeveel bedrijven de komende jaren beëindigd zullen worden is afhankelijk van een aantal factoren. Enerzijds kunnen dat externe factoren zijn, zoals marktontwikkelingen, anderzijds de situatie op het bedrijf zelf, bijvoorbeeld de bedrijfsomvang of de leeftijd van het bedrijfshoofd.

Het landbouwbeleid is gericht op het tot stand brengen van een concurrerende, veilige en duurzame landbouw. De landbouw moet op de internationale markt concurrerend zijn, op een verantwoorde wijze omgaan met bestrijdings- en bemestingsmiddelen en zo produceren dat de natuurlijke hulpbronnen hun functies kunnen blijven vervullen. Het realiseren van deze doelstellingen betekent dat de (economische) schaalvergroting binnen de agrarische sector de komende planperiode zeer waarschijnlijk verder zal gaan. Onder economische schaalvergroting verstaat men het verschijnsel dat landbouwbedrijven steeds meer productiemiddelen inzetten. Hierbij kan gekozen worden voor verschillende strategieën. Zo kan men voor de agrarische productie meer grond in gebruik nemen. Een tweede mogelijkheid is om op de beschikbare grond meer productiemiddelen (kapitaal en/of arbeid) in te zetten (intensivering). Beide strategieën hebben tot doel de kosten per eenheid product te verlagen. Afhankelijk van de bedrijfstak (zie paragraaf 3.4) en de specifieke bedrijfsomstandigheden zal een agrariër kiezen voor één van deze strategieën.

In de gemeente Baarle-Nassau kunnen de volgende agrarische ontwikkelingen worden verwacht (autonome ontwikkeling):

- een aantal bedrijven zal uitbreiden. Hierbij kan verdere specialisatie van één specifieke bedrijfstak optreden of juist differentiatie (meerdere bedrijfstakken);
- een aantal bedrijven zal hun agrarische activiteit beëindigen;
- een aantal bedrijven zal hun agrarisch inkomen gaan aanvullen met andere (niet-agrarische) activiteiten;
- een aantal intensieve veehouderijbedrijven zal zich willen hervestigen of verplaatsen.

Naast uitbreiding zal een aantal bedrijven hun agrarische activiteiten beëindigen. Voor dergelijke gevallen is planologisch van belang wat er zal gebeuren met de vrijgekomen agrarische bebouwing. In lang niet alle gevallen zal er een ander agrarisch bedrijf voor in de plaats komen. In het geval dat een agrarisch bedrijf gelegen is in de nabijheid van 'kwetsbare functies' (woongebieden) kunnen geurcirkels een belemmering vormen.

Bij autonome ontwikkeling zullen zich in de vrijkomende agrarische gebouwen in sommige gevallen *niet-agrarische bedrijven* vestigen, die vanuit planologisch oogpunt niet gewenst zijn. Voorts is de trend zichtbaar dat veel voormalig agrarische gebouwen veranderen in één of meerdere *burgerwoningen*. Het gaat vaak om burgers met buitenhobby's als tuinieren en paarden of kleinschalige veehouderij.

Uit het bovenstaande blijkt het belang dat de gemeente duidelijk aangeeft welke functies in voormalige agrarische bedrijven aanvaardbaar zijn en welke niet. In hoofdstuk 4 wordt hier op teruggekomen.

Agrarische ondernemers die geen volwaardig inkomen (meer) uit de landbouw kunnen behalen, kunnen hun agrarisch inkomen aanvullen met andere (niet-agrarische) activiteiten. Hierbij kan gedacht worden aan kamperen bij de boer.

In Midden-Brabant heeft de milieubelasting zulke vormen aangenomen dat het voor een agrariër met intensieve veehouderij slechts mogelijk is om uit te breiden als hij hoge investeringen doet om extra uitstoot van ammoniak te voorkomen.

Landgoederen

Landgoed Postel

In 2000 is een aanvang gemaakt met het ontwikkelen van het landgoed Postel op gronden gelegen ten zuidwesten van Ulicoten welke worden ingericht als landgoed. Het landgoed heeft een oppervlakte van ca 8,4 ha en is aangemeld als landgoed in het kader van de Natuurschoonwet 1928. De gronden worden gebruikt voor de maisteelt en grasland en sluiten aan bij de grens met België. Vanuit verschillende beleidsprogramma's is een programma van eisen opgesteld dat als leidraad heeft gediend voor het ontwerp. Dit is gevolgd door een analyse van het bestaande landschap, de bodem, de waterhuishouding en vegetatie. Ook het paden en wegenpatroon is nader geanalyseerd. Het ontwerp sluit aan op het landschap en is opgebouwd uit drie componenten: ruimtelijk, ecologisch en functioneel.

De ruimtelijke component sluit aan bij de omgeving en omvat lanen, bossen en open agrarische ruimtes met daarin twee poelen. De bestaande bebouwing zal worden gehandhaafd en worden voorzien van een haag. Tegenover de bestaande bebouwing zal een nieuw beheerdersgebouw worden gebouwd ten behoeve van stalling en opslag van materiaal voor het onderhoud en beheer van het landgoed.

De ecologische component heeft als hoofddoelstelling 'Duurzame instandhouding, herstel en ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke waarden'. De criteria zijn verscheidenheid, natuurlijkheid en kenmerkendheid. Ca 7 ha zal worden bebost. De bosgebieden sluiten aan bij de bestaande houtwallen en singels. Door de verschillende grondwaterstanden ontstaat er een

grote verscheidenheid in vegetatie. Zodra de vegetatie tot ontwikkeling is gekomen wordt deze waardevol voor flora en fauna. De weides worden ingezaaid met een kruidenrijk mengsel. In de weides komen twee poelen te liggen die onder andere dienen als drinkplaats voor het vee.

Om de schaduwval van de bossen op de aanliggende agrarische percelen te voorkomen zal een brede mantel met lage zoomvegetatie en een wandelpad worden aangelegd. Hierdoor ontstaat een brede zone waarop de schaduw van de bossen zal vallen.

De functionele component bestaat uit de bebouwing, de recreatie en de landbouw.

Op het landgoed zijn enkele gebouwen aanwezig. De woon- en werkruimte op het adres Postel 2 is het hoofdgebouw. Daarnaast is er behoefte aan een beheerdersgebouw als opslagruimte ten behoeve van het onderhoud en beheer van het landgoed.

De recreatie bestaat uit het toegankelijk maken van het landgoed voor wandelend publiek. Het terrein kent naast de lanenstructuur een informele padenstructuur die deels door het bos loopt. Door de situering van de paden zal de wandelaar door dichte en open ruimtes worden gevoerd. Vanaf een uitkijktoren heeft de bezoeker uitzicht over de agrarische omgeving.

Op het landgoed zal als hobby enig vee (jongvee of schapen) worden gehouden die onderdeel uitmaken van het onderhoud en beheer van het landgoed. Op het landgoed worden tevens fruitbomen geplant. Rondom het huiskavel en het beheerdersgebouw komen hagen. De haag wordt niet hoger dan ca 1,5 m. Sloten en greppels zorgen voor een goed functioneren van het watersysteem.

Het nieuwe landgoed vormt een duidelijke verbetering van de landschappelijke, natuurlijke en recreatieve waarde van het gebied. Het landgoed is een aanvulling binnen een gebied waar ook het natuurgebied de Kromme Hoek, het Gouverneursbos en de Withagen deel van uitmaakt.

De aanzetten voor het nieuwe landgoed zijn gezet voor de inwerkingtreding van het streekplan uit 2002. Volgens het beleid van het streekplan moeten nieuwe landgoederen een oppervlakte hebben van ten minste 10 ha. Omdat de voorbereiding zich al in een afgerond stadium bevond ten tijde van de vaststelling van het streekplan kon niet meer worden voldaan aan de norm van 10 ha.

4. GEMEENTELIJK BELEID

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het gemeentelijke beleid ten aanzien van het buitengebied geschetst. Hierbij wordt uitgegaan van:

- het ruimtelijk relevant beleidskader zoals dat door andere overheden en organisaties is geformuleerd (hoofdstuk 2);
- de kenmerken en waarden van het buitengebied van Baarle-Nassau en de ruimtelijk relevante ontwikkelingen (hoofdstuk 3).

Dit hoofdstuk is als volgt opgebouwd. Allereerst wordt ingegaan op de ruimte die een gemeente heeft om beleid te formuleren (paragraaf 4.2). In paragraaf 4.3 worden de hoofdlijnen van het gemeentelijk beleid ten aanzien van het buitengebied beschreven. Bij het formuleren van het gemeentelijk beleid is het noodzakelijk om de verschillende belangen af te wegen. In paragraaf 4.4 wordt daarom een integrale landschapsvisie gegeven waarbij zoveel mogelijk belangen zijn afgewogen. Daarbij zijn als het ware de ontwikkelingen uit het vorige hoofdstuk over elkaar heen gelegd. Vervolgens wordt in de rest van dit hoofdstuk ingegaan op het gemeentelijk beleid ten aanzien van de volgende functies:

- landbouw (paragraaf 4.5.);
- recreatie en toerisme (paragraaf 4.6.);
- milieu en water (paragraaf 4.7.);
- wonen en niet-agrarische bedrijven (paragraaf 4.8.).

In paragraaf 4.9. wordt tenslotte kort ingegaan op de regeling 'ruimte-voor-ruimte'.

4.2. Beleidsruimte

De mogelijkheden om een gewenst beleid ten aanzien van het buitengebied via een bestemmingsplan ten uitvoer te brengen zijn begrensd. Enerzijds zijn er aanknopingspunten, anderzijds zijn er beperkingen.

Aanknopingspunten

- Uit de in hoofdstuk 2 beschreven plannen blijkt dat onder andere de provincie Noord-Brabant, de regio (o.a. de Reconstructiecommissie De Baronie), de waterschappen en de gemeente Baarle-Nassau, op een aantal beleidsterreinen dezelfde doelstellingen nastreven. Door goede afstemming kan de uitvoering van het beleid een complementair karakter krijgen en tot een beter gezamenlijk eindresultaat leiden.
- Er zijn subsidieregelingen die betrekking hebben op natuur- en landschapsbouw, dan wel -beheer, aanleg en onderhoud van kleine landschapselementen, erfbeplanting, enzovoorts.
- De eigenaren en belanghebbenden in het buitengebied, zoals de terreinbeherende natuurorganisaties, de waterschappen, de gemeente en individuele agrariërs zullen zelf ook in de toekomst plannen tot ontwikkeling brengen. Bij een goed overleg kunnen deze zonder extra kosten zodanig gestuurd worden, dat zij passen in, dan wel bijdragen tot het ten uitvoer brengen van het gemeentelijk beleid.

Beperkingen

- Op de eerste plaats zijn de juridische mogelijkheden van het bestemmingsplan als instrument voor het ruimtelijke orderingsbeleid begrensd. Beoogde ontwikkelingen kunnen niet worden voorgeschreven, maar slechts mogelijk gemaakt.
- Ongewenste ontwikkelingen kunnen worden tegengegaan, maar het bestemmingsplan heeft pas effect bij een adequate controle op ontwikkelingen in het buitengebied, hetgeen gezien de omvang van het gebied niet eenvoudig is.
- Daarnaast heeft de gemeente in het buitengebied te maken met gevestigde belangen, toezeggingen en afspraken. Elke gewenste verandering dient in overleg met belanghebbende(n) plaats te vinden.
- Vervolgens kunnen de beschikbare financiële middelen een beperking zijn, bijvoorbeeld wanneer gewenste situaties alleen kunnen worden bewerkstelligd middels aankoop of financiële tegemoetkoming.
- Tenslotte heeft de gemeente Baarle-Nassau te maken met beleid van hogere overheden en instanties zoals rijk, provincie, regio, waterschappen, landinrichting etc. Daar waar beleid wordt voorbereid, dan wel in gang is gezet, kan een gemeente bij het opstellen van een bestemmingsplan hier niet zonder meer omheen. Dit geldt in belangrijke mate voor het provinciale beleid, neergelegd in de provinciale Interimstructuurvisie en het Uitwerkingsplan waaraan alle bestemmingsplannen buitengebied worden getoetst. De Interimstructuurvisie geeft aanwijzingen voor zowel de zonering en bestemming per gebied als voor de inhoud van de daarvoor op te stellen planregeling. Ook het Reconstructieplan De Baronie en de ruilverkaveling Baarle-Nassau geven nadrukkelijk richting aan het bestemmingsplan buitengebied. Zo is de Integrale Zonering voor de intensieve veehouderij uit dit reconstructieplan overgenomen in dit bestemmingsplan.

4.3. Hoofddijnen van het gemeentelijk beleid

De gemeente wil een actief en stimulerend beleid ten aanzien van het buitengebied voeren. Hierbij zijn de volgende thema's en beleidspunten bepalend:

- ontwikkeling van een samenhangende ecologische structuur en veiligstelling van specifieke natuur- en landschapswaarden;
- behoud en ontwikkeling van de landschappelijke kwaliteit van de beekdalen, aardkundig en cultuurhistorisch waardevolle gebieden en van specifieke waardevolle samenhangen en elementen;
- versterking van de regionale agrarische structuur;
- ontwikkeling van recreatief-toeristische mogelijkheden;
- het verbeteren van de milieukwaliteit o.a. door het terugdringen van de ammoniakuitstoot en het verminderen van het aantal geurgehinderden;
- herstel van watersystemen, de verbetering van de waterkwaliteit en de terugdringing van de verdroging (vasthouden van water).

Uit bovengenoemde doelstellingen blijkt dat het buitengebied van Baarle-Nassau een multifunctioneel karakter heeft vanwege het gebruik voor landbouw, natuur en recreatie. Bovengenoemde globale beleidsdoelstellingen worden in de paragrafen 4.5 tot en met 4.9 nader uitgewerkt. Hieronder wordt echter allereerst ingegaan op de integrale visie op het buitengebied voor de gemeente Baarle-Nassau.

4.4. Beleid natuur en landschap

4.4.1. Inleiding

Voor natuur en landschap zijn in de afgelopen jaren door rijk en provincie belangrijke beleidslijnen voor het buitengebied uitgezet. Hierbij zijn twee doelstellingen van belang voor het buitengebied van Baarle-Nassau:

1. behoud en ontwikkeling van een samenhangende ecologische structuur en veiligstelling van specifieke natuurwaarden;
2. behoud en ontwikkeling van de landschappelijke kwaliteit van het landelijk gebied.

In onderstaande paragrafen wordt verder ingegaan op deze doelstellingen.

4.4.2. Natuur

Voor de ontwikkeling van een *samenhangende ecologische structuur*⁴ zijn de volgende gebieden en elementen van belang:

- de bestaande natuur- en bosgebieden;
- de agrarische gebieden met actuele natuurwaarden;
- de kleinere natuur- en landschapselementen.

In natuur- en bosgebieden binnen de EHS is het beleid gericht op de instandhouding van de specifieke natuurlijke kwaliteiten. Doel is het creëren van robuuste gebieden waar, afhankelijk van de kenmerken van het gebied flora en fauna nagestreefd wordt die kenmerkend zijn voor deze specifieke gebieden. Beheersmaatregelen en normale bosonderhoudswerkzaamheden (zuiveringen, dunningen, natuurlijke verjonging, bestrijding van ongewenste houtsoorten) zijn essentieel en daarom toegestaan voor zover dit in het belang van de natuurwaarden plaatsvindt. In het kader van de Provinciale Subsidieregeling Natuurbeheer kunnen grondeigenaren en pachters een vergoeding krijgen voor het beheer van de natuur. Per type natuur is er een andere vergoeding.

Ten aanzien van natuur op agrarische gronden in de EHS gelden twee mogelijkheden. Ten eerste kan de grondeigenaar op vrijwillige basis besluiten om de agrarische grond om te zetten in natuur. Op grond van de Provinciale Subsidieregeling Natuurbeheer kan een inrichtingssubsidie, een beheersubsidie en een compensatie voor waardedaling worden verstrekt. Op deze wijze helpt de grondeigenaar om de EHS te realiseren.

Ten tweede kan de grondeigenaar er voor kiezen de agrarische functie in stand te laten maar aan agrarisch natuurbeheer doen. Deze agrarische gebieden zijn om diverse redenen uitermate geschikt om, naast de agrarische hoofdfunctie, natuur te creëren. De inrichting en het beheer wordt gesubsidieerd op grond van de Provinciale Subsidieregeling Agrarisch Natuurbeheer. In dit kader kan de agrariër op vrijwillige basis kiezen voor bijvoorbeeld weidevogelbeheer, akkerlandenbeheer of de aanleg en onderhoud van landschapselementen.

-
4. De volgende gebieden worden in dit bestemmingsplan tot de Groene Hoofdstructuur (GHS) gerekend:
- natuur- en bosgebieden (GHS-natuur);
 - agrarische gebieden met natuurwaarden (GHS-landbouw).

Het zorgdragen voor een goede kwaliteit van natuur en landschap omvat, naast het veiligstellen van een grootschalige structuur zoals de EHS, ook voldoende aandacht voor kleine landschapselementen met natuur- en landschappelijke waarden. Deze kleine landschapselementen (houtsingels, bosjes etc.) dienen adequaat te worden beschermd. In dit bestemmingsplan zijn de kleine landschapselementen dan ook als zodanig bestemd. Voor wat betreft de ontwikkeling van kleinschalige natuur- en landschapselementen wordt het Stimuleringskader Groen Blauwe Diensten ingezet. Dit subsidie-instrument maakt het mogelijk om aan (agrarisch) natuurbeheer te doen in aangewezen gebieden buiten de EHS en de LOG's.

De gemeente Baarle-Nassau wil zich sterk maken voor realisering van de EHS en een aantrekkelijk natuurrijk landschap. Dit komt een goed leef- en woonklimaat ten goede en is belangrijk voor de recreatieve sector die sterk in Baarle-Nassau vertegenwoordigd is. Zij zal zich dan ook opstellen als een scharnierpunt tussen belangstellenden en subsidieverstrekkers zoals de provincie Noord-Brabant. Dit zal gebeuren door publicaties op haar site en in Ons Weekblad en door kennisoverdracht. Daarnaast zal zij de gebieden en landschapselementen optimaal beschermen in het bestemmingsplan.

Nieuwe landgoederen

De gemeente Baarle-Nassau is van mening dat er buiten de EHS mogelijkheden zijn voor het realiseren van nieuwe landgoederen. Zij sluit daartoe aan bij de notitie "Rood voor Groen; nieuwe landgoederen in Brabant". Belangrijke elementen hieruit zijn dat een nieuw landgoed minimaal 10 hectare moet hebben waarvan tenminste 7,5 hectare nieuw bos- of natuurgebied is. Het landgoed moet voor tenminste 90% opengesteld zijn zodat extensieve recreatie plaats kan vinden en het maximum aantal woningen is gesteld op acht eenheden. De gemeente Baarle-Nassau zal bij concrete initiatieven beoordelen of het landgoed past binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente. Bij de beoordeling zal bekeken moeten worden of het landgoed een meerwaarde heeft voor de gemeente. Gewaakt moet worden voor initiatieven die het economisch belang voorop zetten en extensieve recreatie en de natuurwaarden subsidiair achten. Tevens mag er geen belemmering ontstaan voor bestaande agrarische bedrijven. De gemeente Baarle-Nassau vindt dat een nieuw landgoed een bijna natuurlijke integratie van wonen en natuur dient te hebben waarbij beide functies elkaar versterken en in balans zijn.

Hekwerken in natuurgebied

Hekwerken in natuurgebied kunnen een belemmering vormen voor de aanwezige dieren. Dit leidt tot een verminderde verspreiding van dieren, daarmee tot geïsoleerde populaties en bedreigingen voor het voortbestaan van dieren en de biodiversiteit. Omdat dit een onwenselijke situatie is, is het beleid van de gemeente Baarle-Nassau om geen bouwvergunningsplichtige bouwwerken toe te staan in de gebieden die de bestemming "Natuur" hebben. Een uitzondering wordt gemaakt voor hekwerken die ten behoeve van natuurbeheer zijn. Indien niet-natuurbeherende organisaties, bedrijven of particulieren dit van mening zijn moet dit worden aangetoond met een rapport van een deskundig te achten commissie. Gezien het voorgaande is het plaatsen van bouwvergunningsplichtige hekwerken ten behoeve van natuur slechts met een ontheffingsmogelijkheid toegestaan.

Gemeente Baarle-Nassau

4.4.3. Landschappelijke waarden

Om de identiteit van en de diversiteit in landschappen in stand te houden wordt bij de bescherming van de *bestaande landschappelijke waarden* een bijzonder accent gelegd op:

- aardkundig waardevolle gebieden (waaronder beekdalen);
- cultuurhistorische waardevolle gebieden.

Deze waarden zijn in dit bestemmingsplan, na afweging ten opzichte van andere belangen, zoveel mogelijk beschermd. Naast de bescherming van bestaande landschappelijke waarden is het beleid ook gericht op het *ontwikkelen* van een duurzaam en uit oogpunt van beleving hoogwaardig landschap.

Beeldkwaliteitplannen

In het kader van de reconstructie is voor de inplaatsingsgebieden voor de intensieve veehouderij een regionaal beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitplan zal als leidraad worden gehanteerd. Belangrijk onderdeel van het plan is dat nieuwe bedrijven landschappelijk ingepast worden. Die inpassing dient gebaseerd te zijn op een erfbeplantingsplan, waarbij het gewenst is om in ieder geval de wegen op het eigen terrein te voorzien van beplanting.

4.4.4. Aanlegvergunningen

Aan de op de bestemmingskaart aangewezen hoofdstructuren en bestemmingen ligt een onderzoek ten grondslag naar de aanwezige waarden en kwaliteiten in het plangebied en de verdere ontwikkeling daarvan. Deze waarden en kwaliteiten zijn ook op verbeelding 1a en 2 aangegeven. Aangezien het beleid is gericht op behoud en versterking van de specifieke waarden zullen regels nodig zijn om dit beleid te kunnen realiseren.

Naast de bepalingen met betrekking tot het gebruik van de grond voor bebouwing zijn in dit verband met name regels van belang ten aanzien van het gebruik van de grond anders dan voor het bouwen en het uitvoeren van werken en werkzaamheden. In het voorliggende plan zijn deze regels uitgewerkt in de vorm van aanlegvergunningen en gebruiksverboden. Opgemerkt dient te worden dat er voor tijdelijke omzetting van grasland in bouwland in het kader van vruchtwisseling geen aanlegvergunningen nodig zijn.

Aanlegvergunningenstelsel

Het hanteren van een aanlegvergunningenstelsel is gebaseerd op de noodzaak voor een nadere afweging. In het algemeen geldt dat de typerende landschappelijke, cultuurhistorisch en archeologische natuurwaarden en kwaliteiten in het gebied niet verloren mogen gaan, dan wel ernstig aangetast mogen worden als gevolg van het verrichten van bepaalde activiteiten. Deze activiteiten worden ook wel werken en werkzaamheden genoemd. Voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden is daarom een aanlegvergunning vereist van Burgemeester en Wethouders. Een aanlegvergunning kan alleen worden verleend als voldaan wordt aan de in dit bestemmingsplan geformuleerde voorwaarden.

Gesteld kan worden dat de werken en werkzaamheden zijn toegestaan als zij passen binnen de doeleinden van de aan de grond gegeven bestemming en de aanwezige waarden en kwalitei-

ten niet onevenredig worden geschaad. Indien onduidelijkheid bestaat over het verlenen van de vergunning dient een deskundig rapport te worden ingediend.

Afstemming

De verplichting tot een aanlegvergunning vloeit voort uit een juiste omschrijving van de werken en werkzaamheden, mede afgestemd op de vergunningsplicht op basis van andere wet- of regelgeving. Voorkomen moet worden dat dubbele toetsingen plaatsvinden. In dit kader is vooral van belang de keur van het waterschap, waarin alle activiteiten die zich niet (zonder meer) met de belangen van het beheer van het oppervlaktewater verdragen uitputtend zijn geregeld. Bij beoordeling op grond van de keur toetst het waterschap met gebruikmaking van de bij de keur behorende beleidsnota aan het Waterbeheersplan dat als doelstelling heeft zowel bescherming van de waterhuishoudkundige waarden als de bijbehorende natuurwaarden. Voor Baarle-Nassau zijn de Keuren van de waterschappen De Dommel en Brabantse Delta van kracht. Dit betekent dat in sommige gebieden zowel een vergunning op grond van het Keur alsmede op grond van het bestemmingsplan vereist kan zijn.

De *500 meter zone rondom de natte natuurplets* zijn door de provincie Noord-Brabant vastgesteld in het reconstructieplan en zijn in de Keuren van de waterschappen en in dit bestemmingsplan vertaald. Buiten de gebieden met een specifieke functie geldt voor ingrepen ten aanzien van het watersysteem die gevolgen kunnen hebben voor de natuurwaarden wel een aanlegvergunningplicht. Voor ingrepen die plaatsvinden in concrete waterbergingsgebieden geldt overigens geen aanlegvergunningplicht.

Om de landschappelijke waarden te beschermen geldt voor de gebieden met een specifieke functie naast een vergunning van het waterschap ook een aanlegvergunningplicht. Hiertoe zijn regels opgenomen met betrekking tot o.a. het dempen van sloten in de beekdalen, de aardkundig waardevolle gebieden en de cultuurhistorisch waardevolle gebieden.

Voor de *concreet begrensde waterbergingsgebieden* uit het reconstructieplan De Baronie geldt hetzelfde als voor de 500 meter zone rondom de natte natuurplets. Op 1 september 2005 is de Keur van het waterschap Brabantse Delta van kracht geworden. De concreet begrensde waterbergingsgebieden worden door deze keur beschermd.

Afweging van belangen

De afweging of een aanlegvergunning al dan niet verleend kan worden, dient door het College van Burgemeester en Wethouders te geschieden. In verband hiermee zal duidelijk moeten zijn wat het belang van de activiteit is en welke mate van bedreiging van de activiteit uitgaat. Deze belangen zullen tegen elkaar moeten worden afgewogen. In deze afweging mag tevens worden betrokken in hoeverre enig verlies aan waarden kan worden opgevangen door middel van compensatie. In het algemeen kan gesteld worden dat werken en werkzaamheden die niet passen binnen de omschrijving van de doeleinden dan wel onevenredige afbreuk doen aan de specifieke kwaliteiten in het gebied niet toelaatbaar zijn. Activiteiten die wel passen in de omschreven doeleinden zijn in het algemeen aanvaardbaar mits hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de overige doelstellingen van de bestemming.

Een voorwaarde voor een goede afweging is voorts het zo juist mogelijk lokaliseren en omschrijven van de actuele waarden. Hiertoe is op verbeelding 2 aangegeven waar de betreffende waarden aanwezig zijn en is in de regels een omschrijving van de randvoorwaarden voor instandhouding van die specifieke waarden opgenomen. Op grond hiervan dient beoordeeld te worden wanneer ingrepen wel of niet kunnen worden uitgevoerd gelet op het positief of negatief effect dat daarvan uitgaat. Bij deze beoordeling spelen de volgende zaken een rol:

1. de locatie van de geplande activiteit;
2. de omvang van de activiteit. Bij de omvang van de activiteit wordt gekeken naar het oppervlak waarop de activiteit wordt uitgeoefend en naar de reikwijdte van die activiteit binnen de differentiatie(s);
3. de aard van de activiteit. Met de aard van de activiteit wordt bedoeld dat de wijze waarop de werkzaamheden worden uitgeoefend en het beoogde effect ervan nauwkeurig omschreven dienen te zijn;
4. het tijdstip van de uitvoering van de activiteit. Daarmee kan zijn bedoeld dat een activiteit in sommige maanden van het jaar niet mogelijk is.

4.5. Beleid landbouw

4.5.1. Inleiding

De agrarische sector, die zowel uit productiebedrijven als uit toeleverende en verwerkende bedrijven bestaat, is voor de regionale economie van groot belang. Daarnaast is de landbouw een belangrijke drager van de kwaliteit van het landschap, de natuur en het milieu in het buitengebied.

De structuur van de huidige landbouw in het buitengebied van Baarle-Nassau kenmerkt zich door het gegeven dat de graasdiersector de belangrijkste agrarische activiteit vormt.

Het gemeentelijk beleid is er op gericht de structuur van de landbouw waar mogelijk te versterken. Het versterken van de agrarische structuur betekent dat het beleid allereerst gericht is op het bieden van continuïteit aan de bestaande bedrijven.

Bestaande agrarische bedrijven

Het is wenselijk dat de bedrijfsvoering van de bestaande bedrijven is afgestemd op de kwaliteiten van het buitengebied, maar ook dat de kwaliteiten van het buitengebied zijn afgestemd op de landbouw. In veel gevallen gaan op dit moment deze twee samen: dit samengaan kan een goed vertrekpunt zijn voor de toekomst. Waar mogelijk kan dit verder worden gestimuleerd. Voor de landbouw is een goede basisinrichting van groot belang. Landinrichtingsprojecten (zoals de Ruilverkaveling Baarle-Nassau) kunnen hiervoor zorgdragen, waarbij op inrichtingsniveau de bedoelde afstemming tussen de kwaliteiten van het gebied en de bedrijfsvoering van de bestaande bedrijven kan plaatsvinden.

Nieuwe agrarische bedrijven

Nieuwvestiging van agrarische bedrijven (nieuwe agrarische bouwblokken) is mede door het ontbreken van vestigingsgebieden voor de glastuinbouw in Baarle-Nassau alleen mogelijk voor een intensieve veehouderij in een landbouwontwikkelingsgebied. Omdat het beleid er op is gericht om verdere versterking van het buitengebied tegen te gaan wordt, voordat

sprake kan zijn van nieuwvestiging van een intensieve veehouderij, ingezet op hergebruik van een (duurzame) vrijkomende agrarische bedrijfslocatie.

Verbrede landbouw

De ontwikkeling van verbrede landbouw (neveninkomsten uit andere dan primaire agrarische productie) is in beginsel op alle bestaande agrarische bouwblokken buiten de landbouwontwikkelingsgebieden toelaatbaar, mits daarmee geen afbreuk wordt gedaan dan wel aantasting plaatsvindt van de direct in de omgeving aanwezige waarden en er geen belemmering plaatsvindt van de bestaande agrarische bedrijven. Het bestemmingsplan laat rechtstreeks de verkoop van agrarische streekproducten toe en biedt ontheffingen voor het opstarten van een zorgboerderij en mini camping. Voor de concrete inpasbaarheid van de laatste twee activiteiten is een afweging noodzakelijk waarbij per ontheffingsmogelijkheid ook specifieke voorwaarden worden gesteld. Tevens is als voorwaarde genoemd dat de ontheffing voor zorg of een mini camping vervalt als het agrarisch bedrijf wordt beëindigd of ondergeschikt is aan de (oorspronkelijke) nevenactiviteit. Een andere vorm van verbrede landbouw is het landschaps- en natuurbeheer.

De gemeente Baarle-Nassau wil dit beheer ook verder stimuleren. Met de diverse mogelijkheden tot verbrede landbouw biedt de gemeente Baarle-Nassau de agrarische sector mogelijkheden om een nevenactiviteit op te starten die voor hen economisch waardevol is en voor de gemeente een maatschappelijke, landschappelijke, ecologische of recreatieve meerwaarde heeft.

4.5.2. Agrarisch vestigingsbeleid

Algemeen

Voor het agrarisch vestigingsbeleid geldt dat de toelaatbaarheid van activiteiten mede moet worden gezien tegen de achtergrond van doeleinden van algemeen belang (natuur, landschap, milieu en water).

De vestigingsmogelijkheden zijn in de Groene Hoofdstructuur (GHS)⁵ en Agrarische Hoofdstructuur (AHS)⁶ gerelateerd aan de aard van de bedrijfsvoering: grondgebonden landbouw, niet-grondgebonden landbouw en glastuinbouw. Op basis van deze relatie en de relatie met de Integratie Zonering intensieve veehouderij zijn in de tabellen 4.2 en 4.3 de vestigingsmogelijkheden weergegeven. Het beleid is gebaseerd op het streekplan Noord-Brabant 2002, de partiële herziening van het streekplan 2004 en het reconstructieplan De Baronie. In dit bestemmingsplan worden drie categorieën vestigingsmogelijkheden onderscheiden:

5. De volgende gebieden worden in dit bestemmingsplan tot de Groene Hoofdstructuur (GHS) gerekend:
 - natuur- en bosgebied (o.a. met de differentiatie levensgemeenschappen van bossen en overige natuurgebieden);
 - agrarisch gebied met natuurwaarden (differentiaties: leefgebied struweelvogels, planten en plantengemeenschappen, amfibieën en reptielen en weidevogels, zwanen en ganzen).
6. Tot de Agrarische Hoofdstructuur (AHS) worden in dit bestemmingsplan de volgende gebieden gerekend:
 - agrarische gebied met landschappelijke waarden (differentiaties: aardkundig waardevol gebied, cultuurhistorisch waardevol gebied, Landschapsdeel Regionale Natuur- en Landschapseenheid);
 - agrarische gebieden.

- nieuwvestiging. Onder nieuwvestiging wordt verstaan de projectie van een agrarisch bouwblok op een locatie die volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan niet is voorzien van een bouwblok. Bij nieuwvestiging staat het tegengaan van versterking en verglazing van het buitengebied centraal. Deze doelstelling impliceert het zoveel mogelijk voorkomen van nieuwe bouwvlakken. Nieuwvestiging van intensieve veehouderijbedrijven is alleen mogelijk in de landbouwonwikkelingsgebieden. Nieuwvestiging van glastuinbouwbedrijven is in Baarle-Nassau niet mogelijk.
- uitbreiding. Hieronder wordt in dit bestemmingsplan verstaan een vergroting van het bestaande bouwblok. Met betrekking tot uitbreiding van bestaande agrarische bedrijven gaat de gemeente ervan uit, dat het ruimtelijk beleid aan agrarische bedrijven voldoende mogelijkheden moet bieden om ook op termijn aan het volwaardigheids criterium (zie hierna) te kunnen blijven voldoen. Afhankelijk van de aard, omvang en ligging van het agrarisch bedrijf is het bouwblok verschillend van omvang. In de volgende paragraaf wordt hier kort op ingegaan.
- omschakeling. Omschakeling is het overstappen van de ene agrarische bedrijfsvorm in een andere agrarische bedrijfsvorm dan wel het overstappen van een niet-agrarisch gebruik in een agrarische bedrijfsvorm. Daarbij wordt onder andere agrarische bedrijfsvormen verstaan:
 - een grondgebonden agrarisch bedrijf;
 - een niet grondgebonden agrarisch bedrijf, anders dan een intensieve veehouderij. Het betreft een bedrijf dat zich richt “op teelten in gesloten gebouwen”, niet zijnde een glastuinbouwbedrijf;
 - een intensief veehouderijbedrijf;
 - een glastuinbouwbedrijf.Bij omschakeling zal in veel gevallen geheel of gedeeltelijk gebruik worden gemaakt van de bestaande opstallen. Omschakeling naar de volgende bedrijfstypen is in dit bestemmingsplan uitgesloten:
 - naar een glastuinbouwbedrijf;
 - naar een intensief veehouderijbedrijf. Omschakeling is echter wel toegestaan in verwevingsgebieden mits er sprake is van een duurzame locatie conform de beleidsnotitie “duurzame locaties en duurzame projectlocaties” van de provincie Noord-Brabant (2003);
 - naar een ander niet-grondgebonden agrarisch bedrijf in de Groene Hoofdstructuur.

Integrale Zonering intensieve veehouderij

In het reconstructieplan De Baronie is specifiek beleid voor de intensieve veehouderij opgenomen. Dit beleid en de begrenzing van de extensiveringsgebieden en verwevingsgebieden zijn in dit bestemmingsplan vertaald. De landbouwonwikkelingsgebieden maken geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan, maar zijn voor de duidelijkheid wel weergegeven op de verbeeldingen.

4.5.3. Agrarische bouwblokken (Agrarisch, agrarisch bedrijf)

Werkwijze

Voor volwaardige bedrijven is het bouwblok overgenomen uit het bestemmingsplan Buitengebied uit 1990 en de partiële herziening. Hiermee worden de bestaande rechten gerespecteerd. Niet volwaardige bedrijven worden niet aangemerkt als een agrarisch bedrijf maar als hobbyboeren. In dat geval is het perceel met opstallen bestemd voor woondoeleinden. Hieronder wordt verder ingegaan op een aantal aspecten die van belang zijn bij het agrarisch vestigingsbeleid (uitbreiding van bestaande agrarische bedrijven, omschakeling en nieuwvestiging).

“Bouwblok op maat”

In zowel het bestemmingsplan Buitengebied uit 1990 als bij de partiële herziening uit 1995 is uitgegaan van het “bouwblok op maat” principe. Het “bouwblok op maat” voorziet in principe de normaal te voorziene ontwikkelingsmogelijkheden binnen een planperiode met een afweging naar de kwaliteiten van het omliggend gebied en de concrete bedrijfseconomische omstandigheden. Hoewel in strikte zin het bestemmingsplan uit 1990 niet gebaseerd is op het streekplan uit 1992, is voor het leggen van de bouwblokken de systematiek van het streekplan 1992 gehanteerd. Alle bouwblokken zijn in overleg met de betrokkenen toegekend waarbij de productieomvang (destijds uitgedrukt in SBE's) mede bepalend is geweest voor de grootte van het bouwblok. Door middel van een in 1989 gehouden agrarische enquête is de omvang in SBE's berekend. Ook is destijds aan de bouwblokken die in het kernrandgebied lagen een kleiner bouwblok toegekend. In overleg met de provincie wordt daarom geacht dat de toekenning van de bouwblokken heeft plaats gevonden conform de werkwijze toekenning en vergroting bouwblokken van bestaande intensieve veehouderijen zoals dit is opgenomen in bijlage 5.2 van het reconstructieplan. In aanvulling hier op kan nog gemeld worden dat het bouwvlak van de intensieve veehouderijen die in extensiveringsgebied zijn gelegen eng beïnvloed zijn.

Tijdens de vaststellingsfase heeft een nadere inventarisatie plaatsgevonden van de omvang van de bouwblokken. Daarbij is inderdaad geconstateerd dat een aantal bouwblokken te ruim was opgenomen op de verbeelding. Deze bouwblokken, bijvoorbeeld Heikantsestraat 10, zijn aangepast. De situaties aan de Beemdendreef 4 en 6 zijn in overeenstemming gebracht met de feitelijke kadastrale situatie. De situaties aan de Nieuwe Strumpstesebaan 4 en 6 zijn gehandhaafd zoals deze in het ontwerp waren opgenomen. Bij nadere controle is komen vast te staan dat de bestemming zoals deze in het ontwerp was opgenomen, de juiste is.

Beplantingsplan

De gemeente Baarle-Nassau vindt het belangrijk dat de bouwblokken worden voorzien van een landschappelijke beplanting. Het aanvankelijke idee om dit met een bestemming 'Groen landschapelement' te regelen is bij nader inzien niet het juiste middel. De wens tot landschappelijke inpassing blijft echter bestaan. Daarom zal in het kader van te voeren ontheffings- en wijzigingsprocedures het indienen en uitvoeren van een beplantingsplan als eis worden gesteld. Belangrijk punt daarbij is dat de beplanting moet bestaan uit inheemse soorten. Vervolgens zal het beplantingsplan als voorwaarde bij de bouwvergunning gesteld worden. Op deze manier is de landschappelijke inpassing juridisch zeker gesteld.

Volwaardigheid, ligging en aard van het bedrijf

Bij het agrarische vestigingsbeleid wordt uitgegaan van het standpunt dat de continuïteit van volwaardige agrarische bedrijven zoveel mogelijk moet worden veiliggesteld. Hierbij speelt het criterium van volwaardigheid een belangrijke rol. De Interimstructuurvisie definieert een volwaardig agrarisch bedrijf als "een agrarisch bedrijf dat de arbeidsomvang heeft van tenminste één volwaardige arbeidskracht en waarvan de continuïteit ook op langere termijn is verzekerd". Het criterium van volwaardigheid geldt allereerst als vestigingsvoorwaarde bij nieuwvestiging. Bij het bestemmen van bestaande agrarische bedrijven is de mate van volwaardigheid bepalend voor de juridische kwalificering van het bedrijf en voor de omvang van het bouwvlak dat aan het bedrijf wordt toegekend. Om de volwaardigheid te bepalen wordt de Nederlandse Grootte Eenheid (verder Nge) gehanteerd. Bij het bepalen van het aantal Nge's spelen onder andere de volgende criteria een rol:

- de dierbezetting;
- de aard van de teelt;
- de oppervlakte aan grond die bij een bedrijf in gebruik is.

Daarnaast is bij het toepassen van de flexibiliteitsbepalingen ten aanzien van de agrarische bouwblokken de ligging van het agrarisch bouwblok van belang. Bij de toekenning van de omvang en begrenzing van de agrarische bouwblokken dient nadrukkelijk rekening te worden gehouden met de aanwezige natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden (zoals ecologische verbindingzones, historische groenstructuren). Ook dient rekening gehouden te worden met de milieurandvoorwaarden (ligging ten opzichte van de kernen in verband met stankhinder en ten opzichte van A- en B-gebieden in verband met de ammoniakbelasting).

Uitgangspunt is dat agrarische bedrijven in de Agrarische Hoofdstructuur (AHS) zich zodanig moeten kunnen ontwikkelen dat zij ook in de toekomst blijven voldoen aan de volwaardigheidscriteria. Deze bedrijven kunnen dan ook in het algemeen een ruim bouwvlak krijgen (in principe maximaal één hectare, daar waar nodig tot maximaal 1,5 hectare). Voor bedrijven in de Groene Hoofdstructuur (GHS) geldt als uitgangspunt dat het bouwblok zodanige ruimte dient te bieden dat de continuïteit van het bedrijf gedurende de planperiode is verzekerd. Zowel binnen de AHS als GHS dient steeds maatwerk geleverd te worden: een bouwblok op maat dient in principe steeds uitgangspunt te zijn. Voor de intensieve veehouderij is de Integrale Zonering van belang; de omvang van het agrarisch bouwblok is afhankelijk van de ligging in een extensiveringsgebied of verwevingsgebied.

Naar aard van bedrijvigheid is onderscheid te maken tussen grondgebonden en niet-grondgebonden bedrijven. Grondgebonden bedrijven zijn bedrijven waarbij 60% of meer van de inkomsten afkomstig is uit grondgebonden activiteiten. Bij niet-grondgebonden agrarische bedrijven speelt de grond een beperkte rol als agrarisch productiemiddel. De aard van de bedrijvigheid speelt een belangrijke rol bij het bepalen van het bouwvlak. In dit bestemmingsplan zijn de glastuinbouwbedrijven en intensieve veehouderijbedrijven aangeduid. Dit in verband met het specifieke vestigingsbeleid dat voor deze bedrijven geldt.

Duurzame locaties

Bij het toepassen van flexibiliteitsbepalingen ten aanzien van de agrarische bouwblokken voor de intensieve veehouderijbedrijven in verwevingsgebieden dient nadrukkelijk rekening gehouden te worden met de provinciale Handleiding duurzame (project)locaties (GS-besluit d.d. 2 december 2003). Voor Baarle-Nassau zijn daarbij met name van belang:

- Leefgebied kwetsbare soorten;
- Leefgebied struweelvogels;
- Waterpotentiegebied;
- Zoekgebied regionale waterberging;
- Stankgevoelige objecten;
- Voor verzuring gevoelige gebieden (ammoniak);
- Ligging ecologische verbindingzones;
- Cultuurhistorisch, aardkundig en archeologisch waardevolle gebieden.

Bij elke locatie dient gekeken te worden of er sprake is van een duurzame locatie. Indien dit het geval is, kan (onder voorwaarden) een bouwblok op maat worden gegeven.

In de tabellen 4.2 en 4.3 staat in de voetnoten aangegeven hoe groot de bouwblokken van de verschillende type agrarische bedrijven maximaal mogen zijn.

Tabel 4.2 Uitbreidings- en vestigingsmogelijkheden agrarische bedrijven (m.u.v. intensieve veehouderijbedrijven)

Bedrijfstype	Agrarische hoofdstructuur		Groene hoofdstructuur	Slazone landbouw
	Subzone landschap	Subzone landbouw		
Graslandbouw	- Leegveld - Leegveld dassen - Waterontgelypt - Landschapdeel RNL	- Subzone landbouw - versnipperd dals- landbouw - moesjke doorgroesgebied - glaslandbouw - glasboomteigebied - Afs-ovrig	- Subzone natuur - natuurpaai/nate natuurpaai - ovrig bos en natuurgebied - ecologische verbodingszone	- Slazone landbouw - leegveld lavetstone soor- ten - leegveld in wateren - natuurontwikkelingsgebied
	-	0	-	-
Tietlen in gietlen getrouwen niet zinde gietlen- bouw	-	0 ²⁾	-	-
	-	0	-	-
Grasgebonden beeft	-	0 ³⁾	0	0
	-	+	-	-
Grasgebonden beeft	-	0	-	-
	0 ¹⁾	+	-	0 ¹⁾
Grasgebonden beeft	-	+	+	+
	-	+	+	+

Verklaring (zie voor de definities van "nieuwvestiging", "uitbreiding" en "omschakeling" de tekst aan het begin van deze paragraaf):

- [illegible]

74

Tabel 4.3 Uitbreidings-, omschakelings- en vestigingsmogelijkheden intensieve veehouderijbedrijven

Bedrijfstype	INTEGRALE ZONERING (zie verbeelding 3)	
	Extensiveringsgebied	Vernieuwingsgebied
Intensieve veehouderij	Nieuwvestiging	-
	Uitbreiding	- ¹⁾
	betand	-/+ ²⁾
	omschakeling naar	0

Verklaring (zie voor de definities van "nieuwvestiging", "uitbreiding" en "omschakeling" de tekst aan het begin van deze paragraaf):

- + : in principe toegestaan
 - : in principe uitgesloten
 - 0 : onder voorwaarden toegestaan
 - 1) : uitbreiding is alleen toegestaan voor uitbreiding van de bebouwing ten behoeve van het voldoen aan de wettelijke vereisten met betrekking tot het dierenwelzijn.
 - 2) : indien er sprake is van een duurzame locatie -conform de provinciale notitie (duurzame locaties)- mag het bouwvlak worden uitgebreid tot maximaal 2,5 ha.
- Voor alle situaties is uitbreiding van de bebouwing toegestaan ten behoeve van het voldoen aan de wettelijke vereisten met betrekking tot het dierenwelzijn.
- 3) : het bouwvlak mag in eerste instantie tot 2,5 ha worden vergroot.

4.5.4. Adviescommissie

Bij de toetsing van bouwplannen op eisen van volwaardigheid, continuïteit en noodzakelijkheid zal door de gemeente de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB) worden ingeschakeld.

4.5.5. Nieuwbouw agrarische bedrijfswoningen

De Paraplunota geeft aan dat nieuwbouw van agrarische bedrijfswoningen slechts is toegestaan als dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering. Met een terughoudend beleid voor de oprichting van een nieuwe tweede agrarische bedrijfswoning naast de primaire bedrijfswoning wordt beoogd te voorkomen dat niet-functioneel aan het buitengebied gebonden bebouwing ontstaat en om onnodige verstening te voorkomen. Gegeven dit algemeen uitgangspunt is het bouwen van een tweede bedrijfswoning naast de primaire bedrijfswoning alleen in bijzondere situaties geoorloofd. Van bijzondere situaties is sprake als:

- het een bedrijf met minimaal twee volwaardige arbeidskrachten betreft, waarvan de continuïteit op de langere termijn wordt gewaarborgd;
- en het bedrijf zonder een tweede agrarische bedrijfswoning redelijkerwijs ook op langere termijn niet is te exploiteren.

De noodzaak van een tweede agrarische bedrijfswoning moet kunnen worden afgeleid uit een actueel op het onderzoek daarvan betrekking hebbend advies van de AAB.

4.5.6. Voormalige agrarische bedrijfslocaties

Het beleid ten aanzien van het hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties (VAB's) is in dit bestemmingsplan gedifferentieerd. Daarbij wordt aangesloten bij het nieuwe beleid zoals dat in het reconstructieplan De Baronie en de provinciale beleidsnotitie "Buitengebied in ontwikkeling" is beschreven.

Er wordt in dit bestemmingsplan onderscheid gemaakt tussen VAB's in het buitengebied en kernrandzones. De kernrandzones zijn met een aanduiding op verbeelding 1 aangegeven.

Buitengebied

- Landbouw: waar mogelijk zullen de vrijkomende locaties worden hergebruikt door de landbouw (zie paragraaf 4.5.2);
- Recreatie en toerisme: hergebruik van VAB's voor recreatieve voorzieningen is toegestaan mits de landbouwkundige functie en de natuurlijke en landschappelijke waarden niet worden aangetast (zie paragraaf 4.6);
- Wonen: Het is toegestaan voormalige agrarische bedrijfswoningen voor burgerbewoning te gebruiken. In beginsel is er geen uitbreiding met woningen mogelijk;
- Opslag: Hergebruik van VAB's in het buitengebied ten behoeve van de opslag van naar hun aard statische goederen is onder voorwaarden toegestaan;
- Paardenhouderijen: Voor paardenhouderijen kan de vestiging op een VAB in het buitengebied worden overwogen (zie paragraaf 4.5.9);

- Agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrijven: deze bedrijven mogen onder voorwaarden worden gevestigd op een VAB in het buitengebied (zie paragraaf 4.5.9);
- Verbrede landbouw (zie paragraaf 4.5.1).

In de beleidsnotitie “Buitengebied in ontwikkeling” wordt ingegaan op de voorwaarden. Deze voorwaarden hebben in de bestemmingsplanregels hun vervolg gekregen.

Kernrandzones⁷

In de *kernrandzones* rondom de kernen van Baarle-Nassau en Ulicoten is naast de hierboven genoemde hergebruiksmogelijkheden onder voorwaarden ook hergebruik van VAB's voor niet aan het buitengebied gebonden functies mogelijk tot een oppervlakte van 400 m². Het gaat hierbij om categorie 1 en 2 bedrijven uit de lijst “Bedrijven en milieuzonering” van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten.

4.5.7. Teeltondersteunende voorzieningen

In hoofdstuk 2 is gesproken over de provinciale Beleidsnota teeltondersteunende voorzieningen (TOV) 2007. In deze notitie wordt onderscheid gemaakt in tijdelijke en permanente voorzieningen.

Permanente voorzieningen

Permanente voorzieningen zijn teeltondersteunende voorzieningen die voor onbepaalde tijd gebruikt worden. De gemeente volgt het provinciale uitgangspunt dat deze voorzieningen alleen in het bouwblok zijn toegestaan.

Tijdelijke voorzieningen

Tijdelijke voorzieningen zijn voorzieningen die op de locatie worden gebruikt zo lang de teelt dit vereist, met een maximum van 6 maanden.

In het Agrarisch gebied zonder landschaps- of natuurwaarden zijn conform het provinciale beleid alle tijdelijke voorzieningen overal, en zonder maximum, buiten het bouwblok toegestaan. Daar waar een overlap is met de beschermingszone natte natuurparel zijn teeltondersteunende voorzieningen niet rechtstreek toelaatbaar. In die gevallen moet met name bekeken worden of de tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen een negatief effect hebben op de hydrologische situatie.

In het Agrarisch gebied met landschappelijke waarden of met natuurwaarden geldt dat moet worden aangetoond dat het oprichten van de teeltondersteunende voorzieningen geen onverenigbare effecten heeft op de natuur- en/of landschapswaarden. Dit betekent dat tijdelijke

⁷ Een *kernrandzone* is een overgangszone tussen de bebouwde kom en het buitengebied met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar en met een ondergeschikte en/of afnemende agrarische functie. Naast *kernrandzones* worden er vaak ook bebouwingsclusters en bebouwingslinten onderscheiden. Een *bebouwingscluster* is een vlakvormige verzameling van gebouwen in het buitengebied. Een *bebouwingslint* is een lijnvormige verzameling van gebouwen langs een weg in het buitengebied, doorgaans dubbelzijdig aanwezig, met geringe afstanden tussen de bouwkeuzen, veelal met een historisch gegroeide menging van kleinschalige buitengebied- en niet-buitengebiedfuncties. In dit bestemmingsplan zijn bebouwingsclusters en bebouwingslinten niet specifiek aangegeven.

teeltondersteunende voorzieningen slechts toelaatbaar zijn middels een ontheffing. Het maakt daarbij niet uit of er sprake is van bouw- of aanlegvergunningsplichtige voorzieningen. In beide gevallen dient ook te worden aangetoond dat er geen sprake is van aantasting van de specifieke landschappelijke of natuurwaarden van het gebied. Overigens kunnen in een gebied met natuurwaarden de tijdelijke voorzieningen alleen worden opgericht in struweelvogelgebied.

In gebied dat is bestemd of aangeduid als agrarisch gebied met natuurwaarden of RNLE geldt voor bouwvergunningsplichtige tijdelijke voorzieningen een maximum van 2.500 m². In agrarisch gebied met landschappelijke waarden, zonder aanduiding RNLE geldt een maximum van 5.000 m². Voor beide gebieden geldt een maximum bouwhoogte van 5 meter. Dezelfde criteria zullen ook een rol spelen bij de belangenafweging om een aanlegvergunning te verlenen.

4.5.8. Mestbewerking

Een aanzienlijk deel van de geproduceerde dierlijke mest zal naar verwachting in de (nabije) toekomst bewerkt worden. Uitgangspunt bij de planologische afweging van locaties voor mestbewerking is dat de gemeente Baarle-Nassau in navolging van de provincie mestbewerking niet beschouwt als een agrarische activiteit, tenzij het gaat om de bewerking van eigen mest op de locatie van het veehouderijbedrijf zelf. In de gemeente Baarle-Nassau zijn geen mestbewerkingslocaties voorzien. Eventuele initiatieven in de toekomst zullen op dat moment worden beoordeeld.

4.5.9. Agrarisch-technische hulpbedrijven, agrarisch verwante bedrijven en paardenhouderijen

In dit bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen agrarisch-technische hulpbedrijven, agrarisch verwante bedrijven en paardenhouderijen.

Een agrarisch-technisch hulpbedrijf is een bedrijf dat gericht is op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven door middel van het telen van gewassen, het houden van dieren, of de toepassing van andere landbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking. Voorbeelden van agrarisch-technische hulpbedrijven zijn: grootveeklinieken, KI-stations, mestopslag- en mesthandelsbedrijven, loonwerkbedrijven (inclusief verhuurbedrijven voor landbouwwerktuigen), veetransportbedrijven en veehandelsbedrijven.

Een agrarisch verwant bedrijf is een bedrijf of instelling gericht op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven door middel van het telen van gewassen, het houden van dieren of de toepassing van andere landbouwkundige methoden. Voorbeelden van agrarisch verwante bedrijven zijn: dierenasiels, dierenklinieken, hondenkennels, hoveniersbedrijven, stalhouderijen, instellingen voor agrarisch praktijkonderwijs, proefbedrijven en volkstuinen.

Agarisch-technische hulpbedrijven en agrarische verwante bedrijven kunnen zich vestigen op een voormalige agrarische bedrijfslocatie in het buitengebied, maar niet op locaties waarvan de agrarische bestemming kan worden gehandhaafd voor de opvang van te ver-

plaatsen agrarische bedrijven en niet op locaties waar sloop van bedrijfsgebouwen heeft plaatsgevonden met gebruikmaking van de regeling 'ruimte-voor-ruimte' (zie paragraaf 4.9). Voorwaarde is dat deze bedrijven passen in de omgeving. Dit betekent in elk geval dat de groene hoofdstructuur (GHS) ervan gevrijwaard moet blijven. Verder mag het bedrijf in beginsel niet meer ruimte in beslag nemen dan het voormalige agrarische bouwblok. Buitenslag is niet toegestaan, tenzij deze rechtstreeks voortvloeit uit de aard van het bedrijf.

De ontwikkeling van paardenhouderijen kan een belangrijke bijdrage leveren aan de vitaliteit van het platteland. Deze verdienen in dit verband bijzondere aandacht vanwege de grote verscheidenheid aan bedrijfsvormen, al dan niet gemengd. Zo kan een paardenfokkerij worden beschouwd als een agrarisch bedrijf, indien het fokken van paarden hoofdzakelijk uitmaakt van de bedrijfsvoering. Voorts zijn er paardenhouderijen waarbij de nadruk ligt op het africhten van paarden, en zijn er paardentransportbedrijven, paardenhandelsbedrijven en paardenpensions. Daarnaast zijn er uiteraard de op het publiek gerichte maneges. Alle paardenhouderijen hebben gemeen dat er een bepaalde mate van grondgebondenheid vereist is. Onderscheidend voor de verschillende bedrijfsvormen zijn de omvang van de bebouwing, in het bijzonder de rijhallen, en de publieks- en verkeersaantrekkende werking.

Buiten de locaties waarvan de agrarische bestemming kan worden gehandhaafd voor de omvang van te verplaatsen agrarische bedrijven en buiten de locaties waar sloop van bedrijfsgebouwen heeft plaatsgevonden met gebruikmaking van de regeling 'ruimte-voor-ruimte' (zie paragraaf 4.9) is vestiging op een voormalige agrarische bedrijfslocatie toegestaan. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

- vestiging in de GHS-natuur is uitgesloten;
- vestiging in de GHS-landbouw is toegestaan, mits het hergebruik zich beperkt tot de voormalige agrarische bedrijfslocatie, de rijhal een beperkte oppervlakte heeft en er geen publieks- en/of verkeersaantrekkende voorzieningen worden gebouwd en/of aangelegd;
- in geval van vestiging in de AHS en in kernrandzones kan bij gebleken noodzaak de voormalige agrarische bedrijfslocatie uitgebreid worden tot een maximum van 1,5 hectare;
- de vestiging van paardenhouderijen met publieks- en/of verkeersaantrekkende voorzieningen (maneges e.d.) dient bij voorkeur plaats te vinden binnen kernrandzones;
- bij afweging van een voorgenomen vestiging dienen zich geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische aard voor te doen.

De bestaande agrarisch-technisch hulpbedrijven, agrarisch verwante bedrijven en paardenhouderijen zijn positief bestemd. Voor deze bedrijven geldt dat het bestemmingsvlak is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan (inclusief de wijzigingen die in de loop van de tijd rechtsgeldig zijn geworden). Uitbreidingen van de bebouwing op grond van de Paraplunota met maximaal 25% zijn in de bestemming verwerkt.

Om de toegestane uitbreidingsmogelijkheden goed te kunnen onderbouwen heeft in de fase van vaststelling van het bestemmingsplan een nadere inventarisatie plaatsgevonden van de bestaande legale situaties voor de niet-agrarische bedrijven in het buitengebied, de zogenaamde retrospectieve toets. Daarbij zijn tevens meegenomen de situaties waarin in het ver-

leden bouwvergunningen zijn verleend, die tot op heden nog niet zijn gerealiseerd, maar die op grond van het feit dat zij vergund zijn, moeten leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Wij nemen verder in aanmerking dat bij het bepalen van de omvang van het bouwblok de systematiek van het bestemmingsplan zodanig werkt dat de toegestane oppervlakte samen met de bebouwingscontouren op de verbeelding de bouwmogelijkheden bepalen. Het is dus een misvatting te denken dat alle bouwvlakken voor de niet-agrarische bedrijven voor 100 % mogen worden volgebouwd. Primair zijn de bouwmogelijkheden aanwezig die voortvloeien uit de toegestane oppervlakte plus 15 %.

Beplantingsplan

De gemeente Baarle-Nassau vindt het belangrijk dat de bouwblokken worden voorzien van een landschappelijke beplanting. Het aanvankelijke idee om dit met een bestemming 'Groen, landschapelement' te regelen is bij nader inzien niet het juiste middel. De wens tot landschappelijke inpassing blijft echter bestaan. Daarom zal in het kader van te voeren ontheffings- en wijzigingsprocedures het indienen en uitvoeren van een beplantingsplan als eis worden gesteld. Belangrijk punt daarbij is dat de beplanting moet bestaan uit inheemse soorten. Vervolgens zal het beplantingsplan als voorwaarde bij de bouwvergunning gesteld worden. Op deze manier is de landschappelijke inpassing juridisch zeker gesteld.

4.6. Beleid recreatie en toerisme

4.6.1. Inleiding

Het streven van de gemeente Baarle-Nassau is gericht op het tot stand brengen van een hoogwaardige omgevingskwaliteit. Sociale en economische vitaliteit zijn belangrijke voorwaarden om dit te kunnen bereiken. De recreatieve sector levert een belangrijke bijdrage aan de lokale economie en wordt van groot belang geacht voor de instandhouding van de bestaande voorzieningen. Een algehele kwaliteitsverbetering van de recreatieve sector kan een belangrijke bijdrage leveren aan de omgevingskwaliteit. Het toeristisch recreatief product is sterk maar het hoogste niveau van zowel omgevingskwaliteit als bedrijfskwaliteiten en de optimale variatie is nog niet bereikt en er is onvoldoende samenhang in het aanbod. De gemeente wil dan ook actief en stimulerend bijdragen aan het in stand houden en versterken van de toeristisch-recreatieve functie van Baarle-Nassau, uitgaande van de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden, die de pijlers vormen van het toeristisch-recreatief product. De beoogde instandhouding en versterking van de toeristisch-recreatieve functie dient vorm te krijgen door middel van het inhoud geven en uitvoeren van een stimulerend en voorwaardenscheppend beleid op het terrein van recreatie en toerisme. Binnen dit gegeven wenst de gemeente zich uitdrukkelijk te profileren als een recreatief aantrekkelijke gemeente. Door het reconstructieplan en de teruglopende agrarische bedrijfsactiviteiten zet de gemeente in op leefbaarheid van het buitengebied, een gunstig economisch ondernemersklimaat en compensatie van verlies aan werkgelegenheid. Het onderliggende bestemmingsplan levert hieraan een bijdrage.

De belangrijkste algemene uitgangspunten op basis waarvan de voorgenomen ontwikkelingen binnen de toeristisch recreatieve sector in de gemeente Baarle-Nassau vorm dienen krijgen zijn:

Bestemmingsplan "Buitengebied 2008"

- kwaliteit boven kwantiteit;
- indien bestaande bedrijven willen ontwikkelen en meer ruimte nodig hebben: deze wensen in samenhang beschouwen met andere (ter plaatse) te realiseren doelstellingen (natuur, landschap, cultuurhistorie, economie, etc.);
- diversiteit en verrijking van het toeristisch-recreatief product;
- kleinschaligheid in nieuwe bedrijvigheid maar wel met voldoende economisch perspectief.

4.6.2. Toeristisch-recreatieve ontwikkelingen in het buitengebied

Algemeen

De gemeente Baarle-Nassau is van mening dat toerisme en recreatie als nevenschikte activiteiten in het buitengebied een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan de leefbaarheid van het platteland. De gemeente richt zich met name op het verbeteren van het toeristisch-recreatieve aanbod (gevarieerder en van hogere kwaliteit). Het hele buitengebied van de gemeente Baarle-Nassau is in principe geschikt voor recreatieve doeleinden. Er zijn geen specifieke plaatsen waar een vorm van recreatie niet tot de mogelijkheden behoort. De mogelijkheden voor toeristisch-recreatieve ontwikkelingen zijn echter wel sterk afhankelijk van de aard van de ontwikkelingen, het kader waarbinnen ze worden verricht en van de specifieke kenmerken en karakteristiek van het gebied. Zo is er een verschil in ontwikkelingsmogelijkheden tussen nieuwe locaties en bestaande recreatiebedrijven. Daarnaast bestaat er tevens een onderscheid tussen dagrecreatie en verblijfsrecreatie. Het beleid voor de verschillende recreatievormen wordt hieronder nader uitgewerkt. Gebiedscategorieën op basis van het Streekplan worden geconcretiseerd en toegespitst op beleid uit het Reconstructieplan / Milieueffectrapport De Baronie en gemeentelijke beleidslijnen. Allereerst gaat aandacht uit naar de ruimtelijke beleidsconcepten voor de ruimtelijke ontwikkeling van het buitengebied die als belangrijk richtinggevend kader dienen op basis waarvan verschillende vormen van recreatie concreet vormgegeven worden. Hierbij is voor het buitengebied van de gemeente Baarle-Nassau onderscheid gemaakt tussen een oostelijke en een westelijke mantel. Verderop wordt dieper ingegaan op de verschillende recreatievormen met bijbehorende ontwikkelingsmogelijkheden en –beperkingen.

4.6.3. Ruimtelijke beleidsconcepten

Westelijke mantel

De westelijke mantel vertegenwoordigt de zachte kant van Baarle. In dit gebied heerst vooral een agrarisch hoofdgebruik waarbij de landbouwsector de beheerder van de openbare ruimte is.

Op het vlak van recreatie is voor dit gebied enkel recreatief medegebruik toegelaten in dit bestemmingsplan. Het stimuleren van de ontwikkeling van natuur en landschapswaarden binnen de AHS en GHS staat hierbij centraal. Het uitgangspunt bij recreatief medegebruik is dat uitdrukkelijk rekening wordt gehouden met de hoofdgebruiker van de open ruimte, de landbouwsector. Nieuwe locaties voor verblijfsrecreatie en intensieve vormen van dagrecreatie zijn in dit gebied uitgesloten.

Ten westen van de hoofdkern Baarle is een recreatieve corridor te situeren die een zachte westelijke rondweg voorstelt. Hierlangs wordt een bundeling van recreatieve activiteiten nagestreefd. Ook de recreatieve relaties met het omliggende landschap en de aanliggende kern worden hierop aangetakt. Deze corridor zal als een soort kralensnoer verschillende recreatieve elementen met elkaar verbinden via recreatieve infrastructuur. De corridor wordt wenselijk bebouwingsvrij gehouden. Binnen de corridor is recreatie naast landbouw een evenwaardige hoofdgebruiker. Tevens zal worden gezocht naar de mogelijkheden voor landschapsbouw, eventueel in samenwerking met recreatieve uitbouw. Dit gebeurt op gronden die niet langer voor landbouw of recreatie in aanmerking komen. In deze corridor, en de binnenzijde ervan, zijn nieuwe locaties voor verblijfs- en dagrecreatie alleen toegestaan binnen de bestaande en voormalige (agrarische) bouwblokken, mits de draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden.

De gemeente heeft voor ogen om in het gebied tussen Baarle en Weelde-station een recreatief conglomeraat te situeren. Dit conglomeraat bestaat uit verschillende recreatieve functies die een intensievere vorm aannemen. Ontwikkelingen die hier plaats kunnen vinden, genereren een hoge verkeersstroom en zijn qua schaal moeilijk of niet elders in te passen. Zij liggen dan ook bij voorbaat langs de bovenlokale verbindingen. Het is niet wenselijk om een lintontwikkeling te stimuleren. Ook in deze zone dient de openheid van het landschap voelbaar te blijven.

Oostelijke mantel

De gemeente acht dit deelgebied geschikt voor de opvang van hardere functies. Op het vlak van recreatie is dit gebied bestemd voor de passerende routes en grootschaligere campings annex bungalowparken. Nieuwe locaties voor verblijfs- en dagrecreatie zijn in dit gebied alleen toegestaan binnen de bestaande en voormalige (agrarische) bouwblokken, mits de draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden.

4.6.4. Verblifsrecreatie

Nieuwe locaties voor verblifsrecreatie

Het gemeentelijk beleid van Baarle-Nassau is er op gericht om geen nieuwe grootschalige locaties voor verblifsrecreatie mogelijk te maken. De gemeente wil inzetten op kleinschaligheid en biedt onder andere de mogelijkheid tot het creëren van mini campings bij agrarische bedrijven en het oprichten van Bed and breakfastruimten bij woningen en agrarische bedrijven.

De mogelijkheid om in het agrarisch gebied binnen de bestaande agrarische bouwblokken nieuwe minicampings op te richten geldt alleen voor in bedrijf zijnde agrarische bedrijven. Het aantal standplaatsen is gemaximeerd op 15 standplaatsen. Voorwaarde is dat deze nieuwe minicampings leiden tot verrijking c.q. verbreding van het toeristisch product in de streek. De ingebruikneming van een nieuwe minicamping moet gepaard gaan met de uitvoering van een door Burgemeester en Wethouders goed te keuren beplantingsplan. Het gebruik van gebiedseigen plantsoorten is hierbij een belangrijk criterium. Om te voorkomen

dat het landschappelijk beeld van het agrarisch gebied door te veel minicampings wordt aangetast zal de afstand tussen minicampings mede bij de afwegingen worden betrokken.

Aan de Bed and breakfastruimten is een oppervlak van maximaal 150 m² gekoppeld. Voor beide voorzieningen geldt dat het een nevenactiviteit moet blijven en dat er geparkeerd moet worden op eigen terrein.

Ontwikkelingsmogelijkheden bestaande verblijfsrecreatiebedrijven

Voor de bestaande recreatiebedrijven is, voor zover gewenst en onderbouwd, in dit plan fysiek ruimtelijke uitbreiding opgenomen (waaronder een uitbreidingsmogelijkheid in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid voor De Kievit). Binnen de planperiode worden op voorhand geen nadere ruimtelijke uitbreidingen voorzien. In geval van kwantitatieve uitbreiding is het beleid erop gericht om binnen de bestaande begrenzingen van deze terreinen te zoeken, zulks met dien verstande dat als basis een kwaliteitsverbetering geldt.

Campings

In de gemeente Baarle-Nassau zijn diverse kampeerterreinen met in totaal meer dan 1000 standplaatsen aanwezig. De bestaande kampeerterreinen zijn in omvang redelijk groot in vergelijking met het landelijk gemiddelde. Een belangrijke bijdrage aan verbetering van het aanbod is te vinden in de kwaliteit. Daarnaast is een beperkte kwantitatieve uitbreiding denkbaar.

Recreatiewoningen

In het buitengebied liggen enkele solitair gelegen recreatiewoningen. Het betreft de als zodanig in het oude bestemmingsplan opgenomen recreatiewoningen. Deze kunnen gehandhaafd blijven en mogen in geringe mate worden uitgebreid.

4.6.5. Dagrecreatie

Nieuwe locaties voor dagrecreatie

Het gemeentelijk beleid van Baarle-Nassau is erop gericht om nieuwe locaties voor dagrecreatie mogelijk te maken in delen van de Westelijke mantel (de recreatieve corridor, het gebied tussen Baarle en Weelde-station) en de Oostelijke mantel. In het overige deel van de Westelijke mantel is de vestiging van nieuwe locaties voor dagrecreatie uitgesloten. Nieuwe punten voor dagrecreatie in de bos- en natuurgebieden, het agrarisch gebied met natuurwaarden en het agrarisch gebied met landschappelijke waarden zijn mogelijk in de vorm van extensief recreatief medegebruik. Nieuwe punten en hun uitstralingseffecten mogen de draagkracht van het betrokken gebied echter niet overschrijden. In het agrarisch gebied met natuurwaarden kan het dan bijvoorbeeld gaan om kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten op een boerderij. Indien het horecavoorzieningen betreft zal een nadere afweging middels een projectbesluitprocedure ex artikel 3.6 Wro plaats dienen te vinden. Verder moeten nieuwe punten voor dagrecreatie in bovengenoemde gebieden leiden tot verrijking c.q. verbreding van het toeristisch product in de streek.

In de AHS-landbouw wil de gemeente Baarle-Nassau aan het buitengebied gebonden toerisme en recreatie volop de ruimte geven. De ontwikkeling van toerisme en recreatie moet

zich echter wel verdragen met de gevestigde en de te ontwikkelen landbouw. Met name in de kernrandzones binnen de AHS-landbouw zijn nieuwe bezoekersintensieve punten voor dagrecreatie wel mogelijk, mits ze landschappelijk goed worden ingepast.

Ontwikkelingsmogelijkheden bestaande punten voor dagrecreatie

Onder bestaande punten voor dagrecreatie kan worden begrepen locatie Goordonk. Het plan biedt aan dit bestaande dagrecreatiepunt beperkte uitbreidingsmogelijkheden.

4.6.6. Recreatief medegebruik

Met het oog op de bevordering van de mogelijkheden voor dagrecreatie en extensieve vormen van verblijfsrecreatie is het plan gericht op het stimuleren van de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden. Hierbij is het belangrijk dat er goede mogelijkheden zijn om in het buitengebied te wandelen, fietsen, picknicken en paard te rijden, het recreatief medegebruik van de ecologische verbindingzones moet daarbij in beschouwing worden genomen. Het ecologisch functioneren van deze verbinding staat echter voorop. Met betrekking tot extensieve vormen van verblijfsrecreatie doelt de gemeente Baarle-Nassau op extensieve kampeervormen (zoals bijvoorbeeld het paalkamperen van Staatsbosbeheer) en logies bij de boer, waarbij de nadruk ligt op een kortstondig verblijf en minimaal comfort.

Belangrijk voor de ontwikkeling van dit recreatiemilieu is het behoud van de kleinschaligheid en de groei vanuit de vraag. De gemeente Baarle-Nassau is van mening dat recreatief medegebruik in principe in het gehele buitengebied tot de mogelijkheden behoort. Voor alle delen van het buitengebied geldt dat de nadruk ligt op de verbetering en verdichting van het netwerk van routestructuren, daar dit in belangrijke mate de toeristisch recreatieve betekenis van Baarle-Nassau bepaalt. Toegankelijkheid van een gebied staat hierbij centraal zonder dat dit leidt tot overbelasting. Meervoudig gebruik van de routestructuren is het uitgangspunt: paden dienen gebruikt te kunnen worden voor verschillende vormen van recreatie (wandelen, fietsen, skeeleren, joggen, paardrijden).

4.6.7. Ontwikkelingen

Park De Kievit

Er bestaan plannen voor uitbreiding van het park. Het meest zuidoostelijk gelegen gebied gaat bij het park betrokken worden. Het ligt letterlijk tegen de Belgische grens en is duidelijk begrensd. Aan de noordzijde ligt de camping die van de uitbreiding gescheiden wordt door een hoge en dichte bommenrij. Aan de oostzijde ligt de straat De Kievit, een landelijke weg in een 60 km/u-zone tussen Nederland en België. Aan de zuid- en westzijde wordt het gebied begrensd door zandpaden. In de huidige situatie is een deel in gebruik als akkerland en wordt er maïs geteeld. Tegen de Belgische grens liggen twee percelen weiland, waarop een klein schuurtje staat. Met uitzondering van de noordzijde is het projectgebied vanuit alle zijden zichtbaar. Er zijn lange zichtlijnen aanwezig kriskras door het landelijk gebied.

Op basis van de analyse is voor deze uitbreiding een aantal ruimtelijke uitgangspunten opgesteld. Deze dienen om een zo goed mogelijke afstemming te bewerkstelligen op aanwezige kwaliteiten en om samenhang te creëren in het ruimtelijk beeld.

- Behoud van de tweede entree met receptie en fietsenverhuur, o.a. vanwege de spreiding op de entrees als gevolg van de uitbreiding en de aanwezige parkeermogelijkheden.
- Opwaarderen van de huidige parkeerplaatsen.
- Huidige camping wordt opgeheven en het vrijkomende terrein wordt in samenhang met het naastliggende terrein betrokken bij de ontwikkeling.
- Aantakken op de bestaande structuur van het chaletpark om de eenheid op het park te versterken.
- Behoud van de begrenzendende bomenrij met uitzondering van de plaatsen waar een doorsteek gerealiseerd dient te worden.
- Het gebied dient omsloten te worden door een met bomen begroeide groenzone van minimaal 10 meter breed.
- Compensatie van 1,0 ha bos in de nabije omgeving van het park.
- Parkeren dient zoveel mogelijk op eigen terrein of op de centrale parkeerplaatsen plaats te vinden.
- Het gebied dient evenals het bestaande park een introvert karakter te krijgen.
- De stedenbouwkundige structuur dient helder en kleinschalig van karakter te zijn.
- Op het terrein wordt een indoorspeelhal voor kinderen compleet met glijbanen en een kabelbaan opgericht.

De vergroting van het bestemmingsvlak kan plaats vinden door middel van een wijzigingsbevoegdheid waarbij aan een aantal voorwaarden moet worden voldaan. Ook de indoorspeelhal kan binnen het bestemmingsvlak plaats vinden door toepassing van een wijzigingsbevoegdheid.

Camping De Paddock voorheen Rustoord

Er zijn vergevorderde plannen de camping om te zetten in een kampeer- en chaletpark. De uitbreiding zal hoofdzakelijk in noordelijke richting plaatsvinden tot aan de Franse baan. Onder deskundige begeleiding zal bij de uitbreiding aandacht worden besteed aan planten, vruchten, insecten en vogels binnen de inheemse en streekeigen mogelijkheden. Een klein deel van de uitbreiding (ca 2 ha) zal in bestaand bos worden aangelegd waarvoor als compensatie een oppervlakte van ca 7,5 ha zal worden ingeplant als onderdeel van inrichting van de camping. Hiervan zal ca 1,4 ha als bos worden aangelegd langs de Franse Baan. Door deze beplanting en ook door de beplanting langs de Bredaseweg, zal het gehele recreatieterrein langs alle openbare wegen aan het zicht worden onttrokken. Het geheel wordt hiermee afgewerkt tot een recreatief terrein met landschappelijke waarden.

Camping Ponderosa

Er zijn vergevorderde plannen om te komen tot een uitbreiding van de camping als het gaat om standplaatsgrootte van vaste standplaatsen en het aantal toeristische standplaatsen. Tevens kan een kwaliteitsverbetering worden doorgevoerd door de standplaatsen voor stacaravans te verruimen. De uitbreiding was aanvankelijk ten westen van de huidige camping voorzien. Na overleg met de commissie Recreatie en Toerisme is gebleken dat deze

uitbreiding om ecologische redenen niet wenselijk is. Omdat ook de commissie erkent dat er een bedrijfseconomische noodzaak is om tot uitbreiding over te gaan is tevens gesproken over mogelijke alternatieven. Na afweging van alle relevante belangen is de conclusie getrokken dat aan de overzijde van de Oude Bredasebaan, de beste mogelijkheden liggen om tot een verantwoorde uitbreiding van het recreatiepark te komen. Momenteel zijn de exploitanten bezig om te bezien of deze gronden kunnen worden aangekocht.

Het bestemmingsplan loopt, gezien de opstelling van beide partijen in de onderhandelingen, hier reeds op vooruit door ten noorden van de Oude Bredasebaan de bestemming 'Recreatie' op de onderhavige gronden te leggen. Rondom dit stuk zal ter afscherming ook een landschapselement geplaatst worden. Het zuidelijk stuk van Ponderosa Valley zal niet langer ten behoeve van recreatie worden gebruikt en wordt daarom als Natuur bestemd.

Vakantieoord De Steppe

Vakantieoord De Steppe wordt door de nieuwe eigenaar gereconstrueerd. Het bestemmingsplan laat 71 luxe recreatiewoningen toe (maximaal 6 personen per huisje). De huisjes zijn eigendom van de exploitant en worden aan steeds wisselende gezinnen verhuurd. Bij het vakantieoord zijn voorzieningen zoals een zwembad en een tennisbaan. Ten opzichte van de huidige situatie is het gebied ten zuiden van de Bremer als natuur bestemd en wordt in het noordoosten van het vakantieoord een nieuw ven aangelegd. Door het plan wordt ten opzichte van de huidige situatie de natuur ter plaatse versterkt en een aanzienlijke kwaliteitsverbetering van het vakantiepark gerealiseerd.

Pelgrimspark

De nieuwe eigenaren willen een combinatie van verblijfsrecreatie en paardenpension. Hiertoe zullen de 4 bestaande trekkershutten in de toekomst uitgebreid worden tot een maximum van 8 trekkershutten. Het aantal toeristische standplaatsen zal maximaal 40 bedragen. Door de gunstige ligging ten opzichte van de ruiterroutes wordt ingezet op recreanten die tevens liefhebber zijn van de paardensport. Het aantal paarden wat ter plaatse gehuisvest mag worden bedraagt maximaal 25.

Wouters

Aan de Hoogstratensebaan is de ontwikkeling voorzien van een recreatiebedrijf op de locatie van een voormalige intensieve veehouderij. De intensieve tak is beëindigd en de stallen zijn in het kader van ruimte-voor-ruimte regeling gesloopt. De resterende bedrijfsgebouwen zullen worden verbouwd tot toilet- en douchegelegenheden voor recreanten en onderkomens voor paarden en honden van passanten. Daarnaast wordt voorzien in een informatiepunt betreffende de diverse recreatieve mogelijkheden en routes in de omgeving. Een minicamping tot maximaal 15 standplaatsen en een ruimte voor kleinschalige horeca behoren tevens tot de inrichting. Een speeltuintje voor kinderen en parkeerterrein voor auto's met trailers, auto's met fietsendragers e.d. ronden het geheel af.

86

4.7. Beleid milieu en water

4.7.1. Inleiding

De ruimtelijke ordening biedt goede mogelijkheden om het milieu- en waterbeleid te ondersteunen. In deze paragraaf wordt ingegaan op het gemeentelijke beleid om middels het bestemmingsplan het milieu- en waterbeleid te versterken.

4.7.2. Milieu

Voor de ruimtelijke ordening in het buitengebied zijn onder andere de milieuthema's verzuuring, vermeting, verspreiding, verstoring, externe veiligheid en duurzame energie van belang. Hieronder wordt kort ingegaan op de verschillende milieu-aspecten. Het thema verdroging komt in de volgende paragraaf aan de orde.

Verstoring

Bij verstoring kan onderscheid worden gemaakt tussen geluid, stank en licht.

1. Geluid

Ten aanzien van geluid zijn voor het buitengebied van Baarle-Nassau de geluidszones van wegen in het plangebied van belang. Hieronder wordt hier verder op ingegaan.

Stiltegebieden

Binnen Baarle-Nassau zijn twee (delen van) stiltegebieden gelegen. Voor het grootste gedeelte vallen deze samen met bestaande bos- en natuurgebieden. Het gaat om de volgende, door de provincie aangewezen gebieden:

- Chaamdijk (gedeeltelijk);
- Singelheide.

Deze stiltegebieden zijn voldoende geregeld via de Provinciale Milieu Verordening en worden in het bestemmingsplan niet aanvullend beschermd.

Wegverkeerslawaaï

Door TAUW is in maart 2007 een akoestisch onderzoek verricht naar wegverkeerslawaaï. Doel van het akoestisch onderzoek ten aanzien van wegen in het plangebied is inzicht te krijgen in de geluidsbelasting binnen de verschillende geluidszones in verband met nieuwvestiging van agrarische bedrijven en, indien noodzakelijk, de bouw van een tweede bedrijfswoning. Voor een aantal wegen, waarlangs bebouwingsmogelijkheden aanwezig zijn, is de toekomstige geluidsbelasting hoger dan 48 dB(A). De maximaal vast te stellen hogere grenswaarde is 58 dB(A). Bij de vaststelling van het bestemmingsplan dienen door de raad hogere waarden te worden vastgesteld. De geluidszones langs de wegen waar bebouwingsmogelijkheden aanwezig zijn, zijn op de verbeeldingen aangegeven.

Uitgegaan is de geluidsbelasting zoals deze optreedt op een afstand van 16 m uit de as van de weg. De afstand van 16 m is opgebouwd uit 6 m voor de weg en de berm en 10 m die als bebouwingsafstand uit de weg in acht genomen moet worden. Omdat de agrarische be-

Gemeente Baarle-Nassau

drijfswoningen ter plaatse noodzakelijk zijn om redenen van grond- of bedrijfsgebondenheid, kan door de raad een geluidsbelasting tot 58 dB worden vastgesteld. Voor de volgende wegen ligt de 58 dB(A)-etmaalwaarde op een afstand van 16 m of minder:

- Baarleseweg voor het 60 km/uur gedeelte;
- Chaamseweg-Hazenbergh
- Gorpeind-Zondereigensebaan;
- Groot Bedaf 60 km/uur gedeelte;
- Heimolen;
- Hoogstratensebaan tussen Belgisch grens en Zigraeck;
- Kievit;
- Meerleseweg;
- Molenbaan;
- Molenstraat-Zigraeck;
- Oordeel Heikant/Voske;
- Oordeelsestraat/Driehuizen/Pineind.

Voor de volgende wegen ligt de geluidsbelasting van 58 dB(A) op een grotere afstand uit de as van de weg:

- | | |
|---|-------|
| – Alpheneseweg N260 | 38 m; |
| – Baarleseweg 80 km/uur gedeelte | 17 m; |
| – Bredaseseweg N268 | 38 m; |
| – Groot Bedaf/Veldbraak/Nijhoven | 17 m; |
| – Hoogstratenschebaan tussen Zigraeck-Baarle-Nassau | 18 m; |
| – Nijhoven | 18 m; |
| – Turnhoutseweg N260 | 41 m. |

Van de overige wegen in het plangebied ligt de 48 dB(A)-lijn op 16 m of minder. Voor deze wegen is geen verhoging van de geluidsbelasting aan de orde. Voor woningen langs de provinciale wegen kan een hogere waarde bij de raad worden aangevraagd. Voor de overige wegen is ontheffing nodig van de gemeente Baarle-Nassau.

2. Geur/Stank

Inrichtingen waarin productie, opslag en/of verwerking van mest plaatsvindt, moeten voldoen aan de eisen die worden gesteld door wet- en regelgeving op het gebied van geur/stankhinder. Indien er sprake is van belemmeringen vindt een afweging plaats.

3. Licht

In het reconstructieplan zijn donkere gebieden aangewezen binnen de gemeente Baarle-Nassau. Deze gebieden hebben geen status en de gemeente heeft nog geen specifiek beleid om de duisternis in deze gebieden te bevorderen.

Externe veiligheid

In dit bestemmingsplan is rekening gehouden met de aanwezige leidingen en andere belemmeringszones (o.a. in verband met de veiligheid). Het gaat in Baarle-Nassau om een gasleiding en een rioolpersleiding. Bij de regels is rekening gehouden met de aanwezigheid van de-

ze ondergrondse en bovengrondse infrastructuur en de daarbij behorende belemmeringszones. In het plangebied komen, behoudens de defensieterrinen, geen inrichtingen voor die vallen onder de “Regeling externe veiligheid inrichtingen”.

Rond het complex Haldijk is vanwege de vuurwerkopslag een veiligheidsafstand opgenomen die overeenkomt met de veiligheidszone B behorende bij munitiecomplexen en geldt als aan te houden afstand tot een kwetsbaar object en een geprojecteerd kwetsbaar object. De zone beslaat een oppervlakte van ca 97 ha.

4.7.3. Water

De huidige waterregelgeving ziet in principe toe op alle waterhuishoudkundige ingrepen die tot op heden in de aanlegvergunningstelsels werden geregeld. Deze taken zijn vastgelegd in de provinciale verordening Waterhuishouding en in de keur met bijbehorende beleidsnota van de waterschappen Brabantse Delta en De Dommel. Om dubblures in de vergunningverlening te voorkomen zijn in dit bestemmingsplan dan ook geen regels opgenomen ten aanzien van wijzigingen aan het systeem van waterlopen voor de gebieden met een specifieke functie. Buiten deze gebieden met een specifieke functie geldt voor ingrepen ten aanzien van het watersysteem die gevolgen kunnen hebben voor de natuurwaarden wel een aanlegvergunningplicht. Om de landschappelijke waarden te beschermen geldt voor de gebieden met specifieke functie naast een vergunning van het waterschap ook een aanlegvergunningplicht. Het betreft de landschappelijk en/of cultuurhistorisch waardevolle gebieden, de beekdalen en de aardkundig waardevolle gebieden.

Voor de 500 meter beschermingszones rondom de natte natuurgebieden geldt de Keur van het waterschap. Hetzelfde geldt voor de *concreet begrensde waterbergingsgebieden*. In de 500 meter zones rondom natte natuurgebieden is het beleid gericht op een stand-still van de hydrologische condities voor de natte natuurgebieden. Daarmee ontstaat een externe bescherming voor ingrepen die een ongewenste beïnvloeding van natuurwaarden binnen de natte natuurgebieden kunnen hebben. Er mogen binnen de natte natuurgebieden en in de begrensd zone daar omheen geen activiteiten plaatsvinden die een verslechtering van de hydrologische situatie in de natte natuurgebieden tot gevolg hebben. In de concreet begrensde waterbergingsgebieden mogen enkel ontwikkelingen plaatsvinden die neutraal of dienstbaar zijn aan het doel van waterberging en worden ontwikkelingen die daarmee in strijd zijn geweerd.

In het bestemmingsplan zijn nieuwe initiatieven alleen mogelijk met toepassing van de flexibiliteitsregels. Als vast onderdeel bij toetsing van nieuwe initiatieven wordt de waterbeheerder gehoord. Dit geeft het voordeel dat pas bij concrete initiatieven er een waterparagraaf wordt opgesteld waarbij alle op dat moment van belang zijnde zaken kunnen worden beoordeeld. Het op voorhand beschrijven van alle in theorie mogelijke locaties wordt niet zinvol geacht. Ook bij het plaatsen van permanent teeltondersteunende voorzieningen dient overleg met de waterbeheerder plaats te hebben waarbij met name aandacht zal dient te worden besteed aan infiltratie. Voorzover het bestemmingsplan nieuwe waterelementen bevat, zijn deze het gevolg van het ruilverkavelingsplan en het reconstructieplan.

4.8. Wonen, niet-agrarische bedrijven en overige onderwerpen

4.8.1. Woningen

Het wonen wordt zoveel als mogelijk geconcentreerd in de kernen. Spreiding van de woonbouw wordt tegengegaan om verdere verstening in het buitengebied te voorkomen. Bewoning van het buitengebied is echter al lang een normaal gegeven, dat in de huidige tijd vooral wordt veroorzaakt door de beëindiging van agrarische bedrijven.

Voor bestaande burgerwoningen in het buitengebied biedt het plan de volgende ontwikkelingsruimte:

- Woningen mogen worden vergroot tot een maximum van 600 m², waarbij ondergrondse ruimten zoals kelders niet worden meegeteld.
- Ingeval de vergroting leidt tot verhoging van bestaande beeldbepalende kwaliteiten in de omgeving (gehoord een deskundige) kan dit maximum voor woonboerderijen worden overschreden. Gedacht kan worden aan het bij de woning trekken van voormalige stalgedeelten bij langevelboerderijen;
- Bij vergroting van karakteristieke woningen, zoals voormalige landarbeiderswoningen, moet worden aangesloten bij de karakteristieke kenmerken.

Vervangende nieuwbouw van een burgerwoning in het buitengebied is toegestaan. Met uitzondering van bijzondere omstandigheden moet deze plaatsvinden op de bestaande fundamenteën. Hieronder wordt verstaan dat de situering van de nieuwe woning niet mag wijzigen ten opzichte van de oude woning. Het vervangen van bestaande fundering is dus met inachtneming van het voorgaande, wel toegestaan. Woningen die moeten worden gesloopt voor de uitvoering van infrastructurele werken elders in het buitengebied, mogen onder voorwaarden worden teruggebouwd.

Toevoeging van burgerwoningen in het buitengebied door nieuwbouw is niet toegestaan. Toevoeging van burgerwoningen door splitsing van gebouwen is in beginsel niet toegestaan. Toevoeging van burgerwoningen door splitsing van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is echter wel toegestaan, omdat dit kan bijdragen aan het behoud van de voor het buitengebied kenmerkende boerderijgebouwen die ook in grootte geschikt zijn. Hierbij geldt als voorwaarde dat de bijbehorende bedrijfsgebouwen worden gesloopt, tenzij ze monumentale kwaliteiten bezitten en dat rekening wordt gehouden met de overige in de regels opgenomen voorwaarden.

Nieuwbouw van bedrijfsgebouwen is onder voorwaarden toegestaan voor aan het buitengebied gebonden bedrijven, als dat noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering.

Ten aanzien van bijgebouwen geldt dat er een oppervlakte van maximaal 80 m² aan bijgebouwen op het perceel mag staan. Ingeval er sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen kan de oppervlakte worden vergroot tot maximaal 200 m².

Mantelzorg en Bed & Breakfast is onder voorwaarden toegestaan.

In het buitengebied kan bij burgerwoningen op grote percelen de wens bestaan om een extra oppervlak aan bijgebouwen te realiseren ten behoeve van het hobbymatig houden van dieren. Voor percelen groter dan 1 ha zijn hiervoor onder voorwaarden mogelijkheden.

Voor de inhoud van de woning kan vrijstelling worden verleend indien sprake is van woonboerderijen en de vergroting bijdraagt aan de beeldverhogende kwaliteiten. Uitgangspunt is daarbij de bestaande beeldbepalende kwaliteiten in de omgeving van landschappelijke en stedenbouwkundige aard.

Hierbij is vooral van belang of het landschap kleinschalig en afwisselend is, dan wel grootschalig en rationeel van karakter, wat de omvang (inhoud) is van de overige aanwezige woonbebouwing ter plaatse, wat het karakter is van de aanwezige woonbebouwing en of er sprake is van binding met het stedelijk gebied. Het gaat erom dat de vergroting van de woning leidt tot verhoging van deze kwaliteiten. Dat de woning zelf na vergroting (hogere) beeldbepalende kwaliteiten zal hebben is dus niet voldoende.

In de vaststellingsfase hebben we mede naar aanleiding van opmerkingen van de Provincie Noord-Brabant een aantal situaties nader bezien. Ter plaatse waar op de ondergrond van de verbeelding geen bebouwing is ingetekend, is inmiddels woningbouw gerealiseerd. Verder merken wij op dat een aantal bouwlocaties zijn gehandhaafd, nu deze op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan voorkomen en dus dienen te worden aangemerkt als een vigerend bouwrecht.

4.8.2. Bedrijven^a

De bedrijven hebben geen functionele binding met het buitengebied. Om ongewenste versterking van het buitengebied tegen te gaan dient nieuwvestiging van bedrijven dan ook slechts beperkt plaats te vinden. In dit bestemmingsplan zijn onder stringente voorwaarden mogelijkheden voor nieuwvestiging van bedrijven in de agrarische gebieden (met of zonder landschappelijke waarden) aangeduid als kernrandzone mits gebruik wordt gemaakt van vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen.

Voor de bestaande bedrijven kan in de planperiode onder voorwaarden een geringe uitbreiding worden toegestaan. De uitbreiding moet dan voor de voortzetting van het bedrijf noodzakelijk zijn, de milieuhygiënische belasting van de omgeving mag niet worden verzaard en de landschappelijke waarden mogen niet worden aangetast. De uitbreiding mag niet meer bedragen dan 15 procent van het bebouwingsoppervlak.

Om de toegestane uitbreidingsmogelijkheden goed te kunnen onderbouwen heeft in de fase van vaststelling van het bestemmingsplan een nadere inventarisatie plaatsgevonden van de bestaande legale situaties voor de niet-agrarische bedrijven in het buitengebied, de zogenaamde retrospectieve toets. Daarbij zijn tevens meegenomen de situaties waarin in het verleden bouwvergunningen zijn verleend, die tot op heden nog niet zijn gerealiseerd, maar die

^a Het gaat hierbij niet om agrarisch-technische hulpbedrijven, agrarisch verwante bedrijven en paardenhouderijen; het beleid voor deze bedrijven is in paragraaf 4.5.9 beschreven.

op grond van het feit dat zij vergund zijn, moeten leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Wij nemen verder in aanmerking dat bij het bepalen van de omvang van het bouwblok de systematiek van het bestemmingsplan zodanig werkt dat de toegestane oppervlakte samen met de bebouwingscontouren op de verbeelding de bouwmogelijkheden bepalen. Het is dus een misvatting te denken dat alle bouwvlakken voor de niet-agrarische bedrijven voor 100 % mogen worden volgebouwd. Primair zijn de bouwmogelijkheden aanwezig die voortvloeien uit de toegestane oppervlakte plus 15 %.

4.8.3. Cultuurhistorie

In het buitengebied is een aantal opstallen aangewezen als rijksmonument en als gemeentelijk monument.

Als rijksmonument zijn aangewezen: Boschoven 6 en 8, Grens 40 en 42, Grensweg 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20 en 22, en Nijhoven 9.

Als gemeentelijk monument zijn aangewezen: Armershof 2, Boschoven 1, 6 en 28, Bosstraat ong (kapel), Bredaseweg 39, Grensweg ong (perron en rangeerschijf), Grensweg 24, Groeske 1, 5, 7, 8 en 11, Hooiberg ong. (gedenkteken), Hooiberg 8, Klein Bedaf 5, Maaijkant 16/16a, Maaijkant 20, Nijhoven ong (kruiswegstaties, kapel, Lourdesgrot en Calvarieberg), en Schaluienen 14.

Op het perceel Boschoven 6 is een schuur aangewezen als rijksmonument (rijksnummer 506253) en zijn de drie overige gebouwen aangewezen als gemeentelijk monument.

Naast de hiergenoemde objecten komen in Baarle-Nassau ook panden voor die een cultuurhistorische waarde bezitten. Deze objecten zijn als zodanig op de verbeelding aangeduid. De bron van deze objecten is de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie.

4.8.4. Archeologische waarden

In het gemeentelijk beleid wordt eraan gehecht dat op zorgvuldige wijze wordt omgegaan met het archeologisch erfgoed. De bestaande en mogelijke archeologische waarden zijn onderzocht en voor de hele gemeente aangegeven op de Archeologische Verwachtingskaart. Op basis van deze kaart kan beoordeeld worden of een activiteit (ontwikkeling) schade kan brengen aan (mogelijke) archeologische waarden. Daarnaast zal een deskundige gehoord moeten worden voor een daadwerkelijk oordeel.

Ontwikkelingen zijn meer toelaatbaar naarmate de verwachting dat er waarden aanwezig zijn lager wordt ingeschat. Omdat van tevoren niet is te voorzien welke ontwikkelingen zich voordoen is ervoor gekozen om over het hele plangebied een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' te leggen. Aan deze dubbelbestemming is een regeling gekoppeld die nu al aangeeft waarmee rekening moet worden gehouden als er zich ontwikkelingen voordoen. Sommige ontwikkelingen zullen rechtstreeks mogelijk zijn, andere in beperkte mate of pas nadat inzicht is verkregen in de werkelijke archeologische waarde. De regeling is rechtstreeks gekop-

peld aan de Archeologische Verwachtingskaart die integraal is opgenomen op verbeelding 1A. Het voordeel van deze regeling is dat niet eerst het hele plangebied uitputtend hoeft te worden onderzocht op zijn archeologische waarde(n) maar dat dit pas hoeft te gebeuren wanneer dit aan de orde is of lijkt te zijn.

Tot de terreinen met bewezen archeologische waarden horen:

- Het gebied bij Castelre toponiem Vogelenzang monumentnummer 9087
- Het gebied bij Castelre toponiem Castelreesche Heide monumentnummer 2069
- Het gebied bij Loveren toponiem Kasteel Bruheze monumentnummer 2117
- Het gebied bij 't Goor toponiem Loveren 't Goor monumentnummer 2118
- Het gebied bij Nijhoven monumentnummer 2119
- Het gebied bij Nijhoven monumentnummer 9480

Nummer 9087

Terrein met een mogelijke grafheuvel grote en zeer mooi ronde heuvel volgens Beex. Is echter niet opgebouwd uit plaggen, maar uit geel zand. Wellicht daterend uit de Bronstijd (niet onderzocht), maar gezien de ligging aan een (lands)grens, behoort ook een functie als grensmarkering tot de mogelijkheden. Dit terrein is op verbeelding 2b nader aangeduid.

Nummer 2069

Terrein met sporen van bewoning (vuursteenvindplaats) uit waarschijnlijk het Mesolithicum. De vondsten werden verzameld uit de berm van een zandweg, langs de rand van het beschermde terrein. De aanwezigheid van vuurstenen in een berm van een zandweg wordt als onvoldoende beoordeeld om aan het gebruik beperkende functies toe te kennen.

Nummer 2117

Terrein met waarschijnlijk de resten (funderings-/muurresten) van kasteel Bruheze (stamhuis der 'heeren van Bruheze'). Volgens CMA-gegevens zou het terrein gedeeltelijk zijn bebouwd; blijkt niet volgens de topografische kaart. Er is geen corresponderende Archis-waarneming. Dit terrein is op verbeelding 2b nader aangeduid.

Nummer 2118

Terrein met de resten van kasteel 't Goor. Omgracht terrein met resten van een versterkt huis. De heide-ontginningen zouden van hieruit zijn gestart. Tijdens booronderzoek in 1999 door J. van Gool, o.l.v. W. Verwers & H. Jansen, werden muren aangetroffen en zowel binnen als buiten de muren afbraaklagen. De contouren zijn vaag zichtbaar, zodat hoogtemetingen nuttig zouden zijn. De resten liggen tussen oude schuren aan de Noord- en Westzijde. Dit terrein is op verbeelding 2b nader aangeduid.

Nummer 2119

Terrein met resten van de St. Salvadorkapel. Tevens vroeg-middeleeuwse begravingen en huisplattegronden. Betreft een kapel met houten en stenen voorlopers. Over de datering van deze kapel wordt nauwelijks gerept, maar de houten fase moet ergens in de late middeleeuwen dateren (LMEA volgens corresponderende waarneming 37427). Graven en huisplattegronden dateren uit de 8e eeuw. Het overige deel van het grafveld en de nederzetting bevindt zich waarschijnlijk in omliggend terrein (mon.nr. 9480). Dit terrein is op verbeelding 2b nader aangeduid.

Nummer 9480

Terrein met waarschijnlijk sporen van bewoning en begraving (grafveld) uit de vroege middeleeuwen. Het betreft een terrein dat een monument (mon.nr 2119) omsluit, waar bij opgravingen onder meer vroeg-middeleeuwse graven en huisplattegronden (8e eeuw) zijn ontdekt. Er is ook een laat-middeleeuws kerkje opgegraven. Dit terrein is op verbeelding 2b nader aangeduid.

Voor een bepaling van de archeologische waarde is binnen het kader van de landinrichting in opdracht van de Dienst Landelijke gebieden en de provincie Noord-Brabant een gedetailleerde archeologische advieskaart opgesteld (Raap-rapport 560, september 2000). Waar in de planregels sprake is van archeologische waarden biedt het Raap-rapport verdere informatie dan de IKAW-kaart.

4.8.5. Verkeer

De gemeente is van plan om fietsroutes te creëren op drie locaties. Ten eerste is er de Meereseweg van Ulicoten naar Meerle. Ten tweede is dit langs de Chaamseweg-Hazenbergh van Ulicoten naar Chaam en ten derde langs de Hoogstratensebaan en Haldijk naar Castelle.

Deze fietspaden worden aangelegd vanuit een oogpunt van algemeen belang. De gemeente is met haar inwoners van mening dat de huidige routes te wensen overlaten. Door de fysieke inrichting van de fietsroutes kan de verkeersveiligheid aanmerkelijk verbeterd worden. In dat kader zal met name ingezet worden op vrijliggende fietspaden. De plannen moeten nog verder uitgekristalliseerd worden maar in dit bestemmingsplan is reeds ruimte gereserveerd voor de toekomstige aanleg van deze fietspaden. Naar verwachting zijn begin 2011 alle drie de tracés aangelegd.

In het kader van het verbeteren van de verkeersveiligheid en het op peil brengen van het uitrustingsniveau van de weg zal er een reconstructie plaatsvinden van het wegvak Baarle – Belgische grens. De reconstructie betreft een onderdeel van de tracéreconstructie Gilze – Belgische grens. De omlegging Baarle betreft een geheel nieuwe wegvak dat buiten dit bestemmingsplan valt. Het wegvak Baarle - Belgische grens wordt een gedeeltelijke reconstructie van de bestaande weg waarbij een aansluiting op het verlengde van de weg op Belgisch grondgebied een belangrijke factor is.

Bij de reconstructie zal de ligging van de as van de bestaande weg, op enkele kleine afwijkingen na, worden gehandhaafd. Door de verbreding van de rijstroken en aansluitend de aanleg aan de oostzijde van een fietspad zullen de bomen langs de weg worden gekapt. In het rapport 'Groen nu en straks langs het wegvak Baarle – Belgische grens' is een waardering van de bestaande groenvoorzieningen opgesteld en aansluitend zijn uitgangspunten voor toekomstige groenvoorzieningen geformuleerd. In het rapport is aandacht geschonken aan lanen van Amerikaanse eik, bomen in rijen of groepen, solitaire bomen, grassen en kruiden en tot slot watergangen (droge greppel).

Voor de laanbomen geldt dat meer dan 60% op korte termijn aan een grondige onderhoudsbeurt toe is en voor 28% is dit al geen zinvolle investering meer omdat de stand-

plaatsverwachtingen laag zijn. De kwaliteit van de laan is dusdanig dat ingrijpen noodzakelijk is. De conclusie is dat het verwijderen of vervangen van de laan is aan te raden. Door de verbreding van de weg zijn er geen mogelijkheden voor herplant ter plaatse. Ook uit landschappelijk oogpunt is een laan langs dit wegvak niet perse noodzakelijk. De bomen langs het fietspad hebben een dusdanige levensverwachting dat handhaven de moeite waard is. Het optimaal benutten van beschikbare ruimte voor rijstroken en voor bermen waarin bomen voldoende groeiruimte hebben is het uitgangspunt. Herplant zou plaats kunnen vinden op het oude spoorwegtracé van Tilburg en naar Turnhout.

Voor de kruidlaag geldt dat deze behouden moet blijven waarvoor uitbreiding van de bermen inclusief taluds mogelijkheden biedt voor aantrekkelijke kruidenvegetaties. De reconstructie zal de eerste jaren leiden tot een verstoring die na enkele jaren overgaat in een verfijndere vegetatie.

4.8.6. Overige onderwerpen

Masten ten behoeve van telecommunicatie zijn niet passend in gebieden die behoren tot de ecologische hoofdstructuur en gebieden die in het streekplan behoren tot de groene hoofdstructuur.

Erfafscheidingen in bossen en natuurgebieden zijn uitsluitend ten dienste van natuurbeheer toegestaan.

4.9. Ruimte-voor-ruimte

De gemeente Baarle-Nassau wil de provinciale regeling 'ruimte-voor-ruimte' waar mogelijk toepassen. Deze regeling heeft tot doel dat de ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt door in ruil voor de sloop van minimaal 1.000 m² aan agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij, de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in afwijking van de programmering voor de woningbouw of, indien nodig, in afwijking van de regel dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied.

5. VERTALING BELEID IN BESTEMMINGSPLANREGELING

5.1 Inleiding

Bij het bepalen van de gewenste opzet van een bestemmingsplan spelen meerdere overwegingen een rol. Enerzijds richten die zich op het vastleggen van de actuele situatie, zoals de bestaande natuurwaarden, agrarische gebieden en landschappelijke elementen. Vanuit dit oogpunt verdient een gedetailleerd plan de voorkeur. Anderzijds dient een bestemmingsplan ruimte te bieden aan de ontwikkeling van bestaande en nieuwe functies. Zo is het voor de ontwikkeling van een duurzame landbouw noodzakelijk dat er voldoende ruimte wordt geboden om de noodzakelijke milieumaatregelen te kunnen realiseren. Daarnaast moet het plan ook mogelijkheden bieden voor de ontwikkeling van natuur en landschap, bijvoorbeeld in het kader van de realisering van de Ecologische Hoofdstructuur. Om zowel de bestaande belangen te beschermen en rechtszekerheid voor de burgers te garanderen als (gewenste) ontwikkelingen mogelijk te maken is gekozen voor een gedetailleerd plan met vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden.

In dit hoofdstuk wordt een beknopt overzicht gegeven van de verschillende verbeeldingen die bij dit plan horen (paragraaf 5.2). Daarna wordt achtereenvolgens kort ingegaan op de gebiedsbestemmingen en detailbestemmingen en toekomstige ontwikkelingen (paragrafen 5.3-5.5).

Als gevolg van het inwerking treden van de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening per 1 juli 2008, treden er wijzigingen op in de planregels. Het begrip 'voorschriften' is komen te vervallen en in de plaats daarvan komt het begrip 'regels'. Daarnaast is ter voorbereiding op de digitale presentatie de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008) van toepassing. Dit heeft tot gevolg dat voor de indeling van de bestemmingen de volgorde moet worden aangehouden zoals in de SVBP 2008 is aangegeven. Dit houdt in dat er hoofdgroepen van bestemmingen worden gevormd en daarnaast bijbehorende hoofdfuncties/gebruiksdoelen. In de bestemmingsbenaming is de hoofdgroep als eerste vermeld gevolgd door de hoofdfunctie/gebruiksdoelen. De opsomming van de bestemmingen geschiedt in alfabetische volgorde.

5.2 Verbeeldingen

Dit bestemmingsplan bestaat uit de volgende verbeeldingen:

- verbeelding 1 "Bestemmingen" (schaal 1:5.000) bestaande uit 7 bladen met daarop aangegeven de bestemmingen;
- verbeelding 1A "Waarde-archeologie" (schaal 1: 15.000) met daarop de dubbelbestemming "Waarde-archeologie";
- verbeelding 2a "Natuurwaarden" (schaal 1:15.000) bestaande uit 1 blad met daarop de natuurwaarden;
- verbeelding 2b "Landschappelijke waarden" (schaal 1:15.000) bestaande uit 1 blad met daarop de landschappelijke waarden;
- verbeelding 3 "Integrale zonering intensieve veehouderij" (schaal 1:15.000) bestaande uit 1 blad met daarop aangegeven de integrale zonering van de intensieve veehouderij.

Bestemmingsplan "Buitengebied 2008"

Verbeelding 1: BestemmingenGebiedsbestemmingen

Op verbeelding 1 zijn allereerst de volgende gebiedsbestemmingen aangegeven:

1. Natuur- en bosgebied;
2. Agrarisch met waarde, agrarische functie met natuurwaarden;
3. Agrarisch met waarde, agrarische functie met landschapswaarden;
4. Agrarisch.

De eerste twee bestemmingen worden in dit bestemmingsplan gerekend tot de Groene Hoofdstructuur (GHS) en de bestemmingen drie en vier tot de Agrarische Hoofdstructuur (AHS). Deze structuren vormen samen met de daarbij behorende bestemmingen het zogenaamde casco van het plan waarvan in principe niet mag worden afgeweken.

Detailbestemmingen

Daarnaast zijn op deze verbeelding onder andere de bouwvlakken (agrarische bedrijven, niet agrarische bedrijven, agrarisch-technische hulpbedrijven, paardenhouderijen woningen, verblijfsrecreatie etc.), bijzondere doeleinden, sport, secundaire infrastructuur en belemmeringen (leidingen, etc.) en kleine landschapselementen (poelen, houtsingels, bosjes) bestemd of als aanduiding opgenomen.

Aanduidingen

Op verbeelding 1 komen tevens onderstaande aanduidingen voor.

Aanduiding kernrandzone

Een *kernrandzone* is een overgangszone tussen de bebouwde kom en het buitengebied met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar en met een ondergeschikte en/of afnemende agrarische functie. In de gemeente Baarle-Nassau betreft het een zone rondom (delen van) de kernen Baarle-Nassau en Ulicoten.

In deze gebieden geldt het verruimde beleid ten aanzien van vrijkomende agrarische bedrijfslocaties (zie paragraaf 4.9.2).

Aanduiding veiligheidscontour

De veiligheidscontour zone-B ligt rond het complex Haldijk en behoort bij de opslag van vuurwerk.

Aanduiding bebouwingsgrens geluidgevoelige objecten

Voor de Bredaseweg, Alphenseweg en Turnhoutseweg/Grens zijn afstanden gegeven die door geluidsgevoelige bebouwing ten opzichte van de as van de weg in acht genomen moeten worden.

Aanduiding zone waterzuivering

Binnen deze zone mogen geen woningen worden gebouwd.

Verbeelding 1A: Waarde-archeologie

Op deze verbeelding is de dubbelbestemming "Waarde-archeologie" weergegeven. Deze bestemming beslaat het hele plangebied en komt steeds als 2^e bestemming bij de bestemmingen

zoals die op Verbeelding 1 zijn weergegeven omdat overal archeologische waarden kunnen voorkomen naast die primaire bestemming. In de planregels is een aanlegvergunningstelsel opgenomen die verwijst naar de Archeologische Verwachtingskaart die integraal is opgenomen in verbeelding 1A.

De systematiek is dat bij een bodemingreep getoetst wordt of deze dieper is dan 40cm en een bepaald oppervlak overschrijdt. Aan beide voorwaarden moet voldaan zijn wil er sprake zijn van een aanlegvergunningsplicht. Het oppervlak hangt af van de archeologische verwachtingswaarde. Hoe hoger deze waarde is des te kleiner is het oppervlak dat kan leiden tot een aanlegvergunningsplicht.

Verbeelding 2a en 2b: Waarden

Waarden

Corresponderend met de gebiedsbestemmingen op verbeelding 1 zijn op verbeelding 2a en 2b diverse differentiaties aangegeven (natuur- en landschappelijke waarden). Deze differentiaties geven een verklaring voor de diverse waarden die in het betreffende gebied aanwezig zijn en die onder andere middels een aanlegvergunningstelsel worden beschermd. De differentiaties zijn overgenomen van het provinciaal beleid van de provincie Noord-Brabant.

Een voorbeeld kan dit verduidelijken. Wanneer op verbeelding 1 een gebied de bestemming "agrarisch, agrarische functie met landschapswaarden" heeft, kan deze landschappelijke waarde ("cultuurhistorisch waardevol gebied", "aardkundig waardevol gebied" etc.) van verbeelding 2a en 2b worden afgelezen. Hetzelfde geldt voor gebieden die natuurwaarden hebben. Het grote voordeel van deze aanpak is dat in elk gebied die waarden kunnen worden beschermd (middels onder andere het aanlegvergunningstelsel) die er ook daadwerkelijk aanwezig zijn.

Binnen de bestemmingen "natuur- en bosgebied" en "agrarisch, agrarische functie met natuurwaarden" worden de volgende (deels samenvallende) differentiaties onderscheiden:

- levensgemeenschappen van bossen en overige natuurgebieden;
- leefgebied amfibieën en reptielen;
- leefgebied planten en plantengemeenschappen;
- leefgebied weidevogels, zwanen en ganzen;
- leefgebied struweelvogels;
- aardkundig waardevol gebied (samenvallend met één van bovenstaande differentiaties).

Binnen de agrarische gebieden met landschappelijke waarden zijn de volgende differentiaties onderscheiden:

- cultuurhistorisch waardevol gebied;
- landschapsdeel Regionale Natuur- en Landschapseenheid;
- aardkundig waardevol gebied.

Aanduiding beschermingszone natte natuurparel

In dit bestemmingsplan zijn de beschermingszones natte natuurparel op perceel niveau begrensd. Er is gekozen voor een zone van gemiddeld 500 meter, omdat uit eerder in opdracht van de provincie Noord-Brabant uitgevoerde berekeningen is gebleken dat de gezamenlijke effecten van kleine ingrepen in de waterhuishouding zich in de meeste gevallen uit-

strekken over tenminste deze afstand en in veel gevallen zelfs over een grotere afstand. Elk afzonderlijk is het effect van dergelijke ingrepen vaak klein, maar gezamenlijk kunnen grote effecten worden veroorzaakt. Het individueel bepalen van de effecten van elk van deze kleine ingrepen is technisch niet uitvoerbaar.

Uiteraard zullen verschillen in de ondergrond kunnen leiden tot verschillen in effecten en daarmee zou op de ene plaats de beschermingszone kleiner dan 500 meter kunnen zijn en op de andere plaats groter moeten zijn.

Het is echter onmogelijk om dergelijke verschillen in algemene regelgeving neer te leggen. Zo hebben ingrepen in hogere delen van een gebied soms geen, maar veel vaker wel degelijk een effect op de lagere delen en vormen breuken slechts in uitzonderlijke gevallen een werkelijke hydrologische barrière tegen de effecten van ingrepen. Gezien het vaak zeer lokale karakter van de verschillen en het feit dat vrijwel nooit in algemene zin uitspraken over effecten kunnen worden gedaan is gekozen voor een zonerings.

Dat de zones van - in beginsel - 500 meter in de praktijk in breedte toch variëren, is het gevolg van het feit dat bij de begrenzing zo veel mogelijk herkenbare grenzen zijn gevolgd (bv. wegen of waterlopen) óf, wanneer dat niet mogelijk bleek, de grenzen van percelen zijn gevolgd. Op die manier is voorkomen dat de zone van 500 meter dwars door percelen zou lopen waardoor het beschermingsbeleid niet of zeer lastig kan worden gehandhaafd. Omdat in sommige gevallen zeer grote percelen grenzen aan de natte natuurgebieden, kon niet altijd worden voorkomen dat in die gevallen de zone groter is dan 500 meter. Anderzijds is in veel gevallen de zone kleiner dan 500 meter, juist om te voorkomen dat als gevolg van de percelering een veel bredere zone zou moeten worden aangewezen.

Aanduiding waterbergingsgebied

In het reconstructieplan De Baronie zijn de (in te richten) waterbergingsgebieden op percelenniveau begrensd.

Verbeelding 3: Integrale zonerings intensieve veehouderij

Op de integrale zoneringskaart zijn de landbouwontwikkelings-, verwevings- en extensiveringsgebieden voor de intensieve veehouderij aangewezen. De landbouwontwikkelingsgebieden maken geen onderdeel uit van het bestemmingsplangebied maar zijn ter verduidelijking wel weergegeven.

De *verwevingsgebieden* liggen in de omgeving van Ulicoten en de gebieden rond Castelré, Oude Strumpt, Eikelenbosch, Ghil, Huisvennen, Boschoven, Veldbraak en Groot-Bedaf. De overige gebieden zijn aangewezen als *extensiveringsgebieden*. Het grootste deel van dit gebied betreft extensiveringsgebied "natuur". Alleen rondom de kernen Ulicoten en Baarle-Nassau betreft het extensiveringsgebied "overig".

5.3 Gebiedsbestemmingen

Voor de gronden die binnen de GHS liggen (Natuur- en bosgebied en agrarisch gebied met natuurwaarden), zijn de volgende doelstellingen geformuleerd:

- behoud, herstel en/of ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en waterhuishoudkundige waarden met een zo sterk mogelijke ecologische en ruimtelijke samenhang;
- afstemmen van het agrarische grondgebruik op de natuurfunctie, met instandhouding van de continuïteit van de bestaande agrarische bedrijven;
- extensief recreatief medegebruik, voor zover de overige doeleinden hierdoor niet worden aangetast;
- handhaven en streven naar kwaliteitsverbetering van de bestaande dagrecreatieve voorzieningen, mits hierdoor de aanwezige natuur- en landschapswaarden niet onevenredig worden aangetast.

De algemene doeleinden van gronden binnen de AHS (agrarisch gebied met landschappelijke waarden en agrarisch gebied) zijn:

- versterking en ontwikkeling van de agrarische ruimtelijke structuur en een duurzame, agrarische bedrijfsuitoefening;
- behoud en herstel van ruimtelijke, landschappelijke en waterhuishoudkundige waarden;
- stimuleren van extensief recreatief medegebruik waar dit mogelijk is.

Hieronder wordt verder ingegaan op de verschillende gebiedsbestemmingen.

Natuur- en bosgebied

Voor de natuurgebieden geldt dat het beleid gericht is op behoud, herstel en/of ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en waterhuishoudkundige waarden met een zo sterk mogelijk ecologische en ruimtelijke samenhang en op die waarden afgestemde bosbouw.

Het gaat daarbij onder andere om een aantal grote bos- en natuurcomplexen die zich bevinden bij de Castelreese Heide, de Ulicootsche Heide (Hollandse Bossen), de Retsche Heide, rondom de Tommelsche Heide, De Broskens en op het Goordonk. Daarnaast zijn er kleinere delen bos onder meer gesitueerd bij Kromme Hoek, de Witte Bergen en verspreid rond het gebied de Withagen. Deze bossen zijn van belang voor tal van planten en dieren die afhankelijk zijn van bosgebieden. Daarnaast liggen er verspreid in het gebied nog grotere en kleinere bos- en natuurgebieden, zoals in de beekdalen van het Merkske/Markske en de Hollandsche Loop en bij Withagen (zie ook paragraaf 3.3). Tot natuur- en bosgebied behoren tevens gronden die in het kader van de ruilverkaveling zijn toegewezen aan natuurbeherende instanties zoals Staatsbosbeheer. Door Staatsbosbeheer zal met de agrariërs in deze gebieden beheersafspraken worden gemaakt. Het complex aan het Ghil wordt eveneens bestemd als natuurgebied. Omdat er sprake is van een initiatief wordt een wijzigingsbevoegdheid voor dit complex opgenomen naar de bestemming 'Sport' zodat er eventueel in de toekomst een golfbaan gerealiseerd kan worden. Indien natuur wordt aangetast zal dit op grond van de beleidsregel natuurcompensatie moeten worden gecompenseerd.

Agrarisch met waarden, agrarische functie met natuurwaarden

In een aantal agrarische gebieden komen natuurwaarden voor die middels een aanlegvergunningstelsel beschermd dienen te worden. Het beleid is gericht op behoud en waar mogelijk herstel en/of de ontwikkeling van de aanwezige natuurwaarden. Het betreft onder andere de agrarische percelen in de omgeving van de volgende gebieden (zie ook paragraaf 3.3):

1. Het beekdal van het Merkske/Markske. Dit beekdal is belangrijk voor (afwisselend) levensgemeenschappen van amfibieën en reptielen, planten, struweelvogels en bos- en natuurgebieden en in de omgeving van de Broskens voor levensgemeenschappen van weidevogels, zwanen en ganzen;
2. Het beekdal van de Hollandsche Loop. Het dal is van belang voor onder andere struweelvogels;
3. Het gebied ten westen van Groot Bedaf, met o.a. de Bedafsche Heide en de Leijbeek of Poppelsche Leij is van belang voor levensgemeenschappen van weidevogels, zwanen en ganzen en gedeeltelijk voor struweelvogels. Het beekdal van de Poppelse Leij is grotendeels nog authentiek;
4. De Castelreese Heide wordt gekenmerkt door bijzondere natuurwaarden vanwege de geomorfologische gesteldheid. Het betreft een oud beekdal waarvan de laagten nog te herkennen zijn in de vorm van poelen en vochtige gronden. In dit gebied komen levensgemeenschappen van bossen en amfibieën en reptielen voor;
5. Het gebied de Withagen en omgeving is zeer waardevol vanwege de bijzondere hydrobiologische eigenschappen (leemlagen). In dit gebied komen levensgemeenschappen van struweelvogels, planten en amfibieën en reptielen voor;
6. Het gebied de Witte Bergen en omgeving (De Broskens) is ecologisch van belang vanwege de overgangen (open ruimte, bosrand, reliëf). In het gebied komen levensgemeenschappen van struweelvogels en amfibieën en reptielen voor;
7. Het gebied (in de omgeving van) van de Hollandse Bossen is van belang voor levensgemeenschappen van bossen, struweelvogels en amfibieën en reptielen;
8. Het gebied (in de omgeving van) de Tommelsche Heide is van belang voor de levensgemeenschappen van amfibieën en reptielen;
9. Het gebied Schaluinen en Rethsche Heide is van belang voor levensgemeenschappen van amfibieën en reptielen en bossen;
10. De omgeving van het Goordonk is van belang voor de levensgemeenschappen van amfibieën en reptielen;
11. Het gebied ten zuidwesten van Maaijkant (op de Ulicootsche Heide) is van belang voor de levensgemeenschappen van weidevogels, zwanen en ganzen;
12. Het gebied ten noordwesten van Maaijkant is van belang voor de levensgemeenschappen van amfibieën en reptielen;
13. Het gebied in de omgeving van de Oude Loop in het noordwesten van de gemeente is van belang voor levensgemeenschappen van amfibieën en struweelvogels;
14. Het gebied tussen de Withagen en de omgeving Oude Loop is van belang voor de levensgemeenschappen van amfibieën en reptielen. Het gebied ten westen van Lijmbeek is van belang voor de levensgemeenschappen van planten;
15. Het gebied in de omgeving van de Kwaalburgsche Heide is van belang voor de levensgemeenschappen van struweelvogels.

Indien in de gebieden sprake is van een uitbreiding van het verharde oppervlak is een vergunning in het kader van keur van waterschap noodzakelijk.

Agrarisch met waarden, agrarische functie met landschappelijke waarden

Het buitengebied van Baarle-Nassau heeft een aantal landschappelijk waardevolle agrarische gebieden (zie ook paragraaf 3.11). Soms vallen deze gebieden samen met de agrarische gebieden met natuurwaarden. In dat geval is aan deze gebieden de bestemming agrarisch gebied met natuurwaarden gegeven. Deze agrarische gebieden met zowel natuur- als landschappelijke waarden zijn hieronder niet opnieuw benoemd.

Het beleid is erop gericht de aanwezige waarden zoveel mogelijk te behouden en waar mogelijk middels landschapsbouw te versterken. De agrarische gebieden met landschappelijke waarden zijn:

1. omgeving Castelné (historische groenstructuur, historisch landschappelijk waardevol vlak, historisch waardevol stedenbouwkundige structuur, aardkundig waardevol, relatie met het beekdal van het Merkske);
2. gebied omgeving Oude Loop (o.a. ligging ten opzichte van boscomplexen en historische groenstructuur, onderdeel van de regionale natuur- en landschapseenheid);
3. gebied ten westen van de kern Baarle-Nassau, omgeving Loveren (historisch landschappelijk waardevol vlak);
4. Kwaalburgsche Heide (coulissenlandschap, onderdeel van de regionale natuur- en landschapseenheid);
5. omgeving Groot Bedaf (historische groenstructuren, beekdal Poppelsche Leij, aardkundig waardevol, halfopen landschap);
6. noordelijk deel beekdal Rethse Loop (beekdal, aardkundig waardevol).

Indien in de gebieden sprake is van een uitbreiding van het verharde oppervlak is een vergunning in het kader van keur van waterschap noodzakelijk.

Agrarisch (gebied)

In de agrarische gebieden met beperkte natuur- en landschappelijke waarden moet de landbouw zich optimaal kunnen ontwikkelen. Deze agrarische gebieden bevinden zich verspreid over de gemeente (met uitzondering van het zuidwesten). In de bestemming Agrarisch ligt ook het perceel Groeske 9. Tientallen jaren geleden is de renovatie van dit pand begonnen maar de renovatie is nooit voltooid. Door de leegstand is het pand uit de woningvoorraad onttrokken. Het pand is echter cultuurhistorisch van groot belang. Het buurtschap Castelné was vroeger een dorp en Groeske 9 is het laatst overgebleven pand van de negen panden die vroeger aan deze zijweg stonden. De zijweg was vroeger onderdeel van het dorp. Nadat een nieuwe doorgaande weg van Hoogstraten via Meerle naar Breda kwam, werd het dorp geleidelijk gereduceerd tot het huidige buurtschap Castelné. Het (her)oprichten c.q. renoveren van de woning is niet direct mogelijk doordat er milieuhygiënische belemmeringen zijn. De verwachting is echter dat deze belemmering de komende jaren zal verdwijnen. Vanwege deze achtergrond is voor een wijzigingsbevoegdheid gekozen. De wijzigingsbevoegdheid van Agrarisch naar Wonen is, gezien de bijzondere omstandigheden, uitsluitend voor het adres Groeske 9 toepasbaar.

5.4 Bestemmingen

Voor de enkelbestemmingen geldt dat er planreparaties ten opzichte van de bestemmingsplannen uit 1990 en 1995 zijn opgenomen. De planreparaties worden niet afzonderlijk vermeld maar zijn opgenomen in de regelingen.

Bestemmingsplan "Buitengebied 2008"

- Agrarisch, agrarisch bedrijf (voorheen Agrarisch bouwblok):
De bestemming 'Agrarisch, agrarisch bedrijf' is aangegeven met een territoriaal begrensde bestemmingsvlak.

Binnen het bestemmingsvlak bevindt zich alle bestaande bebouwing. Buiten het bouwblok is erverharding toegestaan. De systematiek is dat per bestemmingsvlak slechts 1 volwaardig bedrijf is toegestaan. Dat betekent dat indien er twee volwaardige bedrijven zijn, het bouwblok dus gesplitst dient te worden. Een ondergeschikte activiteit is wel naast een volwaardig bedrijf toegestaan.

Het bestaande glastuinbouwbedrijf is apart aangeduid met 'gl'. De bestaande intensieve veehouderijbedrijven zijn nader aangeduid met 'iv'. Het champignonbedrijf aan het Vosse, zijnde een teeltvorm in gesloten gebouwen, is nader aangeduid met 'gg'.

De bestemming 'Agrarisch, agrarisch bedrijf' is alleen toegekend aan de bestaande agrarische bedrijven.

Daar waar tevens andere functies binnen het bouwblok aanwezig zijn, zijn deze functie specifiek genoemd in de planregels.

Ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers gedurende een periode van grote arbeidsbehoefte zijn conform de nota 'Tijdelijk (werken en) wonen' specifieke gebruiksbepalingen opgenomen.

Bij agrarische bedrijven wordt gestreefd naar een landschappelijke inpassing van de gebouwen. Dit betekent dat bij het toepassen van een ontheffings- of wijzigingsbevoegdheid een beplantingsplan zal worden geëist. De uitvoering zal juridisch zeker worden gesteld door het uitvoeren van het beplantingsplan als voorwaarde aan de bouwvergunning te verbinden.

- Agrarisch, agrarisch-technisch hulpbedrijf, Agrarisch, agrarisch verwant bedrijf en Agrarisch Paardenhouderij:
Deze bestemmingen zijn gegeven aan bestaande bedrijven en worden in de planregels specifiek genoemd. De bedrijven liggen verspreid over het plangebied. De in de regels aangegeven oppervlakte bedrijfsgebouwen is samengesteld op basis van bestaande bebouwing vermeerderd met een uitbreidingsmogelijkheid van 25%.

In het geldende bestemmingsplan is het draf- en rensportcentrum "De Kievitshof" apart bestemd. De functies zijn vanwege de aanwijzing van de gronden als EHS aangepast. Het centrum wordt thans bestemd als Agrarisch, Paardenhouderij en de aanliggende gronden zijn bestemd tot Agrarisch, Agrarisch met waarden, agrarische functie met landschapswaarden en Natuur, waarbij de gronden expliciet gebruikt kunnen worden voor het centrum. Eveneens is binnen het centrum ruimte geboden voor een privé begraafplaats voor paarden.

- Overig, landgoed;
Deze bestemming is gegeven aan het Landgoed Postel en geheel daarop afgestemd.
- Bedrijf (voorheen Niet-agrarisch bedrijf):
De niet-agrarisch bedrijven zijn opgenomen in de bestemming 'Bedrijf'. Bij de bepaling of er sprake is van een bedrijf is gebruik gemaakt van de verleende milieuvergunningen.

De bestemming is op de verbeelding aangegeven met een territoriaal afgebakend gebied. Bij zowel de bestemming, de begrenzing als de regeling zijn het vigerende plan, het beleid volgens de Interimstructuurvisie en de bestaande situatie (het actueel in gebruik zijnde perceel, soort bedrijf en aantal bedrijfswoningen) uitgangspunt geweest.

Afhankelijk van bedrijfscategorie en ligging, al of niet in bebouwingsconcentratie, zijn in meer of mindere mate beperkte directe uitbreidingsmogelijkheden toegekend, steeds gerelateerd aan de bestaande bedrijfsbebouwing. De bedrijven zijn in de planregels specifiek genoemd. De in de regels aangegeven oppervlakte bedrijfsgebouwen is samengesteld op basis van bestaande bebouwing vermeerderd met een uitbreidingsmogelijkheid van 15%.

Een bijzondere situatie doet zich voor aan de Wickenweg. Binnen de Belgische enclave ligt een kleine Nederlandse enclave die geheel door Belgisch grondgebied is omgeven. Het aldaar aanwezige bedrijf ligt binnen het bedrijventerrein op het Belgische grondgebied. De uitbreiding voor bedrijven van 15% uit de Interimstructuurvisie wordt niet van toepassing geacht op een bedrijf dat is gelegen op een bedrijventerrein. De standaard bebouwingpercentage dat ter plaatse geldt bedraagt 80%. Ten behoeve van de plansystematiek is de 80% omgezet in een oppervlaktemaat van 5120 m². Deze oppervlaktemaat is in de planregels opgenomen.

- Wonen:
In de bestemming 'Wonen' zijn de bestaande burgerwoningen opgenomen.
De woningen (woonhuis met bijbehorend erf) zijn met een territoriaal getekend bouwblok op de kaart aangegeven, waarbij de bestaande situatie uitgangspunt is geweest. Voor een aantal objecten is een specifieke regeling (bijzondere woonvorm) opgenomen:
 - Turnhoutseweg 8 t/m 20 (even nummers). Het betreft hier 7 aaneengesloten woningen voorzien van de aanduiding (aeg) 'aaneengebouwde woningen'.
 - Reuth 4 e.v. Het betreft hier een voormalig agrarisch pand dat in de jaren '60 reeds is verbouwd tot vier aaneengesloten woningen. De woningen zijn daarom voorzien van de aanduiding (aeg) 'aaneengebouwde woningen' en een passend bouwvlak. De woningen zijn positief bestemd maar mogen onder geen beding worden vergroot of verplaatst. Het bestaande bijgebouw mag ook niet als woning in gebruik worden genomen.
 - Ruimte-voor-ruimte Goorweg/Hoogbraak. Dit betreft een project voor 17 woningen die in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling worden gebouwd. De maatvoeringen behorende bij ruimte-voor-ruimte woningen sluit niet aan op de standaard regeling voor woningen; een bijzondere regeling is daarom gewenst.
 - Ruimte-voor-ruimte Loveren 33a-35. Dit betreft een drietal ruimte-voor-ruimte woningen die op locatie worden gebouwd ter plaatse van de voormalige intensieve

Bestemmingsplan "Buitengebied 2008"

veehouderijbedrijven. Ook hier geldt dat de maatvoering voor ruimte-voor-ruimte woningen niet aansluit op de standaard regeling voor woningen.

- Ruimte-voor-ruimte Molenbaan. Dit betreft een initiatief voor 5 woningen in samenhang met de beëindiging van inlevering van rechten op de adressen Hoogstratensebaan 59, Molenbaan 14 en Wildertsebaan 9.
- Ruimte-voor-ruimte Maaijkant. Dit betreft een initiatief voor de bouw van 1 woning in samenhang met de beëindiging van een intensieve veehouderij aan de Dorpsstraat in Ulicoten. De woning is gesitueerd tegenover het beëindigde bedrijf. Het bedrijf aan de Dorpsstraat is in het bestemmingsplan bestemd tot 'Wonen'.
- Woongebied Goordonk. Het betreft bestaande woningen in een bosrijke omgeving waarvoor het vigerende bestemmingsplan zeer ruime bouw mogelijkheden biedt. Geregeld is een minimale inhoud van 500 m³. Vele woningen benaderen of overschrijden een inhoud van 1000 m³. Om recht te doen aan de bestaande situatie is de maximale inhoud beperkt tot 1000 m³ tenzij ten tijde van de ter inzage van het plan een grotere inhoud aanwezig is waarbij de grotere inhoud als maximum geldt. Op de verbeelding en bij de bestemming 'Wonen' is de locatie aangeduid met (wl) woonlocatie Goordonk.
- Woongebied Grens 23. Het betreft de bestaande woongemeenschap in het voormalige kloostercomplex. Op de verbeelding en bij de bestemming 'Wonen' is de locatie aangeduid met (wl) woonlocatie Grens 23.
- Woongebied Grens 67 t/m 91. Hier mogen 13 woningen worden opgericht. Op de verbeelding is de locatie aangeduid met (wl) woonlocatie Grens 67 t/m 91.

– Recreatie:

De gronden behorende tot de recreatieterreinen zijn positief bestemd tot verblijfsrecreatieve doeleinden. De regeling sluit aan op de vigerende bestemmingsplan en is hier ook op gebaseerd.

Binnen de bestemming vallen ook alle solitaire recreatiewoningen die in de oude bestemmingsplannen als zodanig waren bestemd. Dit zijn de recreatiewoningen die niet op een recreatieterrein staan die bedrijfsmatig geëxploiteerd worden. Met het opnemen binnen deze bestemming wordt de verblijfsrecreatieve functie onderstreept en is permanent wonen uitdrukkelijk uitgesloten

– Sport:

Het bestaande motorcrossterrein en de visvijver Goordonk (inclusief fitness) zijn positief bestemd tot Sport.

– Maatschappelijk:

Tot Maatschappelijk zijn bestemd De Gaarshof en De Cruijshof, de vuurwerkopslag (voormalig defensieterrein), de rioolwaterzuivering, de kapel aan de Nijhoven en de gemeentetopslag naast de rioolwaterzuivering. Daarnaast is uitbreiding van het kloostercomplex Woonpark De Grens binnen de bestemming opgenomen. Het woonpark omvat een uitbreiding van 50 gestapelde woningen. Er wonen uitsluitend één- en tweepersoons huishoudens. Op de verbeelding is de locatie aangeduid met (kl) 'klooster'.

– Verkeer:

De bestaande wegen zijn positief bestemd. Hieronder worden begrepen verharde wegen, onverharde wegen en fietspaden. Ook een tweetal terreinen voor parkeren, nabij de Wienenweg (enclave) en Grens (markthallen) zijn binnen deze bestemming opgenomen. Voor het verharde van de onverharde wegen is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. De reconstructie van de N260 is in het bestemmingsplan verwerkt. In het hoofdstuk Ontwikkelingen wordt nader op de reconstructie ingegaan.

Tot de ontwikkelingen behoort de mogelijkheid om te komen tot de aanleg van eenzijdige en tweezijdige fietspaden langs de Meerleseweg, Chaamseweg-Hazenbergen en Haldijk/Hoogstratensebaan. In de regels is in artikel 27 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de aanliggende bestemmingen te wijzigen in Verkeer ten behoeve van de aanleg van fietspaden.

– Groen, landschapselementen:

Voor zover kleine perceeltjes solitair in het landschap liggen, zijn deze als landschapselement bestemd. Hieronder bevinden zich ook kleine solitaire perceeltjes die behoren tot de ecologische hoofdstructuur en poelen. Ook onverharde wegen welke vanwege de boomstructuur landschappelijk van waarde zijn, zijn bestemd tot landschapselement.

De rond de diverse recreatieterreinen aanwezige groensingels zijn eveneens bestemd als landschapselement.

– Water, waterlopen:

De bestaande alsmede de in het kader van de ruilverkaveling nog te realiseren waterlopen zijn positief bestemd. Het waterbezinkbassin nabij de Baarleseweg is nader op de verbeelding aangeduid. Ondergeschiedte waterlopen in de vorm van kavelsloten en dergelijke zijn niet specifiek bestemd maar opgenomen binnen de diverse bestemmingen.

Als dubbelbestemming zijn hier opgenomen:

- Archeologie ter bescherming en veiligstelling van de aanwezige waardevolle archeologische waarden;
- cultuurhistorisch waardevolle bebouwing onderscheiden in Rijksmonument, gemeentelijk monument en cultuurhistorisch waardevol pand. De cultuurhistorisch waardevolle panden zijn de panden die op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant staan vermeld met de motivatie cultuurhistorische waarde;
- leidingen.

Bovengenoemde bestemmingen en medebestemmingen zijn nader uitgewerkt in de regels.

6. UITVOERBAARHEID EN HANDHAVING VAN HET PLAN

6.1 Inleiding

In artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is aangegeven dat bij het onderzoek in het kader van het bestemmingsplan van het begin af aandacht dient te worden besteed aan de uitvoerbaarheid. Dit betekent dat naast financieel-economische aspecten ook rekening moet worden gehouden met het maatschappelijke draagvlak. Deze twee aspecten kunnen niet los van elkaar worden gezien; een zorgvuldige onderbouwing van de financieel economische uitvoerbaarheid zal het maatschappelijk draagvlak sterk vergroten.

Nadat het plan eenmaal is vastgesteld zal er voldoende aandacht besteed dienen te worden aan de handhaving van de regels van het plan. Het handhaven door een gemeente is zowel van belang voor de rechtszekerheid van de burger als de geloofwaardigheid van de gemeente. Ook bij de planvoorbereiding is het noodzakelijk om aandacht te besteden aan de handhaving. Zo moeten er in het plan geen regels worden opgenomen die niet te handhaven zijn. Hieronder wordt allereerst ingegaan op enkele financieel-economische aspecten van dit plan (paragraaf 6.2). Daarna komen de handhavingsaspecten van dit bestemmingsplan aan de orde (paragraaf 6.3).

6.2 Financieel-economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is zowel rekening gehouden met de actuele situatie als met toekomstige ontwikkelingen. Bij de bestemmingentoewijzing is uitgegaan van de *actuele situatie*. Zo zijn bijvoorbeeld de bos- en natuurgebieden en de agrarische gronden als zodanig bestemd. De actuele natuur- en landschappelijke waarden worden in dit plan beschermd. Daarnaast zijn de gronden die zijn toegewezen aan natuurbeherende instanties maar agrarisch in gebruik zijn, ook als bos- en natuurgebied bestemd.

Hoewel dit bestemmingsplan met de grootst mogelijke zorgvuldigheid is opgesteld, is het mogelijk dat bepaalde belanghebbenden menen schade ten gevolge van het plan te onderkennen. Hierbij moet onderscheid worden gemaakt tussen schade die al dan niet redelijkerwijs door de belanghebbende kan worden gedragen. In het geval dat er sprake is van een normaal maatschappelijk risico kan er geen beroep worden gedaan op planschaderegeling ex artikel 6.1. Wro. Indien een belanghebbende schade ondervindt die in redelijkheid niet ten laste mag komen van belanghebbende zal een vergoeding door de gemeente van de planschade plaatsvinden.

Voor zover onderdelen van het bestemmingsplan een direct gevolg zijn van het reconstructieplan of een directe doorwerking hebben, zijn belanghebbenden in het kader van de Reconstructiewet in de gelegenheid gesteld een aanvraag voor schadevergoeding te doen. Op deze onderdelen kan geen aanspraak worden gedaan in het kader van het bestemmingsplan.

6.3 Handhaving

Om de handhaving te verbeteren is door de Provincie Noord-Brabant de nota "Handhaving Bestemmingsplannen Buitengebied: Een Brabantse Aanpak" opgesteld. In deze nota wordt een

methode beschreven voor het ontwikkelen van een bestuurlijk en maatschappelijk draagvlak voor de handhaving van bestemmingsplannen buitengebied. Deze aanpak kent drie pijlers:

1. samenwerking tussen overheden en tussen overheden en private partijen;
2. het ontwikkelen van draagvlak voor beleid en voor uitvoering daarvan;
3. de afspraak tussen partijen, dat handhaafbare thema's ook daadwerkelijk gehandhaafd zullen worden en dat voor andere thema's partijen tot overeenstemming komen over de uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid ervan; gebrek aan financiële middelen om 'van oudsher bestaande illegale situaties' te beëindigen door aankoop of financiële genoegdoening, heeft geleid tot legalisering van bepaalde situaties.

In dit bestemmingsplan is op verschillende manieren rekening gehouden met de handhaafbaarheid.

Pijler 1: Samenwerking tussen overheden en private partijen

Bij de afstemming van bestemmingsplannen buitengebied van verschillende gemeenten dient zoveel mogelijk aangesloten te worden bij het regionale beleid (zoals het beleid geformuleerd in het reconstructieplan De Baronie). Voordelen van deze afstemming voor onder andere de handhaving zijn:

- de hoofdlijnen van beleid van de gemeenten worden zoveel mogelijk op elkaar afgestemd;
- het bestemmingsplaninstrumentarium wordt waar mogelijk door meer gemeenten op dezelfde wijze ingezet;
- ook ten aanzien van de uitvoering en handhaving van het beleid kan afstemming tussen de gemeenten plaatsvinden.

Daarnaast streeft de gemeente ernaar om zoveel mogelijk samen met andere organisaties initiatieven te nemen (o.a. in het kader van het reconstructieplan De Baronie).

Pijler 2: Draagvlak

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gestreefd naar consensus over het te voeren beleid door overleg met ZLTO, recreatieondernemers, waterschap, natuurbedrijf Mark en leij, ABC-milieugroep Baarle-Nassau, Brabantse Milieu Federatie en provincie.

Pijler 3: Afspraken tussen de partijen

In dit bestemmingsplan is ten aanzien van deze derde pijler onder andere rekening gehouden met:

- rechtszekerheidsaspecten versus flexibiliteitsaspecten;
- de uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid van het beleid;
- de (technische) handhaafbaarheid van de regels;
- de gemeentelijke handhavingsmogelijkheden;
- de nazorg.

Op deze aspecten wordt hieronder kort ingegaan.

In verband met de rechtszekerheid legt dit bestemmingsplan in eerste instantie de bestaande toestand juridisch vast. Om toekomstige ontwikkelingen voldoende flexibel te kunnen benaderen is het mogelijk om geaccordeerde wijzigingen in dit bestemmingsplan op te nemen. Hierbij dienen de gemeentelijke beleidsdoelstellingen, zoals in hoofdstuk 4 geformuleerd, als toetsingskader.

Bij het formuleren van dit gemeentelijke beleid is aangesloten bij de meest recente inzichten ten aanzien van uitvoering en handhaving van beleid.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is ruim aandacht besteed aan de (technische) handhaafbaarheid van regels die bijvoorbeeld de natuur- en landschapswaarden moeten beschermen. Daarbij is zoveel mogelijk gestreefd naar een selectief gebruik van het aanlegvergunningstelsel.

De gemeente speelt bij de handhaving een belangrijke rol. De kwaliteit van het buitengebied wordt echter niet alleen beschermd door het bestemmingsplan, maar ook door diverse andere regels. Die regels zijn niet altijd van de gemeente afkomstig, maar van bijvoorbeeld rijk, provincie en waterschap. Ook de handhaving van die regels ligt niet altijd in handen van de gemeente. Door het opzetten en uitvoeren van een integraal handhavingsplan (waar de handhaving van dit bestemmingsplan onderdeel van uitmaakt) wordt hier vorm aan gegeven. Bij de totstandkoming en uitvoering van het handhavingsplan vindt afstemming plaats met andere handhavende instanties (middels het Servicepunt Handhaving Regio Midden- en West-Brabant) en tussen gemeentelijke taakvelden (met name Ruimtelijke Ordening, Milieu en Bouwtoezicht met betrekking tot beleidsvorming, vergunningverlening, handhaving en monitoring), het openbaar ministerie en politie.

Om vast te stellen of het bestemmingsplan ook in de toekomst blijft voldoen aan de gestelde eisen speelt nazorg een belangrijke rol. Periodieke toetsing van het bestemmingsplan aan nieuwe ontwikkelingen is daarbij noodzakelijk. Als onderdeel van de nazorg wordt er naar gestreefd de verleende vrijstellingen en planwijzigingen aan het bestemmingsplan toe te voegen. De gemeente Baarle-Nassau streeft er voorts naar het bestemmingsplan periodiek te onderwerpen aan een functioneringstoets.

7. VOOROVERLEG, INSPRAAK EN VASTSTELLING PLAN

Door de wijziging in de volgorde van de bestemmingen en de benamingen van de bestemmingen (conform SVBP 2008) worden in de beschrijving van de overlegresultaten de 'nieuwe' artikelnummers en benamingen tussen haken geplaatst.

7.1 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg zijn reacties ontvangen van:

- Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving
- Provinciale Planologische Commissie;
- Waterschap Brabantse Delta en
- Waterschap De Dommel

Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving

Bij schrijven van 17 december 2007 heeft de Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving advies uitgebracht.

Het advies omvat de volgende punten:

1 Planbeschrijving

Verwacht wordt dat bij het vastgestelde plan inzicht wordt gegeven in alle relevante functieveranderingen die niet eerder in planologische procedures zijn goedgekeurd. Een retrospectieve toets voor alle bebouwing en functies is daarvoor noodzakelijk (Cat II)

Reactie

Alle procedures die gevoerd zijn in het kader van art 15, art 15, art 18 en art 19 WRO zijn opgenomen. Voorts zijn alle bedrijven met een milieuvergunning van voor 1 juni 2005 opgenomen.

2 Toets aan het vigerend beleid

A Hoofdbestemmingen

Geadviseerd wordt de wijzigingsbevoegdheid van de bestemming 'Agrarisch gebied met natuurwaarden' [Agrarisch met waarden, agrarische functie met natuurwaarden] naar de bestemming 'Natuur- en bosgebied' algemener te formuleren zodat ook buiten het kader van de landinrichting omzetting naar een bos- en natuurbestemming mogelijk is. (Cat II)

Reactie

De formulering van de wijzigingsbevoegdheid is aangepast.

Geadviseerd wordt de begrenzing van de EHS apart in het bestemmingsplan op te nemen. (Cat II)

Reactie

De EHS is onderhevig aan wijzigingen en daarom wordt er voor gekozen om in de toelichting wordt een kaartje op te nemen met de huidige geldende EHS.

De ecologische verbindingszones dienen in het bestemmingsplan te worden geregeld. (Cat I)

Reactie

De meeste ecologische verbindingszones zijn/worden gerealiseerd via de ruilverkaveling/landinrichting. Voor zover dit via het Plan van Toedeling is geregeld voor de eigendomsituatie, zijn deze zones op de bestemmingsverbeelding 1 aangeduid met de bestemming "Natuur- en bosgebied" (ook voor het beekdalgebied 't Merkske'. Voor zover het betreft de nog niet-gerealiseerde zones staat de begrenzing nog niet vast; in diverse gevallen zal vanwege de grondeigendomsituatie gekozen moeten worden voor "stepping-stones" of zones met verschillende breedtes. Voor andere (delen van) de ecologische verbindingszones geldt dat grondverwerving dermate problematisch is, dat de realisering binnen een termijn van 10 jaar niet kan worden verzekgesteld. Wij achten het in die situaties niet juist dat een en ander nu reeds exact begrensd op kaart zou moeten worden aangegeven. Naar onze mening kan in dit plan derhalve worden volstaan met aanduiding/bestemming van die delen waarvan de realisering wél is verzekgesteld. In de regels wordt een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Op de recreatieterreinen worden de natuurwaarden niet beschermd terwijl een groot aantal terreinen zijn aangeduid als GHS-natuur, subzone overig bos- en natuurgebied. (Cat II)

Reactie

De bestemming voorziet in het behoud van de aanwezige natuurlijke en landschappelijke waarden. Daartoe voorziet de regeling in een specifiek aanlegvergunningstelsel.

B. Agrarisch vestigingsbeleid**Bouwblokken**

De directie constateert dat niet alle bouwblokken een 'bouwblok op maat' hebben gekregen. De omvang van de bouwblokken moet beter op de aanwezige bebouwing worden afgestemd. Vanwege zuinig ruimtegebruik is het gewenst om kleinere bouwblokken op te nemen. (Cat II) [Het begrip bouwblok is vervangen door de bestemming Agrarisch, agrarisch bedrijf]

Reactie

Voor de intekening van bouwvlakken is de geldende milieuvergunning gehanteerd. De "grens van de inrichting" is daarbij aangehouden voor het nieuwe bouwvlak. Bovendien zijn, conform het provinciale beleid, ook aanwezige voederplaten, sleufsilo's en paardenbakken vanuit bestaande situaties binnen de nieuwe bestemmingsvlakken gebracht. Deze staan veelal niet op kadastrale ondergronden, en impliceren een "open" ruimte binnen het bouwvlak.

De vigerende bestemmingsplan "Buitengebied (1990)" en "Buitengebied - partiële herziening 1994" gaan uit van het principe "bouwblok op maat". Een en ander is via het reconstructieproces uitdrukkelijk besproken met Gedeputeerde de heer P. Rüpp. Daarbij is van de zijde van de

gemeente kenbaar gemaakt dat bestaande bouwvlakken die op basis van dat principe tot stand zijn gekomen, zullen worden overgenomen bij de integrale herziening van het bestemmingsplan Buitengebied.

Mestbewerking

De directie wijst op nieuw beleid inzake biomassa-vergisting, mestbewerking en -verwerking. Dit beleid kan worden meegenomen in het bestemmingsplan. (Cat III).

Reactie

De mogelijkheden voor biomassa-vergisting op een agrarisch bedrijf wordt van dien aard beschouwd dat hiervoor een projectbesluit dan wel een partiële herziening van het bestemmingsplan voldoende zekerheid biedt voor een afweging van alle in het geding zijnde belangen. Volstaan wordt daarom van een vermelding in de toelichting van het gewijzigde beleid.

Reconstructieplan

Het aandachtsgebied voor struweelvogels ligt deels binnen het primaire landbouwonwikkelingsgebied. (Cat II)

Reactie

Het betreft een gebied ten noordoosten van de kern Ulicoten. Het aandachtsgebied voor struweelvogels wordt aangepast aan de begrenzing van het landbouwonwikkelingsgebied en wel zodanig dat er geen overlap situatie meer aanwezig is.

Omvang bouwblokken intensieve veehouderij

Geconstateerd wordt dat in een groot aantal gevallen de bouw mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan zijn overgenomen, dit terwijl het bouwblok gelegen is binnen de uitbreidingsgebied natuur en er binnen het bouwblok nog uitbreidingsruimte voorhanden is. Gewezen wordt op Baarleseweg ongenummerd en de Hooiberg 7. De directie verzoekt de geboden uitbreidingsruimte nogmaals te bezien en een 'bouwblok op maat' toe te passen (Cat II) [Het begrip bouwblok is vervangen door de bestemming Agrarisch, agrarisch bedrijf]

Reactie

Voor de intekening van bouwvlakken is de geldende milieuvergunning gehanteerd. De "grens van de inrichting" is daarbij aangehouden voor het nieuwe bouwvlak. Bovendien zijn, conform het provinciale beleid, ook aanwezige voederplaten, sleufsilo's en paardenbakken vanuit bestaande situaties binnen de nieuwe bestemmingsvlakken gebracht. Deze staan veelal niet op kadastrale ondergronden, en impliceren een "open" ruimte binnen het bouwvlak. De vigerende bestemmingsplan "Buitengebied (1990)" en "Buitengebied - partiële herziening 1994" gaan uit van het principe "bouwblok op maat". Een en ander is via het reconstructieproces uitdrukkelijk besproken met Gedeputeerde de heer P. Rüpp. Daarbij is van de zijde van de gemeente kenbaar gemaakt dat bestaande bouwvlakken die op basis van dat principe tot stand zijn gekomen, zullen worden overgenomen bij de integrale herziening van het bestemmingsplan Buitengebied.

Overigens kunnen de genoemde voorbeelden Baarleseweg 2 en Hooiberg 7 in het geheel niet plaatsen. G.S. hebben de bouwvlakwijziging Baarleseweg 2 goedgekeurd bij besluit van 28 juni

Bestemmingsplan "Buitengebied 2008"

2007. Het adres Hooiberg 7 bestaat niet; indien bedoeld wordt Hooiberg 3, dan geldt dat G.S. die bouwvlakwijziging hebben goedgekeurd bij besluit van 1 november 2007.

Passende herbestemming beëindigde agrarische intensieve veehouderijbedrijven
Niet alle bedrijven die via de RBV hun intensieve bedrijfstak hebben beëindigd hebben een passende herbestemming gekregen. Genoemd worden de locaties Heesboom 2a, Bredaseweg 31 en Loveren 35. (Cat II)

Reactie

Bestemmingen zijn aangepast.

C Waterspecten

Proces (Cat II)

Gezien het feit dat er een natte natuurplek in het plangebied ligt is het plan voorgelegd aan de grondwaterbeheerder. Het bestemmingsplan is bij de provincie intern doorgestuurd voor advies. Dit advies kan betrokken worden in de planvorming.

Reactie

De adviezen van Waterschap De Dommel en Waterschap Brabantse Delta worden elders behandeld. Het provinciale advies is nog niet ontvangen.

Toelichting (Cat II tenzij anders aangegeven)

Een beschrijving van de Kaderrichtlijn Water en de provinciale Verordening Waterhuishouding 2005 ontbreekt. Verzocht wordt aandacht te besteden aan de doelstellingen die gelden vanuit het reconstructieplan De Baronie. Voorts wordt verzocht te geven hoe in het plan hiermee wordt omgegaan.

In de waterparagraaf wordt gesproken over een aantal functiegebieden. Onduidelijk is wat hiermee wordt bedoeld. (Cat III)

In de toelichting wordt verwezen naar de kaartbijlage, deze ontbreekt. (Cat III)

Reactie

De toelichting is op dat punt aangepast.

Met functiegebieden wordt bedoeld de gebieden met een specifieke functie in het kader van het waterbeheersplan. In de tekst is het woord functiegebieden omgezet in de term 'gebied(en) met specifieke functie'. De kaartbijlage is toegevoegd.

Waterberging

De directie is van mening dat de waterbergingsgebieden onvoldoende vertaald zijn op de verbeelding en in de regels. De aanduiding op de kaart is slecht leesbaar. De directie adviseert om "waterberging" duidelijk op te nemen in regels en aanlegvergunningstelsel (Cat II)

Reactie

De in het reconstructieplan "De Baronie" opgenomen concrete waterbergingsgebieden zijn in het bestemmingsplan opgenomen met de bestemming "Natuur en bosgebied". De betreffende gronden zijn via de ruilverkaveling toebedeeld aan (en inmiddels in gebruik bij) het Waterschap Brabantse Delta. De zoekgebieden tot 2050 zijn ons inziens onvoldoende concreet begrensd om op

te nemen in het bestemmingsplan; bovendien staat realisering binnen een termijn van 10 jaar zeker nog niet vast.

D Cultuurhistorie

De directie constateert dat een aantal MIP projecten niet zijn voorzien van een adequaat beschermingsregime. (Cat II)

Reactie

Wij erkennen de waarde van de aangeduide objecten. Deze werden in het verleden echter niet via regelgeving beschermd. Voor zover de MIP-objecten van de provinciale lijst niet in het bestemmingsplan zijn aangeduid, komt dat doordat deze in de loop der jaren gesloopt en/of geheel vervangen zijn, danwel dat deze zodanig zijn verbouwd dat van enig cultuurhistorisch perspectief geen sprake meer is. De provinciale lijst is op dat gebied niet meer actueel.

Historische groenstructuren

Op de verbeelding en regels zijn historische groenstructuren niet specifiek opgenomen. Artikel 21 Landschapselementen [is thans artikel 11 Groen, landschapselementen] ondervangt voor een deel de historisch groenstructuren maar is niet volledig. De directie verzoekt om een aanpassing van de verbeelding door het opnemen van de ontbrekende historische groenstructuren. (Cat II)

Reactie

Voor zover de historische groenstructuren worden gevormd door de bermen zijn deze geregeld en verzekerd. Voor zover de historische groenstructuren gesitueerd zijn binnen bestemmingsvlakken 'Agrarisch gebied met waarden' zijn deze reeds beschermd. Binnen de bestemmingsvlakken 'Agrarisch' zijn historische groenstructuren als landschapselement bestemd.

Binnen de gemeente Baarle-Nassau komen ook een aantal monumentale bomen voor. Verzocht wordt een beschermende regeling op te nemen. (Cat II)

Reactie

In de APV is bepaald dat de kap geweigerd moet worden op grond van:

- a. de natuurwaarde van de houtopstand;*
- b. de landschappelijke waarde van de houtopstand;*
- c. de waarde van de houtopstand voor stads- en dorpschoon;*
- d. de beeldbepalende waarde van de houtopstand;*
- e. de cultuurhistorische waarde van de houtopstand;*
- f. de waarde voor de leefbaarheid van de houtopstand.*

Het voeren van een dubbele procedure wordt daarom weinig zinvol geacht.

Historische geografie (Cat II)

In de doeleindenomschrijving van de verschillende bestemmingen wordt gesproken over behoud van de cultuurhistorische waarden. Aangedrongen wordt om ook het principe van 'versterking van de cultuurhistorische landschapswaarden' op te nemen.

*Reactie**De doeleindenomschrijvingen zijn op dit punt aangepast*

Specifiek wordt aandacht gevraagd voor het deelgebied Castelné.

*Reactie**Het gebied maakt deel uit van de ruilverkaveling en is al toebedeeld en in ontwikkeling.*

Voor historisch landschappelijke lijnen met de waarde hoog en zeer hoog en in het bijzonder de zandwegen wordt geadviseerd deze in het plan te beschermen.

*Reactie**Particuliere wegen zijn aangeduid als landschapselement. Daarnaast heeft de gemeente alle wegen in eigendom en onderhoud en biedt daarmee voldoende waarborg.***Archeologie****AMK terreinen**

Binnen het plangebied zijn een zestal terreinen met hoge archeologische waarde. In het plan zijn slechts twee terreinen als zodanig beschermd. De directie dringt er op aan om deze terreinen in het bestemmingsplan ook aan te duiden als archeologisch waardevol gebied en hiervoor een beschermende regeling op te nemen. (Cat I)

*Reactie**Het gebied bij Castelné toponiem Vogelenzang monumentnummer 9087**Het gebied bij castelné toponiem Castelreese Heide monumentnummer 2069**Het gebied bij Loveren toponiem Kasteel Bruheze monumentnummer 2117**Het gebied bij 't Goor toponiem Loveren 't Goor monumentnummer 2118**Het gebied bij Nijmegen monumentnummer 2119**Het gebied bij Nijmegen monumentnummer 9480**Behoudens nummer 2069 zijn thans alle terreinen op verbeelding 2b aangegeven.**Nummer 2069 betreft een terrein met sporen van bewoning (vuursteenvindplaats) uit waarschijnlijk het Mesolithicum. De vondsten werden verzameld uit de berm van een zandweg, langs de rand van het beschermde terrein.**De aanwezigheid van vuurstenen in een berm van een zandweg wordt als onvoldoende beoordeeld om aan het gebruik beperkingen te stellen.***IKAW-kaart**

Binnen het kader van de landinrichting is een gedetailleerde archeologische advieskaart opgesteld. Deze kaart geeft een verfijnd beeld van mogelijke archeologische sporen. De directie adviseert in de toelichting hiernaar te verwijzen en de aanlegvergunning nader af te stemmen. (Cat II)

*Reactie**De plantoelichting is hierop aangepast. Voor een goede afstemming wordt bij archeologie en cultuurhistorie een deskundige betrokken. De archeologische waarden worden hierdoor in voldoende mate beschermd geacht.*

E. Recreatieve doeleinden

Gewezen wordt op het ontbreken van het advies van de adviescommissie toerisme en recreatiebedrijven. (Cat I)

Reactie

De plannen van de recreatiebedrijven zijn voorgelegd aan de adviescommissie toerisme en recreatiebedrijven. Dit heeft geleid tot een aanpassing van De Ponderosa. Een mogelijke uitbreiding van De Ponderosa kan door middel van een planherziening plaatsvinden waarbij alle belangen kunnen worden afgewogen.

In de regels wordt een onderscheid gemaakt tussen stacaravans/chalets en recreatiewoningen. Afgezien van de inhoudsmaat is niet duidelijk wat het verschil is tussen een chalet en een recreatiewoning. De directie adviseert de regeling nogmaals goed te bezien. (Cat II)

Reactie

Aan de definitie van stacaravan/chalet is toegevoegd dat onder chalet wordt verstaan een met een stacaravan vergelijkbaar onderkomen, dat vaak uit meer dan één aan elkaar geschakelde eenheden bestaat. Een chalet blijft dus een kampeermiddel en geen gebouw. Overigens is het begrip chalet uit de regelingen verwijderd.

De Kievit

De directie acht de uitbreiding van de Kievit ter plaatse van het voormalige bosgebied niet passend binnen het streekplangebied. De uitbreiding van de Kievit beoogt de toevoeging van een groot aantal recreatiewoningen mogelijk te maken. Dit kan alleen als een bedrijfsmatige exploitatie is verzekerd. De ingebruikneming van de nieuwe locatie moet gepaard gaan met de uitvoering van een behoorlijk beplantingsplan. In de onderhavige situatie is weliswaar geen sprake van een nieuw terrein voor verblijfsrecreatie maar omdat een uitbreiding wordt voorgestaan is een bedrijfsmatige exploitatie en een beplantingsplan voorwaarde. De directie adviseert de beoogde uitbreiding voor het perceel met de bestemming "Bosgebied" zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan nader te bezien en voor het overige de bedrijfsmatige exploitatie en landschappelijke inpassing nader invulling te geven. (Cat I)

Reactie

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van een reeds tientallen jaren bestaand recreatiebedrijf, bestaande uit recreatiewoningen, chalets en kampeerplaatsen. Na overname van het bedrijf in 2005 wenst de huidige eigenaar/exploitant de kampeerplaatsen en aangrenzende landbouwpercelen om te zetten in recreatiewoningen. De dienstreactie dat bij de beoordeling uitgegaan moet worden van de voorwaarden voor nieuwvestiging, bevreemdt ons daarom. Wij zijn uitgegaan van een uitbreiding van een bestaand bedrijf waarbij een expliciete, algemene kwaliteitsverbetering optreedt. Deze is onderbouwd in een rapport (bijgevoegd), en wij hebben als randvoorwaarde gesteld dat het moet gaan om ruime kavels vanaf 400 m². Het gehele plan is nader uitgewerkt en onderbouwd in een rapport dat u als bijlage bij deze brief aantreft en waarnaar wij kortheidshalve verwijzen.

Bestemmingsplan "Buitengebied 2008"

Anders dan in het dienstadvies wordt aangegeven, is rondom het park een bestemming landschapselement voorzien om een groene landschappelijke inpassing te waarborgen. Deze ontbreekt derhalve zeker niet. Ten aanzien van het gekapte bosperceel (2000-2001) is een herplantplicht opgelegd welke in overleg met de ruilverkavelingscommissie/ landinrichtingscommissie zal worden ingevuld. Een en ander in nauw overleg met de heer A. van Wijnen, provinciaal medewerker Handhaving Groene Wetten. Naast een groene landschappelijke inpassing van het uitbreidingsterrein (zie overigens ook de bestaande ruime landschappelijke inpassingszone rondom het bestaande terrein), vindt dus ook via het handhavingstraject invulling plaats van de herplantplicht.

De Paddock

De uitbreiding van De Paddock in GHS-natuur, subzone overig bos- en natuurgebied wordt niet passend gevonden binnen het streekplanbeleid maar ook ontbreekt de noodzaak hiervoor omdat alternatieve uitbreidingsruimte op aangrenzende terreinen buiten de GHS voorhanden is. Voorts moet vanwege de ligging advies worden gevraagd aan de adviescommissie voor toerisme en recreatie. Zonder aanvullende gegevens en onderbouwing vindt de directie de beoogde omzetting en uitbreiding niet passend binnen het streekplangebied. (Cat I)

Reactie

Ook hier betreft het de voorziene uitbreiding van een bestaand recreatiebedrijf, net buiten de bebouwde kom van Baarle-Nassau. Dit bedrijf bestaat reeds voor een gedeelte uit chalets. De overige bestaande stacaravans zijn in de loop der jaren vaak uitgebreid met diverse aanbouwen en verkeren in veel gevallen in een slechte staat. De kwaliteit van de bestaande verblijfsaccommodaties is over het algemeen laag te noemen. De exploitant/ondernemer heeft de laatste jaren steeds (met succes) geprobeerd om zowel de onderkomens als het geheel van het terrein zoveel mogelijk op te knappen en te vervangen. Met de omschakeling en uitbreiding wordt een verdere kwaliteitsverbetering beoogd.

Ook hiervoor geldt dat een rapport ten grondslag ligt aan het plan van de ondernemer (ook bijgevoegd). Het rapport is voorgelegd aan de adviescommissie toerisme en recreatie.

Ponderosa

De beoogde uitbreiding is geprojecteerd op gronden welke op basis van het streekplan zijn gelegen in de GHS-landbouw, leefgebied kwetsbare soorten. Uitbreiding van bestaande verblijfsrecreatieterreinen in de GHS alleen toegestaan als voldaan wordt aan een zestal voorwaarden. Tevens is een advies van de adviescommissie toerisme en recreatie verplicht. De opgenomen onderbouwing is onvoldoende. De directie vindt de opgenomen regeling daarom niet passend binnen het provinciale beleid.

Reactie

In het dienstadvies wordt gesteld dat een goede onderbouwing ontbreekt voor zowel het te legaliseren gedeelte als de voorziene uitbreiding. Voor beide planologische wijzigingen zijn rapporten opgesteld ter onderzoek en onderbouwing van de ecologische aspecten. Het rapport is voorgelegd

aan de adviescommissie toerisme en recreatie. Dit heeft geleid tot aanpassing van de bestemming.

F Overige

Reactie Ministerie van Defensie

De directie is met het ministerie van mening dat het militaire complex aan het Ghil bestemd zou moeten worden als bos- en/of natuurgebied. Dit is in overeenstemming met het besluit van Gedeputeerde Staten over de MOB complexen in Noord-Brabant. (Cat II)

Reactie

Het complex is bestemd tot Natuur en bosgebied.

Draf- en rensportcentrum met landschappelijke waarde

De directie constateert dat opnieuw de bestemming draf- en rensportcentrum met landschappelijke waarde is opgenomen voor het bedrijf gelegen ten noorden van de straat Kievit. In het vigerende plan is destijds goedkeuring onthouden vanwege strijdigheid met het beleid. De directie is van mening dat het ca 25 ha grote bosgebied en het agrarisch gebied met landschappelijke waarde als zodanig bestemd moeten worden. (Cat I)

Reactie

Het dienstadvis maakt er melding van dat aan deze bestemming in het vigerende bestemmingsplan goedkeuring is onthouden door Gedeputeerde Staten (besluit van 20-9-1990). Dit besluit is bevestigd door het Kroonbesluit van 28 januari 1993. Echter, de bestemming is met aangepaste voorschriften opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied - partiële herziening 1994". Dit bestemmingsplan is door de raad vastgesteld op 26 januari 1995 en vervolgens integraal door Gedeputeerde Staten goedgekeurd bij besluit van 19 september 1995. De dienst lijkt dit over het hoofd te hebben gezien.

Het betreft dus wel degelijk een geldende bestemming.

De bestemming is overeenkomstig het advies omgezet naar Agrarisch, paardenhouderij en Agrarisch met waarden, agrarische functie met landschapswaarden.

G Juridische regeling (Cat II tenzij anders vermeld)

Definitie bepalingen

De definitie voor 'duurzame locatie intensieve veehouderij' is niet in overeenstemming met het reconstructieplan.

De directie verzoekt de definities 'primaire landbouwontwikkelingsgebied intensieve veehouderij' en 'primair landbouwontwikkelingsgebied intensieve veehouderij (aandachtsgebieden struweelvogels/dassen)' aan te sluiten bij wat de Raad van State daarover heeft uitgesproken.

Bij de definitie van een 'ter zake deskundige commissie of instantie' voor zover deze betrekking heeft op de adviescommissie toerisme en recreatie is niet correct.

Reactie

De definitie voor 'duurzame locatie intensieve veehouderij' is aangepast. De opmerking betreffende de definities voor primaire landbouwontwikkelingsgebieden behoeven geen aanpassing. De de-

finitie van ter zake deskundige commissie of instantie is aangepast alsmede regelingen in de regels.

Overige

In 'Agrarisch gebied met natuurwaarden', 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden' en 'Agrarisch gebied' is de oprichting toegestaan van bouwwerken. De directie vindt deze regeling ongewenst. [De nieuwe benamingen zijn Agrarisch met waarden, agrarische functie met natuurwaarden, Agrarisch met waarden, agrarische functie met landschapswaarden en Agrarisch]

Reactie

Het dienstadvies constateert terecht dat binnen artikel 6,7 en 8 (agrarisch gebied met natuurwaarden, agrarisch gebied met landschappelijke waarden en agrarisch gebied) het oprichten van bouwwerken mogelijk is. Het betreft hier echter uitsluitend teeltondersteunende voorzieningen en bebouwing ten behoeve van extensief recreatief medegebruik tot maximaal 12 m² en 4 meter hoog (zitbanken, picknicktafels en bewegwijzering).

In voorschrift 9.4.2. [is thans artikel 4.4.2.] wordt gesproken over 'verbouw' van een voormalige boerderij voor woondoeleinden. Dit suggereert dat er bij bedrijfsbeëindiging alleen een wijziging van de bestemming mogelijk is als er wordt verbouwd.

Binnen het landbouwontwikkelingsgebied wordt de mogelijkheid geboden de functie 'agrarisch bouwblok' [Agrarisch, agrarisch bedrijf] te wijzigen in burgerwoning. Op grond van het reconstructieplan is omschakeling niet toegestaan. (Cat I)

In voorschrift 9.4.3 en 9.4.4 [is thans artikel 4.4.3 en 4.4.4] ontbreekt de voorwaarde dat wijziging naar 'Agrarisch technisch hulpbedrijf' en 'Agrarisch verwant bedrijf' niet is toegestaan op locaties waar sloop van bedrijfsbebouwing heeft plaatsgevonden met gebruikmaking van de regeling 'ruimte-voor-ruimte'

Voorschrift 9.4.5 [is thans 4.4.5.] bevat een onjuiste verwijzing.

Voorschrift 9.4.7 [is thans 4.4.7] bevat een wijzigingsbevoegdheid die beperkt dient te worden tot aan het buitengebied gebonden dagrecreatie.

Reactie

De regelingen is aangepast.

Voorschrift 12.4.1.f [is thans artikel 7.4.1.f.] is onduidelijk geformuleerd. Het moet gaan om een bestaand bouwblok.

Reactie

Het betreft echter een bepaling binnen de bestemming "paardenhouderij" zodat altijd sprake is van een bestaand bouwblok. De opmerking lijkt daarom overbodig.

Voorschrift 13.2.3 [is thans artikel 19.2.3.] wordt gesproken over hulpgebouwen. Naar het oordeel van de directie wordt hiermee een opslagloods en materialenberging bedoeld en dat zijn bedrijfsgebouwen.

Voorschrift 13.2.4 [is thans artikel 19.2.4.] bepaald dat buiten het bouwvlak max 150 m² gebouwd mag worden. De directie acht dit niet passend.

Reactie

Het betreft de rechtstreeks overgenomen bepalingen uit het vigerende en goedgekeurde bestemmingsplan "Buitengebied, partiële herziening 1994". Zie ook onze eerdere opmerkingen over deze bestemming "Draf- en rensportcentrum met landschappelijke waarden".

Voorschrift 15.1.1.c [is thans artikel 10.1.1.d] betreft het gebruik van bestaande bouwwerken voor stalling van caravans en/of kampeerauto. Er is geen maatvoering opgenomen.

Reactie

De regeling is aangepast.

Bestemmingswijziging e.d. artikel 9.4.1

In de regeling is sprake dat de goedkeuring van Gedeputeerde Staten bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden niet is vereist bij het ontbreken van zienswijzen. De bevoegdheid ligt niet bij de gemeente en de regeling dient te worden geschrapt. (cat I)

Reactie

Het goedkeuringsvereiste door Gedeputeerde Staten is door de nieuwe Wet ruimtelijke ordening komen te vervallen. De opmerking is daarmee komen te vervallen.

Ook de verklaringen van geen bezwaar zijn door de nieuwe Wet ruimtelijke ordening vervallen.

H Verbeelding

Aan de Ghil is een gekoppeld agrarisch bouwblok ingetekend. Aan de noordzijde is echter nog geen bebouwing aanwezig. Bij gekoppelde bouwblokken is op termijn afsplitsing moeilijk te voorkomen. De directie adviseert de uitbreiding aan de zuidzijde van het Ghil aangrenzend aan het bouwblok te situeren. (CatII) [de bestemming agrarisch bouwblok is thans de bestemming Agrarisch, agrarisch bedrijf]

Reactie

Het bouwblok is conform het advies aangepast.

Op enige percelen ten zuidwesten van het MOB complex blijkt dat het voorheen aanwezige bosgebied grotendeels is verdwenen. De directie vraagt zich daarom af of hiertegen handhavend is of wordt opgetreden en in hoeverre herplant of een andere natuurinrichting is voorzien. (Cat II)

Reactie

Ter zake loopt een handhaving. Voorzien is in de compensatie aan de Oude Bredase baan ter hoogte van Ponderosa.

Op verbeelding 1 kaartblad 5 is de arcering van de bestemming 'Agrarisch gebied met natuurwaarden' weggevalen. (Cat II)

Reactie

De omissie wordt hersteld.

DURP

Geadviseerd wordt te anticiperen op de herziene Wet ruimtelijke ordening en de daarvoor geldende DURP-standaarden.

Reactie

De planregels worden omgezet conform de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en de SVBP 2008. De gevolgen van de SVBP 2008 voor het bestemmingsplan zijn nader beschreven in hoofdstuk 5.

Provinciaal Planologische Commissie

De gemeente Baarle-Nassau heeft op 27 december 2007 gereageerd op het directieadvies waarbij diverse rapporten waaronder rapporten betreffende de uitbreidingen van de recreatieterreinen De Kievit, De Paddock en Ponderosa zijn overlegd. De betreffende rapporten zijn onderwerp geweest bij de behandeling van het bestemmingsplan in de Provinciale Planologische Commissie.

De planologische Commissie voor Gemeentelijke Plannen heeft bij schrijven van 9 januari 2008 aangegeven zich in hoofdlijnen aan te sluiten bij het directieadvies. De commissie heeft kennis genomen van de nadere informatie die de gemeente Baarle-Nassau heeft verstrekt. De commissie adviseert om de betreffende rapportages op de juiste wijze in de toelichting op het plan te verwerken. De commissie is van mening dat de opmerkingen die in het directieadvies zijn gemaakt zich bewegen op de grens van categorie I en categorie II. Derhalve is de nadere motivatie van doorslaggevende betekenis op de vraag of iets al dan niet toelaatbaar is.

De commissie geeft aan dat met betrekking tot de vuurwerkopslagplaatsen het ministerie van VROM contact op zal nemen.

Waterschap Brabantse Delta

Bij schrijven 3 oktober 2007 heeft het waterschap geadviseerd op het plan. Verzocht wordt om een aparte dubbelbestemming 'Waterberging' op te nemen.

Reactie

De in het reconstructieplan "De Baronie" opgenomen concrete waterbergingsgebieden zijn in het bestemmingsplan opgenomen met de bestemming "Natuur en bosgebied". De betreffende gronden zijn via de ruilverkaveling toebedeeld aan (en inmiddels in gebruik bij) het Waterschap Brabantse Delta. De zoekgebieden tot 2050 zijn ons inziens onvoldoende concreet begrensd om op

Gemeente Baarle-Nassau

te nemen in het bestemmingsplan; bovendien staat realisering binnen een termijn van 10 jaar zeker nog niet vast.

De voorlopige reserveringsgebieden 2050 worden in de toelichting opgenomen. Verzocht wordt hiervoor aan te sluiten op de teksten in het reconstructieplan De Baronie op pagina 90 en 91

Reactie

De toelichting is aangevuld.

Verzocht wordt voor watergerelateerde functies een algemene wijzigingsbevoegdheid toe te kennen naar de functie 'waterhuishoudkundige doeleinden' of 'natuur'.

Reactie

De regels zijn op dit punt aangepast.

Voor enkele waterlopen worden verbeteringen aangegeven.

Reactie

De verbeeldingen zijn aangepast.

Verzocht wordt om aan te geven dat bij uitbreiding van de verharde oppervlakte in het kader van de keur van het waterschap een vergunning aangevraagd moet worden.

Reactie

In de toelichting is melding gemaakt van de noodzaak voor een vergunningaanvraag overeenkomstig de Keur van het waterschap. Omdat de bescherming reeds door de Keur is geregeld is geen aanpassing van de planregels doorgevoerd. De regels worden op dit punt niet aangepast.

Waterschap De Dommel

Bij schrijven van 26 oktober 2007 heeft het waterschap geadviseerd op het plan.

De waterloop NL ook zodanig benoemen in Park De Kievit.

Reactie

De betreffende waterloop valt in het gebied van waterschap Brabantse Delta. De Brabantse elta heeft voor het ontbreken van de waterloop geen opmerking geplaatst terwijl op andere locaties wel is gewezen op het ontbreken van een waterloop. De verbeelding wordt op dit punt niet aangepast.

Bij de begripsbepalingen toevoegen 'waterstaatkundige doeleinden'.

Reactie

In het bestemmingsplan wordt bij de bestemmingen nergens gesproken over 'waterstaatkundige doeleinden'. Het toevoegen van een definitie heeft derhalve geen toegevoegde waarde. De regels worden niet aangepast.

In artikel 6 t/m/ 8 opnemen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke ten dienste staat van de waterhuishouding. [zijn thans artikel 8,9 en 3]

Reactie

De regels zijn aangepast.

Het waterschap vindt het niet wenselijk om in het aanlegvergunningstelsel in artikel 22.4 de punten c en d op te nemen. [is thans artikel 17]

Reactie

De wenselijkheid wordt niet onderschreven en de regels worden op dit niet aangepast.

In diverse artikelen zijn vrijstellingen opgenomen met betrekking tot water. Wenselijk is in de artikelen op te nemen dat advies bij de waterbeheerder wordt ingewonnen.

Reactie

De wenselijkheid wordt niet onderschreven en de regels worden op dit punt niet aangepast.

De toelichting mist een beschrijving van de keur van het waterschap, de waterdoelen in het plangebied, de uitgangspunten met betrekking tot hydrologisch neutraal; ontwikkelen en de omgang met hemelwater.

Reactie

De toelichting is aangevuld

7.2

Vaststelling

Op 22 december 2008 heeft de gemeente bekendgemaakt dat het bestemmingsplan Buitengebied 2008 als ontwerp bestemmingsplan ter inzage ligt, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om een zienswijze in te dienen. Tijdens de periode van inzage zijn zienswijzen ingediend. Door de gemeente Baarle-Nassau is een Nota beantwoording van zienswijzen opgesteld naar aanleiding van deze zienswijzen. Deze nota wordt door de gemeenteraad vastgesteld samen met het bestemmingsplan. De door de gemeente geachte gegronde zienswijzen zijn verwerkt in onderhavig bestemmingsplan. Ter verduidelijking zijn deze opgenomen in de Staat van wijzigingen.

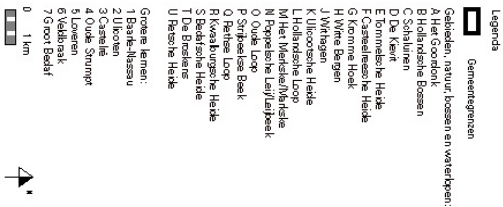
LITERATUUR

- Gemeente Baarle-Nassau, 1990. Bestemmingsplan Buitengebied.
- Gemeente Baarle-Nassau, 1995. Partiële herziening Bestemmingsplan Buitengebied.
- Gemeenten Baarle-Hertog en Baarle-Nassau, 2002. Ruimtelijk-Economisch Kaderplan.
- Landinrichtingscommissie Baarle-Nassau, 2006. Plan van Toedeling.
- Ministeries van VROM, EZ, LNV en V&W, 2004. Nota Ruimte.
- Provincie Noord-Brabant, 1998. Beheers- en Begrenzingsplannen.
- Provincie Noord-Brabant, 2001. Digitale atlas RLG; deel 1.
- Provincie Noord-Brabant, 2002. Waterhuishoudingsplan 2003-2006.
- Provincie Noord-Brabant, 2002. Deelstroomgebiedsvisies.
- Provincie Noord-Brabant, 2002. Digitale atlas RLG; deel 2.
- Provincie Noord-Brabant, 2003. Digitale atlas RLG; deel 2a.
- Provincie Noord-Brabant, 2004. Reconstructieplan/milieueffectrapport De Baronie, vastgesteld 20 juli 2004.
- Provincie Noord-Brabant, 2004. Beleidsnotitie rood voor groen; nieuwe landgoederen in Brabant
- Provincie Noord-Brabant, 2004. Digitale atlas Provincie Noord-Brabant 2004.
- Provincie Noord-Brabant, 2004. Aardkundig waardevolle gebiedenkaart.
- Provincie Noord-Brabant, 2004. Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling.
- Provincie Noord-Brabant, 2004. Partiële herziening van het Streekplan Noord-Brabant 2002 (eerste herziening).
- Provincie Noord-Brabant, 2005. Beleidsregel Natuurcompensatie.
- Provincie Noord-Brabant, 2006. Beleidsnota Glastuinbouw
- Provincie Noord-Brabant, 2006. Beleidsregel Ruimte voor ruimte
- Provincie Noord-Brabant, 2007. Provinciale Milieuvordering
- Provincie Noord-Brabant, 2007. Beleidsnota Teeltondersteunende voorzieningen.
- Provincie Noord-Brabant, 2008 Interimstructuurvisie.
- Provincie Noord-Brabant, 2008 Paraplunota.
- RAAP, 2008, Landinrichtingsgebied Baarle-Nassau.
- Europese Commissie, 2000/60/EC Kaderrichtlijn Water

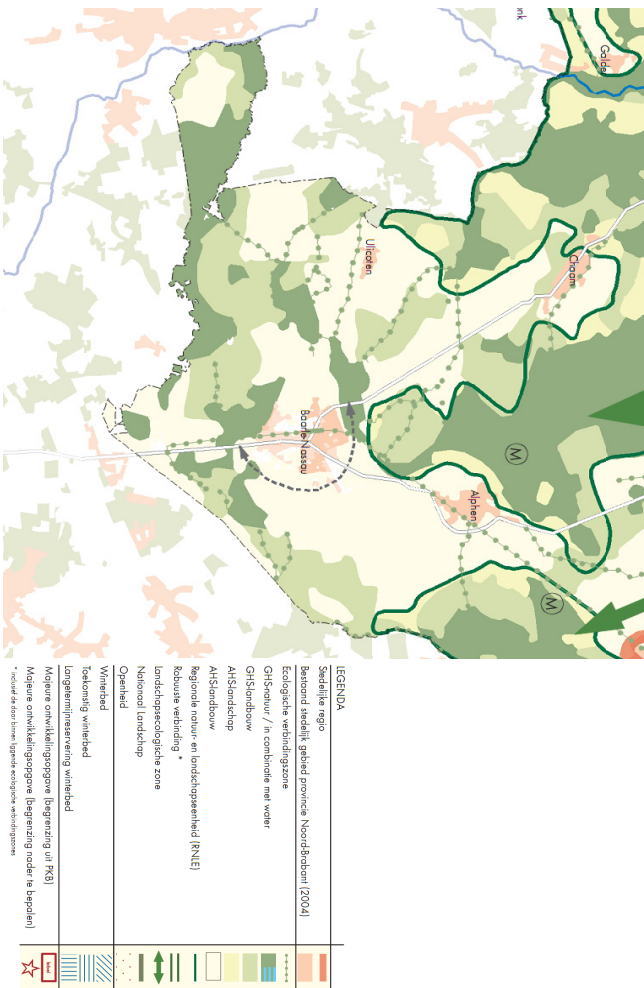
KAARTENBIJLAGE⁹

1. Plangebied en toponymen
2. Interimstructuurvisie Noord-Brabant: Ruimtelijke hoofdstructuur
3. Interimstructuurvisie Noord-Brabant: Elementen van de onderste laag
4. De Ecologische Hoofdstructuur
5. Partiële herziening Waterhuishoudingsplan: Plankaart
6. Kaart sociale en economische vitaliteit Reconstructieplan/MER De Baronie
7. Kaart omgevingskwaliteit Reconstructieplan/MER De Baronie
8. Gewenste ruimtelijke structuur van het landelijke gebied volgens het Ruimtelijk Economisch Kaderplan Baarle
9. Geomorfologie
10. Bodemkundige hoofdeenheden
11. Kwel- en infiltratiegebieden
12. Actuele en potentiële natuurwaarden
13. Natuurwaarden volgens provinciale inventarisaties
14. Indicatieve ligging van de veehouderijbedrijven
15. Historische groenstructuren en stedenbouwkundige waarden
16. Historische waardevolle vlakken en archeologische waardevolle gebieden

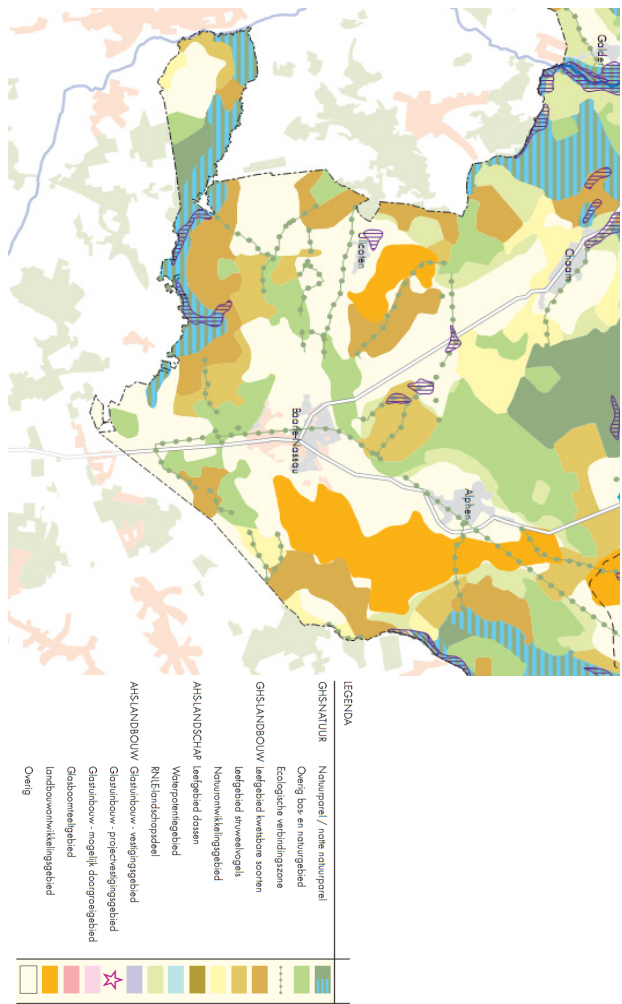
⁹ De informatie op de kaarten is, met uitzondering van de kaarten 1 en 8, ontleend aan de digitale atlanten van de provincie Noord-Brabant.



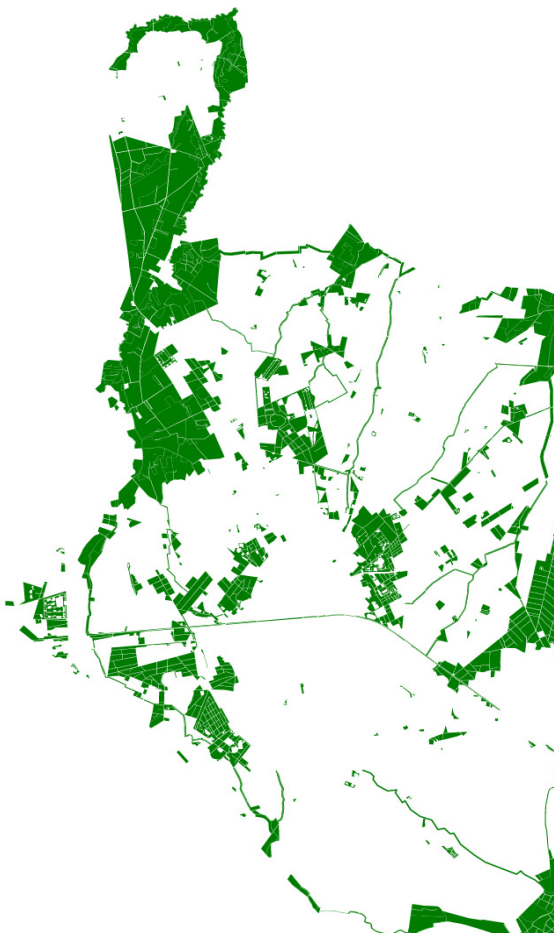
Kaart 2 Ruimtelijke Hoofdstructuur: Interinstructuurvisie 'Brabant in Ontwikkeling'

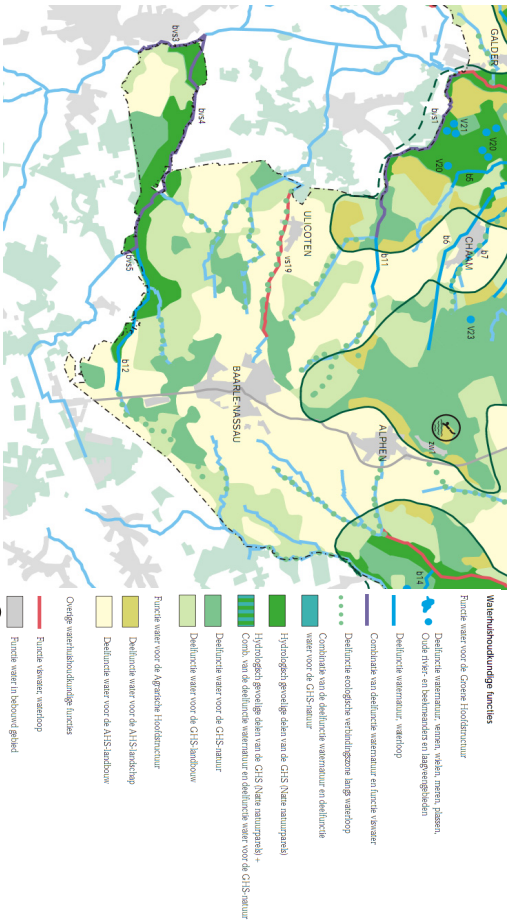


Kaart 3 Zonering van het buitengebied Paraplumta ruimtelijke ordening



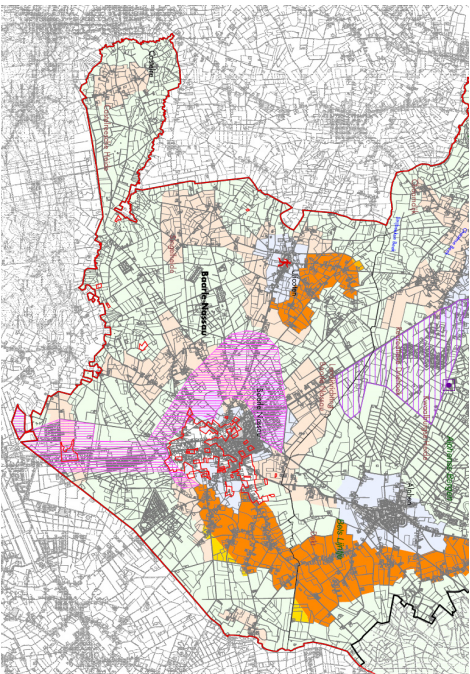
Kaart 4 Ecologische Hoofstructuur (Provincie Noord-Brabant 2008)





Kaart 5. Partijle herziening Waterhuishoudingskaart

Kaart 6. Plankaart 2 Sociale en economische vitaliteit Reconstructieplan/MER De Baronie



Legenda

Integrale zonering (planologische doorwerking)

Extensiveringsgebiet

Natuur

Overig

Landbouwonwikkelingsgebied

Primair

Primair, aandacht voor struweelvogels / klassen

Secundair

Verweingsgebied

Stedelijk gebied (geen integrale zonering)

Recreatie

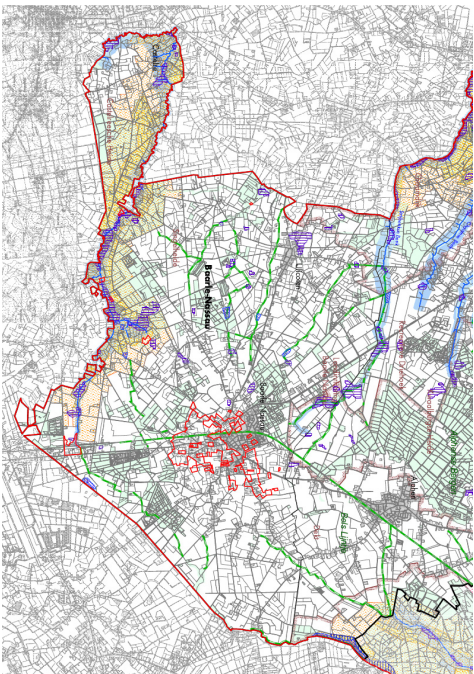
☒ Recreatieve poort

Intensief recreatief gebied

Projectkategorie	

Stedelijk uitlooph gebied

Kaart 7. Plankaart 1 Omgevingswettelijk Reconstructieplan/MER De Barone



Legenda

Natuur

Ecologische hoofdstructuur (EHS)
Ecologische verbindingzone (EVZ)
Zoelgebied REY - Rijk

Regionele natuur- en landschapsaansluiting (RLNE)

RLNE (laar aan te passen (Baronie))

Landbouwontwikkelingszone/
Landbouwproductieve zone (LZ)

Zoellocatie nieuw bos/natuur

Water

Rivierverminding

Zoelgebied rivierverminding

Waterberging (planologische doorwerking)

Beaard landbouwland
(planologische doorwerking)

In te richten waterberginggebied
(planologische doorwerking)

Voorlopig reservatiegebied 2050, 2016

Waterdoelen

Nieuw natuurplan (planologische doorwerking)

Beaardingszone naar natuurplan

Zoelgebied wijl

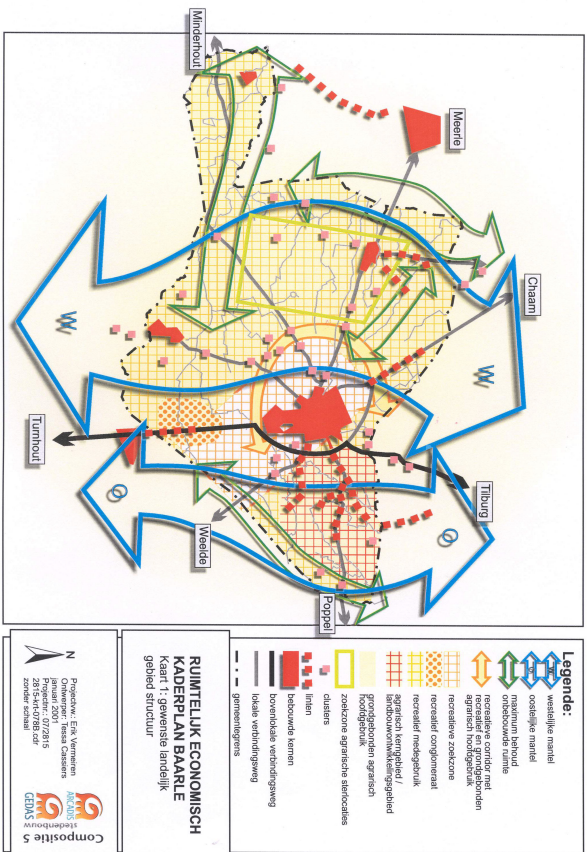
Beekherstel

Te herstellen beek

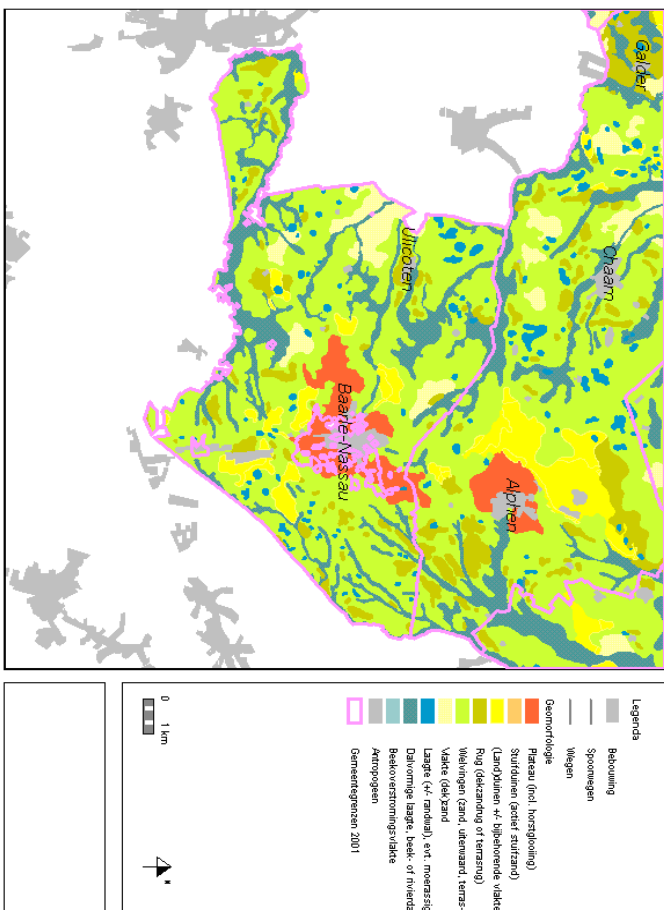
Ruimte voor beek en kreekherstel

Concreet begrensd beekherstelgebied
(planologische doorwerking)

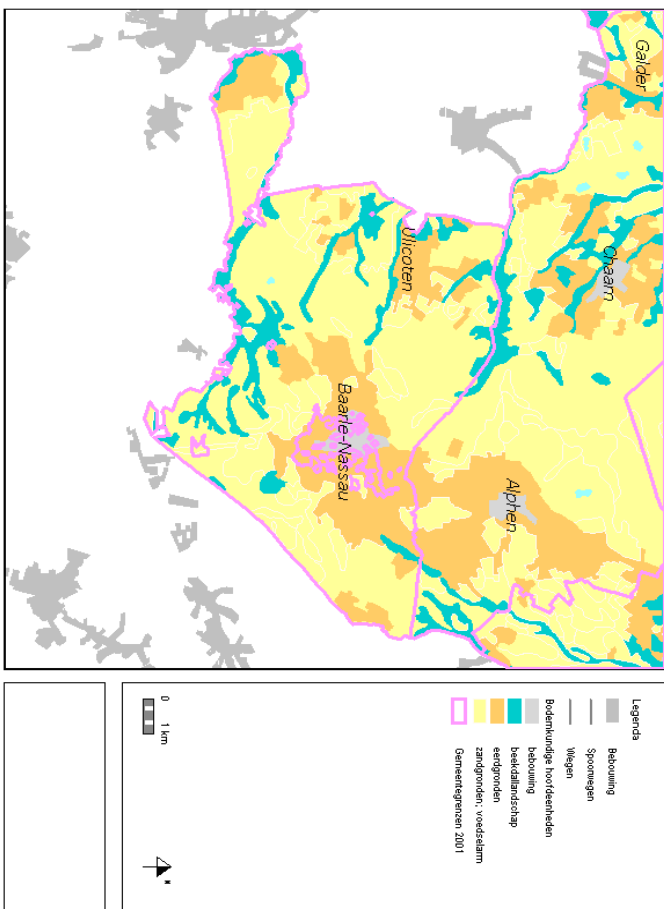
Kaart 8. Gewenste ruimtelijke structuur van het landelijk gebied volgens het Ruimtelijk Economisch Kaderplan Baarle (gemeente Baarle-Nassau, 2002)



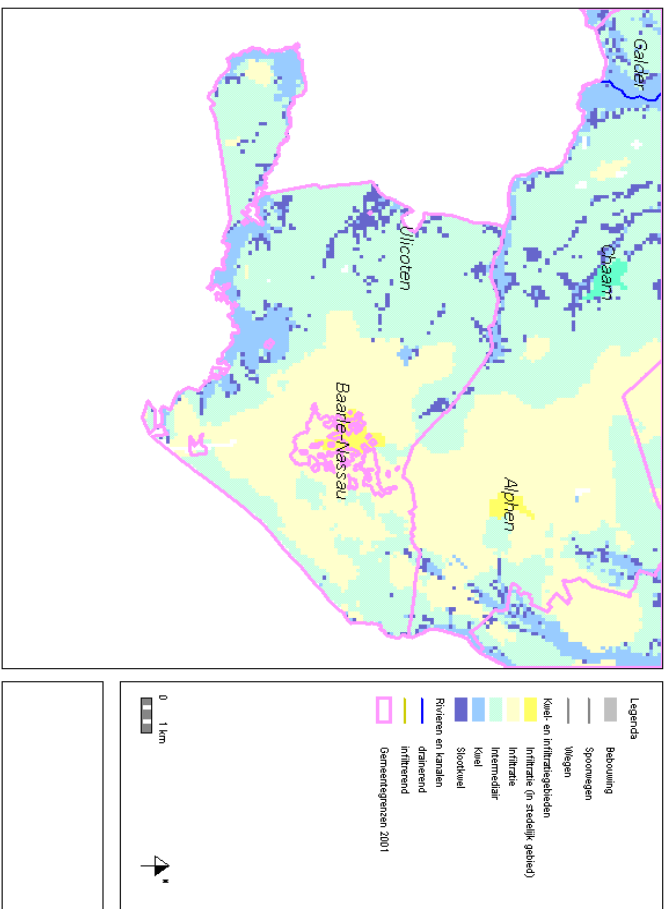
Kaart 9. Geomorfologie (Provincie Noord-Brabant, 2004)



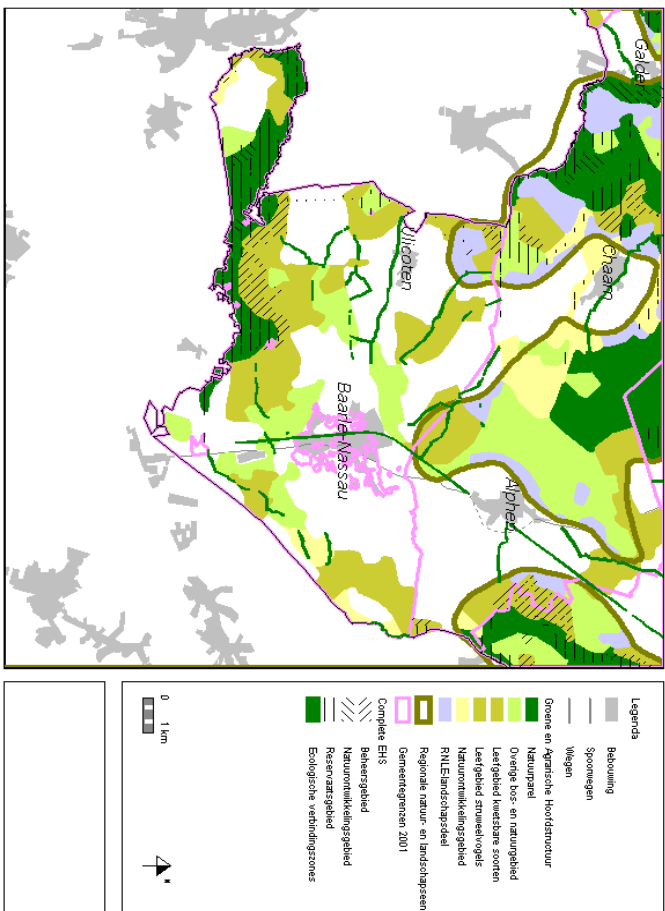
Kaart 10. Bodemkundige hoofdeenheden (provincie Noord-Brabant, 2004)



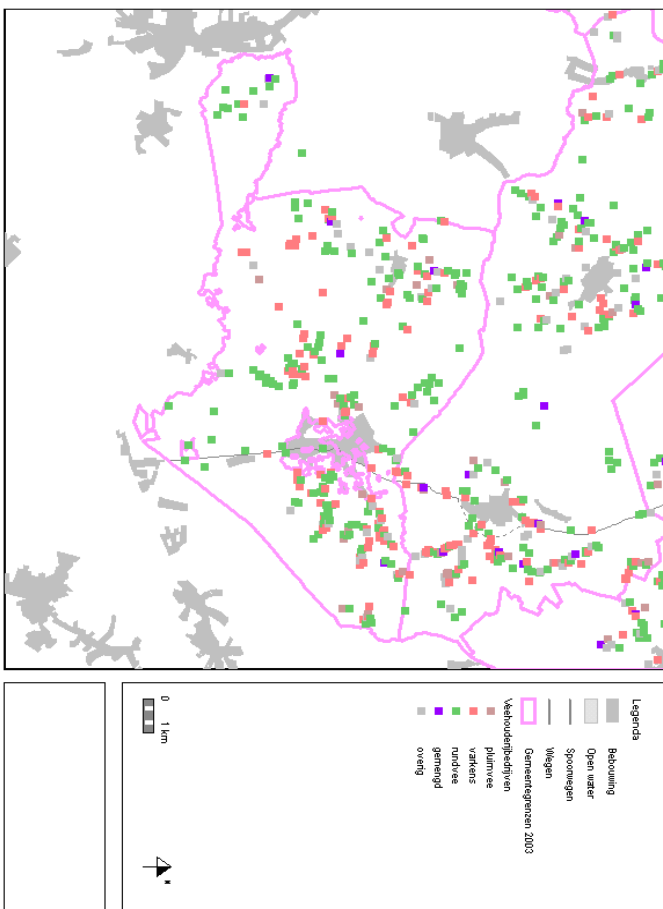
Kaart 11. Kwek- en infiltratiegebieden (Provincie Noord-Brabant, 2004)

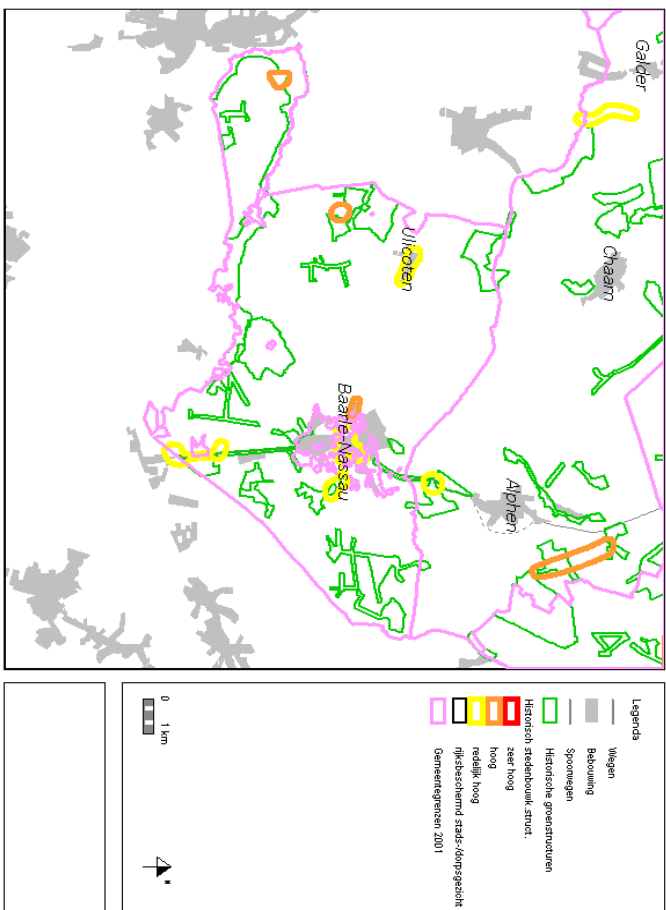


Kaart 12. Actuele en potentiële natuurwaarden (Provincie Noord-Brabant, 2004)

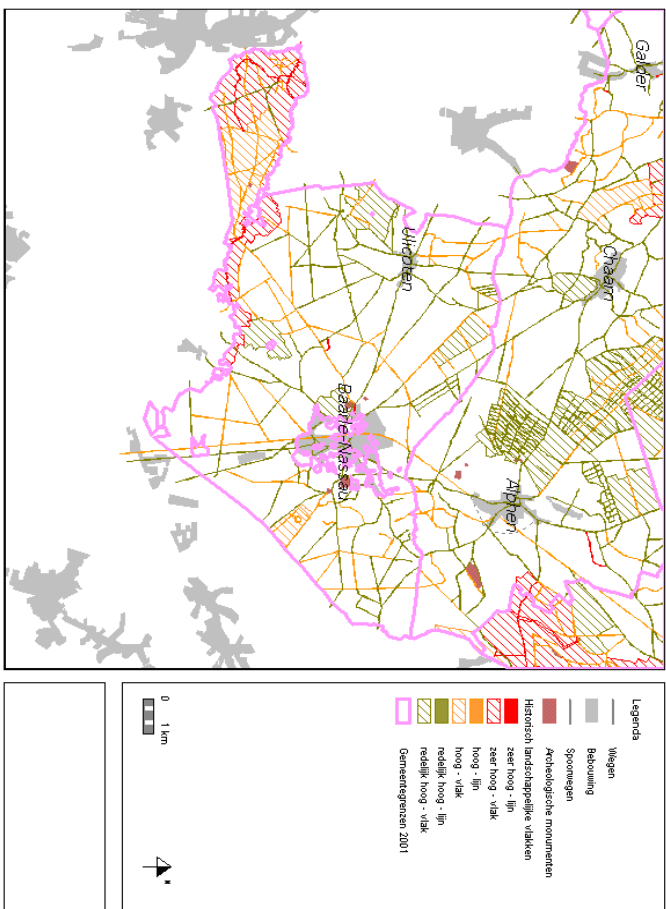


Kaart 14. Indicatieve ligging van de veehouderijbedrijven (Provincie Noord-Brabant, 2004)





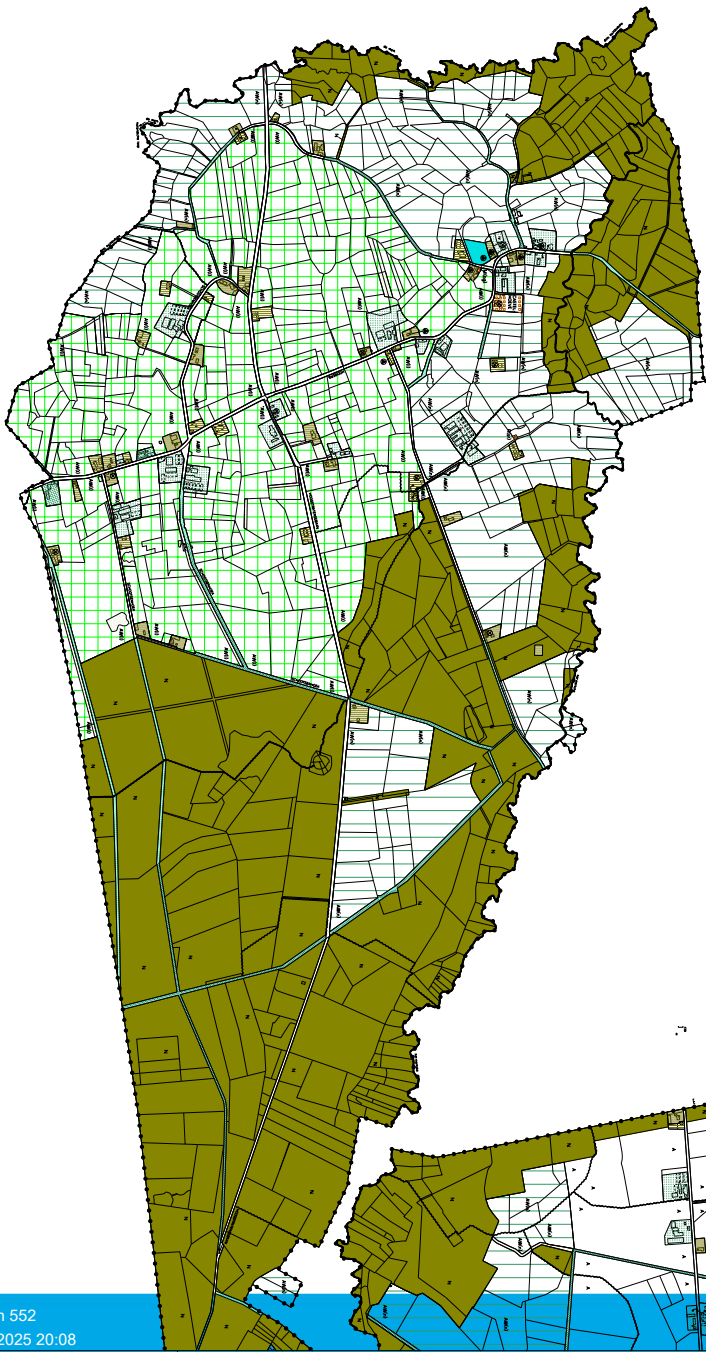
Kaart 15. Historische groenstructuren en historische stedenbouwkundige waarden (provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart, 2002)



Kaart 16. Historisch waardevolle vlakken en lijnen en archeologisch waardevolle gebieden (provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart, 2002)

Bijlage

45483_BP_Buitengebied_verbeelding_1_blad_1__Castelre_.pdf



De afmetingen zijn afgeleid uit de kadastrale kaart van 1:5000.

De afmetingen zijn afgeleid uit de kadastrale kaart van 1:5000.

De afmetingen zijn afgeleid uit de kadastrale kaart van 1:5000.

De afmetingen zijn afgeleid uit de kadastrale kaart van 1:5000.

De afmetingen zijn afgeleid uit de kadastrale kaart van 1:5000.

De afmetingen zijn afgeleid uit de kadastrale kaart van 1:5000.

De afmetingen zijn afgeleid uit de kadastrale kaart van 1:5000.

De afmetingen zijn afgeleid uit de kadastrale kaart van 1:5000.

De afmetingen zijn afgeleid uit de kadastrale kaart van 1:5000.

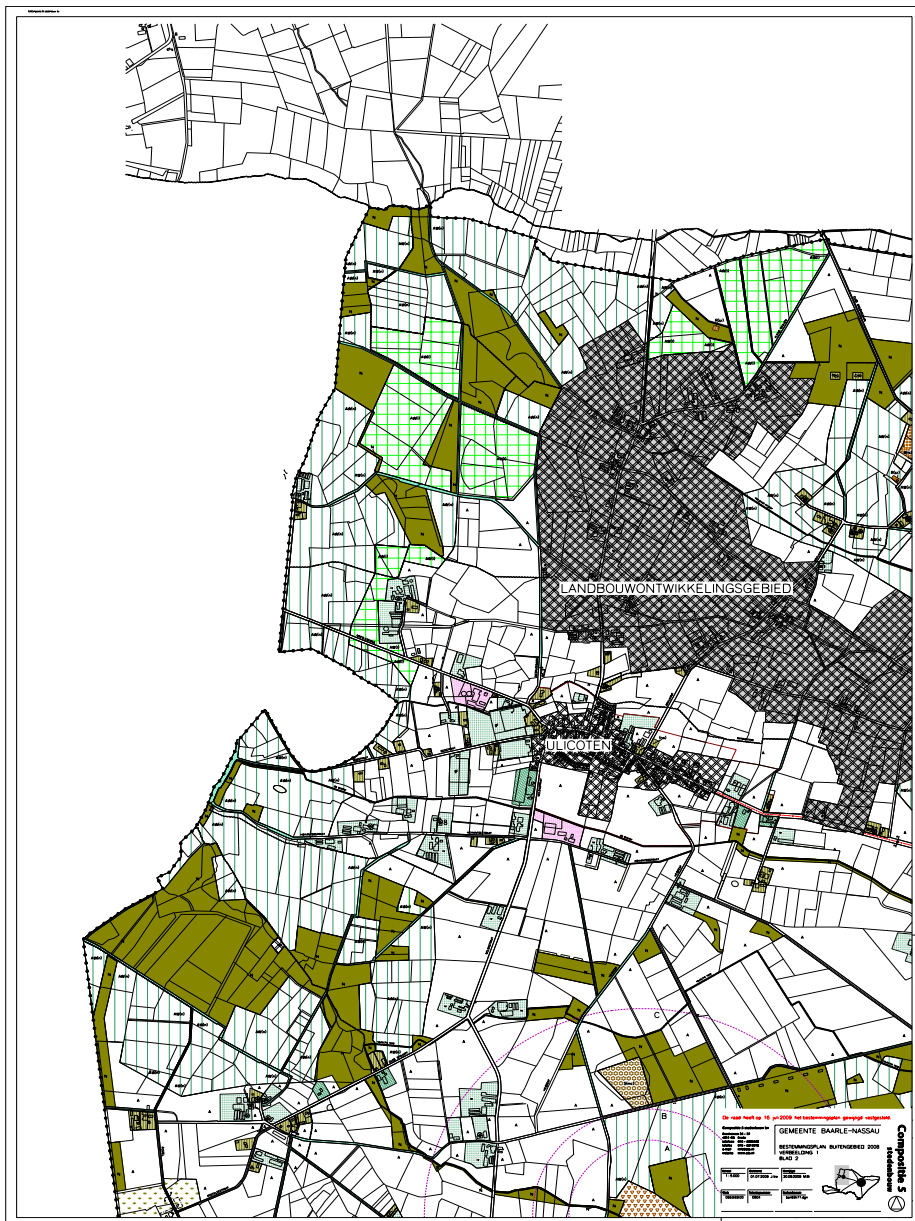
De afmetingen zijn afgeleid uit de kadastrale kaart van 1:5000.

De afmetingen zijn afgeleid uit de kadastrale kaart van 1:5000.



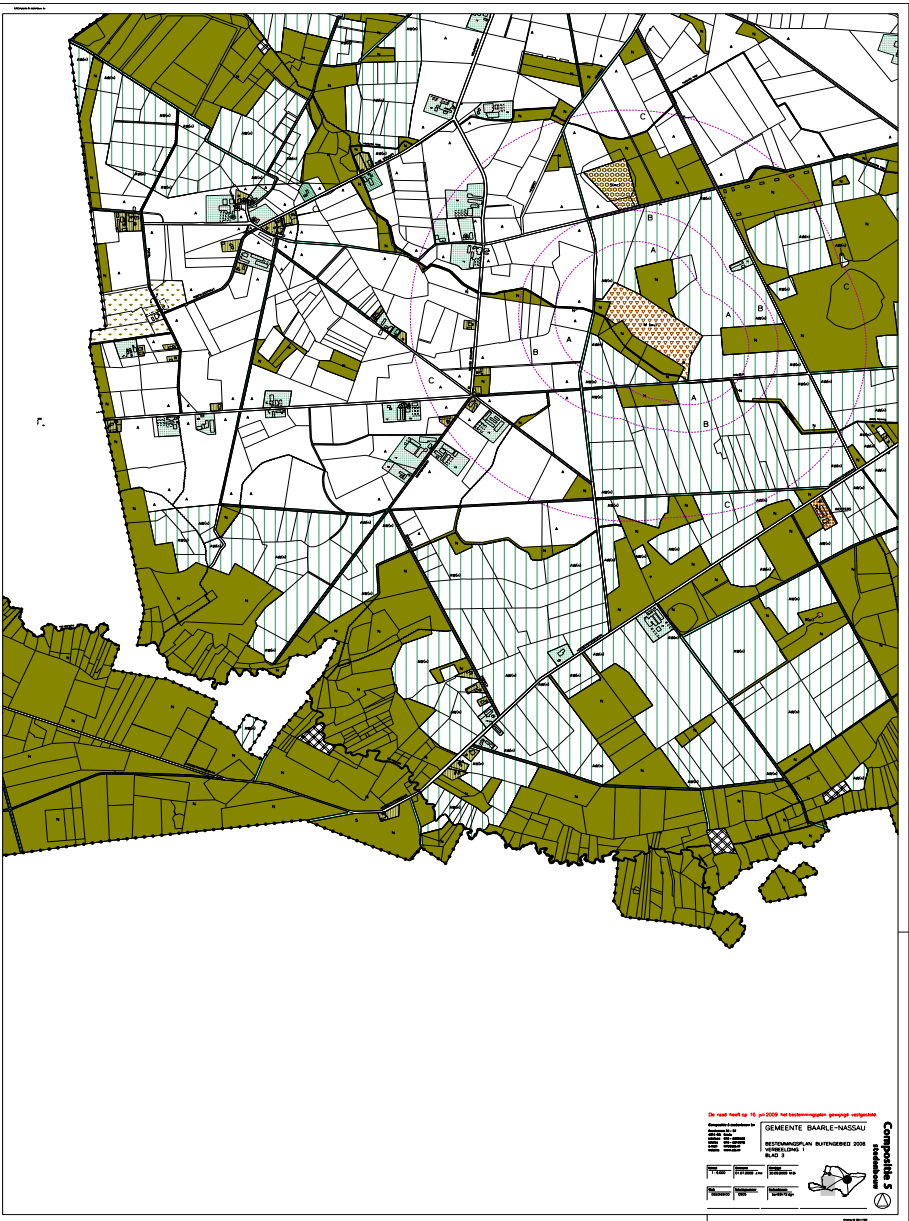
Bijlage

45483_BP_Buitengebied_verbeelding_1_blad_2__Ulicoten_.pdf



Bijlage

45483_BP_Buitengebied_verbeelding_1_blad_3__Ten_zuiden_van_Ulicoten_.pdf

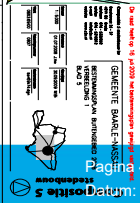


Bijlage

45483_BP_Buitengebied_verbeelding_1_blad_4__Ten_noorden_en_westen_van_Baarle_.pdf

Bijlage

45483_BP_Buitengebied_verbeelding_1_blad_5__ten_zuiden_en_westen_van_Baarle_.pdf



Bijlage

45483_BP_Buitengebied_verbeelding_1_blad_6__ten_zuiden_van_Baarle_tot_grens_.pdf

Bijlage

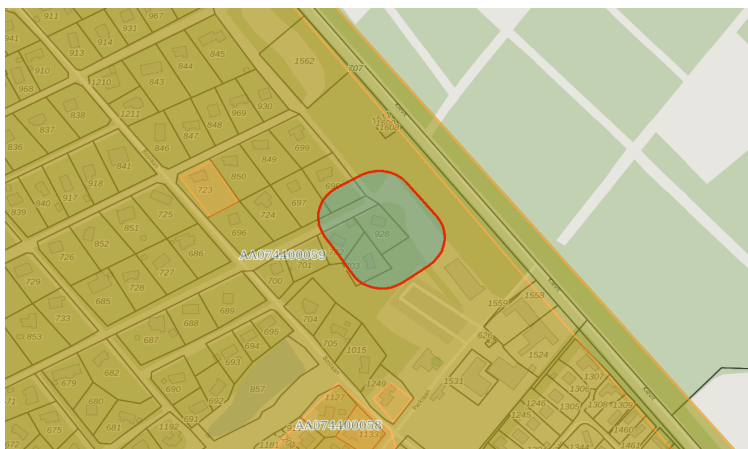
45483_BP_Buitengebied_verbeelding_1_blad_7__ten_oosten_van_Baalre_.pdf

Bijlage

45483_Noord-Brabant.Omgevingsrapport (17).pdf

Kievit 12 B169 Baarle-Nassau

Omgevingsrapportage



Bodem

Locaties

Ondergrond

Kadastraal perceel

topografie

Selectie

Inhoudsopgave

Voorblad
Inhoudsopgave
Inleiding
Bungalowpark De Kievit
Kievit 12
Kaarten
Disclaimer
Toelichting

Inleiding

Dit betreft een rapportage van de milieu-hygiënische bodemkwaliteit van het perceel waarvan de locatie op de eerste pagina van deze rapportage is aangegeven. De rapportage is gemaakt met behulp van het bodeminformatiesysteem (bis) van de gezamenlijke omgevingsdiensten in Noord-Brabant.

Indien er van het perceel, of de directe omgeving hiervan, bodemonderzoeken of ondergrondse tanks in het bis bekend zijn, bevat deze rapportage een uittreksel hiervan.

Welke informatie bevat het bodeminformatiesysteem?

Bij de uitvoering van de gemeentelijke en provinciale bodemtaken ontvangen wij bodemrapporten bij grondwerken, bodem- en tanksaneringen, grondtransacties en het behandelen van aanvragen voor omgevingsvergunningen. De resultaten van de bodemonderzoeken worden verwerkt in het bis.

Geen informatie aanwezig

Indien er in het bis geen informatie over een perceel aanwezig is, kan niet geconcludeerd worden dat er dan ook geen bodemverontreiniging aanwezig is. Alleen na uitvoering van een volledig verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 kan hierover meer zekerheid worden verkregen. Indien u onderzoek wilt laten uitvoeren dan adviseren wij u contact op te nemen met een SIKB BRL 2000 gecertificeerd adviesbureau. Alleen onderzoeken die uitgevoerd zijn door een gecertificeerd bureau worden voor overheidsbeslissingen in behandeling genomen.

Locaties met historisch bodembedreigende activiteiten

Om inzicht te krijgen waar de bodem in het verleden mogelijk verontreinigd is geraakt zijn de locaties met een risico op bodemverontreiniging in kaart gebracht. Deze gegevens zijn afkomstig uit oude bestanden en tekeningen, zoals het Hinderwetarchief, milieuarchief en de bestanden van de Kamer van Koophandel. Deze historische informatie zegt iets over het vermoeden van bodemverontreiniging. In feite is het een risicoanalyse die kan leiden tot vervolgonderzoek.

Deze locaties zijn ondergebracht in het zogenaamde historische bodembestand (HBB). Op tal van locaties met de meest verdachte bodembedreigende activiteiten en waar nog niet eerder bodemonderzoek heeft plaatsgevonden, heeft inmiddels oriënterend bodemonderzoek plaatsgevonden.

Opbouw van de rapportage

Op basis van de ingevoerde geografische gegevens die voor de aanvraag van de rapportage zijn ingevoerd, is met behulp van software gecontroleerd of er op het perceel of in de directe omgeving hiervan gegevens over de bodem en grondwater beschikbaar zijn. Indien deze informatie aanwezig is dan wordt deze getoond in de onderstaande volgorde:

Informatie over de milieukwaliteit op de locatie:

- Overzicht locatiegegevens
- Overzicht bodemonderzoeken
- Overzicht historische bodembedreigende activiteiten
- Overzicht ondergrondse tanks

Naast het geselecteerde perceel wordt ook in een straal van 25 meter rond het geselecteerde perceel gekeken of er onderzoeksgegevens beschikbaar zijn. Indien er informatie aanwezig is, dan wordt deze getoond onder het hoofdstuk: "Informatie over de milieukwaliteit in de directe omgeving van de locatie".

Vervolgens worden ook voor de percelen in de directe omgeving de locatiegegevens, de historische bodembedreigende activiteiten en de ondergrondse tanks weergegeven.

Toelichting bij informatie over de bodemkwaliteit op de locatie

Overzicht locatiegegevens

Onder deze paragraaf worden de locatiegegevens getoond zoals deze in het bis bekend zijn. Onder de locatiegegevens worden ook de status van de bodemlocatie, eventuele verontreinigingen en de vervolgactie aangegeven.

Overzicht onderzoeken

Onder deze paragraaf worden de gegevens van de bodemrapporten die op de locatie zijn uitgevoerd weergegeven, zoals soort onderzoek, aanleiding, rapportdatum, beknopte conclusie en resultaat Wet bodembescherming.

Overzicht historische bodembedreigende activiteiten

Onder deze paragraaf worden de historische bodembedreigende activiteiten getoond zoals deze in het bis bekend zijn.

Overzicht aanwezige ondergrondse tanks

Onder deze paragraaf worden de ondergrondse tanks getoond, zoals deze in het bis bekend zijn.

Informatie over de bodemkwaliteit in een straal van 25 meter rond de locatie

Idem als informatie over de bodemkwaliteit op de locatie maar dan binnen een straal van 25 meter rond de locatie.

Locatie: Bungalowpark De Kievit

Locatie

Adres	Kievit 12 5111HD BAARLE NASSAU
Locatiecode	AA074400009
Locatiennaam	Bungalowpark De Kievit
Plaats	Baarle-Nassau
Locatiecode bevoegd gezag WBB	NB074400672

Status

Vervolg WBB	Uitvoeren aanvullend OO	Beoordeling	Potentieel Ernstig
Status rapporten	Nader onderzoek	Beschikking	
Status besluiten		Status asbest	
Is van voor 1987	Ja		

Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Archief	Conclusie overheid
24-02-1997	Verkennd onderzoek NEN 5740	Eikenlaan 50	Ascor Analyse			BG: geen verontreiniging OG: geen verontreiniging GW: Pb > I; Cd > T; Cr, Zn > S Aanbeveling: vanwege loodconcentratie herbemonstering grondwater uitvoeren
27-05-1997	Verkennd onderzoek NEN 5740	Beukenweide 8	Ascor Analyse			BG: geen verontreiniging OG: geen verontreiniging GW: Ni > T; Cr, Pb, Zn, As > S waarschijnlijk natuurlijk



OMGEVINGSDIENST
ZUID-OOST-BRABANT

Provincie Noord-Brabant



odbn
omgevingsdienst Noord-Brabant

27-05-1997	Verkennd onderzoek NEN 5740	Boslaan 4	Ascor Analyse	verhoogd achtergrondgehalte geen belemmering bouwvergunning BG: geen verontreiniging OG: geen verontreiniging GW: Zn > I; Cd > T; Cr, Ni, Pb > S waarschijnlijk achtergrondgehalte gezien eerdere onderzoeken Geen belemmering bouwvergunning
04-06-2002	Verkennd onderzoek NEN 5740	VO Recreatiepark de Kievit, Lepenlaan 10	Overig	Gw. >S: Cd, Cr, Zn en xylenen. Geen vervolgonderzoek noodzakelijk.
15-10-2003	Nader onderzoek	Hertenpad 3	Zeeuwen Milieu	In VO is Cd >t, NO betrof een herbemonstering. Ook in NO Cd >t, geen aanwijsbare bron. Afgesproken is om stroomafwaarts monitorings pb te plaatsen. Bij 1e gw monitoring Cd >t, nulsituatie vastgelegd.

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
ophooglaag met kolengruis en/of sintels	8888	9999	Niet van toepassing	Per definitie	Onbekend		Nee

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

Locatie: Kievit 12

Locatie

Adres	KIEVIT 12 5111HD Baarle-Nassau
Locatiecode	AA074400059
Locatiennaam	Kievit 12
Plaats	Baarle-Nassau
Locatiecode bevoegd gezag WBB	NB074400591

Status

Vervolg WBB		Beoordeling	
Status rapporten	Nader onderzoek	Beschikking	
Status besluiten		Status asbest	
Is van voor 1987	Ja		

Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Archief	Conclusie overheid
01-11-1993	Nader onderzoek	De Kievit hele park grondwater meten	Milieut Zonnev en Ve			MATIG EN PLAATSELIJK ERNSTIG VERONTREINIGD MET METALEN, CADMIUM, KWIK, NIKKEL EN ZINK.verontreiniging waarschijnlijk afkomstig van naastgelegen industrie (belgisch grondgebied)

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
hbo-tank (ondergronds)	8888	1998	Nee	Nee	Nee		Nee

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar



OMGEVINGSDIENST
ZUID-OOST BRABANT

Provincie Noord-Brabant



omgevingsdienst
Midden- en West-Brabant
odbn
omgevingsdienst Midden-Brabant

De informatie die wij in deze rapportage beschikbaar stellen, dient u te interpreteren als een inschatting van de situatie. Aangezien de informatie is gebaseerd op onderzoeken die in het verleden hebben plaatsgevonden kunnen wij nooit 100% zekerheid geven met betrekking tot de actuele kwaliteit van grond en grondwater. De gezamenlijke omgevingsdiensten in Noord – Brabant zijn niet aansprakelijk voor enige schade dan wel enige andere indirecte incidentele of gevolgschade als blijkt dat in de praktijk de kwaliteit van grond of grondwater anders is dan in dit rapport is vermeld. Wij attenderen u op het feit dat u als makelaar, eigenaar, toekomstig eigenaar of als derde, bij aan- of verkoop van onroerend goed een vergaande onderzoeksplicht heeft als het gaat om het vaststellen van de kwaliteit van de bodem en/of de aanwezigheid van ondergrondse brandstoftanks. Wij adviseren u om in voorkomende gevallen zelf zorg te dragen voor bodemonderzoek dan wel onderzoek naar de aanwezigheid van een tank.

De informatie uit deze rapportage kan niet worden gebruikt bij de aanvraag van een omgevingsvergunning of andere gemeentelijke producten of diensten. Bij een vergunningaanvraag dient elke situatie opnieuw afzonderlijk te worden beoordeeld. Ook al heeft er op een locatie eerder bodemonderzoek plaatsgevonden is het niet uitgesloten dat de gemeente opnieuw bodemonderzoek eist. De aanwezige informatie kan verouderd zijn, ook kan er een onjuiste onderzoeksstrategie zijn toegepast.

Toelichting

Toelichting op gebruikte terminologie

Uitleg begrippen bij deze rapportage

De analysesresultaten in relatie tot de onderzoeksstrategie geven een beeld van de verontreinigings situatie. Op basis van hiervan wordt een locatie beoordeeld. Hieronder volgt een opsomming:

- Niet verontreinigd geen vervolg: Volgens de beschikbare informatie is de locatie niet verontreinigd, een nader bodemonderzoek is niet noodzakelijk.
- Ernstig: Potentieel ernstig. Het vermoeden bestaat dat er sprake is van een ernstige verontreiniging.
- Een locatie wordt ook als Pot. Ernstig gekwalificeerd als er alleen bodembedreigende handelingen hebben plaatsgevonden (historisch bodemonderzoek). De locatie is dan als het ware verdacht met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging.
- Urgent c.q. Spoedeisend: Potentieel urgent. Het vermoeden bestaat dat de ernstige verontreiniging risico"e;s vormt voor de gezondheid, ecologie en verspreiding.
- verontreinigd: Geen vervolg. Het vermoeden bestaat dat de locatie wel verontreinigd is maar er is geen aanleiding tot het doen van vervolgonderzoek.
- Niet Ernstig: Er is geen sprake van een ernstige bodemverontreiniging.
- Ernstig, niet urgent c.q. Spoedeisend: Door de provincie in een beschikking vastgelegd dat sprake is van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater. Er zijn geen gezondheids-, Ecologische en/ of verspreidingsrisico"e;s.
- Ernstig, urgentie c.q. spoedeisendheid niet bepaald: Er is sprake van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater waarvan de urgentie (risico"e;s) niet zijn vastgesteld.
- Ernstig en urgent c.q. spoedeisend, sanering binnen 4 jaar: Door de provincie in een beschikking vastgelegd dat sprake is van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater. De verontreiniging vormt een actueel gevaar voor de volksgezondheid, en/of het ecosysteem en/of verspreiding.

Indien er op een locatie een geval van ernstige bodemverontreiniging is aangetroffen is de provincie bevoegd gezag. De provincie zal afhankelijk van de situatie een beschikking afgeven.

Op basis van de status van de verontreiniging (beoordeling van de locatie) worden de vervolgstappen vastgesteld. We onderscheiden de volgende stappen (activiteiten):

- Voldoende onderzocht/gesaneerd, geen vervolg: Op basis van de huidige bodemonderzoeken of op grond van een goedgekeurd evaluatierapport (naar aanleiding van een bodemsanering) is vervolgonderzoek niet noodzakelijk.

- Uitvoeren (aanvullend) HO, OO, NO, SO en SP: Respectievelijk het uitvoeren van een (aanvullend) Historisch Onderzoek, een Oriënterend Onderzoek, een Nader Onderzoek, een Saneringonderzoek en het opstellen van een Saneringsplan.
- Uitvoeren van een sanering en/of aanvullend sanering: De grond en/of het grondwater worden ontdaan van de verontreinigende componenten.
- Uitvoeren tijdelijke beveiliging: Het plaatsen van tijdelijke sanerende maatregelen met als doel verspreiding van de verontreiniging tegen te gaan of de risico's van de verontreiniging terug te dringen.
- Uitvoeren (aanvullende) saneringsevaluatie: De resultaten (hoeveelheid verwijderde grond, terugsaneerwaarde, etc) worden vastgelegd in een rapport.
- Uitvoeren actieve nazorg: Na afronding van de sanering gelden nog zorgverplichtingen die door de provincie in een beschikking zijn vastgelegd.
- Monitoring: De verontreiniging wordt periodiek gecontroleerd of geen verspreiding plaatsvindt. Ook deze activiteiten zijn in een beschikking vastgelegd.
- Registratie restverontreiniging: Na sanering is een verontreiniging achter gebleven. De aard en omvang van deze verontreiniging wordt geregistreerd bij de provincie en de gemeente. Bij het kadaster wordt een aantekening gemaakt.

Er zijn verschillende soorten bodemonderzoeken, elk met een ander doel en uitvoeringsstrategie. De volgende onderzoekstypen worden onderscheiden:

- PreHo: Prehistorisch bodemonderzoek, er is een verdenking van bodembedreigende activiteiten. De locatie is bijvoorbeeld afkomstig uit de lijst van de Kamer van Koophandel.
- Historisch onderzocht: Er is een historisch bodemonderzoek verricht. Zonder de locatie te bezoeken is in de gemeentelijke archieven gezocht naar aanwijzingen voor een bodembedreigende activiteit.
- Beperkt onderzoek: Eenvoudig onderzoek met een specifiek doel (bv verdenking van asbest of een calamiteit). Een beperkt onderzoek geeft geen uitsluitsel over de algemene bodemkwaliteit.
- BOOT of indicatief onderzoek: Een beperkt onderzoek geeft geen uitsluitsel over de algemene bodemkwaliteit.
- Onderzocht op aard (O.O./NVN/NEN): Op de locatie is een analytisch bodemonderzoek verricht om te onderzoeken of er sprake is van bodemverontreiniging. Dit kunnen verschillende typen onderzoek zijn die echter allemaal tot doel hebben om een eventuele verontreiniging aan het licht te brengen. (OO = oriënterend onderzoek, NVN = indicatief bodemonderzoek conform de Nederlandse Voornorm en NEN = verkennend bodemonderzoek conform de Nederlandse Eenheidsnorm (NEN 5740)).
- Nulsituatie onderzoek: Om in de toekomst vast te kunnen stellen of de huidige eigenaar de bodem (verder)verontreinigd heeft wordt de kwaliteit van de bodem vastgelegd. Indien later blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is verslechterd dan kan de eigenaar hiervoor aansprakelijk worden gesteld. Wordt toegepast bij de vestiging van bedrijven op een locatie die potentieel bodembedreigende activiteiten uitvoeren.
- O.O.T. (Besluit Opslag Ondergrondse Tanks): Onderzoek dat wordt uitgevoerd om vast te stellen of zich bij een ondergrondse brandstoftank verontreinigingen bevindt.
- Asbest in grond onderzoek (NEN 5707)
- Nader onderzoek: Onderzoek naar de grootte van de verontreiniging en het vaststellen van de

ernst en de urgentie (NTA 5755).

- Saneringsonderzoek opgesteld: er is, naar aanleiding van de resultaten van het nader bodemonderzoek, een onderzoek naar de saneringsmogelijkheden uitgevoerd.
- Saneringsplan opgesteld: Een saneringsplan is een planmatige beschrijving van de saneringsmethode en/of de saneringstechnieken.
- Saneringsevaluatie uitgevoerd: een opsomming van de resultaten en gebeurtenissen naar aanleiding van een sanering.

Analyseresultaten in conclusie

De analyseresultaten worden weergegeven in de vorm van letters en symbolen. De combinatie hiervan geeft aan of de bodem verontreinigd is of niet. De letters hebben de volgende betekenis (conform de Wet bodembescherming).

AW= Achtergrondwaarde

S = Streefwaarde

T = Tussenwaarde

I = Interventiewaarde

In feite geven de letters een concentratieniveau aan dat iets zegt over de aard van de verontreiniging en de sanering daarvan. In het kader van het Besluit bodemkwaliteit is dit de van nature in de bodem aanwezige gehalte aan "verontreinigende" stoffen. Streefwaarde: is de waarde waarbij sprake is van schone grond, geschikt voor alle mogelijke doeleinden. Als van één of meerdere stoffen de streefwaarde of achtergrondwaarde wordt overschreden, is sprake van een lichte bodemverontreiniging. Tussenwaarde: Als van één of meerdere stoffen de tussenwaarde wordt overschreden, is sprake van een matige bodemverontreiniging. Overschrijding van de tussenwaarde is het criterium voor uitvoering van nader bodemonderzoek. Interventiewaarde: is de waarde waarbij maatregelen (interventies) noodzakelijk zijn. Als van één of meerdere stoffen de interventiewaarde wordt overschreden, is sprake van een sterke bodemverontreiniging. De omvang van de verontreiniging, de risico's voor de volksgezondheid, ecologische risico's en verspreidingsrisico's bepalen de ernst en de urgentie c.q. spoedeisendheid van het geval.

Wat u moet weten over tankgegevens

In het verleden werden veel woningen verwarmd met behulp van huisbrandolie (hbo). Deze olie werd opgeslagen in speciale ondergrondse opslagtanks. Bij lekkage kunnen deze tanks een bodemverontreiniging veroorzaken. Volgens het besluit BOOT (Besluit Opslaan in Ondergrondse Tanks), tegenwoordig het Activiteitenbesluit, moeten nog in gebruik zijnde gesaneerde ondergrondse

tanks voldoen aan diverse voorschriften zoals keuringen en monitoring. Oude buitengebruik gestelde tanks konden tot 1998 worden gesaneerd door KIWA (Keuringsinstituut voor Waterleidingsartikelen) erkende bedrijven (de tanks werden schoon gemaakt en gevuld met zand, mits de bodem niet verontreinigd was). Oude buitengebruik gestelde tanks die nu nog niet zijn behandeld moeten worden verwijderd. Een eindonderzoek naar brandstofproducten in grond en grondwater is dan verplicht.

Bijlage

45483_H.R. blanco nov.21.pdf

HUISHOUDELIJK REGLEMENT PARC DE KIEVIT TE BAARLE NASSAU

DEFINITIES

Beheerder:

Parc De Kievit beheer B.V. en/of haar rechtsopvolgers

"De Kievit":

het Parc "de Kievit", plaatselijk bekend Kievit 12 te Baarle-Nassau, bestaande uit een park met daarin onder meer gelegen recreatiebungalows/recreatiewoningen en stacaravans/chalets, kavels bestemd voor de plaatsing van stacaravans/chalets en kavels bestemd voor de bouw van recreatiebungalows / recreatiewoningen en de centrale voorzieningen;

Centrale voorzieningen:

het gedeelte van "De Kievit", niet zijnde de Recreatiekavels, zoals de receptie, het zwembad, sportaccommodaties en -voorzieningen, groenvoorzieningen, parkeerplaats(en) en speelvoorzieningen, wegen, et cetera;

Recreatiekavel:

Een perceel grond al dan niet belast met het recht van erfpacht ten behoeve van een recreatieverblijf met toebehoren;

Recreatieverblijf:

de op de Recreatiekavel staande dan wel te stichten recreatiebungalow/recreatiewoning of stacaravan/chalet, met overige opstallen/bijgebouwen;

Recreatie-eenheid

Een Recreatiekavel met Recreatieverblijf

Eigenaar:

Degene die de eigendom bezit van een Recreatiekavel dan wel het erfpachtrecht heeft van een Recreatiekavel met het daarop staande Recreatieverblijf, dan wel gerechtigd is tot een (ander) beperkt recht met betrekking tot een Recreatiekavel met het daarop staande Recreatieverblijf;

Gebruiker:

Degene die van de Eigenaar het gebruik heeft verkregen van de Recreatiekavel en het Recreatieverblijf.

Belangenvereniging(en):

De belangenvereniging(en) van eigenaren van Recreatieverblijven op De Kievit welke als zodanig door de Beheerder zijn erkend.

ALGEMEEN

Dit Huishoudelijk Reglement vormt een onverbrekelijk geheel met de parklastenovereenkomst

Artikel 1 AANSPRAKELIJKHEID

1. De Beheerder en/of De Kievit is/zijn niet aansprakelijk voor schade en/of lichamelijk letsel aan goederen en/of personen, verblijvende in het park, behoudens schade en/of letsel veroorzaakt door een tekortkoming welke aan de Beheerder en/ of De Kievit is toe te rekenen.
2. De Eigenaar blijft te allen tijde verantwoordelijk voor het nakomen van alle verplichtingen, die voortvloeien uit dit reglement en alle tot en/of aan dit huishoudelijk reglement behorende en/of gekoppelde overeenkomsten en/of stukken.

Artikel 2 WERKING REGLEMENT

1. Iedere Eigenaar is verplicht de bepalingen van dit reglement op te leggen aan zijn gezinsleden, gasten en bezoekers, alsmede aan de Gebruiker van zijn Recreatie-eenheid en is verantwoordelijk voor de nakoming van het reglement door deze personen. Alle verplichtingen,

HUISHOUDELIJK REGLEMENT PARC DE KIEVIT TE BAARLE NASSAU

die in dit reglement worden opgelegd aan een Eigenaar gelden ook jegens een gezinslid, een gast of bezoeker van een Eigenaar, alsmede jegens een Gebruiker van zijn Recreatie-eenheid. Bij overtreding kan de toegang tot De Kievit aan de betreffende persoon door de Beheerder worden onttogen.

2. Indien een Eigenaar zijn Recreatie-eenheid met inbegrip van medegebruik van de Centrale voorzieningen, in gebruik geeft aan een derde(n), is dit slechts toegestaan indien ten gevolge daarvan het recreatieve karakter van De Kievit niet gewijzigd wordt en geen "geweld" wordt aangedaan en voorts
 - a. de Eigenaar aan de Gebruiker de verplichting oplegt het onderhavige reglement na te leven;
 - b. het gebruik door derden plaatsvindt overeenkomstig het bepaalde in dit reglement;
 - c. de Eigenaar aan de Gebruiker een exemplaar van dit reglement ter hand stelt.
3. De Eigenaar, Gebruiker en / of bezoeker blijft onverkort en onherroepelijk aansprakelijk voor alle schades die door hen zijn of worden toegebracht aan andermans eigendommen en/ of aan de Centrale voorzieningen.
4. Het in gebruik geven van zijn Recreatie-eenheid aan derden ontslaat de Eigenaar niet tot nakoming van zijn financiële of andere verplichtingen jegens De Kievit casu quo de Beheerder.
5. Indien een Eigenaar en/ of Gebruiker handelt in strijd met het hiervoor in dit artikel gestelde is De Kievit casu quo de Beheerder bevoegd om de Gebruiker het gebruik van de Centrale voorzieningen te onttogen.

Artikel 3 ORDEBEPALINGEN

1. Van de Eigenaren en Gebruikers, hun gezinsleden en hun gasten wordt verwacht, dat zij al die dingen doen en/ of nalaten die een goede recreant betaamt. Men is gehouden de privacy en de rust van de andere Eigenaren, Gebruikers en bezoekers van het park te respecteren.
2. Op het hele terrein is de Wegenverkeerswetgeving van toepassing
3. Commerciële verhuur is uitsluitend toegestaan met schriftelijke toestemming van de Beheerder. Verhuur aan arbeidsmigranten is niet toegestaan. De Eigenaar dient, voorafgaande aan het in gebruik geven van de Recreatie-eenheid aan derden, aan de Beheerder opgave te doen van naam en adres van de Gebruiker, alsmede van de periode waarin dit gebruik plaatsvindt. Bij verhuur in eigen beheer is een maandelijkse vergoeding door verhuurder verschuldigd aan de Beheerder.
3. Iedere Gebruiker en bezoeker is verplicht zich te melden aan de receptie bij aankomst en vertrek.
4. Het is ten strengste verboden tussen de Recreatie-eenheden zich dusdanig te gedragen, te voetballen of een ander spel te spelen, ten gevolge waarvan een gevaarlijke dan wel hinderlijke situatie (een en ander ter beoordeling van de Beheerder) ontstaat.
5. Het luchten van dekens en ander beddengoed, alsmede het drogen c.q. (uit)hangen van wasgoed dient zoveel mogelijk uit het zicht van derden plaats te vinden.
6. Het is niet toegestaan door het aanbrengen van vlaggen, affiches of anderszins uitdrukking te geven aan een bepaald staatkundig of kerkelijk streven.
7. Het wassen van auto's en andere voertuigen is slechts toegestaan voor zoveel dit geschiedt op de eigen Recreatiekavel en voor zoveel dit geschiedt met inachtneming van de geldende (milieu)regelgeving.
8. Zonder voorafgaande (schriftelijke en mondelinge) melding en – voor zover van toepassing – schriftelijke toestemming van de Beheerder en/of de gemeente waaronder De Kievit ressorteert is het een Eigenaar of een Gebruiker verboden:
 - a. wet- en/of (lokale) regelgeving te overtreden;
 - b. goederen in het park te koop aan te bieden, drugs te houden c.q. gebruiken, (doen) groeien en/of telen en/of te verhandelen;
 - c. de Recreatie-eenheid te gebruiken voor de uitoefening van een bedrijf of beroep of voor het houden van onderhandse- of openbare verkopen. Ook is het verboden om goederen in het park te koop aan te bieden c.q. colportage te bedrijven;
 - d. propaganda voor enig doel of reclame voor enig product te maken;
 - e. borden, affiches en dergelijke aan te brengen op de percelen of op de Recreatie-eenheden;
 - f. de wegen en paden, behorende tot het gehele complex te gebruiken voor vervoermiddelen, met een grotere asdruk dan tweeduizend vijfhonderd kilogram (2.500 kg);

HUISHOUDELIJK REGLEMENT PARC DE KIEVIT TE BAARLE NASSAU

- g. het perceel van een andere rechthebbende (behoudens toestemming van de betreffende rechthebbende) of de groenvoorzieningen van het park te betreden;
- h. trailers, caravans, aanhangers, campers en andere voertuigen (met of zonder boot) of dergelijke te parkeren en/of te stallen, al dan niet op eigen terrein. Bij overtreding van dit voorschrift is de Beheerder gerechtigd om – na ingebrekestelling ter attentie van de betreffende Eigenaar of Gebruiker – voor rekening van de Eigenaar de betreffende zaak te verwijderen van het park;
- i. om vaartuigen, voertuigen, behalve personenvoertuigen (auto's), te parkeren, anders dan op de daarvoor aangewezen parkeerplaatsen. Op iedere Recreatiekavel mogen maximaal twee personenvoertuigen (auto's) geparkeerd worden mits op de daartoe bestemde plaats(en);
- j. De Wegenverkeerswetgeving – waarvan partijen hierbij nadrukkelijk de toepasselijkheid op De Kievit aanvaarden – te overtreden. Op De Kievit mag alleen op de verharde wegen worden gereden. Het is verboden om met motorvoertuigen dan wel gemotoriseerde voertuigen of rijwielen (brommer, quad, snorfiets etc.) op de niet-verharde of op de met een verbodsbord aangegeven verharde wegen te begeven. Op De Kievit geldt een maximum snelheid van 16 km per uur, welke ook geldt bij het op- en afrijden van De Kievit. Bij vaststelling van overtreding van deze regel, heeft de Beheerder na eerdere waarschuwing het recht de auto buiten het park te laten plaatsen, casu quo deze te weren.;
- k. op het (gehele) terrein, inclusief de parkeerplaatsen, onderhoudsbeurten aan auto's en motoren te geven, zoals het verversen van olie en andere reparaties te verrichten, die normaliter in een garage plaatsvinden;
- l. gebruik te maken van radio, televisie, andere audioapparatuur, muziekinstrumenten te bespelen of andere geluidsveroorzakers te hebben buiten een Recreatie-eenheid in het park; het geluid van bovengenoemde zaken mag niet buiten de eigen Recreatie-eenheid hoorbaar zijn;
- m. buitenantennes en schotelantennes aanwezig te doen zijn;
- n. open vuur aan te steken. Barbecues, vuurkorven en terrashaarden op basis van vaste brandstoffen zoals houtskool en briketten zijn uitsluitend toegestaan onder voorwaarden van artikel 14 en indien er geen borden "brandgevaar" op De Kievit van toepassing zijn;
- o. auto's van bezoekers te parkeren binnen het park, deze dienen geparkeerd te worden buiten het park op de daartoe bestemde locatie(s);
- p. de paden en de hoofdingang te blokkeren met welk obstakel dan ook, zulks i.v.m. de bereikbaarheid van het park voor ambulances, brandweer en overige hulpdiensten bij calamiteiten;
- q. vuurwerk af te steken op andere dan door de overheid vastgestelde data en op andere plaatsen dan die door de Beheerder daartoe zijn of worden aangewezen, zijnde thans de centrale parkeerplaats;
- r. om putten te slaan;
- s. gebruik te maken van het logo van De Kievit, de naam en andere met De Kievit verbonden kenmerken;
- t. bomen, grote heesters, grote struiken en heggen te rooien of te verwijderen;
- u. bouw, aan- en verbouw uit te voeren op de Recreatie-eenheid noch elders op het terrein.
- v. alarminstallaties, -felle of -uitgebreide buitenverlichtingsinstallaties aan te brengen en buitenschilderwerk uit te voeren waarbij bestaande kleuren worden gewijzigd;
- w. tijdelijke of permanente kampeervoorzieningen te treffen.

Artikel 4 RECREATIE-EENHEID

De Recreatie-eenheid is bestemd voor de handhaving van een Recreatieverblijf en moet worden gebruikt conform het gemeentelijk bestemmingsplan.

1. De Eigenaar is verplicht om te gedogen dat in, op of boven de grond van zijn Recreatiekavel algemene voorzieningen voor de distributie van gas, water, elektra, televisiesignalen (riool)waterafvoer en dergelijke worden aangebracht, hersteld, vervangen en onderhouden. Al hetgeen terzake van die algemene (nuts-) voorzieningen in, op of boven een perceel van het park is aangebracht, dient bevestigd te blijven. Het is een Eigenaar niet toegestaan aan een dergelijke (nuts) voorziening enige verandering aan te brengen, ook niet voor het eigen gebruik

HUISHOUDELIJK REGLEMENT PARC DE KIEVIT TE BAARLE NASSAU

van gas, water of elektriciteit. Bij overtreding van vorenstaande is de Beheerder bevoegd om de Eigenaar te sommeren om de overtreding ommegaand ongedaan te maken, en om in geval van verzuim van (tijdige) nakoming van deze sommatie een week na ingebrekestelling de betreffende Recreatie-eenheid af te sluiten van de betreffende nutsvoorziening, onverminderd het recht om de opgetreden schade op de Eigenaar te verhalen.

2. De Recreatie-eenheid (inclusief alle installaties) dient in goede staat van onderhoud gehouden te worden en te voldoen aan alle daarop van toepassing zijnde (wettelijke eisen).
3. Het aanleggen en / of veranderen van erfafscheidingen is niet toegestaan tenzij hiervoor schriftelijke toestemming is verkregen van de Beheerder. Uitsluitend groene erfafscheidingen in de vorm van heggen en struiken met een maximale hoogte van 2,25 meter zijn toegestaan, waarbij de thans bestaande erfafscheiding(en) door de Beheerder zullen worden gerespecteerd. Het aanbrengen van niet natuurlijke erfafscheidingen in verband met de aanwezigheid van huisdieren is toegestaan, met dien verstande dat voor het gebruik van de betreffende materialen schriftelijke toestemming van de Beheerder vereist is.
4. Indien bij de kavel een sloot behoort of de kavel is gelegen aan een sloot, dan dient een strook van één meter aan een kant gelegen langs de sloot vrij te zijn en vrij te blijven van materialen en/of beplantingen zulks in verband met het plegen van onderhoud aan de betreffende sloot.
5. Het is niet toegestaan de Recreatiekavel en/of Recreatieverblijf, zonder voorafgaande schriftelijke melding aan de Beheerder, te koop aan te bieden, de nieuwe eigenaren dien vooraf met de directie een akkoord te krijgen voor de aankoop.
6. Het is niet toegestaan recreatiekavels kadastraal samen te voegen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Beheerder dit op straffe van € 25.000.- per overtreding, één en ander onverminderd de bevoegdheid (al dan niet) daarnaast nakoming en / of schadevergoeding te vorderen.

Artikel 5 BEPERKING GELUIDSHINDER

1. Het bouwen en / of verbouwen van het Recreatieverblijf al of niet met bouwvergunning is niet toegestaan tussen Hemelvaart en vijftien september.
2. Verbouwingen dienen te allen tijde gemeld te worden bij de Beheerder.
3. Bouwverkeer wordt alleen na overleg en goedkeuring van de Beheerder toegelaten.
4. Het gebruik van een motormaaier en andere geluidshinder veroorzakende apparatuur is niet toegestaan voor tien uur 's Ochtens en na acht uur 's avonds. Voormeld gebruik is op zon- en feestdagen geheel verboden.
5. De Beheerder is gerechtigd om op voormelde leden 1 tot met 4 afwijkingen toe te staan / toe te passen.

Artikel 6 ELEKTRICITEIT, GAS, WATER EN INSTALLATIES

1. Elektriciteit, gas- en waterinstallaties, alsmede kook- en verwarmingstoestellen/-installaties, waaronder (open) haarden, allesbranders (et cetera), dienen - voor zowel de aanleg als de instandhouding ervan - te voldoen aan alle daarop van toepassing zijnde wettelijke bepalingen en voorschriften.

Voor kook- en verwarmingsdoeleinden mag uitsluitend gebruik gemaakt worden van het via het gas- en elektranet van De Kievit aangeleverde gas en elektriciteit.

In (open) haarden en kachels – ongeacht hun benaming en/of (functionele) toepassing (gezelligheid dan wel verwarming of anderszins) – dient te allen tijde te worden gestookt met daartoe bestemde, schone organische brandstoffen (zoals houtbriketten en hakhout). Het is derhalve ten strengste verboden om te stoken met behandeld dan wel gelakt hout en andere materialen die schadelijk c.q. belastend zijn voor het milieu en/of de gezondheid (zoals steenkool en bruinkool).

2. Bij overtreding van het in lid 1 gestelde zullen de eventueel hieruit voortvloeiende schade en kosten worden verhaald op de Eigenaar in wiens Recreatieverblijf de overtreding plaatsvond.
3. Het is een Eigenaar verboden om eigenhandig reparaties of onderhoud te plegen aan de meetapparatuur voor het verbruik van gas, water en elektriciteit.
4. Het keuren van de gasinstallaties, inspectie daarvan, dient eenmaal per jaar door een erkend installateur plaats te vinden.

HUISHOUDELIJK REGLEMENT PARC DE KIEVIT TE BAARLE NASSAU

5. Opname van de meters en de meterstanden dient te allen tijde te worden toegestaan aan de Beheerder of een door deze aan te wijzen persoon of instelling.
6. Bij misbruik of diefstal van en vanuit de nuts installaties worden per direct alle nutsvoorzieningen afgesloten. Voor het opnieuw aansluiten wordt € 250.- PER NUTSVOORZIENING in rekening gebracht.

Artikel 7 HUISHOUDELIJK AFVAL EN AFVALVERWERKING

1. Het systeem van gescheiden afvalverwerking wordt op het park toegepast.
2. Huisvuil dient verpakt in gesloten plastic vuilniszakken in de daartoe bestemde container(s) te worden gestort.
3. Het storten van grofvuil mag niet in de huisvuilcontainers plaatsvinden, doch dient op eigen kosten te worden afgevoerd.
4. Tuinafval alsmede chemisch afval mag niet in de huisvuilcontainers gestort worden. Bij de receptie is informatie te verkrijgen waar chemisch afval gestort dan wel afgegeven kan worden.
5. Het is niet toegestaan (huis)afval buiten de Recreatie-eenheid te plaatsen. De Gebruiker/Eigenaar dient zijn perceel vrij te houden van afval;
6. De Beheerder kan nadere regels stellen ten aanzien van het bewaren, verzamelen en afvoeren van huishoudelijk, tuin-, chemisch- en grof afval.

Artikel 8 WERKZAAMHEDEN EN DIENSTEN

Ten aanzien van de door de Beheerder uitgevoerde werkzaamheden en verrichte diensten onder andere bestaande uit het ophalen van vuilnis op de centrale verzamelplaatsen in het park, het schoon- en vrijhouden van de wegen en paden in het park, de verlichting van de wegen en paden in het park, het algemeen toezicht op het park alsmede voor verzorging van ontvangst van televisiesignalen, zal door de Eigenaar een vergoeding verschuldigd zijn, zoals is aangegeven in de parklastenovereenkomst dan wel het erfpachtcontract.

Artikel 9 VERVUILING

1. Iedere Eigenaar zal zich onthouden van activiteiten die enige vervuiling in het park in de lucht, aan bodem, grondwater of opstallen teweegbrengt.
2. Voorts draagt de Eigenaar er zorg voor dat zijn Recreatie-eenheid in een (milieu)hygiënisch verantwoorde toestand blijft verkeren. Indien door zijn toedoen of nalaten vervuiling of overlast van bijvoorbeeld ongedierte ontstaat, is hij ter zake jegens de Beheerder en/of schadelijgende derde-eigenaren aansprakelijk voor alle schade die daarvan het gevolg is.
3. Indien de Eigenaar geen gevolg geeft aan een schriftelijke sommatie van de Beheerder om binnen een redelijke termijn de desbetreffende vervuiling en/of overlast ongedaan te maken, is de Beheerder gerechtigd om op kosten van die nalatige Eigenaar al datgene te doen wat redelijkerwijs noodzakelijk is ter beëindiging van die vervuiling en/of overlast.

Artikel 10 PERMANENTE BEWONING

Permanente bewoning van een Recreatie-eenheid is niet toegestaan, behoudens door diegenen aan wie van gemeentewege uit (zijnde de gemeente Baarle-Nassau) een persoonsgebonden beschikking is afgegeven. Wel is toegestaan driehonderd en vijfenzeftig dagen per jaar gebruik te maken van de Recreatie-eenheid.

Artikel 11 HUISDIEREN

1. Het is verboden om dieren op het Recreatieverblijf te houden, behalve maximaal 2 huisdieren per recreatiekavel, mits deze geen overlast veroorzaken.
2. Huisdieren mogen op geen enkele wijze en/of moment overlast, waaronder ook begrepen geluidsoverlast, bezorgen en dienen te allen tijde te worden gehouden binnen de (erf)grenzen van de eigen Recreatie-eenheid.
3. Huisdieren dienen op De Kievit aangelijnd te zijn, behoudens op of in de eigen Recreatie-eenheid.
4. Huisdieren dienen ingeënt en gechipt te zijn.

HUISHOUDELIJK REGLEMENT PARC DE KIEVIT TE BAARLE NASSAU

5. Het uitlaten van huisdieren dient binnen de (erf)grenzen van de eigen Recreatie-eenheid dan wel buiten het park plaats te vinden, waarbij terstond uitwerpselen verwijderd dienen te worden indien het huisdier zich daarvan onverhoopt binnen het park ontdoet.
6. De Eigenaar is naast de eigenaar en/of houder van het huisdier te allen tijde verantwoordelijk en aansprakelijk voor eventuele overlast en/of schade die het huisdier veroorzaakt.

Artikel 12 SLAGBOOM

1. Voor het bedienen van de slagboom is een keycard nodig. Deze kan bij de receptie worden verkregen tegen betaling van een nader door de Beheerder vast te stellen waarborgsom. Per kavel worden er twee keycard ter beschikking gesteld. Bij verlies van de keycard(s) zal de waarborgsom aan de Beheerder vervallen. De slagboom sluit na het passeren van 1 auto.
2. Tussen 22.00 uur en 08.00 uur wordt verzocht zeer terughoudend te zijn met gebruik van gemotoriseerd verkeer.

Artikel 13 POSTBUSSEN

De Beheerder zal desgevraagd aan de Eigenaar sleutels voor de postbussen uitreiken tegen ontvangst van een nader door de Beheerder vast te stellen waarborgsom en een nader door de Beheerder vast te stellen jaarlijkse (kosten)vergoeding.

Artikel 14 (BRAND)VEILIGHEID

1. De brandweervoorschriften en -aanduidingen dienen te worden opgevolgd. Het is verboden om vuur te maken op andere dan de daarvoor ingerichte en aangegeven plaatsen. Roken in de gebouwen van de Centrale voorzieningen is verboden, tenzij anders aangegeven.
2. Het bezit en dragen van wapens of andere zaken of voorwerpen die gevaar kunnen opleveren is verboden op De Kievit. De parkmedewerkers zijn bevoegd deze wapens en voorwerpen in beslag te nemen.
3. Ingeval barbecueën, het branden in een vuurkorf of terrashaard dienen de volgende voorwaarden in acht te worden genomen:
 - a. er moet voortdurend toezicht zijn van een meerderjarig persoon dat wil zeggen toezicht door een persoon die bij brand adequaat kan handelen;
 - b. de barbecue, vuurkorf of terrashaard moet op een open plaats staan zodanig dat deze geen gevaar oplevert voor de omgeving;
 - c. barbecueën rechtstreeks op de grond is niet toegestaan
 - d. onder de vuurkorf dient een niet brandbare onderplaat, met een grotere oppervlakte dan de vuurkorf geplaatst te worden;
 - e. een barbecue, vuurkorf, of terrashaard moet zodanig zijn opgesteld of uitgevoerd dat deze niet eenvoudig kan omvallen of kan worden omgestoten;
 - f. vaste brandstof (niet anders zijnde dan briquettes of houtskool) in een barbecue mag alléén ontstoken worden met aanmaakblokjes, aanmaakvloeistof en/of aanmaakgel;
 - g. de barbecue, vuurkorf of terrashaard wordt niet verlaten alvorens het vuur gedoofd is
 - h. in de directe nabijheid van de barbecue, vuurkorf of terrashaard staan voldoende blusmiddelen, één poeder- of sproeischuimblusser met een inhoud van tenminste 6 kilogram/liter of (een) emmer(s) gevuld met water (minimaal 10 liter) of zand, voor onmiddellijk gebruik gereed;

Artikel 15 NOODGEVALLEN

1. Noodgevallen moeten doorgegeven worden aan de receptie.
2. Meld eerst via het alarmnummer 112 en vertel de meldkamer dat het op "Parc de Kievit te Baarle-Nassau is en op welke locatie u bent. Vermeld tevens inrit 1 of 2.
3. Meld daarna de receptie van De Kievit telefoon 013-5079819.
4. Bij brand sluit deuren en ramen en sluit de gashoofdkraan.
5. De EHBO-trommel bevindt zich bij de receptie.

Artikel 16 KLACHTEN

Ingeval er klachten zijn over het beheer, dienen deze per omgaande gemeld te worden bij de Beheerder, die zich verplicht hier zorgvuldig en adequaat mee om te gaan.

HUISHOUDELIJK REGLEMENT PARC DE KIEVIT TE BAARLE NASSAU

Artikel 17 ZWEMBAD(EN)

1. De diepte van het/de zwembad(en) varieert van 15 cm tot 140 cm.
2. Er is geen toezicht op het/de zwembad(en).
3. Kinderen zonder zwemdiploma mogen zonder toezicht van een volwassene niet bij of in het/de zwembad(en).
4. Verder dienen de regels te worden opgevolgd zoals deze gelden binnen het/de zwembad(en) en ook daar staan aangegeven.

Artikel 18 OVERTREDING / NIET NAKOMING EN DERGELIJKE VOORSCHRIFTEN

1. De Eigenaar, Gebruiker die:
 - de bepalingen van dit Reglement of de besluiten van de Beheerder niet nakomt of overtreedt;
 - zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens de andere eigenaren en/ of Gebruikers;
 - zijn financiële verplichtingen jegens De Kievit en/ of de Beheerder niet nakomt;zal door de Beheerder op zijn nalatigheid worden gewezen op de wijze zoals hierna in lid 3 is vermeld.
2. Worden een of meer van de in het vorige lid bedoelde gedragingen, na daarop te zijn gewezen door de Beheerder, andermaal gepleegd of voortgezet, dan kan de Beheerder besluiten tot ontzegging van het gebruik van het park en de centrale voorzieningen (waaronder uitdrukkelijk mede begrepen zijn de wegen en paden).
3. De Beheerder zal zijn voornemen tot ontzegging van het gebruik meedelen aan de betreffende Eigenaar / Gebruiker door het verzenden van een aangetekend schrijven waarin de gerezen bezwaren zijn vermeld.
4. Een besluit tot ontzegging van het gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gebracht dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in lid 3 bedoeld. Beroep op de rechter schort de tenuitvoerlegging van de ontzegging op, met dien verstande, dat de schorsing wordt opgeheven en de ontzegging wordt uitgevoerd als de rechter zich met deze ontzegging verenigt, ook al heeft belanghebbende nog de mogelijkheid de uitspraak van de rechter in hoger beroep of in cassatie te betwisten.
7. Op overtreding of niet-nakoming van het vermelde in artikel 3 van dit Reglement verbeurt de Eigenaar en/of de Gebruiker na voorafgaande waarschuwing door de Beheerder, een boete van tweeduizend vijfhonderd Euro (€2.500,00) per overtreding en tweehonderd vijftig Euro (€ 250,00) voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, één en ander onverminderd de bevoegdheid daarnaast nakoming en / of schadevergoeding te vorderen.
8. Op een overtreding van artikel 9 van dit Reglement staat een boete van twintig duizend euro (€ 20.000,-) per overtreding, één en ander onverminderd de bevoegdheid (al dan niet) daarnaast nakoming en / of schadevergoeding te vorderen.
9. Opgelegde boetes komen Parc de Kievit ten goede.

Artikel 19 SLOTBEPALINGEN

1. Onverminderd het bepaalde in dit Reglement is iedere Eigenaar of Gebruiker verplicht zich te houden aan de verordeningen van de gemeente Baarle-Nassau en/ of andere overheidsvoorschriften geldende voor De Kievit.
2. De Beheerder kan van verboden die in dit Reglement zijn vastgesteld voor een bepaalde tijd schriftelijk ontheffing verlenen onder door hem te bepalen voorwaarden.
3. In gevallen waarin het huishoudelijk reglement niet voorzien beslist de Beheerder.
4. Het Huishoudelijk Reglement kan jaarlijks in april worden aangepast. Voor de besluitvorming geldt dat (i) beide partijen, Beheerder enerzijds en Belangenvereniging(en) anderzijds, met de wijzigingsvoorstellen kunnen komen, en (ii) dat beide partijen altijd een gelijk aantal (gewogen) stemmen hebben en dat bij het staken van de stemmen de voorgestelde wijziging niet doorgaat.

HUISHOUDELIJK REGLEMENT PARC DE KIEVIT TE BAARLE NASSAU

Vastgesteld de dato 24 mei 2017
aldus getekend te Baarle-Nassau op 2021

Eigenaar recreatie-eenheid:

Parc De Kievit beheer B.V.
Ten deze vertegenwoordigd door:
W.J.T. van Laarhoven.

Bijlage

45483_parklasten blanco nov.21.pdf

PARKLASTENOVEREENKOMST PARC DE KIEVIT BEHEER B.V.

De ondergetekenden:

1 De

2. Parc de Kievit Beheer BV, gevestigd te (5111 HD) Baarle Nassau, Kievit 12, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 17269341 en/of haar rechtsopvolgers; hierna te noemen: Beheerder;

Definities:

De Kievit:

het Parc "de Kievit", plaatselijk bekend Kievit 12 te Baarle-Nassau, bestaande uit een park met daarin onder meer gelegen recreatiebungalows/recreatiewoningen en stacaravans/chalets, kavels bestemd voor de plaatsing van stacaravans/chalets en bouw kavels bestemd voor de bouw van recreatiebungalows/recreatiewoningen en de centrale voorzieningen;

Eigenaar

natuurlijke of rechtspersoon die een recreatiewoning op De Kievit in eigendom en/of in erfpacht heeft verkregen;

Centrale voorzieningen:

het gedeelte van "De Kievit", niet zijnde de Recreatiekavels, zoals de receptie, het zwembad, sportaccommodaties en -voorzieningen, groenvoorzieningen, parkeerplaats(en) en speelvoorzieningen, wegen, et cetera;

Parklasten:

De vergoeding die door de Eigenaar aan de Beheerder moet worden voldaan in verband met de door de Beheerder te verrichten werkzaamheden en instandhouding van de centrale voorzieningen;

Recreatiekavel:

Een perceel grond al dan niet belast met het recht van erfpacht ten behoeve van een recreatieverblijf met toebehoren;

Recreatieverblijf:

de op de Recreatiekavel staande dan wel te stichten recreatiebungalow/ recreatiewoning of stacaravan/chalet, met overige opstallen/bijgebouwen;

Belangenvereniging(en):

De belangenvereniging(en) van eigenaren van recreatieverblijven op De Kievit welke als zodanig door Beheerder zijn erkend. Een belangenvereniging wordt door Beheerder erkend indien deze zich zodanig gedraagt dat deze de algemene belangen van een groep bewoners behartigd en bereid is, in goede harmonie, constructieve afspraken te maken die het algemene belang van het park en haar bewoners en/of recreanten bevorderen;

Huishoudelijk Reglement:

Het door Beheerder en de Belangenvereniging(en) op te stellen, aan te passen en goed te keuren reglement van (verblijfs- en gedrags)regels op De Kievit.

In aanmerking nemende:

- dat de Eigenaar een recreatiekavel heeft op Parc de Kievit, kadastraal genummerd Sectie F nummer XXXX plaatselijk bekend; Kievit 12 B xxxx te 5111 HD Baarle Nassau.

pagina 1 van 8

PARKLASTENOVEREENKOMST PARC DE KIEVIT BEHEER B.V.

- dat de Eigenaar en de gebruikers en bezoekers van zijn recreatiekavel en recreatieverblijf gebruik mogen maken van de centrale voorzieningen;
- dat in verband met de hierna onder artikel 1 vermelde taken en in verband met de instandhouding van en het waarborgen van de kwaliteit van de centrale voorzieningen, de Eigenaar parklasten verschuldigd is aan de Beheerder;

Verklaren het navolgende te zijn overeengekomen:

ARTIKEL 1: TAAK BEHEERDER

Met inachtneming van het daaromtrent bepaalde zal de Beheerder ervoor zorgen dat – onder meer –het navolgende zal worden uitgevoerd:

- (a) het instrueren en begeleiden van de door de Beheerder bij het uitvoeren van de werkzaamheden ingeschakelde personen;
- (b) Voor zoveel vereist het organiseren en uitvoeren van bedrijfshulpverlening;
- (c) (recreatieve) instandhouding van de aanwezige centrale voorzieningen op De Kievit;
- (d) (recreatieve) instandhouding en onderhoud van de algemene terreinen en de zich daarin dan wel daarop bevindende infrastructurele voorzieningen, voor zover die liggen op het terrein van De Kievit, waaronder tevens wordt verstaan:
 - het grasmaaien van de grasvelden indien dit noodzakelijk is;
 - het snoeien van boomopstanden en struiken indien dit noodzakelijk is;
 - het schoonhouden van sloten en wateren welke onderdeel zijn van het park;
 - het verrichten van onderhoud aan de wegen, welke toegankelijk zijn voor auto's een en ander ter beoordeling van Beheerder;
 - het zo nodig vervangen en repareren van de terreinverlichting en anderzijds openbare voorzieningen;
 - het onderhoud van de wegen infrastructuur, zoals leidingen, kabels en riolering, een en ander ter beoordeling van Beheerder waar tevens per kalenderjaar een vastrecht voor water OK gas en elektra wordt berekend.
 - het beperkt fungeren als centraal post-, telefoon- en faxadres;
 - het bemannen van een receptie tussen een april en een november van elk jaar, op door de Beheerder te bepalen tijdstippen en overigens alleen tijdens de weekeinden;
 - het fungeren als sleutel-centrale en sleutel-bewaarder;
 - het laten functioneren van riolering op het park buiten de Recreatiekavels;
 - het schoonhouden en het onderhouden van het terrein buiten de Recreatiekavels en de Centrale voorzieningen
- de instandhouding en het onderhoud van de netten voor toevoer van ,water, en elektra, alsmede de voortdurende levering daarvan, behoudens overmacht of niet-toelevering door derden en uiteraard mits de Eigenaar de nota's voor Electra- waterafname en vastrecht tijdig en volledig heeft betaald;
- de instandhouding en het onderhoud van het zwembad, en de instandhouding en het onderhoud van de tennisbanen, speeltuinen en recreatiezaal, de terreinverlichtingen en overige(openbare) voorzieningen;
- de parkverlichting

ARTIKEL 2: DUUR VAN DE OVEREENKOMST

Deze overeenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd.

ARTIKEL 3: PARKLASTEN

3.1 De Eigenaar verplicht zich om een bedrag van duizend achttwintig euro en 95 eurocent (€ 1028,95) exclusief omzetbelasting per in bezit van de Eigenaar zijnde recreatiekavel te voldoen aan de Beheerder voor de kosten van de tenuitvoerlegging van het takenpakket zoals bedoeld in artikel 1.
Beheerder zorgt er voor , voor zover nodig via middelen rechtens, dat alle

PARKLASTENOVEREENKOMST PARC DE KIEVIT BEHEER B.V.

- kaveleigenaren per in bezit zijnde recreatiekavel de verschuldigde parklasten zullen bijdragen.
- 3.2 De kostenvergoeding zoals genoemd in artikel 3.1 dient jaarlijks en wel uiterlijk op 15 januari van het betreffende jaar te worden voldaan. De Beheerder zal hiertoe tijdig een factuur uitreiken. Indien de overeenkomst gedurende een kalenderjaar tot stand komt, dient de vergoeding en de hierover verschuldigde omzetbelasting uiterlijk op de dag van levering van het perceel met de daarop te stichten/gestichte recreatiewoning te worden voldaan. Op verzoek van de Eigenaar kan betaling van de parklasten in termijnen geschieden. De Beheerder kan voor deze termijnbetaling een rentevergoeding in rekening brengen.
- 3.3 De in artikel 3.1 genoemde vergoeding zal jaarlijks per 1 januari, voor het eerst per 1 januari 2016, worden herzien aan de hand van de Consumentenprijsindexcijfers (CPI). Alle huishoudens, op basis van het jaartal 2007 is 100, als gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), en wel door telkens de tot de datum van aanpassing geldende vergoeding te vermenigvuldigen met een breukgetal, waarvan de teller is het prijsindexcijfer, geldende voor het laatst verstreken kalenderjaar vóór de datum van ingang van de aangepaste vergoeding, en de noemer is het jaarprijsindexcijfer, geldende voor het aan dat laatst verstreken kalenderjaar voorafgegane kalenderjaar.
- Mocht het alsdan tot stand gekomen bedrag door onvoorziene kosten/investeringen of prijsstijgingen die de index met meer dan 1% te boven gaan leiden tot een voor de Beheerder noodzakelijke aanpassing van de hoogte van de parklasten, dan dient de voorgestane wijziging goedgekeurd te worden door vijf en zeventig procent (75%) van de Eigenaren die een parklastenovereenkomst hebben getekend.
- 3.4 Herziening van de vergoeding zoals bedoeld in artikel 3.3. vindt echter niet plaats, indien zij zou leiden tot verlaging van de laatstelijk geldende vergoeding.
- 3.5 In de vergoeding zoals genoemd in artikel 3.1 zijn niet begrepen:
- kosten voor huisvuil en tuinafval, enkel of dubbel (*kruis aan wat van toepassing is*):
 - Enkel → voor recreatief gebruik tot maximaal 180 dagen per jaar;
 - Dubbel → voor (semi)permanent gebruik voor meer dan 180 dagen per jaar
 - kosten en vastrecht van gas, water, elektra, voor zover u deze afneemt van Beheerder;
 - collectieve regeling voor afkoop bezoek (zodat bezoekers niet per keer betalen)
 - toeristenbelasting, indien u uw woning recreatief verhuurd;
 - een maandelijkse vergoeding van € 37,63 (+index/2020), indien u langdurig verhuurd;
 - rioolrechten en zuiveringslasten, voorzover niet in de waterprijs opgenomen
 - en verplichte bijdrage C.A.I. (voor zover Beheerder gehouden is deze te betalen)
- Voornoemde kosten worden afzonderlijk door de Beheerder aan de Eigenaar tegen marktconforme prijzen doorberekend. Daarnaast krijgt Eigenaar mogelijk nog kosten doorberekend van de betrokken overheidsinstanties.
- 3.6 Vergoeding van de kosten zoals genoemd in artikel 3.5 die door de Beheerder worden doorberekend, geschiedt op basis van een voorschotnota. Jaarlijks zal een verrekening door Beheerder worden uitgevoerd op basis van de werkelijke kosten. Indien relevant zal door Beheerder een aanpassing van de voorschotnota's voor het opvolgende jaar worden doorgevoerd.
- 3.7 De hoogte van de voorschotnota zoals bedoeld in artikel 3.6 voor de kosten van gas, water en elektra wordt nader in onderling overleg met de Eigenaar en leveranciers van voornoemde voorzieningen bepaald.
- 3.8 Beheerder aanvaardt geen aansprakelijkheid op grond van schade voortvloeiende uit het niet nakomen van de betalingsverplichtingen van de Eigenaar.
- 3.9 Ingeval van niet of niet tijdige betaling van de in artikel 3.1 genoemde vergoeding of enig ander uit hoofde van onderhavige overeenkomst door de Eigenaar te betalen bedrag, is de Eigenaar na in gebreke te zijn gesteld met inachtneming van een periode van acht dagen in verzuim. Met ingang van de dag waarop de Eigenaar met betrekking tot de nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit onderhavige overeenkomst in verzuim

pagina 3 van 8

PARKLASTENOVEREENKOMST PARC DE KIEVIT BEHEER B.V.

is, is de Eigenaar aan de Beheerder over het opeisbare bedrag de wettelijke rente verschuldigd, onverminderd de overige rechten die de Beheerder jegens de Eigenaar wegens niet of niet tijdige betaling geldend kan maken.

ARTIKEL 4: KETTINGBEDING

- 4.1 De Eigenaar en/of zijn rechtsopvolger(s) verbindt zich jegens de Beheerder, die dit voor zich aanvaardt, de hiervoor onder artikel 3 vermelde verplichtingen, bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van de hiervoor in de considerans onder punt 1 vermelde onroerende zaak, alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, aan de rechtsopvolger van de (vervreemdend) Eigenaar, de beperkt gerechtigde of gebruiker ten behoeve van de Beheerder op te leggen, die ten behoeve van deze aan te nemen en, in verband daarmee, om het artikel 3 bepaalde in de akte tot levering, vestiging van beperkt gebruiks- of genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiks- of genotsrecht woordelijk op te nemen, behoudens de vervanging van de naam van de Eigenaar door die van de nieuwe (gebruiks- of genots)gerechtigde.
- 4.2 Bij elke vervreemding van het verkochte of vestiging van beperkte rechten daarop, waardoor het gebruik van het verkochte door anderen wordt verkregen, moet dit beding en het hiervoor onder 4.1 genoemde beding aan elke rechtsopvolger van de (vervreemdend) Eigenaar of beperkt gerechtigde worden opgelegd, onder verbeurte van een door het enkele feit van de overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, aan de Beheerder verschuldigde boete ten bedrage van vijftigduizend euro (€ 50.000,-) onverminderd het recht van de Beheerder op vergoeding van verder geleden schade.
- Deze boete en vergoeding van eventueel verder geleden schade zal alsdan verschuldigd zijn door de betreffende nalatige verkoper c.q. vervreemder.

ARTIKEL 5: AANVAARDING HUISHOUDELIJK REGLEMENT DE KIEVIT.

- 5.1 Het Huishoudelijk Reglement maakt integraal deel uit van deze overeenkomst.
- 5.2 Door ondertekening van deze overeenkomst aanvaarden Eigenaar en Beheerder uitdrukkelijk al hetgeen in deze overeenkomst en het Huishoudelijk Reglement is opgenomen, waaronder ook begrepen de in voormelde stukken genoemde sancties bij niet nakoming of overtreding van het in die stukken bepaalde

ARTIKEL 6: OVERDRACHT RECHTEN EN VERPLICHTINGEN/ INSCHAKELEN DERDEN

- 6.1 Beheerder is ten allen tijde gerechtigd de uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen over te dragen aan een nader door haar aan te wijzen derde(n).
- 6.2 Beheerder blijft na die overdracht verbonden en aansprakelijk voor de nakoming van de door haar overgedragen verplichtingen.
- 6.3 Ieder der partijen is bevoegd om onder diens eigen verantwoordelijkheid en rekening de uitvoering van deze overeenkomst door derden te laten verrichten.

PARKLASTENOVEREENKOMST PARC DE KIEVIT BEHEER B.V.

Artikel 7 BIJZONDERE BEPALINGEN

- 7.1 Beheerder hanteert de in bijlage 1 bijgevoegde berekeningssystematiek, met als voorbeeld de prijzen uit 2020, betreffende de water- en elektra tarieven. Indien de systematiek wijzigt zal deze door beheerder aan alle eigenaren worden uitgelegd;
- 7.2 Eigenaar verklaart zich ermee bekend dat de betaling van vastrecht elektra en water niet verdisconteerd is in de parklasten, maar apart in rekening wordt gebracht als variabele (energie)lasten indien eigenaar hiervan gebruik maakt;
- 7.3 Beheerder verklaart hierbij dat genoemd vastrecht gebruikt zal worden voor onderhoud en instandhouding van de respectievelijk elektra- en watervoorzieningen;
- 7.4 Op deze overeenkomst zijn de Recron voorwaarden vakantiewoningen van toepassing.
- 7.5 Verhuur aan arbeidsmigranten is niet toegestaan, men verbeurt, zonder aanzegging vooraf, een boete van € 100.- per dag met een maximum van € 5000.-

Bijlagen:

1. Berekeningsmethodiek water- en elektraprijzen
2. Toelichting facturatie Parc De Kievit

Berekening drinkwater prijs per m³	2020	eenheid	prijs / m³		Opmerkingen
Vastrecht aansluiting Brabant Water (periode 01-12-18 t/m 01-01-2019)		per/mnd	1	5,8700	€ 5,87
Verbruik drinkwater tarief 2018 (periode 06-11-2018 t/m 01-01-2019)		m³	4,644	0,4087	€ 1,898,00
Verbruik drinkwater tarief 2019 (periode 01-01-2019 t/m 13-11-2019)		m³	26,204	0,4087	€ 10,799,97
Capaciteittoeslag Brabant Water 17m³ (periode 01-12-2018 t/m 01-01-2019)		per/mnd	1	216,7500	€ 216,75
Capaciteittoeslag Brabant Water 17m³ (periode 01-01-2019 t/m 01-12-2019)		per/mnd	11	0,0000	€ -
Huur brandleiding, code 100 (periode 01-12-2018 t/m 01-01-2019)		mnd	1	70,0000	€ 70,00
Huur brandleiding, code 100 (periode 01-01-2019 t/m 01-12-2019)		mnd	11	71,0000	€ 781,00
Drinkwater 2019 (totaal verbruik, prijs per m³)	verbruik		30.848	€ 0,44	€ 13.681,20
Rijksbelasting leidingwater (periode 06-11-2018 t/m 01-01-2019)		m³	4,644	0,3390	€ 1,574,32
Rijksbelasting leidingwater (periode 01-01-2019 t/m 13-11-2019)		m³	26,204	0,3430	€ 8,987,97
Provinciale belasting grondwater (periode 06-11-2018 t/m 01-01-2019)		m³	4,644	0,0213	€ 98,92
Provinciale belasting grondwater (periode 01-01-2019 t/m 13-11-2019)		m³	26,204	0,0213	€ 558,15
Rijks en Provincie belastingen 2019 (totaal belasting in de prijs m³)	verbruik		30.848	€ 0,36	€ 11.219,35
Zuiveringsheffing waterschap de Dommel (definitieve aanslag 2019)		eenh.	668,56	€ 48,72	€ 32.572,24
Rioolheffing Gem. Baarle Nassau (periode 06-11-2018 t/m 01-01-2019)		m³	4,644	1,1400	€ 5,294,16
Rioolheffing Gem. Baarle Nassau (periode 01-01-2019 t/m 13-11-2019)		m³	26,204	1,2300	€ 32.230,92
Zuiverings- en Rioolheffing 2019 (totaal heffingen in de prijs per m³)	verbruik		30.848	€ 2,27	€ 70.097,32
Netto drinkwaterprijs volgens factuur Brabant Water 2019					
Incl. Zuiverings- en Rioolheffing		per/m³		€ 3,08	excl. BTW
winet & Risico	10%			€ 0,31	
totaal excl. BTW				€ 3,39	
BTW	9%			€ 0,30	
Door te belasten aan bewoners en recreanten: drinkwaterprijs 2020				€ 3,69	Incl. BTW overeengekomen BV en PDKB

PARKLASTENOVEREENKOMST PARC DE KIEVIT BEHEER B.V.

Berekening kWh	2020		Eenheid	verbruik	prijs /kWh	Totaal	Opmerkingen
Inkoop Elektra	2019 (Sepa Green)	okt	kWh	25.340	0,0669	€ 1.695,78	
Inkoop Elektra	2019 (Sepa Green)	nov	kWh	30.344	0,0668	€ 2.026,52	
Inkoop Elektra	2019 (Sepa Green)	dec	kWh	33.043	0,0659	€ 2.177,93	
Inkoop Elektra	2020 (Sepa Green)	jan	kWh	31.896	0,0561	€ 1.790,36	
Inkoop Elektra	2020 (Sepa Green)	feb	kWh	28.973	0,0561	€ 1.625,60	
Inkoop Elektra	2020 (Sepa Green)	mrt	kWh	27.550	0,0558	€ 1.538,27	
Inkoop Elektra	2020 (Sepa Green)	apr	kWh	21.550	0,0550	€ 1.185,21	
Inkoop Elektra	2020 (Sepa Green)	mei	kWh	19.249	0,0540	€ 1.039,19	
Inkoop Elektra	2020 (Sepa Green)	jun	kWh	18.825	0,0413	€ 777,03	
Inkoop Elektra	2020 (Nieuwe Stroom)	jul	kWh	20.334	0,0315	€ 641,19	
Inkoop Elektra	2020 (Nieuwe Stroom)	aug	kWh	26.386	0,0353	€ 931,88	
Inkoop Elektra	2020 (Nieuwe Stroom)	sep	kWh	22.923	0,0454	€ 1.040,73	
Totaal inkoop Elektra				306.413	€ 0,05	€ 16.469,69	
Vaste kosten Sepa Green en Nieuwe Stroom				306.413	0,0210	€ 6.434,67	
Energiebelasting			kWh	306.413	0,0202	€ 6.189,54	
Investerings/Reserveringen				306.413	0,0400	€ 12.256,52	
Totaal belasting en reserveringen					€ 0,08	€ 24.880,74	
Transport totaal verbruik			kWh	306.413	0,0092	€ 2.819,00	
Systeemdiensten			kWh	306.413		€ -	
Gecontracteerd transport vermogen			kW	12	€ 162,29	€ 1.947,51	
Gemaximeerd afgenomen vermogen			kW	12	€ 112,54	€ 1.350,42	
Vastrecht transport				12	€ 36,75	€ 441,00	
Vastrecht aansluiting				12	€ 56,50	€ 677,97	
Totaal kosten Enexis				306.413	€ 0,02	€ 7.235,90	
totaal verbruik kWh/kWh prijs/ totaal facturen							
				306.413	€ 0,16	€ 48.586,32	
					€ 0,02		
					€ 0,17		
					€ 0,04		
Door te belasten aan bewoners en recreanten: elektraprijs 2020							€ 0,21
overeengekomen BV en PDKB							

Bijlage 2

Toelichting facturatie door Parc de Kievit beheer BV

- Water en elektra**

Conform berekeningsmethodiek vastgelegd in 2015, in goed overleg met afgevaardigden van bewoners en recreanten.

- Vastrecht water en elektra**

Vastrecht van elektra en water is niet opgenomen in de parklasten/servicekosten en zal zoals gebruikelijk apart in rekening worden gebracht als variabele lasten. Beheerder verklaart hierbij dat genoemde vastrechten gebruikt zullen worden voor onderhoud en instandhouding van de resp. elektra- en watervoorzieningen;

- Afvalstoffenheffing (oude term)**

De term afvalstoffenheffing is eigenlijk onjuist en staat voor de kosten van het verzamelen, scheiden en afvoeren van klein afval en groen. Deze kosten zijn de laatste decennia enorm gestegen en worden daarom al jaren apart opgevoerd. De term afvalstoffenheffing wordt vanaf 2015 vervangen door **'kosten klein afval en**

pagina 6 van 8

PARKLASTENOVEREENKOMST PARC DE KIEVIT BEHEER B.V.

groen'. De kosten worden evenredig verdeeld over alle eigenaren. Nieuwe vaste bewoners betalen vanaf medio 2016 dubbele lasten. Beheerder gebruikt de toegang en hefbomen als controlemiddel en is gerechtigd achteraf na te heffen indien zonder melding meer dan 180 dagen gebruik gemaakt is van De Kievit;

- **CAI/Videma**

De kosten van de Centrale Antenne Inrichting (CAI) en de kosten van Videma zijn collectieve regelingen zijn waarvoor iedere eigenaar betaald. De kosten van Videma zijn rechten in verband met de verspreiding van TV signalen. Het park verspreidt deze signalen en het park ontkomt er niet aan deze kosten te betalen en door te belasten.

- **Brievibus**

Eigenaren krijgen de mogelijkheid een brievibus te huren op het park. Het kan voorkomen dat door de vele aanvragen een wachtlijst ontstaat, waardoor het aantal brievenbussen moet worden uitgebreid. Het aanvragen van een brievibus is aldus optioneel. Eigenaar krijgt jaarlijks de kosten van zijn brievibus doorbelast, voor zover van toepassing. Opzeggen kan maandelijks aan het einde van de maand met één maand opzegtermijn;

- **Verhuur van recreatiewoning**

Het verhuren van de recreatiewoning is niet toegestaan zonder schriftelijke toestemming van beheerder. Zonder schriftelijke toestemming zal aan huurders de toegang tot het park worden ontzegd. Eigenaren dienen nieuwe huurders te laten registreren bij de receptie. Voor het verblijf van huurders worden kosten aan de eigenaar in rekening gebracht.

- Voor recreatieve verhuur (minder dan 4 weken) is het tarief € 1,00 per persoon per nacht met een maximum van € 37,63,- per verblijf per recreatiewoning;
- Voor langdurige verhuur (1 maand en meer) is het tarief € 37,63 per maand per recreatiewoning;
- Deze tarieven zijn van 2020 en worden jaarlijks verhoogd/geïndexeerd

- **Deelbetaling parklasten**

- In principe dienen parklasten jaarlijks bij vooruitbetaling te worden voldaan, conform uw overeenkomst;
- Op verzoek van eigenaar kan de betaling in termijnen geschieden. Indien 1 termijn niet tijdig wordt betaald dan is het gehele bedrag ineens opeisbaar en vervalt de termijnbetaling. Voor deze termijnbetaling betaalt de eigenaar
- € 25,00 (incl.BTW; € 2,50/termijn).

PARKLASTENOVEREENKOMST PARC DE KIEVIT BEHEER B.V.

Aldus opgemaakt en getekend te Baarle-Nassau op

2021

Eigenaar
De xxxxxx

Beheerder
Parc de Kievit Beheer B.V.
Ten deze vertegenwoordigd door:

W.J.T. van Laarhoven

Bijlage

45483_algemene akte tekenpagina.pdf



Ref: 300292.01/2/JvZ

versiedatum 28 november 2018

versie 3

ALGEMENE AKTE

(WIJZIGING KETTINGBEDINGEN/KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN EN

ERFDIENSTBAARHEDEN INZAKE RECREACTIEPARK PARC DE KIEVIT TE BAARLE NASSAU)

ALS VERVANGING VAN DE REGISTER HYPOTHEKEN 4 DEEL 74128 NUMMER 133)

Parc "de Kievit" te Baarle Nassau

Op negenentwintig november tweeduizend achttien (29-11-2018), verscheen voor mij, mr. Jasper Henricus Martinus Lambertus Van Zutphen, hierna te noemen: 'notaris', als waarnemer van mr. Petra Maria de Jong, notaris te Eindhoven; mevrouw Carmen Sylvana Feith, geboren te Amsterdam op twee september negentienhonderdvierenzestig (02-09-1964), werkzaam bij de maatschap HELDER / notarissen in ondernemingsrecht en estateplanning, met adres Hoogstraat 39 B, 5615 PA Eindhoven te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

1. de heer Wilhelmus Johannes Theodorus van Laarhoven, geboren te 's-Hertogenbosch op zeven november negentienhonderdtweënvijftig (07-11-1952), wonende Helvoirtseweg 184, 5263 EJ Vught, houder van een Nederlands paspoort met nummer: NVH466LL3, geldig tot zeven november tweeduizend vierentwintig (07-11-2024), gehuwd met mevrouw Wilhelmina Josephina Schuurmans, handelend als zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegde bestuurder van: Cimento Holding B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, met zetel te Vught, adres: Helvoirtseweg 184, 5263 EJ Vught, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 16036676;

2. de heer Robert Philip van der Vlist, geboren te Schiedam op vijftien mei negentienhonderdtweënzestig (15-05-1962), wonende Oude Bredasebaan 9, 5111 GA Baarle-Nassau, houder van een Nederlands rijbewijs met nummer: 4868892112, geldig tot twee mei tweeduizend drieëntwintig (02-05-2023), gehuwd met mevrouw Bernadette Frank, handelend als zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegde bestuurder van: Robechama Invest B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, met zetel te Baarle-Nassau, adres: Oude Bredasebaan 9, 5111 GA Baarle-Nassau, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17215272;

Cimento Holding B.V. en Robechama Invest B.V., beiden voornoemd, hierbij handelend als: enige maten van:

a. Topslect Vastgoed, een maatschap, met zetel te Vught, adres: Helvoirtseweg 184, 5263 EJ Vught, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17282188; Cimento Holding B.V. en Robechama Invest B.V., beiden voornoemd, en handelend in hun hoedanigheid van de enige maten van voormelde maatschap hierna als zodanig te noemen: TSV;

b. voltallig bestuur van: Parc de Kievit Holding B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, met zetel te 's-Hertogenbosch, adres: Kievit 12, 5111 HD Baarle-Nassau, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 20163242; Parc de Kievit Holding B.V. voornoemd, hierbij handelend als zelfstandig



vertegenwoordigingsbevoegde bestuurder van: _____

- (i) **Parc de Kievit Onroerend Goed B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, met zetel te 's-Hertogenbosch, adres: Kievit 12, 5111 HD Baarle-Nassau, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 65592832 _____
hierna te noemen: **PDKOG**; _____
- (ii) **Topselect Vastgoed II B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, met zetel te Baarle-Nassau, adres: Kievit 12, 5111 HD Baarle-Nassau, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17228840 _____
hierna te noemen: **TSVII**; _____
- (iii) **Parc De Kievit beheer B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, met zetel te Baarle-Nassau, adres: Kievit 12, 5111 HD Baarle-Nassau, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17269341 _____
hierna te noemen: **PDKB**; _____

Inleiding

- A. Woorden in deze inleiding die met hoofdletter geschreven zijn hebben - tenzij uit de context anders is af te leiden - dezelfde betekenis als daaraan gegeven is in artikel 1 van deze Akte. _____
- B. Bij de op tweeëntwintig mei tweeduizend zes (22-05-2006) voor mr. E.A.M. Keizer, notaris te Wierden verleden algemene akte, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers (destijds te Breda) op drieëntwintig mei tweeduizend zes (23-5-2006) in register Hypotheken 4 deel 15470 nummer 58 zijn ten aanzien van Parc de Kievit en de zich daarop bevindende Kavels en Centrale Voorzieningen diverse kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en erfdienstbaarheden vastgesteld. _____
- C. De bij de hiervoor onder B vastgestelde kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en erfdienstbaarheden zijn gewijzigd bij de op elf juli tweeduizend acht (11-7-2008) voor mr. J.F.M. Bolscher, notaris te Baarle Nassau, verleden akte, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op elf juli tweeduizend acht (11-7-2008) in register Hypotheken 4 deel 55047 nummer 127. _____
- D. Vervolgens is op drie oktober tweeduizend achttien (3-10-2018) een algemene akte (houdende de wijziging van de voormelde kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en erfdienstbaarheden) verleden voor een waarnemer van mr. P.M. de Jong, notaris te Eindhoven, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op vier oktober tweeduizend achttien (4-10-2018) in register Hypotheken 4 deel 74128 nummer 1333. _____
- E. PDKB - in haar hoedanigheid van Beheerder - wenst thans de vermelde kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en erfdienstbaarheden bij deze Akte te wijzigen. _____
- F. De bepalingen in deze Akte dienen - voor zover het betreft de in deze Akte vermelde kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen - bij iedere vervreemding van een Kavel door de betreffende Vervreemder te worden opgelegd aan zijn (opvolgende) Verkrijger dan wel - indien het erfdienstbaarheden betreft - ten tijde van de eerstvolgende verkrijging te worden gevestigd ten laste van een Kavel (als dienend erf) en ten behoeve van de Centrale Voorzieningen (als heersend erf). _____
- G. Indien de bepalingen uit de hiervoor onder B, C en/of D vermelde akten zijn opgelegd aan een Vervreemder dan wel ten laste van het te vervreemden Kavel dan geldt dat de inhoud van de krachtens de vorenbedoelde akten gevestigde kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en erfdienstbaarheden integraal gewijzigd worden en in overeenstemming worden gebracht met de inhoud van de kwalitatieve verplichtingen. _____



- kettingbedingen en erfdiensbaarheden zoals vastgesteld in de onderhavige Akte. _____
- H. Met inachtneming van het vorenstaande wensen Partijen mitsdien de kettingbedingen, _____ kwalitatieve verplichtingen en erfdiensbaarheden te wijzigen en de inhoud ervan _____ integraal op nieuw vast te stellen en wel zodanig dat dit komt te luiden zoals hierna in _____ deze Akte is vermeld. _____
- I. De rechten en verplichtingen in deze Akte zullen eerste werking hebben ten aanzien van _____ een Verrijger per het moment dat de in deze Akte opgenomen rechten en verplichtingen _____ aan bij de betreffende Verrijgingsakte aan de betreffende Verrijger zijn opgelegd (voor _____ zover het betreft de kwalitatieve verplichtingen) casu quo zijn gevestigd ten laste van de _____ Kavel (voor zover het betreft de erfdiensbaarheden) alle in deze Akte opgenomen lasten _____ en beperkingen worden mitsdien opgelegd onder de opschortende voorwaarde van _____ levering van een Recreatiekavel. _____
1. **Definities** _____
- 1.1. Tenzij anders blijkt, wordt in de Akte verstaan onder: _____
- Akte:** _____
de onderhavige akte. _____
- Beheerder:** _____
De (rechts-)persoon die belast met het beheer van Parc de Kievit casu quo de (hoofd- _____)exploitant van de Centrale Voorzieningen, thans zijnde PDKB dan wel diens _____ rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel. _____
- Centrale Voorzieningen:** _____
De tot Parc de Kievit behorende casu quo op Parc de Kievit aangelegde centrale _____ voorzieningen zoals de receptie, het zwembad, de sportaccommodaties, de _____ sportvoorzieningen, groenvoorzieningen, (gemeenschappelijke) parkeerplaats(en), _____ speelvoorzieningen, infrastructuur, leidingen voor gas, elektriciteit en water, wegen en _____ voetpaden en overige voorzieningen die (in beginsel) dienen voor het _____ (gemeenschappelijk) gebruik door de Gebruikers. _____
De kadastrale percelen die de Centrale Voorzieningen betreffen zijn vermeld in artikel 7 _____ van deze Akte. _____
- Eigenaar:** _____
Iedere gerechtigde tot een goederenrechtelijk casu quo zakenrechtelijk gebruiksrecht _____ (zoals bijvoorbeeld een eigendomsrecht, een erfpachtrecht of een opstalrecht) van een of _____ meerdere tot Parc de Kievit behorende registergoederen bestaande uit Recreatiekavels _____ en/of Centrale Voorzieningen. _____
- Gebruiker:** _____
Iedere gebruiker van een Recreatiekavel al dan niet op basis van een goederenrechtelijk _____ casu quo zakenrechtelijk gebruiksrecht (zoals bijvoorbeeld een eigendomsrecht, een _____ erfpachtrecht of een opstalrecht) of een persoonlijk gebruiksrecht (zoals bijvoorbeeld een _____ huurovereenkomst). _____
- Huishoudelijk Reglement:** _____
Het door de Beheerder op te stellen, aan te passen en goed te keuren reglement van _____ (verblijfs- en gedrags)regels op Parc de Kievit. _____
- Parc de Kievit:** _____
Het recreatiepark Parc "de Kievit", plaatselijk bekend Kievit 12 te Baarle-Nassau, _____ bestaande uit de Recreatiekavels en de Centrale Voorzieningen. _____
- Recreatiekavel:** _____
Iedere tot Parc de Kievit behorende kavel dat is bestemd om te worden gebruikt ten _____



behoefte van de daaropstaande dan wel aan te brengen Recreatiewoning daaronder mede begrepen het goederenrechtelijke casu quo zakenrechtelijke gebruiksrecht van een dergelijk Recreatiekavel.

De kadastrale percelen die de Recreatiekavels betreffen zijn vermeld in artikel 6 van deze Akte.

Recreatiewoning:

Een op een Recreatiekavel aangebrachte of aan te brengen woning bestemd voor recreatieve doeleinden met toebehoren.

Vervreemder:

Iedere in de akte waarbij een Recreatiekavel wordt overgedragen genoemde vervreemder.

Verkrijger:

Iedere in de akte waarbij een Recreatiekavel wordt overgedragen genoemde verkrijger zijnde derhalve daaronder mede begrepen de verkrijger van een eigendomsrecht van een Recreatiekavel casu quo de verkrijger van een zakenrechtelijk gebruiksrecht van een Recreatiejavel (zoals bijvoorbeeld een erfpachtrecht en/of een opstalrecht).

Boete:

Een in geld uitgedrukte vergoeding, welke op grond van het bepaalde in de kettingbedingen, de kwalitatieve verplichtingen, het huishoudelijk reglement of de parklastenovereenkomst verschuldigd is wegens overtreding of niet-nakoming; deze dient door de ontvanger primair aangewend te worden ter delging van de werkelijk en feitelijk geleden materiële schade en secundair, voorzover er geen materieel geleden schade is, feitelijk te worden aangewend ten behoeve van het algemeen nut op het Parc-de Kievit, in het bijzonder de infrastructuur daarvan.

2. Kwalitatieve verplichtingen / Kettingbedingen

- 2.1. De Recreatiewoning dient te allen tijde te voldoen aan de navolgende eisen:
 - a. Het type recreatiewoning, de grootte en dergelijke dient te voldoen aan de voorschriften behorende bij het ter plaatse geldende bestemmingsplan en aan de overige wet- en regelgeving.
 - b. Het is slechts toegestaan een Recreatiewoning te bouwen, verbouwen of te plaatsen dan wel het uiterlijk aanzien te wijzigen indien wordt voldaan aan het hiervoor onder in dit artikel 2.1 onder a gestelde en tevens is voldaan aan de in het Huishoudelijk Reglement opgenomen bepalingen.
- 2.2. Het is een Verkrijger casu quo een Gebruiker niet geoorloofd te komen van en te gaan naar de Recreatiewoning en te komen van en te gaan naar de Centrale Voorzieningen anders dan via de daarvoor tot de Centrale Voorzieningen behorende en daartoe bestemde wegen en (voet-)paden en op een wijze, waarvoor de wegen en (voet-)paden zijn aangelegd en zoals ter plaatse is aangegeven.
- 2.3. Iedere Verkrijger casu quo Gebruiker is verplicht zijn auto of gelijksoortig vervoermiddel te parkeren op de op de Recreatiekavel aangelegde parkeerplaats dan wel op de parkeerplaats(en) die deel uitmaken van de Centrale Voorzieningen.
- 2.4.
 - a. De Centrale Voorzieningen dienen binnen de daartoe geldende door de Eigenaar van de Centrale Voorzieningen en / of van overheidswege vast te stellen / gestelde tijden steeds toegankelijk te zijn voor Eigenaren en Gebruikers van Recreatiekavels en Recreatiewoningen.
 - b. De Eigenaar van de Centrale Voorzieningen zal de Centrale Voorzieningen steeds (doen) exploiteren in het belang en ten nutte van de Eigenaren en Gebruikers van



- de Recreatiekavels en Recreatiewoningen, voorzover zulks binnen de commerciële mogelijkheden van de betreffende (feitelijke) exploitant behoort.
- c. De kwaliteit van de Centrale Voorzieningen, alsmede de bediening en de service jegens de Eigenaren en Gebruikers van de Recreatiekavels en de Recreatiewoningen, dienen van dien aard te zijn, dat het recreatieve gebruik daarvan niet wordt benadeeld en dat ten volle rekening wordt gehouden met de bijzondere aard van Parc de Kievit.
 - d. De Eigenaar van de Centrale Voorzieningen dient zich bij de exploitatie te onthouden van al die handelingen, die inbreuk (kunnen) maken op de sfeer van Parc de Kievit. De vorenbedoelde bepaling geldt evenzeer voor het personeel dat de Eigenaar van de Centrale Voorzieningen in dienst heeft.
 - e. De Eigenaar van de Centrale Voorzieningen kan/zal het beheer overlaten aan de Beheerder. Hetgeen in het vorenstaande geldt ten aanzien van de Eigenaar van de Centrale Voorzieningen geldt in dat geval evenzeer voor de Beheerder.
- 2.5. Aan de Verrijger wordt onder opschortende voorwaarde van verkrijging van een Recreatiekavel de verplichting opgelegd om het Recreatiekavel en/of de Recreatiewoning nimmer ter beschikking te stellen aan derden, tengevolge waarvan het recreatieve karakter van Parc de Kievit gewijzigd wordt en benadeeld wordt.
 - 2.6. Iedere Eigenaar en/of Gebruiker van een Recreatiewoning casu quo Recreatiekavel is verplicht zich te houden aan het meeste recente Huishoudelijk Reglement.
 - 2.7. Iedere Eigenaar en/of Gebruiker van Recreatiewoning casu quo Recreatiekavel dient zich te houden aan de ter zake geldende wet- en regelgeving ten aanzien van het gebruik en bewoning van een Recreatiewoning casu quo Recreatiekavel.
 - 2.8. Op overtreding of niet-nakoming van het hiervoor in artikel 2.2, 2.3, 2.6 en 2.7 bepaalde, verbeurt de Eigenaar en / of de Gebruiker van een Recreatiewoning casu quo Recreatiekavel een boete van tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500,00) per overtreding en tweehonderd vijftig euro (€ 250,00) voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, welke boete onmiddellijk opeisbaar zal zijn door het enkele feit van overtreding of niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling of andere formaliteit in acht hoeft te worden genomen, één en ander onverminderd de bevoegdheid daarnaast nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.
 - 2.9. Iedere Eigenaar van een Recreatiekavel moet gedogen, dat voor noodzakelijke, openbare doeleinden palen, kabels, brandgangen, draden en pijpleidingen, warmwaterpomp installatie voor warm-, water en verwarming op, in of aan de Recreatiekavel en het Recreatiewoning, worden aangebracht en onderhouden / vervangen en indien deze voorzieningen inmiddels zijn aangebracht kunnen worden onderhouden / vervangen op de plaatsen waar en de wijze waarop de Eigenaar van de Centrale Voorzieningen dit nodig acht.
Indien een brandgang aangelegd dient te worden, mag de daarvoor bestemde strook grond niet bebouwd worden dan wel met bomen beplant worden.
 - 2.10. Iedere Eigenaar van een Recreatiekavel moet gedogen dat, indien zulks door de betreffende leveranciers wordt gewenst, er een tussenmeter wordt geplaatst voor, zover aanwezig, gas, water, elektriciteit en dergelijke.
 - 2.11. De Eigenaar van de Centrale Voorzieningen casu quo de Beheerder dan wel (een) door de Eigenaar van de Centrale Voorzieningen casu quo de Beheerder aan te wijzen derde(n) is het na verleende goedkeuring door de Eigenaar van een Recreatiekavel toegestaan de Recreatiekavel dan wel de Recreatiewoning te betreden voor de opname



- of verificatie van de (tussen) meterstand(en) van, voor zover aanwezig, gas, water, _____
elektriciteit en dergelijke. _____
- 2.12. Iedere Eigenaar en/of Gebruiker van een Recreatiekavel is verplicht zich te onthouden _____
van alle handelingen die schade kunnen veroorzaken aan de bedoelde _____
(nuts)voorzieningen. Hij is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door een _____
tekortkoming zijnerzijds, waaronder begrepen het nalaten van maatregelen ter _____
voorkoming van schade aan de hiervoor bedoelde nutsvoorzieningen (wettelijke _____
regeling).
- 2.13. Iedere Eigenaar van een Recreatiekavel is verplicht om al hetgeen krachtens de hiervoor _____
in de artikelen 2.9. en 2.10. genoemde voorwaarden is aangebracht of wordt aangebracht _____
in ongewijzigde toestand te laten bestaan. Bij overtreding van het voorstaande is de _____
Eigenaar van de Centrale Voorzieningen bevoegd de Eigenaar van een Recreatiekavel in _____
gebreke te stellen en herstel van de oorspronkelijke toestand te vorderen, onverminderd _____
het recht om schadevergoeding te vorderen. _____
- 2.14. Het is een Eigenaar van een Recreatiekavel niet toegestaan zijn Recreatiekavel te _____
vervreemden zonder toestemming van de Beheerder. De bedoelde toestemming dient _____
tot doel dat de Beheerder in zekere zin controle houdt op de leefbaarheid op Parc de _____
Kievit in het belang van alle Gebruikers. De bedoelde toestemming zal door de Beheerder _____
mitsdien niet onthouden worden indien de Beheerder heeft vastgesteld dat de Verrijger _____
van goede naam is en dat de Verrijger in staat is zijn aan de Recreatiekavel verbonden _____
financiële verplichtingen te voldoen. _____
In verband met het vorenstaande is het een Eigenaar van een Recreatiekavel niet _____
toegestaan om zonder toestemming van de Beheerder enige vorm van "te koop" _____
uitingen te plaatsen op of aan zijn Recreatiekavel en/of Recreatiewoning. _____
Op overtreding van de verplichting als bedoeld in dit artikel 2.14., zonder dat enige _____
ingebrekestelling zal zijn vereist, is de overtreder aan de Beheerder een Boete _____
verschuldigd van tweehonderdvijftig euro (€ 250,00) voor iedere dag dat de overtreding _____
voortduurt. _____
- 2.15. Iedere Eigenaar dient te dulden dat de leidingen, die naar de te plaatsen of geplaatste _____
opstallen lopen, gedeeltelijk in zijn perceel worden / zijn aangebracht: _____
- 2.16. Iedere Eigenaar is verplicht om het overlopende water van de op naburige percelen _____
geplaatste of nog te plaatsen opstallen te ontvangen. _____
- 2.17. Iedere Eigenaar dient te dulden dat de Beheerder voornoemd of (een) door deze aan te _____
wijzen derde(n), daar waar dat noodzakelijk mocht zijn, onderhoudswerkzaamheden kan _____
verrichten aan de erf-afschelingen, sloten, drainage- en rioleringssysteem. _____
- 2.18. Iedere Eigenaar dient te dulden dat de eventueel bestaande dan wel aan te leggen _____
riolering, andere afvoerleidingen en / of rioolputten tot gemeenschappelijk gebruik _____
dienen of zullen dienen en de eventueel overstekende dakgoten en de eventueel _____
bestaande ramen, deuren en / of openingen binnen de bij de wet toegestane afstand in, _____
op of boven Recreatiekavels en aangrenzende Recreatiekavels casu quo de _____
aangrenzende Centrale Voorzieningen mogen en moeten blijven bestaan, totdat op- of _____
verbouw het noodzakelijk maken daarin verandering te brengen, in welk geval, de kosten _____
van die vervanging ten laste van de bevoegde aanlegger van die voorzieningen komen. _____
3. Derdenwerking _____
- 3.1. De in de artikel 2 vermelde verplichtingen zullen overgaan op iedere Verrijger van een _____
Recreatiekavel en/of verkrijger van de Centrale Voorzieningen, terwijl mede gebonden _____
zullen zijn de Gebruikers van dat Recreatiekavel en/of de Centrale Voorzieningen. De _____



- hiervoor omschreven verplichtingen worden beschouwd als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek.
- 3.2. Voor het geval de in artikel 2 genoemde kwalitatieve verplichting(en) door welke oorzaak dan ook een Verkrijger niet binden moet bij elke vervreemding van de Recreatiewoning casu quo Recreatiekavel, daaronder begrepen de vestiging van goederenrechtelijke casu quo zakenrechtelijke gebruiksrechten daarop (recht van hypotheek daarvan derhalve uitgezonderd), waardoor het gebruik van de Recreatiekavel casu quo Recreatiewoning door een Verkrijger wordt verkregen, het bepaalde in artikel 2 alsmede het bepaalde in dit artikel 3 aan elke opvolgende Eigenaar van een Recreatiewoning casu quo Recreatiekavel worden opgelegd, onder verbeurte van een door het enkele feit van de overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, aan de Beheerder verschuldigde boete ten bedrage van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) onverminderd het recht van de Beheerder op vergoeding van verder geleden schade. Deze boete en vergoeding van eventueel verder geleden schade zal alsdan verschuldigd zijn door de betreffende nalatige Vervreemder.
- 3.3. Voor het geval de in artikel 2 genoemde kwalitatieve verplichting(en) door welke oorzaak dan ook een verkrijger van de Centrale Voorzieningen niet binden moet bij elke vervreemding of in gebruik geven van de Centrale Voorzieningen of een deel daarvan, daaronder begrepen de vestiging van goederenrechtelijke casu quo zakenrechtelijke gebruiksrechten daarop (recht van hypotheek daarvan derhalve uitgezonderd), waardoor het gebruik van de Centrale Voorzieningen of een deel daarvan door anderen wordt verkregen, moet het bepaalde in dit artikel 2 alsmede het bepaalde in dit artikel 3 aan elke opvolgende eigenaar worden opgelegd, onder verbeurte van een door het enkele feit van de overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, aan de gezamenlijke Eigenaren van de Recreatiekavels verschuldigde boete ter grootte van vijftigduizend euro (€ 50.000,00), onverminderd het recht van de gezamenlijke Eigenaren van de Recreatiewoningen op vergoeding van verder geleden schade. Deze boete en vergoeding van eventueel verder geleden schade zal alsdan verschuldigd zijn door de betreffende nalatige verkoper van de Centrale Voorzieningen.
4. **Te vestigen erfdienstbaarheid**
- Met het oog op de voorgenomen verkoop van de kavels met de daarop staande Recreatieverblijven wordt reeds nu voor alsdan over en weer ten behoeve van de Recreatiekavel en ten laste van de Centrale Voorzieningen gevestigd de navolgende erfdienstbaarheid, onder de opschortende voorwaarde van levering van de Recreatiekavels aan de Verkrijger.
- De erfdienstbaarheid, inhoudende de verplichting van Eigenaar van de Centrale Voorzieningen om te dulden dat de Eigenaar en/of Gebruiker van de Recreatiekavel, via de Centrale Voorzieningen (alleen over die gedeelten die bestemd zijn tot weg of over die gedeelten waarop reeds een weg is gesitueerd) langs de kortste weg te voet en / of per fiets en / of per auto kan komen van en gaan naar de in- en uitgang en de Centrale Voorzieningen van Parc de Kievit en in omgekeerde richting, uit te oefenen op de minst bezwarende wijze.
5. **Vestiging erfdienstbaarheden/opleggen kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen**
- 5.1 De in deze Akte bedoelde erfdienstbaarheid zal worden gevestigd in de betreffende akte waarbij een Vervreemder een Recreatiekavel overdraagt aan een Verkrijger.
- 5.2 De in deze Akte bedoelde kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen zullen door



- de Vervreemder worden opgelegd in de betreffende akte waarbij die Vervreemder een Recreatiekavel overdraagt aan een Verkrijger.
- In de betreffende akte zullen voorts de partijen optreden die als wederpartij gelden ten aanzien van bedoelde kwalitatieve verplichtingen casu quo kettingbeding.
- 5.3. Eerst nadat aan de hiervoor in artikel 5.1 en 5.2. bedoelde voorwaarden is voldaan zullen de bedoelde lasten en beperkingen gelden ten behoeve dan wel ten lasten van de betreffende Eigenaar van een Recreatiekavel en de betreffende Eigenaar van de Centrale Voorzieningen.
6. **Recreatiekavels / kadastrale percelen**
- Een afschrift van de onderhavige akte zal worden ingeschreven in de Openbare Registers ten aanzien van de hierna vermelde Recreatiekavels welke in eigendom zijn van de hierna vermelde en in de comparatie van deze akte genoemde rechtspersonen die verklaarden deze inschrijving te aanvaarden.
- Het betreft derhalve de navolgende kadastrale percelen, welke:
- a. in eigendom zijn bij TSV (en derhalve in eigendom zijnde bij Clemento Holding B.V. en Robechama Invest B.V. beiden voornoemd, in hun hoedanigheid van maten van de maatschap Topselect Vastgoed, voornoemd), welke percelen kadastraal bekend zijn als gemeente Baarle Nassau sectie F nummers:
1. 1268, groot driehonderdvijfenzestig vierkante meter (365m²), blijkens de kadastrale registratie plaatselijk bekend als Koolmeeslaan 7 Baarle Nassau, Kievit 12 b 570 5111 HD Baarle Nassau en blijkens de kadastrale registratie belast met een zakelijk recht van erfpacht en welk erfpachtrecht is ontleend aan de inschrijving in de Openbare Registers (destijds te Breda) op tien februari tweeduizend vier (10-2-2004) in register Hypotheken 4 deel 15130 nummer 8;
 2. 1274, groot tweehonderdvijfenzeventig vierkante meter (275m²), blijkens de kadastrale registratie plaatselijk bekend als Koekoekslaan 492 Baarle Nassau, Kievit 12 b 492 5111 HD Baarle Nassau en blijkens de kadastrale registratie belast met een zakelijk recht van erfpacht en welk erfpachtrecht is ontleend aan de inschrijving in de Openbare Registers op zeventien september tweeduizend achttien (17-9-2018) in register Hypotheken 4 deel 73991 nummer 119;
 3. 1275, groot tweehonderddertig vierkante meter (230m²), blijkens de kadastrale registratie plaatselijk bekend als Koolmeeslaan 568 12 Baarle Nassau, Kievit 12 b 568 5111 HD Baarle Nassau en blijkens de kadastrale registratie belast met een zakelijk recht van erfpacht en welk erfpachtrecht is ontleend aan de inschrijving in de Openbare Registers op eenenendertig augustus tweeduizend achttien (31-8-2018) in register Hypotheken 4 deel 73876nummer 68;
 4. 1276, groot driehonderdvijftien vierkante meter (315m²), blijkens de kadastrale registratie plaatselijk bekend als Patrijslaan 1 Baarle Nassau, Kievit 12 b 572 5111 HD Baarle Nassau en blijkens de kadastrale registratie belast met een zakelijk recht van erfpacht en welk erfpachtrecht is ontleend aan de inschrijving in de Openbare Registers op twee juli tweeduizend vier (2-7-2004) in register Hypotheken 4 deel 15184 nummer 75;
 5. 1316, groot driehonderdelf vierkante meter (311m²), blijkens de kadastrale registratie plaatselijk bekend als Zwaluwlaan 9 Baarle Nassau, Kievit 12 b



- 597 5111 HD Baarle Nassau en blijkens de kadastrale registratie belast met een zakelijk recht van erfpacht en opstal en welk erfpachtrecht en opstalrecht zijn ontleend aan de inschrijving in de Openbare Registers op tweeëntwintig april tweeduizend zestien (22-4-2016) in register Hypotheken 4 deel 68135 nummer 60;
6. 1328, groot tweehonderdtweeënveertig vierkante meter (242m²), blijkens de kadastrale registratie plaatselijk bekend als Eksterlaan 14 Baarle Nassau en blijkens de kadastrale registratie belast met een zakelijk recht van erfpacht en opstal en welk erfpachtrecht en opstalrecht zijn ontleend aan de inschrijving in de Openbare Registers op elf januari tweeduizend tien (11-01-2010) in register Hypotheken 4 deel 57761 nummer 27 zulks mede met inachtneming van een wijziging van de erfpacht - en opstalvoorwaarden welke is ontleend aan de inschrijving in de Openbare Registers op achtentwintig februari tweeduizend elf (28-2-2011) in register Hypotheken 4 deel 59607 nummer 166;
7. 1329, groot tweehonderddrieëndertig vierkante meter (233m²), blijkens de kadastrale registratie plaatselijk bekend als Eksterlaan 13 Baarle Nassau, Kievit 12 b 526 5111 HD Baarle Nassau en blijkens de kadastrale registratie belast met een zakelijk recht van erfpacht en opstal en welk erfpachtrecht en opstalrecht zijn ontleend aan de inschrijving in de Openbare Registers op elf januari tweeduizend tien (11-01-2010) in register Hypotheken 4 deel 57761 nummer 27 zulks mede met inachtneming van een wijziging van de erfpacht - en opstalvoorwaarden welke is ontleend aan de inschrijving in de Openbare Registers op achtentwintig februari tweeduizend elf (28-2-2011) in register Hypotheken 4 deel 59607 nummer 166;
8. 1331, groot éénhonderdnegenentachtig vierkante meter (189m²), blijkens de kadastrale registratie plaatselijk bekend als Eksterlaan 11 Baarle Nassau en blijkens de kadastrale registratie belast met een zakelijk recht van erfpacht en opstal en welk erfpachtrecht en opstalrecht zijn ontleend aan de inschrijving in de Openbare Registers op elf januari tweeduizend tien (11-01-2010) in register Hypotheken 4 deel 57761 nummer 27 zulks mede met inachtneming van een wijziging van de erfpacht - en opstalvoorwaarden welke is ontleend aan de inschrijving in de Openbare Registers op achtentwintig februari tweeduizend elf (28-2-2011) in register Hypotheken 4 deel 59607 nummer 166;
9. 1337, groot tweehonderdeenentwintig vierkante meter (221m²), blijkens de kadastrale registratie plaatselijk bekend als Bremlaan 512 Baarle Nassau, Kievit 12 b 512 5111 HD Baarle Nassau en blijkens de kadastrale registratie belast met een zakelijk recht van erfpacht en opstal en welk erfpachtrecht en opstalrecht zijn ontleend aan de inschrijving in de Openbare Registers op drie januari tweeduizend zeventien (3-1-2017) in register Hypotheken 4 deel 69831 nummer 14;
10. 1339, groot tweehonderdtien vierkante meter (210m²), blijkens de kadastrale registratie plaatselijk bekend als Bremlaan 4 Baarle Nassau en blijkens de kadastrale registratie belast met een zakelijk recht van erfpacht en opstal en welk erfpachtrecht en opstalrecht zijn ontleend aan de inschrijving in de Openbare Registers op elf januari tweeduizend tien (11-01-2010) in register



- Hypotheek 4 deel 57761 nummer 27, zulks mede met inachtneming van een wijziging van de erfpacht - en opstalvoorwaarden welke is ontleend aan de inschrijving in de Openbare Registers op achtentwintig februari tweeduizend elf (28-2-2011) in register Hypotheken 4 deel 59607 nummer 166;
11. 1340, groot éénhonderddrieënzeventig vierkante meter (173m²), blijkens de kadastrale registratie plaatselijk bekend als Bremlaan 5 Baarle Nassau, Kievit 12 b 506 5111 HD Baarle Nassau en blijkens de kadastrale registratie belast met een zakelijk recht van erfpacht en opstal en welk erfpachtrecht en opstalrecht zijn ontleend aan de inschrijving in de Openbare Registers op tweeëntwintig mei tweeduizend vijftien (22-5-2015) in register Hypotheken 4 deel 66200 nummer 86;
 12. 1347, groot tweehonderdnegenenvijftig vierkante meter (259m²), blijkens de kadastrale registratie plaatselijk bekend als Sparlaan 407 Baarle Nassau, Kievit 12 b 407 5111 HD Baarle Nassau en blijkens de kadastrale registratie belast met een zakelijk recht van erfpacht en en welk erfpachtrecht en opstalrecht zijn ontleend aan de inschrijving in de Openbare Registers op vijf oktober tweeduizend zeventien (5-10-2017) in register Hypotheken 4 deel 71865 nummer 95;
 13. 1351, groot tweehonderdzesenzestig vierkante meter (266m²), blijkens de kadastrale registratie plaatselijk bekend als Eekhoornpad 432 Baarle Nassau, Kievit 12 b 432 5111 HD Baarle Nassau en blijkens de kadastrale registratie belast met een zakelijk recht van erfpacht en opstal en welk erfpachtrecht en opstalrecht zijn ontleend aan de inschrijving in de Openbare Registers op tweeëntwintig augustus tweeduizend zestien (22-8-2016) in register Hypotheken 4 deel 68873 nummer 182;
 14. 1355, groot tweehonderdvijfentachtig vierkante meter (285m²), blijkens de kadastrale registratie plaatselijk bekend als Eekhoornpad 4 Baarle Nassau en blijkens de kadastrale registratie belast met een zakelijk recht van erfpacht en opstal en welk erfpachtrecht en opstalrecht zijn ontleend aan de inschrijving in de Openbare Registers op elf januari tweeduizend tien (11-01-2010) in register Hypotheken 4 deel 57761 nummer 27, zulks mede met inachtneming van een wijziging van de erfpacht - en opstalvoorwaarden welke is ontleend aan de inschrijving in de Openbare Registers op achtentwintig februari tweeduizend elf (28-2-2011) in register Hypotheken 4 deel 59607 nummer 166;
 15. 1367, groot tweehonderdzevenentwintig vierkante meter (227m²), blijkens de kadastrale registratie plaatselijk bekend als Patrijslaan 3 Baarle Nassau, Kievit 12 b 576 5111 HD Baarle Nassau en blijkens de kadastrale registratie belast met een zakelijk recht van erfpacht en opstal en welk erfpachtrecht en opstalrecht zijn ontleend aan de inschrijving in de Openbare Registers op drieëntwintig december tweeduizend zestien (23-12-2016) in register Hypotheken 4 deel 69714 nummer 110;
 16. 1368, groot tweehonderdzevenentwintig vierkante meter (227m²), blijkens de kadastrale registratie plaatselijk bekend als Patrijslaan 2 12B Baarle Nassau, Kievit 12 b 574 5111 HD Baarle Nassau en blijkens de kadastrale registratie belast met een zakelijk recht van erfpacht en opstal en welk



HELDER notarissen

- erfpachtrecht en opstalrecht zijn ontleend aan de inschrijving in de _____ Openbare Registers op twee maart tweeduizend vijftien (2-3-2015) in _____ register Hypotheken 4 deel 65783 nummer 67; _____
17. 1369, groot tweehonderdvijftig vierkante meter (250m²), blijkens de _____ kadastrale registratie plaatselijk bekend als Vinkenhoek 547 Baarle Nassau _____ en blijkens de kadastrale registratie belast met een zakelijk recht van _____ erfpacht en opstal en welk erfpachtrecht en opstalrecht zijn ontleend aan _____ de inschrijving in de Openbare Registers op één september tweeduizend _____ zeventien (1-9-2017) in register Hypotheken 4 deel 71413 nummer 37; _____
18. 1370, groot tweehonderdtweeënveertig vierkante meter (242m²), blijkens de _____ kadastrale registratie plaatselijk bekend als Kievit 12 b 549 5111 HD Baarle _____ Nassau en blijkens de kadastrale registratie belast met een zakelijk recht _____ van erfpacht en opstal en welk erfpachtrecht en opstalrecht zijn ontleend _____ aan de inschrijving in de Openbare Registers op dertig augustus _____ tweeduizend zestien (30-8-2016) in register Hypotheken 4 deel 68923 _____ nummer 56; _____
19. 1377, groot tweehonderddrieënveertig vierkante meter (243m²), blijkens de _____ kadastrale registratie plaatselijk bekend als Zwaluwlaan 21 594 Baarle _____ Nassau, Kievit 12 b 594 5111 HD Baarle Nassau en blijkens de kadastrale _____ registratie belast met een zakelijk recht van erfpacht en opstal en welk _____ erfpachtrecht en opstalrecht zijn ontleend aan de inschrijving in de _____ Openbare Registers op achttwintig november tweeduizend dertien (28- _____ 11-2013) in register Hypotheken 4 deel 63587 nummer 177; _____
20. 1388, groot driehonderdzeven vierkante meter (307m²), blijkens de _____ kadastrale registratie plaatselijk bekend als Eksterlaan 2 Baarle Nassau, _____ Kievit 12 b 523 5111 HD Baarle Nassau en blijkens de kadastrale registratie _____ belast met een zakelijk recht van erfpacht en opstal en welk erfpachtrecht _____ en opstalrecht zijn ontleend aan de inschrijving in de Openbare Registers op _____ negen augustus tweeduizend elf (9-8-2011) in register Hypotheken 4 deel _____ 60317 nummer 84; _____
21. 1393, groot driehonderd vierkante meter (300m²), blijkens de kadastrale _____ registratie plaatselijk bekend als Eksterlaan 7 Baarle Nassau en blijkens de _____ kadastrale registratie belast met een zakelijk recht van erfpacht en opstal en _____ welk erfpachtrecht en opstalrecht zijn ontleend aan de inschrijving in de _____ Openbare Registers op elf januari tweeduizend tien (11-01-2010) in register _____ Hypotheken 4 deel 57761 nummer 27, zulks mede met inachtneming van _____ een wijziging van de erfpacht - en opstalvoorwaarden welke is ontleend aan _____ de inschrijving in de Openbare Registers op achttwintig februari _____ tweeduizend elf (28-2-2011) in register Hypotheken 4 deel 59607 nummer _____ 166; _____
22. 1398, groot tweehonderdzesenvijftig vierkante meter (256m²), blijkens de _____ kadastrale registratie plaatselijk bekend als Kievitlaan 5 Baarle Nassau en _____ blijkens de kadastrale registratie belast met een zakelijk recht van erfpacht _____ en opstal en welk erfpachtrecht en opstalrecht zijn ontleend aan de _____ inschrijving in de Openbare Registers op elf januari tweeduizend tien (11-01- _____ 2010) in register Hypotheken 4 deel 67761 nummer 27, zulks mede met _____ inachtneming van een wijziging van de erfpacht - en opstalvoorwaarden _____



HELDER notarissen

- welke is ontleend aan de inschrijving in de Openbare Registers op _____ achtentwintig februari tweeduizend elf (28-2-2011) in register Hypotheken 4 deel 59607 nummer 166;
23. 1402, groot tweehonderdnegevenveertig vierkante meter (249m²), blijkens de kadastrale registratie plaatselijk bekend als Eikenweide 2 Baarle Nassau, Kievit 12 b 456 5111 HD Baarle Nassau en blijkens de kadastrale registratie belast met een zakelijk recht van erfpacht en opstal en welk erfpachtrecht en opstalrecht zijn ontleend aan de inschrijving in de Openbare Registers op tweeëntwintig maart tweeduizend elf (22-3-2011) in register Hypotheken 4 deel 59715 nummer 16;
24. 1408, groot driehonderdzevenendertig vierkante meter (337m²), blijkens de kadastrale registratie plaatselijk bekend als Eikenweide 14 Baarle Nassau, Kievit 12 b 468 5111 HD Baarle Nassau en blijkens de kadastrale registratie belast met een zakelijk recht van erfpacht en opstal en welk erfpachtrecht en opstalrecht zijn ontleend aan de inschrijving in de Openbare Registers op twee juli tweeduizend dertien (2-7-2013) in register Hypotheken 4 deel 63054 nummer 9;
25. 1425, groot tweehonderdtweeënzeventig vierkante meter (272m²), blijkens de kadastrale registratie plaatselijk bekend als Koekoeklaan 12 Baarle Nassau en blijkens de kadastrale registratie belast met een zakelijk recht van erfpacht en opstal en welk erfpachtrecht en opstalrecht zijn ontleend aan de inschrijving in de Openbare Registers op elf januari tweeduizend tien (11-01-2010) in register Hypotheken 4 deel 57761 nummer 27, zulks mede met inachtneming van een wijziging van de erfpacht - en opstalvoorwaarden welke is ontleend aan de inschrijving in de Openbare Registers op achtentwintig februari tweeduizend elf (28-2-2011) in register Hypotheken 4 deel 59607 nummer 166;
26. 1428, groot driehonderddrie vierkante meter (303m²), blijkens de kadastrale registratie plaatselijk bekend als Leeuwerik 3 Baarle Nassau, Kievit 12 b 437 5111 HD Baarle Nassau en blijkens de kadastrale registratie belast met een zakelijk recht van erfpacht en opstal en welk erfpachtrecht en opstalrecht zijn ontleend aan de inschrijving in de Openbare Registers op dertig juni tweeduizend veertien (30-6-2014) in register Hypotheken 4 deel 64539 nummer 6;
27. 1429, groot tweehonderdnegevenachtig vierkante meter (289m²), blijkens de kadastrale registratie plaatselijk bekend als Leeuwerik 4 Baarle Nassau en blijkens de kadastrale registratie belast met een zakelijk recht van erfpacht en opstal en welk erfpachtrecht en opstalrecht zijn ontleend aan de inschrijving in de Openbare Registers op elf januari tweeduizend tien (11-01-2010) in register Hypotheken 4 deel 57761 nummer 27, zulks mede met inachtneming van een wijziging van de erfpacht - en opstalvoorwaarden welke is ontleend aan de inschrijving in de Openbare Registers op achtentwintig februari tweeduizend elf (28-2-2011) in register Hypotheken 4 deel 59607 nummer 166;
28. 1437, groot driehonderdzesenvijftig vierkante meter (356m²), blijkens de kadastrale registratie plaatselijk bekend als Kievit 12 B 472 5111 HD Baarle Nassau en blijkens de kadastrale registratie belast met een zakelijk recht



- van erfpacht en opstal en welk erfpachtrecht en opstalrecht zijn ontleend aan de inschrijving in de Openbare Registers op veertien april tweeduizend-zeventien (14-4-2017) in register Hypotheken 4 deel 70475 nummer 52;
29. 1441. groot tweehonderdeenenvijftig vierkante meter (251m²), blijkens de kadastrale registratie plaatselijk bekend als Koolmeestaan 12 Baarle Nassau, Kievit 12 b 563 5111 HD Baarle Nassau en blijkens de kadastrale registratie belast met een zakelijk recht van erfpacht en opstal en welk erfpachtrecht en opstalrecht zijn ontleend aan de inschrijving in de Openbare Registers op zes september tweeduizend elf (6-9-2011) in register Hypotheken 4 deel 60431 nummer 51;
30. 1442. groot tweehonderdnegentig vierkante meter (290m²), blijkens de kadastrale registratie plaatselijk bekend als Kievit 12 b 565 5111 HD Baarle Nassau en blijkens de kadastrale registratie belast met een zakelijk recht van erfpacht en opstal en welk erfpachtrecht en opstalrecht zijn ontleend aan de inschrijving in de Openbare Registers op tweeëntwintig juni tweeduizend zeventien (22-06-2017) in register Hypotheken 4 deel 70927 nummer 68;
31. 1444. groot tweehonderdvijfenzestig vierkante meter (265m²), blijkens de kadastrale registratie plaatselijk bekend als Koolmeestaan 9 Baarle Nassau, Kievit 12 b 569 5111 HD Baarle Nassau en blijkens de kadastrale registratie belast met een zakelijk recht van erfpacht en opstal en welk erfpachtrecht en opstalrecht zijn ontleend aan de inschrijving in de Openbare Registers op achttien april tweeduizend elf (18-4-2011) in register Hypotheken 4 deel 59835 nummer 49;
32. 1446. groot tweehonderdachtenzestig vierkante meter (268m²), blijkens de kadastrale registratie plaatselijk bekend als Kievit 12 b 490 5111 HD Baarle Nassau en blijkens de kadastrale registratie belast met een zakelijk recht van erfpacht en opstal en welk erfpachtrecht en opstalrecht zijn ontleend aan de inschrijving in de Openbare Registers op één november tweeduizend dertien (1-11-2013) in register Hypotheken 4 deel 63490 nummer 100;
33. 1450. groot driehonderdachtenvijftig vierkante meter (358m²), blijkens de kadastrale registratie plaatselijk bekend als Koekoeklaan 1 Baarle Nassau, Kievit 12 b 482 5111 HD Baarle Nassau en blijkens de kadastrale registratie belast met een zakelijk recht van erfpacht en opstal en welk erfpachtrecht en opstalrecht zijn ontleend aan de inschrijving in de Openbare Registers op elf april tweeduizend elf (11-4-2011) in register Hypotheken 4 deel 59808 nummer 72;
34. 1460. groot driehonderd twaalf meter (312m²), blijkens de kadastrale registratie plaatselijk bekend als Zwaluwlaan 1 Baarle Nassau, Kievit 12 b 583 5111 HD Baarle Nassau en blijkens de kadastrale registratie belast met een zakelijk recht van erfpacht en opstal en welk erfpachtrecht en opstalrecht zijn ontleend aan de inschrijving in de Openbare Registers op twaalf mei tweeduizend zeventien (12-5-2017) in register Hypotheken 4 deel 70659 nummer 149;
35. 1481. groot driehonderdeenentachtig vierkante meter (381m²), blijkens de kadastrale registratie plaatselijk bekend als Koekoeklaan 13 Baarle Nassau,



HELDER notarissen

- Kievit 12 b 494 5111 HD Baarle Nassau en blijkens de kadastrale registratie belast met een zakelijk recht van erfpacht en opstal en welk erfpachtrecht en opstalrecht zijn ontleend aan de inschrijving in de Openbare Registers op achtentwintig april tweeduizend elf (28-4-2011) in register Hypotheken 4 deel 59868 nummer 51;
36. 1490, groot tweehonderdachtenzestig vierkante meter (268m²), blijkens de kadastrale registratie plaatselijk bekend als Merellaan 1 Baarle Nassau, Kievit 12 b 527 5111 HD Baarle Nassau en blijkens de kadastrale registratie belast met een zakelijk recht van erfpacht en opstal en welk erfpachtrecht en opstalrecht zijn ontleend aan de inschrijving in de Openbare Registers op veertien maart tweeduizend elf (14-3-2011) in register Hypotheken 4 deel 59681 nummer 48;
37. 1501, groot driehonderdnegenenveertig vierkante meter (349m²), blijkens de kadastrale registratie plaatselijk bekend als Lijsterlaan 5 5111 DC Baarle Nassau, Kievit 12 b 556 5111 HD Baarle Nassau en blijkens de kadastrale registratie belast met een zakelijk recht van erfpacht en opstal en welk erfpachtrecht en opstalrecht zijn ontleend aan de inschrijving in de Openbare Registers op twintig april tweeduizend elf (20-4-2011) in register Hypotheken 4 deel 59835 nummer 189;
38. 1509, groot driehonderdnegenenendertig vierkante meter (339m²), blijkens de kadastrale registratie plaatselijk bekend als Kievit 12 b 425 5111 HD Baarle Nassau en blijkens de kadastrale registratie belast met een zakelijk recht van erfpacht en opstal en welk erfpachtrecht en opstalrecht zijn ontleend aan de inschrijving in de Openbare Registers op negenentwintig juni tweeduizend vijftien (29-6-2015) in register Hypotheken 4 deel 66392 nummer 41;
39. 1549, groot zesentwintig vierkante meter (26m²), blijkens de kadastrale registratie zonder plaatselijke aanduiding en blijkens de kadastrale registratie belast met een zakelijk recht van erfpacht en opstal en welk erfpachtrecht en opstalrecht zijn ontleend aan de inschrijving in de Openbare Registers op elf januari tweeduizend tien (11-01-2010) in register Hypotheken 4 deel 57761 nummer 27, zulks mede met inachtneming van een wijziging van de erfpacht - en opstalvoorwaarden welke is ontleend aan de inschrijving in de Openbare Registers op achtentwintig februari tweeduizend elf (28-2-2011) in register Hypotheken 4 deel 59607 nummer 166;
40. 1550, groot tweehonderdnegentig vierkante meter (290m²), blijkens de kadastrale registratie plaatselijk bekend als Kievit 12 b 439 5111 HD Baarle Nassau en blijkens de kadastrale registratie belast met een zakelijk recht van erfpacht en opstal en welk erfpachtrecht en opstalrecht zijn ontleend aan de inschrijving in de Openbare Registers op vijftentwintig november tweeduizend dertien (25-11-2013) in register Hypotheken 4 deel 63687 nummer 35;
- al welke percelen ten behoeve van TSV in eigendom zijn verkregen door de inschrijving in de Openbare Registers op elf januari tweeduizend tien (11-1-2010) in register Hypotheken 4 deel 57761 nummer 27 van een akte van levering op acht januari tweeduizend tien (8-1-2010) verleden voor mr. J.H.M.L. van Zutphen destijds



als waarnemer van mr. J.F. Verlinden, destijds notaris te Eindhoven en thans notaris te Waalre.

b. in eigendom zijn bij PDKOG, welke percelen kadastraal bekend zijn als gemeente Baarle Nassau sectie F nummers:

1. 857, groot tweeduizend vijfhonderd twintig vierkante meter (2.520m²) vijfentwintig are en twintig centiare (25 a 20 ca.), gelegen op het recreatiepark Parc de Kievit te Baarle Nassau, blijkens de kadastrale registratie zonder plaatselijke aanduiding en met omschrijving: parken en plantsoenen;
2. 962, groot driehonderdachtentwintig vierkante meter (358m²), blijkens de kadastrale registratie plaatselijk bekend: Kievit 12 B 356, 5111 HD Baarle-Nassau;
3. 1265, groot tweëndertigduizend vierhonderd zevenentwintig vierkante (32.457m²), gelegen op het recreatiepark Parc de Kievit te Baarle Nassau, blijkens de kadastrale registratie zonder plaatselijke aanduiding en met omschrijving: wegen en welk perceel, blijkens de kadastrale registratie: **gedeeltelijk belast** is met een inschrijving van een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht (Oud) ten behoeve van Enexis Netbeheer B.V., gevestigd te 's-Hertogenbosch, welk recht oorspronkelijk gevestigd is ten behoeve van de Naamloze Vennootschap Provinciale Noordbrabantsche Electriciteitsmaatschappij door de inschrijving in de Openbare Registers (destijds te Breda) op zeventien april negentienhonderd negenenzestig (17-4-1969) in register Hypotheken 4 - deel 2591 nummer 63, van een afschrift van een akte houdende vestiging van bedoeld recht op vijftien april negentienhonderd negenenzestig (15-4-1969) verleden voor A.C.J.M. Ploegmakers, notaris te 's-Hertogenbosch, zulks - blijkens de kadastrale registratie - voorts met inachtneming van:
 - een akte op acht mei tweeduizend veertien (8-5-2014) verleden voor mr. K.A. Verkerk, notaris te Arnhem, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op negen mei tweeduizend veertien (9-5-2014) in register Hypotheken 4 deel 64318 nummer 125;
 - een akte op eenentwintig december tweeduizend zeventien (21-12-2017) verleden voor mr. A.D. Bisseling, toegevoegd notaris van mr. J.J.H. Wijnmalen MRICS, notaris te Arnhem, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op eenentwintig december tweeduizend zeventien (21-12-2017) in register Hypotheken 4 deel 72234 nummer 127;
 - een akte op drieëntwintig december tweeduizend veertien (23-12-2014) verleden voor mr. K.A. Verkerk, notaris te Arnhem, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op vierentwintig december tweeduizend veertien (24-12-2014) in register Hypotheken 4 deel 65458 nummer 5;**belast is met** een zakelijk recht van opstal voor nutsvoorzieningen ten behoeve Enexis B.V., gevestigd 's-Hertogenbosch, , welk recht oorspronkelijk gevestigd is ten behoeve van de PMEM Leidingen B.V. door de inschrijving in de Openbare Registers (destijds te Breda) op veertien augustus tweeduizend drie (14-08-2003) in register Hypotheken 4 deel 15061 nummer



114. van een afschrift van een akte houdende vestiging van bedoeld recht op dertien augustus tweeduizend drie (13-8-2003) verleden voor mr. E.R.C.J. — Lijften, notaris te Landgraaf, zulks - blijkens de kadastrale registratie - voorts met inachtneming van:
- een akte houdende verklaring van wijziging tenaamstelling op negentien december tweeduizend dertien (19-12-2013) getekend door mr. J.J.M. Eijck, notaris te Landgraaf, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op negentien december tweeduizend dertien (19-12-2013) in register Hypotheken 4 deel 63720 nummer 22;
 - een akte op eenentwintig december tweeduizend zeventien (21-12-2017) verleden voor mr. A.D. Bisseling, toegevoegd notaris van mr. J.J.H. Wijnmalen MRICS, notaris te Arnhem, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op eenentwintig december tweeduizend zeventien (21-12-2017) in register Hypotheken 4 deel 72234 nummer 127;
 - een akte houdende verklaring van wijziging tenaamstelling op twintig mei tweeduizend zestien (20-5-2016) getekend door mr. J.J.M. Eijck, notaris te Landgraaf, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op twintig mei tweeduizend zestien (20-5-2016) in register Hypotheken 4 deel 68290 nummer 193;
4. 1314, groot zeshonderdzevenendertig vierkante meter (637m²), conform de kadastrale registratie plaatselijk bekend: Kievit 12 B 593, Zwaluwlaan 6 en Zwaluwlaan 7, 5111 HD Baarle Nassau;
 5. 1321, groot tweehonderdzevenennegentig vierkante meter (297m²), blijkens de kadastrale registratie plaatselijk bekend: Zwaluwlaan 14;
 6. 1324, groot twaalf vierkante meter (12m²), gelegen op het recreatiepark Parc de Kievit te Baarle Nassau, blijkens de kadastrale registratie zonder plaatselijke aanduiding en met omschrijving: wonen (recreatie);
 7. 1326, groot tweehonderddrie vierkante meter (203m²), gelegen op het recreatiepark Parc de Kievit te Baarle Nassau, blijkens de kadastrale registratie zonder plaatselijke aanduiding en met omschrijving: wonen (recreatie);
 8. 1327, groot tweehonderdzevenenzestig vierkante meter (267m²), gelegen op het recreatiepark Parc de Kievit te Baarle Nassau, blijkens de kadastrale registratie zonder plaatselijke aanduiding en met omschrijving: wonen (recreatie);
 9. 1335, groot tweehonderdvijfenzestig vierkante meter (265m²), gelegen op het recreatiepark Parc de Kievit te Baarle Nassau, blijkens de kadastrale registratie zonder plaatselijke aanduiding en met omschrijving: wonen (recreatie);
 10. 1359, groot éénhonderdachtenzeventig vierkante meter (178m²), gelegen op het recreatiepark Parc de Kievit te Baarle Nassau, blijkens de kadastrale registratie zonder plaatselijke aanduiding en met omschrijving: recreatie - sport;
 11. 1360, groot tweehonderddrie vierkante meter (203m²), gelegen op het recreatiepark Parc de Kievit te Baarle Nassau, blijkens de kadastrale



- registratie zonder plaatselijke aanduiding en met omschrijving: recreatie - sport;
12. 1361, groot tweehonderdzesendertig vierkante meter (236m²), gelegen op het recreatiepark Parc de Kievit te Baarle Nassau, blijkens de kadastrale registratie zonder plaatselijke aanduiding en met omschrijving: recreatie - sport;
 13. 1362, groot éénhonderdzesendertig vierkante meter (136m²), gelegen op het recreatiepark Parc de Kievit te Baarle Nassau, blijkens de kadastrale registratie zonder plaatselijke aanduiding en met omschrijving: recreatie - sport;
 14. 1375, groot tweehonderddrieëndertig vierkante meter (237m²), gelegen op het recreatiepark Parc de Kievit te Baarle Nassau, blijkens de kadastrale registratie zonder plaatselijke aanduiding en met omschrijving: recreatie - sport;
 15. 1380, groot vierhonderdnegenentwintig vierkante meter (429m²), blijkens de kadastrale registratie plaatselijk bekend: Kievit 12 B 541 5111 HD Baarle Nassau;
 16. 1382, groot tweehonderdtweeënzeventig vierkante meter (272m²), gelegen op het recreatiepark Parc de Kievit te Baarle Nassau, blijkens de kadastrale registratie zonder plaatselijke aanduiding en met omschrijving: recreatie - sport;
 17. 1390, groot driehonderdtwaalf vierkante meter (312m²), gelegen op het recreatiepark Parc de Kievit te Baarle Nassau, blijkens de kadastrale registratie zonder plaatselijke aanduiding en met omschrijving: wonen (recreatie);
 18. 1431, groot tweehonderdelf vierkante meter (211m²), gelegen op het recreatiepark Parc de Kievit te Baarle Nassau, blijkens de kadastrale registratie zonder plaatselijke aanduiding en met omschrijving: recreatie - sport;
 19. 1432, groot tweehonderdtien vierkante meter (210m²), gelegen op het recreatiepark Parc de Kievit te Baarle Nassau, blijkens de kadastrale registratie zonder plaatselijke aanduiding en met omschrijving: recreatie - sport;
 20. 1433, groot tweehonderdtweeëntwintig vierkante meter (222m²), gelegen op het recreatiepark Parc de Kievit te Baarle Nassau, blijkens de kadastrale registratie zonder plaatselijke aanduiding en met omschrijving: recreatie - sport;
 21. 1454, groot éénhonderdzevenenvijftig vierkante meter (157m²), gelegen op het recreatiepark Parc de Kievit te Baarle Nassau, blijkens de kadastrale registratie zonder plaatselijke aanduiding en met omschrijving: recreatie - sport;
 22. 1455, groot éénhonderdvierendertig vierkante meter (134m²), gelegen op het recreatiepark Parc de Kievit te Baarle Nassau, blijkens de kadastrale registratie zonder plaatselijke aanduiding en met omschrijving: recreatie - sport;
 23. 1456, groot éénhonderdnegenentwintig vierkante meter (129m²), gelegen op het recreatiepark Parc de Kievit te Baarle Nassau, blijkens de kadastrale



- registratie zonder plaatselijke aanduiding en met omschrijving: recreatie - sport: _____
24. 1495, groot driehonderdtweeëntwintig vierkante meter (322m²), blijkens de kadastrale registratie plaatselijk bekend: Kievit 12 b 551. 51111 HD Baarle-Nassau: _____
 25. 1496, groot dertig vierkante meter (30m²), gelegen op het recreatiepark Parc de Kievit te Baarle Nassau, blijkens de kadastrale registratie zonder plaatselijke aanduiding en met omschrijving: erf - tuin: _____
 26. 1503, groot zestien vierkante meter (16m²), gelegen op het recreatiepark Parc de Kievit te Baarle Nassau, blijkens de kadastrale registratie zonder plaatselijke aanduiding en met omschrijving: erf - tuin: _____
 27. 1506, groot achtenvijftig vierkante meter (58m²), gelegen op het recreatiepark Parc de Kievit te Baarle Nassau, blijkens de kadastrale registratie zonder plaatselijke aanduiding en met omschrijving: erf - tuin: _____
 28. 1507, groot vierendertig vierkante meter (34m²), gelegen op het recreatiepark Parc de Kievit te Baarle Nassau, blijkens de kadastrale registratie zonder plaatselijke aanduiding en met omschrijving: wegen; _____
 29. 1529, groot vijfenveertig vierkante meter (45m²), gelegen op het recreatiepark Parc de Kievit te Baarle Nassau, blijkens de kadastrale registratie zonder plaatselijke aanduiding en met omschrijving: erf - tuin: _____
 30. 1531, groot achthonderdtwee vierkante meter (802m²), blijkens de kadastrale registratie plaatselijk bekend: Kievit 12c 5111 HD Baarle-Nassau en met omschrijving Bedrijvigheid (horeca), en belast is met: _____
een zakelijk recht van opstal voor nutsvoorzieningen ten behoeve van OK Gas B.V., gevestigd te Tiel, welk recht is gevestigd door de inschrijving in de Openbare Registers op twee februari tweeduizend elf (2-2-2011) in register Hypotheken 4 deel 59509 nummer 17, van een afschrift van een akte houdende vestiging van bedoeld recht op één februari tweeduizend elf (1-2-2011) verleden voor mr. R.T. Mirck, notaris te Breda; _____
 31. 1532, groot vijfhonderdnegentig vierkante meter (590m²), gelegen op het recreatiepark Parc de Kievit te Baarle Nassau, blijkens de kadastrale registratie zonder plaatselijke aanduiding en met omschrijving: recreatie - sport: _____
 32. 1533, groot eenduizend tweehonderdvijfentachtig vierkante meter (1.285m²), gelegen op het recreatiepark Parc de Kievit te Baarle Nassau, blijkens de kadastrale registratie zonder plaatselijke aanduiding en met omschrijving: recreatie -sport: _____
 33. 1537, groot vijfhonderdvijfenveertig vierkante meter (545m²), conform de kadastrale registratie plaatselijk bekend: Kievit 12 b 723 5111 HD Baarle-Nassau; _____
 34. 1543, groot negenendertigduizend negenhonderdvierentwintig vierkante meter (39.924m²), blijkens de kadastrale registratie plaatselijk bekend: Kievit 12 A. 5111 HD Baarle-Nassau en met omschrijving recreatie - sport en wegen en belast met: _____
een zakelijk recht van opstal voor nutsvoorzieningen ten behoeve van OK Gas B.V., gevestigd te Tiel, welk recht is gevestigd door de inschrijving in de Openbare Registers op twee februari tweeduizend elf (2-2-2011) in register _____



- Hypotheek 4 deel 59509 nummer 17, van een afschrift van een akte houdende vestiging van bedoeld recht op één februari tweeduizend elf (1-2-2011) verleden voor mr. R.T. Mirck, notaris te Breda;
35. 1548, groot driehonderdzeventig vierkante meter (370m²), blijkens de kadastrale registratie plaatselijk bekend: Koekoeklaan 9 Baarle-Nassau en Kievit 12 b 485 5111 HD Baarle-Nassau;
36. 1556, met een voorlopige kadastrale grens en grootte geschat op circa vijftienduizend achthonderdnegeenzeventig vierkante meter (25.879m²), gelegen op het recreatiepark Parc de Kievit te Baarle Nassau, blijkens de kadastrale registratie zonder plaatselijke aanduiding en met omschrijving: erf - tuin en wonen (recreatie) maar in feitelijke zin tevens bestaande uit wegen;
- zoals door PDKOG zijn verkregen door de inschrijving in de Openbare Registers op negenentwintig augustus tweeduizend achttien (29-8-2018) in register Hypotheken 4 deel 73868 nummer 72 van een afschrift van een akte van levering op negenentwintig augustus tweeduizend achttien (29-8-2018) verleden voor mr. J.H.M.L. van Zutphen als waarnemer van mr. P.M. de Jong, notaris te Eindhoven,
- c. **in eigendom is bli TSVI**, welke perceel kadastraal bekend is als gemeente Baarle Nassau sectie F nummer 1322, groot tweehonderddrieënnegentig (293) vierkante meter (293m²), blijkens de kadastrale registratie plaatselijk bekend als Kievit 12 b 609 5111 HD Baarle Nassau en blijkens de kadastrale registratie belast met een zakelijk recht van erfpacht en welk erfpachtrecht is ontleend aan de inschrijving in de Openbare Registers op twintig maart tweeduizend vijftien (20-3-2015) in register Hypotheken 4 deel 65881 nummer 137;
- en welk perceel door TSVI (destijds genaamd Certitudo Projecten I B.V.) in eigendom is verkregen door de inschrijving in de Openbare Registers op dertig oktober tweeduizend vijftien (30-10-2015) in register Hypotheken 4 deel 67097 nummer 22 van een afschrift van een akte van levering op dertig oktober tweeduizend vijftien (30-10-2015) verleden voor mr. S.A.H. Smits, notaris te Baarle-Nassau, zulks mede met inachtneming van een akte van statutenwijziging op vierentwintig mei tweeduizend zeventien (24-5-2017) verleden voor mr. J.H.M.L. van Zutphen als waarnemer van mr. P.M. de Jong, notaris te Eindhoven, ter zake waarvan een verklaring van wijziging tenaamstelling is getekend door mr. J.H.M.L. van Zutphen als waarnemer van mr. P.M. de Jong, notaris te Eindhoven
- vierentwintig mei tweeduizend zeventien (24-05-2017), van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op negenentwintig mei tweeduizend zeventien (29-5-2017) in register Hypotheken 4 deel 70754 nummer 52.
- 7. Recreatiekavels / kadastrale percelen**
- De thans op Parc de Kievit aanwezige Centrale Voorzieningen - voor zover gelegen op eigendom van de in hiervoor onder 6 genoemde rechtspersonen - betreffen de navolgende kadastrale percelen kadastraal bekend gemeente Baarle Nassau sectie F nummers 857, 1265, 1359, 1360, 1361, 1361, 1362, 1375, 1382, 1431, 1432, 1433, 1454, 1455, 1456, 1507, 1531, 1532, 1533 en 1556, een en ander voor zover een of meerdere van bedoelde percelen of gedeelten ervan in de toekomst de bestemd worden tot gebruik ten behoeve van een (recreatie)woning.

Volmacht

Van de volmacht aan de comparant blijkt uit een onderhandse akte van volmacht die aan deze



HELDER notarissen

akte wordt gehecht (Bijlage 2).

SLOT

De comparant is mij, notaris, bekend.

Deze akte is verleden te Eindhoven op de datum vermeld in het hoofd van deze akte.

Na zakelijke opgave van de inhoud van de akte en het geven van een toelichting daarop en nadat ik, notaris, heb gewezen op de gevolgen van de inhoud van deze akte voor de partijen, heeft de comparant verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen na daartoe-tijdig in de gelegenheid te zijn gesteld, met de inhoud van de akte in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte ondertekend door de comparant en mij, notaris, om Zestien uur twintig (Volgt ondertekening.)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

door mij, mr. Jasper Henricus Martinus Lambertus van
Zulphen, als waarnemer van mr. Petra Maria de Jong,
notaris met als plaats van vestiging Eindhoven op
29 november 2018.



12

VOOR AKKOORD.....

Datum.....

Dienst voor het kadaster en de
openbare registers

Aan
HELDER / notarissen
EINDHOVEN



Bewijs van inschrijving

Onderwerp
OZ4 74473/148

Uw kenmerk
O-300292/algemene akte Parc de Kievit

Geachte relatie,

Op 30-11-2018 om 9.00 uur is ingeschreven het stuk OZ4 74473/148.

De ondertekenaar van dit stuk is: Jasper Henricus Martinus Lambertus van Zutphen

De inschrijving betreft de volgende stukken:

- 1 Stuk (Digitaal) : O 300292.01_algemene akte_Parc de Kievit.pdf

Met vriendelijke groeten,

Mr. B.H.J. Roes
Bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_45483.pdf

PROCES-VERBAAL VAN VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

(inzake executoriale verkoop Kievit 12 B 169 te 5111HD Baarle-Nassau)

Heden, zes en twintig oktober tweeduizend een en twintig, verklaar ik, mr. Martijn Johannes Thomas Robert Ligthart, kandidaat-notaris, hierna te noemen: 'notaris', als waarnemer van mr. Jurgen Leon Elise Huyben, notaris te Breda, het volgende:

I. DEFINITIES

1. Tenzij uit de Akte anders blijkt, hebben de in de AVVE 2017 (onder de kop "Begrippen") vermelde definities dezelfde betekenis in de Akte. De in de vorige volzin bedoelde definities dienen – daar waar nodig en/of van toepassing – te worden uitgelegd in samenhang met de hierna onder 2. vermelde definities.
2. Naast, in afwijking van en/of ter (nadere) invulling van de in de AVVE 2017 (onder de kop "Begrippen") vermelde definities, hebben in de Akte de volgende vetgedrukte en met (een) hoofdletter(s) geschreven woorden de daaronder vermelde betekenis:
 - **Akte:**
dit notarieel proces-verbaal;
 - **Artikel:**
een artikel van de Bijzondere Veilingvoorwaarden;
 - **AVVE 2017:**
de Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017, zoals vastgesteld bij akte, op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op diezelfde dag in het register Hypotheken 4 deel 69567 nummer 129;
 - **Betaaldatum:**
de uiterste datum waarop de Koper al zijn (betalings)verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst moet zijn nagekomen;
 - **Bijlage:**
een bijlage waarnaar in de Akte wordt verwezen en die integraal deel uitmaakt van de Akte;
 - **Bijzondere Veilingvoorwaarden:**
de in hoofdstuk IX. van de Akte vermelde voorwaarden en bedingen die - naast, in afwijking van en/of ter (nadere) invulling van de AVVE 2017 - van toepassing

- zijn en/of zullen zijn op de Verkoop;
- **Deelnemer:**
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.
 - **Handleiding:**
de "handleiding online bieden" vermeld op de Website;
 - **Hypotheekakte:**
de op vijf februari tweeduizend zeven voor mr. E.A.M. Keizer, notaris te Wierden, verleden hypotheekakte, waarbij het Hypotheekrecht is gevestigd;
 - **Hypotheekrecht:**
het ten behoeve van de Verkoper en ten laste van het Registergoed gevestigde recht van hypotheek, dat is gevestigd door de inschrijving in de Openbare Registers op vijf februari tweeduizend zeven in het register Hypotheken 3 deel 52276 nummer 182 van een afschrift van de Hypotheekakte;
 - **(Internet)Bieder:**
degene die via de Website een Bod wenst uit te brengen of heeft uitgebracht;
 - **Koopovereenkomst:**
de overeenkomst van koop krachtens de Verkoop, waarbij de Verkoper (qualitate qua) het Registergoed voor de Koopprijs verkoopt of heeft verkocht aan een Bieder, die het Registergoed voor de Koopprijs koopt of heeft gekocht van de Verkoper (qualitate qua);
 - **Notaris:**
de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop. Mr Jurgen Leon Elise Huyben, notaris te Breda, dan wel (al naar gelang en van tijd tot tijd van toepassing):
 - (i). een waarnemer van die notaris;
 - (ii). een door die notaris aangewezen toegevoegd notaris; of
 - (iii). een ambtsopvolger of een protocolopvolger van die notaris;
 - **Onroerende Zaak:**
de onroerende zaak - dan wel een of meer gedeelten daarvan - waarop het Registergoed betrekking heeft;
 - **Openbare Registers:**
de openbare registers voor registergoederen als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek;

- **Openbareverkoop.nl:**

de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke een Bod via internet kan worden uitgebracht.

- **Rechthebbende:**

de erven van mevrouw **Pieterkje VOOGT**, geboren te Naaldwijk op drieëntwintig juli negentienhonderddrieënvijftig, overleden te Westland op elf februari tweeduizend negentien, hierna te noemen "erflaatster", waarvan blijkt een op een en twintig februari tweeduizend twintig door de toegevoegd notaris van mr L. Boellaard, met plaats van vestiging Westland opgemaakte verklaring van erfrecht, de erfgenamen zijn:

1. mevrouw **Nikky VERDUIJN**, geboren te Breda op twaalf juli negentienhonderdzesennegentig, ongehuwd, niet gehuwd geweest en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap of als zodanig geregistreerd geweest, wonende Aletta Rutgersstraat 102 te 2676 TX Maasdijk, gemeente Westland;
2. mevrouw **Noëlle VERDUIJN**, geboren te Breda op zesentwintig juli negentienhonderdnegenennegentig, ongehuwd, niet gehuwd geweest en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap of als zodanig geregistreerd geweest, wonende Tuindersweg 37C te 2676 BD Maasdijk, gemeente Westland;
3. de heer **Tycho STEVENS**, geboren te Breda op negentien oktober tweeduizend, ongehuwd, niet gehuwd geweest en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap of als zodanig geregistreerd geweest, wonende Liesbeth Tilanusplein 48 te 5122 BJ Rijen, gemeente Gilze en Rijen;
4. mevrouw **Bo STEVENS**, geboren te Breda op een april tweeduizend twee, ongehuwd, niet gehuwd geweest en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap of als zodanig geregistreerd geweest, wonende Molenweg 3 te 2681 RD Monster, gemeente Westland;
5. de heer **Max DE HOON**, geboren te Breda op eenendertig oktober tweeduizend, ongehuwd, niet gehuwd geweest en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap of als zodanig geregistreerd geweest, wonende Lage Ham 4 te 5102 AC Dongen;
6. de heer **Luca DE HOON**, geboren te Gilze en Rijen op een januari

tweeduizend twee, ongehuwd, niet gehuwd geweest en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap of als zodanig geregistreerd geweest, wonende Lage Ham 4 te 5102 AC Dongen;

7. mevrouw Sterre Johanna Pieternel GOEIJERS, geboren te Breda op tweeëntwintig juni tweeduizend zeven, ongehuwd, niet gehuwd geweest en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap of als zodanig geregistreerd geweest, wonende Lage Ham 4 te 5102 AC Dongen;
8. de heer Lumas Fortuné Antoon GOEIJERS, geboren te Gilze en Rijen op zeven januari tweeduizend tien, ongehuwd, niet gehuwd geweest en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap of als zodanig geregistreerd geweest, wonende Lage Ham 4 te 5102 AC Dongen;
9. mevrouw Riesje Elisabeth Marga GOEIJERS, geboren te Breda op vijf september tweeduizend elf, ongehuwd, niet gehuwd geweest en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap of als zodanig geregistreerd geweest, wonende Lage Ham 4 te 5102 AC Dongen;
10. de heer Vince VERDUIJN, geboren te Breda op dertig maart tweeduizend vijf, ongehuwd, niet gehuwd geweest en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap of als zodanig geregistreerd geweest, wonende de Jonghlaan 3A te 2691 NM 's-Gravenzande, gemeente Westland;
11. de heer Devon TETTEROO, geboren te Breda op vierentwintig augustus tweeduizend elf, ongehuwd, niet gehuwd geweest en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap of als zodanig geregistreerd geweest, wonende de Jonghlaan 3A te 2691 NM 's-Gravenzande, gemeente Westland,

ten laste van wie wordt overgegaan tot de Verkoop;

hierna zowel tezamen, als ieder afzonderlijk te noemen "de Rechthebbende";

- **Registergoed:**

- (i). het in artikel 1 van de Bijzondere Veilingvoorwaarden nader omschreven registergoed; en
- (ii). de in of op de Onroerende Zaak aanwezige roerende zaken ter zake waarvan de Verkoper bevoegd is deze tezamen met het registergoed te verkopen volgens de voor het Hypotheekrecht geldende regels;

- **Registratie:**
het geheel van de voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via de Website wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotararis van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer;
- **Registratienotararis:**
een in Nederland werkzame notaris die van een natuurlijke persoon die via de Website wil bieden:
 - (i) een ingevulde registratieverklaring in ontvangst neemt,
 - (ii) van die persoon de identiteit vaststelt en de handtekening onder de registratieverklaring legaliseert,
 - (iii) het opgegeven telefoonnummer controleert en (iv) de gegevens van die persoon registreert, een en ander conform de procedure als omschreven in de Handleiding;
- **Schuldenaar:**
de Rechthebbende op wie de Verkoper een of meer vorderingen tot voldoening van een of meer geldsommen heeft;
- **Verkoop:**
de executoriale verkoop van het Registergoed krachtens de Veiling dan wel de Onderhandse verkoop;
- **Verkoper:**
de Volksbank N.V., een naamloze vennootschap, statutair gevestigd te Utrecht, kantoorhoudend te 3512 BJ Utrecht, Croeselaan 1 (postadres: Postbus 8000, 3503 RA Utrecht) en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 16062338 (voorheen statutair genaamd SNS Bank N.V.), ook handelend onder de naam SNS Bank, in opdracht van wie de Verkoop plaatsvindt;
- **Verschuldigde:**
al hetgeen de Schuldenaar aan de Verkoper is en/of zal zijn verschuldigd en tot zekerheid voor de (terug)betaling waarvan de Zekerheidsrechten zijn gevestigd, zulks met inachtneming van hetgeen daaromtrent is bepaald in de Hypotheekakte.
- **Website:**
de algemeen toegankelijke website www.openbareverkoop.nl of een daaraan

geleerde website, via welke website:

- (i). de Verkoop bekend wordt of is gemaakt;
- (ii). de Objectinformatie beschikbaar wordt of is gesteld;
- (iii). een Bod via internet kan worden uitgebracht;

- **Woning:**

een tot bewoning bestemde onroerende zaak als bedoeld in artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

- 3. De hiervoor onder 1. en 2. bedoelde definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt dan wel worden vervoegd.
- 4. Kopjes en nummeringen in de Akte zijn uitsluitend bedoeld om verwijzingen te vergemakkelijken en zullen de uitleg van de Akte niet beïnvloeden.

II. VERKRIJGING DOOR DE RECHTHEBBENDE

- 1. De Rechthebbende is gerechtigd tot het Registergoed.
- 2. Erflaatster heeft het recht van erfpacht van het Registergoed verkregen door de inschrijving in de Openbare Registers (voormalige bewaring te Breda) op acht en twintig april tweeduizend drie in het register Hypotheken 4 deel 15021 nummer 156 van een afschrift van een akte van levering, op vijf en twintig april tweeduizend drie verleden voor mr. J.F.M. Bolscher, destijds notaris ter standplaats Baarle-Nassau, welke akte bevat kwijting voor de betaling van de koopprijs.
Vervolgens heeft erflaatster de eigendom belast met het recht van erfpacht in eigendom verkregen door de inschrijving in de Openbare Registers op vijf februari tweeduizend zeven in het register Hypotheken 4 deel 51626 nummer 116 van een afschrift van een akte van levering, op vijf februari tweeduizend zeven verleden voor mr. E.A.M. Keizer, notaris met plaats van vestiging Wierden, welke akte bevat kwijting voor de betaling van de koopprijs.
Erflaatster is op elf februari tweeduizend negentien te Westland overleden, en heeft als erfgenamen nagelaten de Rechthebbende sub 1 tot en met 11 genoemd, en wel voor de navolgende breukdelen:
Rechthebbende sub 1 voor een/achtste (1/8^e) gedeelte;
Rechthebbende sub 2 voor een/achtste (1/8^e) gedeelte;
Rechthebbende sub 3 voor een/achtste (1/8^e) gedeelte;
Rechthebbende sub 4 voor een/achtste (1/8^e) gedeelte;
Rechthebbende sub 5 voor een/twintigste (1/20^e) gedeelte;

Rechthebbende sub 6 voor een/twintigste (1/20^e) gedeelte;
Rechthebbende sub 7 voor een/twintigste (1/20^e) gedeelte;
Rechthebbende sub 8 voor een/twintigste (1/20^e) gedeelte;
Rechthebbende sub 9 voor een/twintigste (1/20^e) gedeelte;
Rechthebbende sub 10 voor een/achtste (1/8^e) gedeelte;
Rechthebbende sub 11 voor een/achtste (1/8^e);
waarvan blijkt uit een op een en twintig februari tweeduizend twintig door de
toegevoegd notaris van mr L. Boellaard, met plaats van vestiging Westland
opgemaakte verklaring van erfrecht, waarvan een kopie aan deze akte wordt
gehecht.

III. HET HYPOTHEEKRECHT

1. De Verkoper is gerechtigd tot het Hypotheekrecht, alsmede tot een pandrecht ten laste van de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek.
2. Naast het bepaalde in de Hypotheekakte, zijn op het Hypotheekrecht onder meer van toepassing de door de Verkoper vastgestelde algemene voorwaarden voor zekerheidsrechten, een en ander zoals nader vermeld en/of omschreven in de Hypotheekakte.
3. Het Hypotheekrecht is eerste in rang. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat - voor zover aan de Verkoper bekend - het hiervoor onder 1. vermelde pandrecht eerste in rang is.
4. Het Hypotheekrecht is gevestigd tot het bedrag van een honderd duizend euro (€ 100.000,00), te vermeerderen met het bedrag van vijftig duizend euro (€ 50.000,00) voor onder meer rentes, boetes en kosten, derhalve tot een totaalbedrag van een honderd vijftig duizend euro (€ 150.000,00).
5. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper het Hypotheekrecht niet heeft opgezegd en dat het Hypotheekrecht niet op enigerlei andere wijze teniet is gegaan.
6. Het bestaan van het Hypotheekrecht laat onverlet dat de Verkoper voorts gerechtigd is of kan zijn tot andere zekerheidsrechten die eveneens zijn gevestigd tot zekerheid voor de (terug)betaling van het Verschuldigde.
7. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de vordering(en) van de Verkoper op de Schuldenaar – tot zekerheid waarvoor het Hypotheekrecht is gevestigd - niet is/zijn bezwaard met beperkte rechten en dat op die vordering(en) geen beslagen zijn gelegd.

IV. OVERIGE ZEKERHEDEN EN BESLAGEN

1. Het Registergoed is op heden niet bezwaard met andere rechten van hypotheken en op heden zijn op het Registergoed geen beslagen gelegd.
2. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat - voor zover aan de Verkoper bekend - op de in hoofdstuk III. van de Akte onder 1. bedoelde roerende zaken geen pandrechten rusten, behoudens het aldaar bedoelde pandrecht van de Verkoper, en dat op die roerende zaken geen beslagen zijn gelegd.

V. HET VERZUIM VAN DE SCHULDENAAR

1. De Rechthebbende is niet in staat van faillissement verklaard en de wettelijke schuldsaneringsregeling is niet van toepassing verklaard op de Rechthebbende.
2. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Schuldenaar jegens de Verkoper in verzuim is, aangezien:
 - a. de Schuldenaar op enig moment tekort is geschoten in de nakoming van diens verplichtingen jegens de Verkoper, tot zekerheid voor welke verplichtingen het Hypotheekrecht is gevestigd; en
 - b. de Schuldenaar jegens de Verkoper in gebreke is gebleven in de nakoming van diens verplichtingen jegens de Verkoper, tot zekerheid voor welke verplichtingen het Hypotheekrecht is gevestigd; ook na de nodige aanmaningen en sommaties door de Verkoper.
3. In verband met hetgeen hiervoor onder 2. is vermeld, is de Verkoper overgegaan tot opeising van al hetgeen de Verkoper van de Schuldenaar te vorderen heeft of nog te vorderen zal hebben. Van de in de vorige volzin bedoelde opeising blijkt uit een brief van de Verkoper aan de Schuldenaar, terwijl de Verkoper een kopie van die brief heeft overhandigd aan de Notaris. Bedoelde opeising heeft niet geleid tot (gehele) betaling door de Schuldenaar aan de Verkoper.
4. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat - krachtens het bepaalde in de Hypotheekakte, al dan niet in samenhang met de op het Hypotheekrecht van toepassing verklaarde (algemene) voorwaarden - het verzuim van de Schuldenaar jegens de Verkoper reeds is ingetreden door het enkele feit dat de Schuldenaar tekort is geschoten in de nakoming van enige verplichting jegens de Verkoper, al dan niet in samenhang met hetgeen hiervoor onder 2. is vermeld.
5. Op grond van het hiervoor onder 2., 3. en 4. bepaalde is de Verkoper bevoegd om gebruik te maken van het Hypotheekrecht (en de daarbij horende pandrechten), in het bijzonder - doch niet uitsluitend - de bevoegdheid om over te gaan tot de

Verkoop.

6. Krachtens het bepaalde in de Hypotheekakte - al dan niet in samenhang met de op het Hypotheekrecht van toepassing verklaarde (algemene) voorwaarden - strekt de door de Verkoper bijgehouden administratie omtrent de hoogte van het Verschuldigde tot volledig bewijs, behoudens door de Schuldenaar aan te leveren tegenbewijs.

VI. OPDRACHT TOT OPENBARE VERKOOP

In verband met het bepaalde in hoofdstuk V. van de Akte heeft de Verkoper aan de Notaris opdracht gegeven om over te gaan tot de Verkoop.

VII. VEILINGDATUM, AANZEGGING(EN) EN BEKENDMAKING

1. De Veiling betreft een Internetveiling. Tijdens de Veiling kunnen Biedingen uitsluitend worden gedaan via de Website. De Notaris heeft de dag en uur van de Veiling vastgesteld.

De Veiling vindt plaats via de Website op twee december tweeduizend een en twintig (02-12-2021) vanaf tien uur en dertig minuten (10:30 uur).

De Veiling vindt plaats in twee fasen:

- de eerste fase: de Inzet bij Opbod
- de tweede fase: de Afslag bij Afmijning vindt aansluitend aan de Inzet plaats.

Vanaf genoemd tijdstip zal een veilingssessie plaatsvinden waarbij naast het Registergoed mogelijk ook andere registergoederen aansluitend na elkaar worden aangeboden. De volgorde van de veiling van de verschillende objecten zal kort voor aanvang van de Veiling worden bepaald, en op de Website kenbaar zijn. Het exacte tijdstip waarop het Registergoed wordt geveild is daarmee afhankelijk van de volgorde waarin de objecten worden geveild. Hiervoor wordt verwezen naar de Website.

2. Door of namens de Notaris is aan de Rechthebbende en aan alle in artikel 551 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering bedoelde beperkt gerechtigden en schuldeisers, zo die er zijn, schriftelijk medegedeeld via welke website de Veiling plaatsvindt en gedurende welke periode er kan worden geboden.
3. Bij een of meerdere exploten wordt of is aanzegging gedaan van de Verkoop.
4. De Verkoop wordt of is bekend gemaakt op de Website. In bedoelde bekendmaking wordt of is onder meer vermeld:
 - a. dat sprake is van een executoriale verkoop;
 - b. dat – uitsluitend indien de Verkoop plaatsvindt in opdracht van een

hypotheekhouder - tot veertien (14) dagen vóór de voor de voor de Veiling vastgestelde datum een Bod kan worden uitgebracht door middel een aan de Notaris gerichte schriftelijke verklaring.

VIII. VEILINGVOORWAARDEN

1. De in het hoofd van de Akte genoemde Notaris stelt hierbij de Veilingvoorwaarden vast.
2. De Veilingvoorwaarden zijn door genoemde Notaris vastgesteld in overleg met de Verkoper.
3. Geacht wordt dat de tekst van de AVVE 2017 woordelijk is opgenomen in de Akte.

IX. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

1. Naast, in afwijking van en/of ter (nadere) aanvulling van de AVVE 2017 zal de Verkoop (voorts) geschieden met inachtneming van de in dit hoofdstuk van de Akte vermelde voorwaarden en bedingen.
2. Indien de Bijzondere Veilingvoorwaarden afwijken van de AVVE 2017, dan prevaleren de Bijzondere Veilingvoorwaarden boven de AVVE 2017.

Artikel 1 Omschrijving van het Registergoed

- 1.1 De omschrijving van het Registergoed luidt als volgt:

de eigendom van de recreatiebungalow met ondergrond, tuin en verdere aanhorigheden, gelegen in Parc "de Kievit" te Baarle-Nassau, staande en gelegen aan de Kievit 12 B 169 te 5111 HD Baarle-Nassau, kadastraal bekend gemeente Baarle-Nassau sectie F nummer 928, groot zeven are en veertien centiare (07.14 a), welk registergoed blijkens de kadastrale registratie is bezwaard met:

 - een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b. van de Belemmeringenwet Privaatrecht op het gehele perceel , en
 - een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b. van de Belemmeringenwet Privaatrecht op een gedeelte van het perceel, beiden ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Enexis Netbeheer B.V.

De in artikel 1 lid 1 AVVE 2017 vermelde verplichting van de Verkoper is niet meer dan een inspanningsverplichting.

- 1.2 De Onroerende Zaak is een Woning.

Artikel 2 Gebruikssituatie

- 2.1 Voor zover aan de Verkoper bekend, is de Onroerende Zaak in strijd met het

huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek geheel of gedeeltelijk verhuurd aan (een) derde(n).

- 2.2 In verband met het bepaalde in Artikel 2.1 zal de Verkoper aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter het verlot vragen tot het invoeren van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek.
- 2.3 Het in Artikel 2.2 bedoelde verlot is op heden nog niet verleend. Nadat de Notaris in het bezit zal zijn gesteld van de betreffende beschikking van de daartoe bevoegde voorzieningenrechter, dan zullen de inhoud en de voorwaarden van die beschikking bekend worden gemaakt, en wel op de betreffende Website dan wel voorafgaande aan de Inzet.
- 2.4 De bevoegdheid tot het uitoefenen van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek wordt door de Verkoper overgelaten aan de Koper.
- 2.5 Het bepaalde in artikel 24 lid 3 tweede volzin AVVE 2017 is voor de Koper niet relevant, zulks gelet op het bepaalde in artikel 24 lid 3 derde volzin en artikel 24 lid 5 laatste gedachtestreepje AVVE 2017.

Artikel 3 Ontruiming

In afwijking van het bepaalde in artikel 23 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 3.1 De Koper wordt geadviseerd – doch is niet verplicht - om te onderzoeken of naar zijn oordeel de feitelijke levering van de Onroerende Zaak kan plaatsvinden in goed overleg met de Rechthebbende en/of de gebruikers van de Onroerende Zaak.
- 3.2 Indien de Onroerende Zaak bij de Rechthebbende (en de zijnen) in gebruik is, dan kan de Koper de ontruiming van de Onroerende Zaak bewerkstelligen met behulp van een deurwaarder, desnoods eveneens met behulp van de sterke arm, uit kracht van:
 1. in geval van de Onderhandse Verkoop: een grosse van de daartoe strekkende beschikking als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek van de daartoe bevoegde voorzieningenrechter; dan wel
 2. in geval van de Veiling: de grosse van het Proces-verbaal van toewijzing en de ondertekende Notariële verklaring betaling.Indien de deurwaarder belast met de ontruiming van de Onroerende Zaak een nadere titel voor de ontruiming van de Onroerende Zaak verlangt, dan dient de Koper daarin voor eigen rekening en risico te voorzien.
- 3.3 Indien de Onroerende Zaak bij iemand in gebruik is die zich zonder recht of titel in de Onroerende Zaak bevindt en als zodanig niet bekend was aan de Koper, dan kan

de Koper de ontruiming van de Onroerende Zaak bewerkstelligen op gelijke wijze als vermeld in Artikel 3.2.

Artikel 4 Bijzondere lasten en beperkingen

4.1 De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper met betrekking tot het Registergoed bekend is met de in Artikel 4.2 vermelde bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek.

4.2 Met betrekking tot aan het Registergoed bekende bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek wordt verwezen naar:

- a. de titel van aankomst van de Rechthebbende (register Hypotheken 4 deel 51626 nummer 116), in welke betreffende akte onder meer het volgende woordelijk staat vermeld:

(begin citaat)

*OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN
EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN*

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar een akte houdende vaststelling kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen, vestiging erfdienstbaarheden met betrekking tot de recreatiebungalows op Parc "De-Kievit" te Baarle-Nassau, op tweeëntwintig mei tweeduizend zes, voor Mr.E.A.M. Keizer, notaris te Wierden verleden, ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Breda, register hypotheken 4, in deel 15470, nummer 58, waarin onder meer het navolgende is opgenomen:

"In verband met de voorgenomen gefaseerde verkoop en levering van deze (bloot) eigendom (hierna verder ook te noemen: kavels of het verkochte), welke zullen worden aangegeven met Arabische cijfers, gaat verkoper bij deze over tot:

1. *de vaststelling van de eerste fase van de te verkopen kadastrale percelen met de daarop staande recreatiebungalows, welke eerste fase met arcering is aangegeven op een aan deze akte gehechte situatietekening;
de verdere verkaveling(en) van Parc De Kievit te Baarle-Nassau zal / zullen in een later stadium door verkoper worden vastgesteld;*
2. *het vaststellen van:
kettingbedingen (A);*

*kwantitatieve verplichtingen (B); en
erfdienstbaarheden (C);
welke zijn verbonden aan de eigendom of een beperkt recht van een kavel,
zulks onder de opschortende voorwaarde van levering van voormelde
kadastrale percelen aan de eigenaars.*

*Hierna wordt onder eigenaar tevens verstaan koper, beperkt gerechtigde
en gebruiker van een recreatiebungalow, alsmede de rechtsopvolgers.*

A. Kettingbedingen

- 1. De bestaande recreatiebungalows dienen te voldoen aan de
navolgende door verkoper vast te stellen eisen, welke luiden als
volgt:*
 - a. Het type bungalow, de grootte en dergelijke (voor zover niet
vastgelegd in de bouwvergunning ter zake van de nieuw te
bouwen recreatiebungalows) wordt door verkoper bepaald, waarbij
rekening gehouden dient te worden met de door gemeente Baarle
Nassau gestelde eisen in de bouwvergunning en verdere
verordeningen.
Indien in de toekomst de bestaande dan wel nieuw te bouwen
recreatiebungalow vervangen mocht worden door een andere
recreatiebungalow, dan dient deze recreatiebungalow eveneens te
voldoen aan de door verkoper te stellen eisen.
De oppervlakte van de nieuw te bouwen recreatiebungalow mag
alsdan niet groter zijn dan die van de te vervangen
recreatiebungalow.*
 - b. De recreatiebungalow dient te voldoen aan de eisen gesteld door
de betrokken nutsbedrijven, welke ter plaatse gas, water en elektra
leveren.
De aansluiting van de voorzieningen betreffende het gas-, water,
Centrale antenne inrichting, K.P.N. en elektriciteit dient, voor zover
zulks nog niet is aangelegd, op aanwijzing van de verkoper te
worden aangelegd.
De kosten van aansluiting van de hiervoor vermelde voorzieningen
zijn voor rekening van de eigenaar.*

- c. *Bij de bouw van een recreatiebungalow dienen ook de eventueel door de gemeente Baarle-Nassau gestelde eisen in acht te worden genomen.*
2. a. *Het uiterlijk aanzien van de bestaande dan wel te bouwen recreatiebungalow mag niet zonder toestemming van verkoper worden veranderd en dient te blijven voldoen aan door verkoper te stellen eisen. Het blinderen van vensters van de recreatiebungalow door middel van rolgordijnen of luiken of iets dergelijks, tijdens het verblijf op Park Landgoed de Kievit (hierna ook te noemen: de Kievit) is verboden. De eigenaar verplicht zich de recreatiebungalow en de daarbij behorende tuin goed te onderhouden.*
- Bij de bouw en naderhand uit te voeren verbouwingen dan wel het oprichten van het toegestane bijgebouw op het verkochte dienen de bebouwingsvoorschriften behorende bij het ter plaatse geldende bestemmingsplan te worden nageleefd.*
- b. *Bij de uitvoering van het eventuele buiten(verf)werk of ander onderhoud moeten de door of vanwege de verkoper te geven aanwijzingen in acht worden genomen.*
- c. *De kavel is bestemd voor de handhaving van een recreatiebungalow (hierna ook te noemen: het verkochte) en moet worden gebruikt conform de bestemming. De beplanting en de aanleg van verdere groenvoorzieningen dient te geschieden conform de door verkoper aan te geven richtlijnen / aanwijzingen. Het onderhoud van de kavel dient te geschieden conform de door verkoper aan te geven richtlijnen / aanwijzingen.*
- Het rooien en snoeien van bomen en bestaande beplanting op de kavel alsmede wijziging van de bestemming van de kavel is niet toegestaan, behoudens schriftelijke toestemming van verkoper. Het besproeien van planten en / of gewassen met (insecten) bestrijdingsmiddelen is niet toegestaan. Het aanbrengen van onderlinge afscheidingen is niet toegestaan, behoudens met schriftelijke toestemming van verkoper en met inachtneming van de door verkoper te geven richtlijnen / aanwijzingen omtrent de*

soort afscheiding, waarbij de thans bestaande erfafscheiding(en) door de verkoper en / of de beheerder zullen worden gerespecteerd.

Het aanbrengen van niet natuurlijke erfafscheidingen in verband met de aanwezigheid van huisdieren op het verkochte is toegestaan, met dien verstande dat voor het gebruik van de betreffende materialen goedkeuring van de verkoper en / of beheerder vereist is.

Het aanleggen en / of veranderen van afscheidingen (behoudens het hierna bepaalde), tegelplateaus en tuinen is niet toegestaan tenzij schriftelijke toestemming is verkregen van de verkoper / beheerder.

Uitsluitend de door de verkoper en / of beheerder aangegeven flora afscheidingen mogen geplaatst worden, waarbij in principe uitgegaan wordt van een beukenhaag, welke in beginsel een hoogte van een meter en tachtig centimeter niet mogen overstijgen.

De verkoper / beheerder van de Kievit kan nadere aanwijzingen geven wat betreft de hoogte en onderhoud van afscheidingen, heggen en struiken.

Indien bij de kavel een sloot behoort of de kavel is gelegen aan een sloot, dan dient een strook van één meter gelegen langs de sloot vrij te zijn en vrij te blijven van materialen en / of beplantingen zulks in verband met het plegen van onderhoud aan de betreffende sloot.

- d. Het treffen van tijdelijke of permanente kampeervoorzieningen is niet toegestaan, tenzij met goedkeuring van de verkoper.*
- 3. Het is verboden op een kavel of in de daarop te stichten / staande recreatiebungalow gelegenheid te geven tot het houden van demonstratieve bijeenkomsten of tot prostitutie, terwijl het eveneens verboden is daarop of daarin een beroep of bedrijf (waaronder ook begrepen drugs- en koffieshopactiviteiten), in welke vorm dan ook, uit te oefenen.*
- Colportage, in welke vorm dan ook, op de Kievit is verboden.*

4. *Het is de eigenaar verboden:*
 - a. *om vanuit de bestaande recreatiebungalow dan wel te bouwen recreatiebungalow olie, oliehoudend water of chemische stoffen te werpen of te lozen, open vuren te ontsteken of andere milieuverontreinigende activiteiten te plegen;*
 - b. *om de kavel, behoudens schriftelijke toestemming van verkoper, te benutten voor het houden van vee of andere dieren, behoudens twee huisdieren;*
 - c. *om de onder b. bedoelde huisdieren hun behoeften te laten doen op een andere plaats dan het verkochte of op de daartoe bestemde inrichtingen;*
 - d. *om op de kavel buitenantennes en schotelantennes aanwezig te doen zijn;*
 - e. *om putten te slaan in het verkochte;*
 - f. *om, zonder schriftelijke toestemming van verkoper, de wegen en paden, behorende tot het gehele complex te gebruiken voor vervoermiddelen met een grotere asdruk dan tweeduizend vijfhonderd kilogram (2500 kg);*
 - g. *het verkochte zonder schriftelijke toestemming van verkoper, te gebruiken voor commerciële doeleinden en gebruik te maken van het logo van De Kievit, de naam en andere met de Kievit verbonden kenmerken;*
 - h. *om, zonder schriftelijke toestemming van verkoper, het verkochte voor de commerciële verhuur ter beschikking te stellen.
Het afstaan van het verkochte aan familie in de eerste en tweede graad, is na verkregen schriftelijke toestemming, toegestaan onder de voorwaarden en bepalingen opgenomen in artikel 2.2. van het huishoudelijk reglement.*
5. *Het is een eigenaar of gebruiker niet geoorloofd:*
 - a. *Te komen van en te gaan naar de recreatiebungalow en de bij verkoper in eigendom verblijvende voorzieningen, zoals receptie, zwembad, sportaccommodaties, groenvoorzieningen, parkeerplaats(en) en speelvoorzieningen (hierna ook te noemen: gemeenschappelijke voorzieningen), anders dan via de daarvoor*

- bestemde wegen en paden en op een wijze, waarvoor de wegen en paden zijn aangelegd en zoals ter plaatse is aangegeven.*
- b. Op de wegen, paden of bij de recreatiebungalow gelegen terreinen voertuigen of andere voorwerpen te parkeren of te plaatsen, zulks onverminderd het hierna onder A.6. bepaalde.*
 - c. Storende geluiden te veroorzaken, waaronder begrepen alle geluid voortgebracht door geluidsdragers.*
 - d. Afval of vuilnis te deponeren, anders dan op de ter plaatse voorgeschreven wijze.*
 - e. Aanplakbiljetten (voor verhuur of verkoop) of andere vormen van reclame op of aan de recreatiebungalow en de daarbij behorende grond aan te brengen.*
 - f. Het verkochte, zonder voorafgaande melding aan de beheerder van de Kievit, zelf of via derden te koop aan te bieden.*
 - 6. Iedere eigenaar van het verkochte is verplicht zijn auto of gelijksoortig vervoermiddel te parkeren op de op de kavel aangelegde parkeerplaats.*
 - 7. a. De gemeenschappelijke voorzieningen dienen binnen de daartoe geldende door de exploitant en / of van overheidswege vast te stellen gestelde openingstijden steeds toegankelijk te zijn voor eigenaren en gebruikers van de recreatiebungalow.*
 - b. De exploitant van een (de) gemeenschappelijke voorziening(en) zal de gemeenschappelijke voorziening (en) steeds exploiteren in het belang en ten nutte van de eigenaren en gebruikers van de recreatiebungalow, voorzover zulks binnen de commerciële mogelijkheden van de exploitant behoort.*
 - c. De verkoopprijzen en kwaliteit van de door de exploitant van een (de) gemeenschappelijke voorziening(en) te koop aan te bieden artikelen, alsmede de bediening en de service jegens de eigenaren en gebruikers van de recreatiebungalow, dienen van dien aard te zijn, dat het recreatieve gebruik en / of de eventuele verhuur van de recreatiebungalows niet wordt benadeeld en dat ten volle rekening wordt gehouden met de bijzondere aard van de Kievit.*

- d. De exploitant van een (de) gemeenschappelijke voorziening(en) dient zich bij de exploitatie te onthouden van al die handelingen, die inbreuk (kunnen) maken op de sfeer van de Kievit. De vorenbedoelde bepaling geldt evenzeer voor het personeel dat de exploitant in dienst heeft.*
- 8. Aan de eigenaar wordt bij deze de verplichting opgelegd om de recreatiebungalow nimmer ter beschikking te stellen van een overheidsinstantie of andere organisatie, tengevolge waarvan het recreatieve karakter van de Kievit gewijzigd wordt en "geweld" wordt aangedaan.*
- 9. De eigenaar en / of de gebruiker van een recreatiebungalow is verplicht, voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, zich te houden aan de gedragsregels welke door verkoper zijn vastgesteld (of nog worden vastgesteld) in een, jaarlijks door verkoper, naar redelijkheid en billijkheid aan te passen, Huishoudelijk Reglement.*
- 10. Volgens de huidige overheidsbepalingen is / zijn het / de nog te bouwen inmiddels bestaande recreatiebungalow / recreatiebungalows uitsluitend bestemd voor recreatief gebruik en mag / mogen deze / zij niet voor permanente bewoning worden gebruikt dan wel in gebruik worden gegeven. Een eigenaar dient zich te houden aan de ter zake door de overheid gegeven en in de toekomst te geven voorschriften.*
- 11. Indien verkoper tot eventuele verdere verkoop (uitpanding) van De Kievit en de bouw van nieuwe recreatiebungalows en eventuele plaatsing van mobiele bungalows op de kavels overgaat, zal koper tegen de voorgenomen verdere verkoop (uitpanding), de bouw van recreatiebungalows en de plaatsing van mobiele bungalows geen bezwaren (direct dan wel door middel van derden) indienen.*
- 12. Op overtreding of niet-nakoming van het hiervoor A.2.a., A.2.c., A.3. A.4, A.5, A.6, A.9, A10 en A11. bepaalde, verbeurt de eigenaar en / of de gebruiker een boete van tweeduizend vijfhonderd Euro (€ 2.500,00) per overtreding en tweehonderd vijftig Euro (€ 250,00) voor iedere dag dat de overtreding*

voortduurt, welke boete onmiddellijk opeisbaar zal zijn door het enkele feit van overtreding of niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling of andere formaliteit in acht behoeft te worden genomen, één en ander onverminderd de bevoegdheid daarnaast nakoming en / of schadevergoeding te vorderen.

13. Bij elke vervreemding van het verkochte of vestiging van beperkte rechten daarop, waardoor het gebruik van het verkochte door anderen wordt verkregen, moet dit beding en de hiervoor sub A.1 tot en met 12 genoemde bedingen en boetebepalingen aan elke opvolgende eigenaar of beperkt gerechtigde worden opgelegd, onder verbeurte van een door het enkele feit van de overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, aan verkoper verschuldigde boete ten bedrage van vijftigduizend Euro (€ 50.000,00) onverminderd het recht van de verkoper op vergoeding van verder geleden schade.

Deze boete en vergoeding van eventueel verder geleden schade zal alsdan verschuldigd zijn door de betreffende nalatige verkoper.

14. Bij elke vervreemding of in gebruik geven van de gemeenschappelijke voorzieningen of een deel daarvan of vestiging van beperkte rechten daarop, waardoor het gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen of een deel daarvan door anderen wordt verkregen, moet dit beding en de hiervoor sub A.7.a. tot en met. A.7.d genoemde bedingen aan elke opvolgende eigenaar of beperkt gerechtigde worden opgelegd, onder verbeurte van een door het enkele feit van de overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, aan de gezamenlijke eigenaren van de recreatiebungalows verschuldigde boete ter grootte van vijftigduizend Euro (€ 50.000,00), onverminderd het recht van de gezamenlijke eigenaren van de recreatiebungalows op vergoeding van verder geleden schade. Deze boete en vergoeding van eventueel verder geleden schade zal alsdan verschuldigd zijn door de betreffende nalatige verkoper.

B. Kwalitatieve verplichtingen

1. *De eigenaar moet gedogen, dat voor openbare doeleinden palen, kabels, brandgangen, draden en pijpleidingen, warmwaterpomp installatie voor warm-, water en verwarming op, in of aan het verkochte en de daarop aanwezige casu quo op te richten recreatiebungalow(s) met toebehoren, worden aangebracht en onderhouden / vervangen en indien deze voorzieningen inmiddels zijn aangebracht kunnen worden onderhouden / vervangen op de plaatsen waar en de wijze waarop verkoper dit nodig acht. De eigenaar is verplicht om al hetgeen krachtens deze voorwaarde is aangebracht in ongewijzigde toestand te laten bestaan. Indien een brandgang aangelegd dient te worden, mag de daarvoor bestemde strook grond niet bebouwd worden dan wel met bomen beplant worden.*
2. *De eigenaar moet gedogen dat, indien zulks door de betreffende leveranciers wordt gewenst, er een tussenmeter wordt geplaatst voor, voor zover aanwezig, gas, water, elektriciteit en dergelijke. De eigenaar is verplicht om al hetgeen krachtens deze voorwaarde is aangebracht in ongewijzigde toestand te laten bestaan.*
3. *De eigenaar moet gedogen, dat verkoper of (een) door haar aan te wijzen derde(n) het verkochte dan wel de op het verkochte gestichte en / of te stichten recreatiebungalow betreedt voor de opname van de (tussen) meterstand(en) van, voor zover aanwezig, gas, water, elektriciteit en dergelijke.*
4. *Alle schade aan de bezitting van de eigenaar, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de hiervoor bedoelde (nuts)voorzieningen, zal door de veroorzaker, naar keuze van de beheerder van het verkochte, op kosten van de veroorzaker worden hersteld of door deze aan de eigenaar van het verkochte worden vergoed.*
5. *De eigenaar van het verkochte is verplicht zich te onthouden van alle handelingen die schade kunnen veroorzaken aan de bedoelde (nuts)voorzieningen. Hij is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door een tekortkoming zijnerzijds, waaronder*

begrepen het nalaten van maatregelen ter voorkoming van schade aan de hiervoor bedoelde nutsvoorzieningen.

6. *De eigenaar is verplicht om al hetgeen krachtens de hiervoor onder B.1 en B.2. genoemde voorwaarden is aangebracht of wordt aangebracht in ongewijzigde toestand te laten bestaan.*

Bij overtreding van het vorenstaande is de verkoper / beheerder bevoegd binnen één week na vaststelling van de overtreding om de betreffende tussenmeter weg te halen en de betreffende voorziening af te sluiten van de energie- en water toevoer onverminderd het recht om schadevergoeding te vorderen.

7. *De sub B 1 tot en met 6 vermelde verplichtingen zullen overgaan op diegenen die een kavel onder bijzondere titel zullen verkrijgen, terwijl mede gebonden zullen zijn diegenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de kavel en de daarop gebouwde recreatiebungalow zullen verkrijgen. De hiervoor omschreven verplichtingen worden beschouwd als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek.*

C. *Te vestigen erfdienstbaarheden*

Met het oog op de voorgenomen verkoop van de kavels met de daarop staande recreatiebungalows worden reeds nu voor alsdan over en weer ten nutte en ten laste van de recreatiebungalows (ook onderling) en ten nutte en ten laste van de aan verkoper in eigendom verblijvende perceelsgedeelten van de hierna sub d. gemelde kadastrale percelen, gevestigd de navolgende erfdienstbaarheden, onder de opschortende voorwaarde van levering van de recreatiebungalows aan de kopers:

- a. *De erfdienstbaarheid, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden:*
dat de leidingen, die naar de te plaatsen of geplaatste opstallen van het heersend erf lopen, gedeeltelijk in het dienende erf worden / zijn aangebracht.
- b. *De erfdienstbaarheid, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om het overlopende water van de op het heersend erf geplaatste of nog te plaatsen opstallen te ontvangen.*

- c. *De erfdienstbaarheid, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat verkoper voornoemd of (een) door deze aan te wijzen derde(n), daar waar dat noodzakelijk mocht zijn, onderhoudswerkzaamheden kan verrichten aan de erf-afscheidings, sloten, drainage- en rioleringssysteem.*
- d. *De erfdienstbaarheid, inhoudende de verplichting van de verkoper om te dulden dat de eigenaar / gebruiker van het verkochte, via de bij verkoper in eigendom verblijvende (gedeelten) van de percelen kadastraal bekend gemeente Baarle-Nassau, sectie F, nummers 611,515, 610,797, 1092,1260, 1265 en 1279 (alleen over die gedeelten die bestemd zijn tot weg of over die gedeelten waarop reeds een weg is gesitueerd) langs de kortste weg te voet en / of per fiets en / of per auto kan komen van en gaan naar de in- en uitgang en de centrale voorzieningen van de Kievit en in omgekeerde richting, uit te oefenen op de minst bezwarende wijze.*
- e. *De erfdienstbaarheid, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf dat de eventueel bestaande dan wel via het plan aan te leggen riolering, andere afvoerleidingen en / of rioolputten tot gemeenschappelijk gebruik dienen of zullen dienen en de eventueel overstekende dakgoten en de eventueel bestaande ramen, deuren en / of openingen binnen de bij de wet toegestane afstand in-, op- of boven het verkochte en de bij verkoper in eigendom verblijvende (delen van gemelde) percelen nummers 857, 797, 1267, 1280 (gedeeltelijk), 1089, 1092, 655, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 683, 684, 685, 686, 689, 690, 691, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 700, 701, 702, 703, 705, 723, 724, 725, 726, 728, 729, 730, 732, 733, 734, 735, 736, 738, 739, 740, 741, 742, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 763, 764, 785, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 791, 792, 795, 796, 799, 801, 803, 804, 805, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 818, 819, 820, 821, 823, 824, 825, 827, 828, 829,*

830, 831, 833, 834, 835, 836, 838, 839, 840, 841, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 877, 878, 879, 881, 882, 883, 884, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 917, 918, 920, 921, 923, 929, 930, 931, 932, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 947, 948, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 962, 963, 965, 966, 968, 969, 970, 971, 986, 987, 988, 1012, 1013, 1014, 1015, 1024, 1025, 1072, 1074, 1075, 1076, 1112, 1121, 1127, 1129, 1133, 1207, 1208, 1212, 1213, 1243, 1244, 1245, 1246, 1248, 1249, 1250, 1251, 1252, 1253, 1254, 1256, 1257, 1266, 1268, 1274, 1275, 1276, 1278, 1279, 515, 610, 611, 1159, 1265, 656, 657, 681, 682, 687, 688, 699, 704, 727, 731, 737, 762, 790, 794, 800, 802, 817, 822, 826, 832, 837, 855, 880, 885, 899, 916, 919, 928, 933, 946, 949, 967, 1023, 1097, 1122, 1132, 1147, 1148, 1149, 1151, 1152, 1154, 1155, 1156, 1157, 1158, 1161, 1163, 1181, 1182, 1190, 1192, 1193, 1195, 1204, 1205, 1206, 1210, 1211 en 1264, mogen en moeten blijven bestaan, één en ander tot gebruik en ten nutte en / of ten laste, over en weer, van die kavels en gemeenschappelijke voorzieningen, totdat op- of verbouw het noodzakelijk maken daarin verandering te brengen, in welk geval, de kosten van die vervanging ten laste van de bouwer komen.

De kosten van onderhoud en vervanging van de in kavels aanwezige voorzieningen komen voor rekening van de eigenaar van die kavel."

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN EN AANVAARDING KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

A. Erfdienstbaarheden

Voorzover vestiging van voormelde erfdienstbaarheden niet reeds eerder heeft plaatsgevonden, zal door de onderhavige levering van het verkochte zijn voldaan aan de in voormelde algemene akte onder C. genoemde opschortende voorwaarde, zodat deze erfdienstbaarheden, na inschrijving van een afschrift

van deze akte bij de dienst van het kadaster en de openbare registers te Breda in register hypotheken 4, rechtsgeldig en onvoorwaardelijk zullen zijn gevestigd.
B. Kwalitatieve verplichtingen

Voorts verklaren verkoper en koper, onder verwijzing naar het bepaalde in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, hetgeen hiervoor als "kwalitatieve verplichtingen" is omschreven, uitdrukkelijk als zodanig te zijn overeengekomen en bij deze te aanvaarden.

VERPLICHTINGEN BIJ VERKOOP VAN HET VERKOCHTE OPGENOMEN IN DE OVEREENKOMST MET BETREKKING TOT PARKLASTEN PARC DE KIEVIT TE BAARLE-NASSAU.

Koper verklaart bekend te zijn met het feit dat in voormelde overeenkomst met betrekking tot parklasten onder meer het navolgende is opgenomen:

"ARTIKEL 4. KETTINGBEDING

4. 1 De eigenaar en / of zijn rechtsopvolger(s) verbindt zich jegens de beheerder, die dit voor zich aanvaardt, de hiervoor onder artikel 3 vermelde verplichtingen, bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van de hiervoor in de considerans onder punt 1 vermelde onroerende zaak, alsmede bij elke verlening van enig goederenrechterlijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker ten behoeve van de beheerder op te leggen, die ten behoeve van deze aan te nemen en, in verband daarmee, om het artikel 3 bepaalde in de akte tot levering, vestiging van beperkt gebruiks- of genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiks- of genotsrecht woordelijk op te nemen, behoudens de vervanging van de naam van de eigenaar door die van de nieuwe (gebruiks- of genots)gerechtigde.
4. 2 Bij elke vervreemding van het verkochte of vestiging van beperkte rechten daarop, waardoor het gebruik van het verkochte door anderen wordt verkregen, moet dit beding en het hiervoor 4.1.genoemde beding aan elke opvolgende eigenaar of beperkt gerechtigde worden opgelegd, onder verbeurte van een door het enkele feit van de overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, aan de beheerder verschuldigde boete ten bedrage van vijftigduizend euro (€50.000,00) onverminderd het recht van de beheerder op vergoeding van verder geleden schade.

Deze boete en vergoeding van eventueel verder geleden schade zal alsdan verschuldigd zijn door de betreffende nalatige verkoper."

(einde citaat);

- b. de in Artikel 1 genoemde zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b. van de Belemmeringenwet Privaatrecht.
 - c. voormelde openbare registers waarin met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het Registergoed geen aantekening staat vermeld.
Vorenstaande laat onverlet dat er toch publiekrechtelijke beperkingen kunnen drukken op het Registergoed, welke niet zijn ingeschreven in voornoemde Openbare Registers en/of gemeentelijke beperkingenregistratie.
- 4.3 De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper met betrekking tot het Registergoed niet bekend is met overige bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek.
- 4.4 De Koper aanvaardt - zonder enig voorbehoud - dat de Verkoper en de Notaris bij hun onderzoek naar de bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed zich beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Rechthebbende en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen omtrent het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.
- 4.5 De Koper kan zich er niet op beroepen dat het Registergoed is behept met een last of een beperking als bedoeld in artikel 7:15 Burgerlijk Wetboek die er niet op had mogen rusten, of dat het Registergoed niet aan de Koopovereenkomst beantwoordt, tenzij de Verkoper dat wist. Van de Koper wordt verwacht dat de Koper zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten - dat de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de Notaris.
- 4.6 Door het tot stand komen van de Koopovereenkomst wordt geacht dat de Koper daardoor uitdrukkelijk heeft aanvaard:
- a. alle (eventuele) in de Bijzondere Veilingvoorwaarden nader omschreven bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk

Wetboek met betrekking tot het Registergoed; en

- b. alle (overige) met betrekking tot het Registergoed bestaande bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek, ongeacht de wijze en het tijdstip waarop die lasten en beperkingen zijn ontstaan; doch met uitzondering van de bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek die ingevolge de Bijzondere Veilingvoorwaarden en met inachtneming van artikel 517 lid 2 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering niet aan de Koper worden opgelegd.
- 4.7 Indien de Verkoper verplicht is, zal zijn of kan worden om de in Artikel 4.2 vermelde lasten en beperkingen op te leggen aan de Koper, dan wordt geacht dat de Verkoper bedoelde lasten en beperkingen door de Gunning heeft opgelegd aan de Koper, zulks onder de opschortende voorwaarde van de levering van het Registergoed aan de Koper.
Indien bedoelde lasten en beperkingen zijn aan te merken als rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, dan wordt geacht dat de Verkoper door de Gunning die rechten heeft aangenomen voor die derden, zulks onder de opschortende voorwaarde van de levering van het Registergoed aan de Koper.
- 4.8 In verband met het bepaalde in de Artikelen 4.1 tot en met 4.7:
 - 1. sluiten de Verkoper en de Notaris jegens de Koper elke aansprakelijkheid uit; en
 - 2. verlenen de Verkoper en de Notaris jegens de Koper geen enkele vrijwaring.

Artikel 5 Belastingen en kosten

- 5.1 De Onroerende Zaak is (gedeeltelijk) een Woning.
Het bepaalde in artikel 9 lid 1 AVVE 2017 is van toepassing.
Het bepaalde in artikel 9 lid 2 en lid 3 AVVE 2017 is niet van toepassing.
- 5.2 De wegens de verkrijging van het Registergoed verschuldigde overdrachtsbelasting is geheel voor rekening van de Koper.
- 5.3 Wegens de levering van het Registergoed is van rechtswege geen omzetbelasting verschuldigd.
- 5.4 In Artikel 5.3 wordt onder "levering" uitsluitend verstaan: een levering als bedoeld in de Wet op de omzetbelasting 1968.

Artikel 6 Wijze van bieden en veilen

- 6.1 Tot veertien (14) dagen vóór de voor de Veiling vastgestelde datum kan een Bod worden uitgebracht door middel een aan de Notaris gerichte schriftelijke verklaring.

- 6.2 Een Bod als bedoeld in Artikel 6.1 wordt geacht niet te zijn uitgebracht indien dat Bod onder voorwaarde, voorbehoud en/of herroepelijk is uitgebracht, tenzij:
1. de betreffende Bieder de voorwaarde, het voorbehoud en/of de herroepelijkheid schriftelijk intrekt, welke intrekking zal moeten hebben plaatsgevonden vóór het ondertekenen van de akte van gunning; of
 2. de Verkoper vóór het ondertekenen van de akte van gunning aan de Notaris mededeelt in te stemmen met de voorwaarde, het voorbehoud en/of de herroepelijkheid van dat Bod.
- 6.3 Tijdens de Veiling kan elk Bod uitsluitend worden uitgebracht via de Website. Derhalve betreft de Veiling een "Internetveiling" als bedoeld in de AVVE 2017.
- 6.4 Als "Bod" in de zin van de AVVE 2017 wordt derhalve aangemerkt een Bod dat is uitgebracht via de Website, mits dit Bod is uitgebracht door een Bieder op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Bieder uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
- 6.5 In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen via de Website de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
- 6.6 Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Bieder permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Bieder.
- 6.7 Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
- 6.8 Afmijning door de Bieder kan elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "BIED".
- 6.9 Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Bieder tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
- 6.10 De Bieder die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Bieder heeft ingevuld op diens registratieverklaring. Voor het geval de Bieder gedurende het

verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Bieder noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Bieder niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.

- 6.11 Onverminderd het bepaalde in Artikel 8 is de Bieder die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Bieder vóór de Gunning:

1. naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoont volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
2. de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE 2017 (in samenhang met het bepaalde in Artikel 10).

Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken.

Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Bieder, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in Artikel 8.

- 6.12 De in Artikel 6.11 bedoelde Bieder is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Bieder, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.

Artikel 7 Verkoop meerdere Registergoederen

- 7.1 Een Bod kan uitsluitend worden uitgebracht op het Registergoed als een geheel, zodat het bepaalde in artikel 3 lid 7 AVVE 2017 niet van toepassing is.

Artikel 8 Bieden voor een ander

In afwijking van het bepaalde in artikel 5 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 8.1 Eenieder die een Bod uitbrengt, wordt aangemerkt als Bieder; ook als een Bieder verklaart dat Bod niet voor zichzelf uit te brengen dan wel te hebben uitgebracht.

- 8.2 De Bieder aan wie is gegund heeft het recht - ook zonder dat hij zich dat recht uitdrukkelijk heeft voorbehouden - te verklaren dat hij zijn Bod heeft uitgebracht (mede) namens een of meer anderen, mits die ander of die anderen zulks schriftelijk aan de Notaris heeft of hebben bevestigd. De in de vorige volzin bedoelde verklaring en bevestiging hebben tot gevolg dat die ander dan wel die anderen (mede) in de rechten en verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst treedt dan wel treden, alsof die ander dan wel die anderen zelf het Bod (mede) heeft dan wel hebben uitgebracht, onverminderd het bepaalde in Artikel 8.5.
- 8.3 De in Artikel 8.2 bedoelde verklaring dient vóór de ondertekening van de akte van Levering dan wel de Notariële verklaring van betaling aan de Notaris te worden gedaan en eveneens door de betreffende vertegenwoordigde(n) schriftelijk te zijn bevestigd aan de Notaris. Behoudens in het geval als bedoeld in Artikel 8.7, dient van deze verklaring en bevestiging te blijken uit de Akte de command.
- 8.4 Het bepaalde in de artikelen 8.2 en 8.3 laat onverlet de bevoegdheid voor de Bieder aan wie is gegund om vóór de ondertekening van de akte van Levering dan wel de Notariële verklaring van betaling bij een Akte de command diens rechtsverhouding uit de Koopovereenkomst door middel van contractsovername als bedoeld in artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek geheel of gedeeltelijk over te dragen aan een of meer anderen.
- 8.5 De Bieder aan wie is gegund en die gebruik heeft gemaakt van de in Artikel 8.2 of Artikel 8.4 vermelde bevoegdheid is, naast de betreffende vertegenwoordigde(n), hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen van de vertegenwoordigde(n) uit hoofde van de Koopovereenkomst. Indien de Bieder aan wie is gegund, ingeval de betreffende vertegenwoordigde(n) jegens de Verkoper in verzuim is (zijn) als bedoeld in artikel 26 AVVE 2017 en de Koopovereenkomst alsdan nog niet is ontbonden en/of vervallen, alle uit de Koopovereenkomst voortvloeiende (betalings)verplichtingen geheel voor eigen rekening nakomt, dan wordt geacht dat die Bieder de Koopovereenkomst voor zichzelf is aangegaan, in welk geval de levering van het Registergoed aan hem plaatsvindt. Van een en ander dient te blijken uit de akte van Levering of de Notariële verklaring van betaling.
- 8.6 Het bepaalde in Artikel 8.5 laat onverlet de rechten die de betreffende Bieder eventueel kan doen gelden jegens de betreffende Koper.
- 8.7 Het bepaalde in dit Artikel 8 geldt ook voor een Bieder - ongeacht het feit of is gegund - die verklaart een Bod te hebben uitgebracht als gevolmachtigde of

vertegenwoordigingsbevoegd orgaan van een rechtspersoon en die Bieder aan de Notaris verklaart namens die rechtspersoon te handelen, in welk geval die rechtspersoon als Bieder wordt aangemerkt. In het geval als bedoeld in de vorige volzin kan van de in Artikel 8.3 eerste volzin bedoelde verklaring - mits tijdig bekend gemaakt aan de Notaris - blijken uit:

1. in geval van de Onderhandse verkoop: de notariële akte van gunning of het notariële proces-verbaal van gunning als bedoeld in artikel 8 lid 4 AVVE 2017; of
 2. in geval van de Veiling: het notariële proces-verbaal van inzet en afslag.
- 8.8 De in dit Artikel 8 vermelde rechten en bevoegdheden van een Bieder, de betreffende vertegenwoordigde(n) en/of de rechtsopvolger(s) kunnen - behoudens voor wat betreft het bepaalde in Artikel 8.7 - slechts door een Bieder worden uitgeoefend nadat de Verkoper daarvoor schriftelijke toestemming zal hebben verleend. De Bieder zal de Verkoper schriftelijk om toestemming verzoeken, zulks onder opgave van de relevante informatie, waaronder begrepen gegevens met betrekking tot de identiteit en gegoedheid van de beoogde betreffende vertegenwoordigde(n) en/of rechtsopvolger(s). De Verkoper kan aan het verlenen van toestemming voorwaarden verbinden.

Artikel 9 Gunnen onder voorwaarden: voorwaardelijke verbintenissen

- 9.1 Alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst zijn voorwaardelijk, en wel onder de ontbindende voorwaarde dat de Koper - eventueel nadat de Koper door de Verkoper in gebreke is gesteld overeenkomstig het bepaalde in artikel 26 AVVE 2017 – niet al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen. Het bepaalde in de vorige volzin laat onverlet het bepaalde in Artikel 15.5.
- 9.2 Uitsluitend de Verkoper kan een beroep doen op de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde, en wel bij deurwaardersexploot of bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.
- 9.3 De Verkoper is te allen tijde bevoegd om bij deurwaardersexploot of bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris:
 1. afstand te doen van de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde, welke afstand geacht wordt terstond door de Koper te zijn aanvaard; en/of

2. eenzijdig te verklaren dat alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst zijn omgezet in onvoorwaardelijke verbintenissen, welke verklaring geacht wordt terstond door de Koper te zijn ontvangen;

als gevolg waarvan alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zullen zijn geworden, behoudens – in geval van de Onderhandse Verkoop – de opschortende voorwaarde als bedoeld in Artikel 15.5.

- 9.4 Het bepaalde in de artikelen 9.1 tot en met 9.3 laat onverlet:

1. dat bij het vervullen van de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde - als gevolg van het tekortschieten in de nakoming door de Koper - de gevolgen van dat tekortschieten geheel voor rekening en risico zijn en blijven van de Koper, een en ander met toepassing van het bepaalde in artikel 26 AVVE 2017; en
2. de ontbindingsrechten zoals vermeld in de Veilingvoorwaarden.

Artikel 10 Waarborgsom/bankgarantie

- 10.1 In afwijking van het bepaalde in artikel 12 lid 1 AVVE 2017 bedraagt de waarborgsom ten minste vijftienduizend euro (EUR 15.000,-).
- 10.2 Het bepaalde in Artikel 10.1 is van overeenkomstige toepassing op de hoogte van de garantieverklaring als de bankgarantie als bedoeld in artikel 12 lid 4 AVVE 2017.
- 10.3 Voor het geval het Hypotheekrecht eerste in rang is, en:
 1. naast het Hypotheekrecht andere rechten van hypotheek zijn ingeschreven op het Registergoed; en/of
 2. een of meer schuldeisers van de Rechthebbende beslag hebben gelegd op de Koopprijs; en/of
 3. een of meer schuldeisers van de Rechthebbende hun recht ontlenden aan artikel 3:264 lid 7 BW; en/of
 4. een of meer beperkte rechten op het Registergoed vervallen als gevolg van de Verkoop;en de Voorzieningenrechter de verklaring van de Verkoper als bedoeld in artikel 3:270 lid 3 tweede volzin Burgerlijk Wetboek binnen de voor de Koper geldende termijn voor volledige betaling nog niet heeft voorzien van een goedkeurende aantekening, dan wordt geacht dat elke betaling door de Koper in handen van de Notaris heeft te gelden als een (aanvullende) betaling van een waarborgsom als

bedoeld in artikel 12 AVVE 2017, en wel tot het moment waarop bedoelde verklaring met bedoelde goedkeurende aantekening aan de Notaris is overgelegd. Voormelde regeling geeft voor de Koper geen enkele aanleiding tot opschorting van enige betalingsverplichting.

Artikel 11 Aflevering

In afwijking van het bepaalde in de artikelen 22 en 26 lid 3 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 11.1 De Aflevering zal plaatsvinden op de datum waarop het Registergoed wordt geleverd overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 AVVE 2017.
- 11.2 De Onroerende Zaak wordt afgeleverd in de feitelijke staat waarin het zich op het moment van de Aflevering bevindt of blijkt te bevinden; ook indien deze afwijkt van de feitelijke staat ten tijde van het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund.
- 11.3 Nadat het Registergoed aan de Koper is geleverd overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 AVVE 2017, dient de Koper zichzelf toegang te verschaffen tot de Onroerende Zaak. De Verkoper is niet verplicht en kan door de Koper niet verplicht worden om de Koper toegang te verschaffen tot de Onroerende Zaak.
- 11.4 De Verkoper staat niet in voor de afwezigheid van materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak, waaronder mede begrepen eventuele verontreiniging van de tot de Onroerende Zaak behorende bodem.
- 11.5 Het risico van aanwezigheid van bewoners en/of gebruikers in de Onroerende Zaak ten tijde van de Aflevering komt voor rekening van de Koper.
- 11.6 Het risico dat het feitelijke gebruik van de Onroerende Zaak vóór of ten tijde van de Verkoop dan wel het door de Koper voorgenomen gebruik van de Onroerende Zaak op publiekrechtelijke of privaatrechtelijke gronden al dan niet is toegestaan komt voor rekening van de Koper.
- 11.7 Doordat de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen, wordt geacht:
 1. dat de Koper bekend is en was met materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak;
 2. dat de Koper tijdig heeft voldaan aan zijn onderzoeksplicht als bedoeld in Artikel 17; en
 3. dat de Koper afstand heeft gedaan van diens rechten jegens de Verkoper tot het vorderen van enige schade, vergoeding en/of kosten wegens eventuele materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak, terwijl voorts wordt geacht dat de Verkoper bedoelde afstand onverwijld heeft

aanvaard;

zodat alle materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak geheel voor rekening en risico van de Koper komen, behoudens krachtens het bepaalde in de Artikelen 11.9 tot en met 11.12.

- 11.8 In afwijking van het bepaalde in artikel 26 lid 3 AVVE 2017 en onverminderd het bepaalde in de Artikelen 11.9 tot en met 11.12 kan de Verkoper jegens de Koper nimmer tekortschieten in de nakoming en/of in verzuim zijn wegens een beschadiging van en/of een gebrek aan de Onroerende Zaak, ongeacht het moment waarop de betreffende schade en/of het betreffende gebrek aan de Onroerende Zaak is ontstaan dan wel aan de Koper bekend is of zal zijn geworden. De Koper is niet bevoegd om de Koopovereenkomst te ontbinden en/of te vernietigen wegens die schade en/of dat gebrek.
- 11.9 Indien de Koper kan bewijzen dat de Onroerende Zaak - na het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund - in een zodanige mate is beschadigd en/of aan de Onroerende Zaak een zodanig gebrek is ontstaan, dat de Koper het Registergoed niet zou hebben gekocht indien de Koper - ten tijde van het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund - op de hoogte zou zijn geweest van die schade en/of dat gebrek, dan heeft de Koper jegens de Verkoper uitsluitend recht op vergoeding van de waardevermindering van de Onroerende Zaak als gevolg van die schade en/of dat gebrek.
- 11.10 Het in Artikel 11.9 vermelde recht van de Koper bestaat alleen en zolang, indien (cumulatief):
1. de beschadiging van en/of het gebrek aan de Onroerende Zaak is ontstaan vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in artikel 18 en/of 19 AVVE 2017;
 2. de Koper onverwijld na de Betaaldatum bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - zal hebben medegedeeld dat sprake is van een zodanige beschadiging van en/of een zodanig gebrek aan de Onroerende Zaak; en
 3. de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 11.11 De hoogte van de in Artikel 11.9 bedoelde vergoeding zal worden vastgesteld in goed overleg tussen de Verkoper en de Koper, bij gebreke waarvan die vergoeding zal worden vastgesteld door de daartoe bevoegde rechter.

- 11.12 Indien de Koopovereenkomst betrekking heeft op twee of meer Registergoederen, dan is het bepaalde in de Artikelen 11.9, 11.10 en 11.11 uitsluitend van toepassing voor zover de Koopovereenkomst betrekking heeft op de betreffende beschadigde en/of gebrekkige Onroerende Zaak.

Artikel 12 Herstelrecht van de Verkoper

In afwijking van het bepaalde in artikel 20 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 12.1 Indien de Onroerende Zaak vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in artikel 18 en/of 19 AVVE 2017 of Artikel 15.4 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, dan heeft de Verkoper het recht:
1. om de betreffende schade in en/of aan de Onroerende Zaak te (doen) herstellen, zulks voor rekening van de Verkoper en onverminderd de eventuele (verhaals)rechten van de Verkoper jegens respectievelijk de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en) en de Koper; of
 2. om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - zulks met inachtneming van het bepaalde in Artikel 13, tenzij de schade - gezien haar geringe betekenis - de ontbinding van de Koopovereenkomst met haar gevolgen niet rechtvaardigt.
- 12.2 De Verkoper kan niet eerder overgaan tot het (doen) herstellen van schade aan de Onroerende Zaak dan nadat:
1. de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper machtiging heeft of zal hebben verleend om de Onroerende Zaak in beheer te nemen, voor zover het beheerbeding als bedoeld in artikel 3:267 Burgerlijk Wetboek uitdrukkelijk door de Verkoper is bedongen; of
 2. de Verkoper op andere wijze daartoe bevoegd is of zal zijn; en nadat de Verkoper zich in feitelijke zin de toegang tot de Onroerende Zaak heeft verschaffd of heeft doen verschaffen.
- 12.3 Indien de Verkoper gebruik heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12.1, dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop zeven (7) dagen zijn verstreken nadat de Verkoper bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - heeft medegedeeld dat de betreffende (herstel)werkzaamheden in en/of aan de Onroerende Zaak ten genoegen van de Verkoper zijn uitgevoerd, of zoveel eerder als de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de

Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.

12.4 Het bepaalde in Artikel 12.3 is niet van toepassing indien (cumulatief):

1. de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1; en
2. de Koper gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.4; in welk geval het bepaalde in Artikel 13.5 van toepassing is op het uitstellen van de oorspronkelijke Betaaldatum.

Artikel 13 Ontbindingsrechten van de Verkoper

- 13.1 Onverminderd het bepaalde in Artikel 13.2 heeft de Verkoper het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - in elk van de volgende gevallen:
 1. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper geen machtiging verleent of zal hebben verleend - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - om de Onroerende Zaak in beheer te nemen, met het oog op het bepaalde in Artikel 12, voor zover het beheerbeding als bedoeld in artikel 3:267 Burgerlijk Wetboek uitdrukkelijk door de Verkoper is bedongen;
 2. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper de sub 1. bedoelde machtiging heeft of zal hebben verleend - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - onder een voorwaarde die naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden;
 3. indien de Verkoper geen gebruik (meer) zal maken van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12;
 4. indien de Verkoper gebruik heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12 en de Koper vóór de gewijzigde Betaaldatum als bedoeld in Artikel 13.5 aan de Verkoper en/of de Notaris te kennen heeft gegeven dat de herstellingen in en/of aan de Onroerende Zaak naar de mening van de Koper niet of niet voldoende hebben plaatsgevonden;
- 13.2 Onverminderd het bepaalde in Artikel 13.1 heeft de Verkoper het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - in elk van de volgende gevallen:
 1. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper niet het verlot heeft verleend of niet zal verlenen - na een daartoe strekkend verzoek

- van de Verkoper - tot het invoeren van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek; of
2. de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper het verlov heeft verleend of zal verlenen - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - tot het invoeren van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek onder een voorwaarde die naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden.
- 13.3 Alvorens de Verkoper de Koopovereenkomst kan ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1 en/of Artikel 13.2, dient de Verkoper een voornemen tot ontbinding van de Koopovereenkomst bij aangetekend schrijven mede te delen aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.
- 13.4 Indien de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1, dan heeft de Koper gedurende zeven (7) dagen na de dagtekening van de in Artikel 13.3 bedoelde mededeling het recht om bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - mede te delen dat de Koper uitvoering van de Koopovereenkomst verlangt, in welk geval:
1. de Aflevering zal plaatsvinden in de feitelijke staat waarin het Registergoed zich alsdan bevindt of blijkt te bevinden;
 2. de Verkoper - zonder enige bijzondere en/of aanvullende (geldelijke) tegenprestatie voor de Koper - jegens de Koper verplicht is tot het leveren van alle rechten en aanspraken welke de Verkoper ter zake van het onheil - hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde - jegens de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en), de Koper en een of meer derden toekomt, alles indien en voor zover (cumulatief) die rechten en aanspraken overdraagbaar zijn, de Verkoper daartoe bevoegd is en redelijkerwijs van de Verkoper verlangd kan worden; en
 3. de Koper jegens de Verkoper geen enkele aanspraak en/of enig recht heeft op vergoeding van enige door de Koper geleden of te lijden schade en/of gemaakte of te maken kosten; evenmin ter zake van de feitelijke staat van de Onroerende Zaak als bedoeld in Artikel 12.
- 13.5 Indien de Koper tijdig gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.4, terwijl als gevolg daarvan de Koopovereenkomst niet kan worden uitgevoerd op de oorspronkelijke Betaaldatum, dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum

uitgesteld tot het moment waarop zeven (7) dagen zijn verstreken na de dagtekening van de in Artikel 13.4 bedoelde mededeling, of zoveel eerder als de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.

- 13.6 Indien de Koper niet of niet tijdig gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.4, dan is de Verkoper bevoegd om de Koopovereenkomst vervolgens te ontbinden door middel van een daartoe strekkende schriftelijke mededeling aan de Koper, met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.

- 13.7 De ontbinding van de Koopovereenkomst door de Verkoper op grond van het bepaalde in Artikel 13.1 laat onverlet de aansprakelijkheid van respectievelijk de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en) en de Koper jegens de Verkoper tot vergoeding van de door de Verkoper geleden schade, indien en voor zover de Verkoper aannemelijk kan maken dat de betreffende schade (mede) is veroorzaakt door toedoen van respectievelijk de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en) en de Koper. Tot de in de vorige volzin bedoelde schade van de Verkoper wordt in ieder geval - doch niet uitsluitend - gerekend: de kosten ter zake van de Verkoop, de kosten ter zake van hervelling en de kosten ter zake van het (doen) herstellen van de betreffende schade.

- 13.8 Indien de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.2, dan is het bepaalde in de Artikelen 13.4 tot en met 13.6 van overeenkomstige toepassing, terwijl bij het uitvoeren van de Koopovereenkomst op verzoek van de Koper wordt geacht:

1. dat de Koper afstand heeft gedaan van diens recht om schade, kosten en/of boetes te vorderen van de Verkoper voor het geval de Onroerende Zaak is verhuurd, verpacht en/of in gebruik gegeven aan een of meer derden; en
2. dat de Verkoper bedoelde afstand onverwijld heeft aanvaard.

Artikel 14 Aanwijsplicht van de Koper

- 14.1 De Koper is op eerste verzoek van de Verkoper verplicht om - met inachtneming van het bepaalde in Artikel 8 - in en bij de Akte de command de rechtsverhouding uit de Koopovereenkomst over te dragen aan de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper), zulks ongeacht het feit of de Verkoper al dan niet gebruik zal maken of heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12.1, voor het geval:
1. de Onroerende Zaak vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in

- artikel 18 en/of 19 AVVE 2017 of Artikel 15.4 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat; en/of
2. de Koper jegens de Verkoper in verzuim is als bedoeld in artikel 26 AVVE 2017.
- 14.2 Het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1. is niet van toepassing indien de schade - gezien haar geringe betekenis - de in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1. vermelde verplichting van de Koper niet rechtvaardigt.
- 14.3 Het in Artikel 14.1 bedoelde verzoek dient door de Verkoper vóór de Betaaldatum bij aangetekend schrijven te worden gericht aan de Koper, bij gebreke waarvan de in Artikel 14.1 vermelde verplichting van de Koper geheel is of zal zijn vervallen. De Verkoper is verplicht om een kopie van dat schrijven onverwijld te zenden aan de Notaris.
- 14.4 De in Artikel 14.1 vermelde verplichting van de Koper is of zal voorts geheel zijn vervallen, indien de Koper (cumulatief):
1. binnen zeven (7) dagen na de dagtekening van het in Artikel 14.3 bedoelde verzoek bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - heeft medegedeeld dat de Koper uitvoering van de Koopovereenkomst verlangt; en
 2. binnen drie (3) werkdagen na de dagtekening van de hiervoor onder 1. bedoelde mededeling van de Koper aan de Verkoper alsnog al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 14.5 Indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1. heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper, dan is het bepaalde in Artikel 8.5 niet en/of niet meer van toepassing. Het bepaalde in Artikel 8.5 is en blijft onverminderd van toepassing indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 2. heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper.
- 14.6 Indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper:
1. dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop veertien (14) dagen zijn verstreken na de dagtekening van de in Artikel 14.3

bedoelde mededeling; en

2. dan kan de uiteindelijke Koper pas jegens de Verkoper in verzuim zijn als bedoeld in artikel 26 AVVE 2017, nadat de uiteindelijke Koper zelf jegens de Verkoper tekort zal zijn geschoten in de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst.

Artikel 15 Afwijkende voorwaarden bij de Onderhandse verkoop

In afwijking van het bepaalde in artikel 27 AVVE 2017 geldt het volgende ter zake van de Onderhandse verkoop:

- 15.1 De akte van Levering zal worden verleden uiterlijk dertig (30) dagen:
 1. na de datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd; dan wel
 2. nadat de door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter voorwaardelijk goedgekeurde Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal zijn geworden.
- 15.2 In afwijking van het bepaalde in artikel 10 AVVE 2017 dient al hetgeen de Koper uit hoofde van de Koopovereenkomst verschuldigd is door de Koper te worden betaald in de volgende gedeelten en binnen de volgende termijnen:
 1. de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017: uiterlijk twee (2) werkdagen na de Gunning;
 2. de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 AVVE 2017: uiterlijk zes (6) werkdagen nadat de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst zal hebben goedgekeurd; en
 3. de Koopprijs en al het overige dat de Koper uit hoofde van de Koopovereenkomst verschuldigd is: uiterlijk dertig (30) dagen na de datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd dan wel uiterlijk dertig (30) dagen nadat de door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter voorwaardelijk goedgekeurde Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal zijn geworden, een en ander onder verrekening van de in artikel 12 AVVE 2017 bedoelde waarborgsom, alsmede de eventueel door de Notaris daarover te vergoeden of in rekening te brengen rente.
- 15.3 In afwijking van het bepaalde in artikel 12 lid 4 AVVE 2017 dient de in artikel 12 lid 4 AVVE 2017 bedoelde bankgarantie:
 1. voort te duren tot ten minste zestig (60) dagen na de te verwachten datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst

- onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd; en
2. op eerste verzoek van de Notaris te worden verlengd met een door de Notaris vast te stellen termijn indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst voorwaardelijk zal hebben goedgekeurd, bij gebreke waarvan de Notaris bevoegd is om een reeds gestelde bankgarantie in te roepen, het betreffende bedrag te innen en te houden als waarborgsom.
- 15.4 In afwijking van het bepaalde in de artikelen 18 en 19 AVVE 2017 komt de Onroerende Zaak voor risico van de Koper met ingang van de datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst - al dan niet voorwaardelijk - zal hebben goedgekeurd; ook indien de Onroerende Zaak geheel of gedeeltelijk een Woning is.
- 15.5 Zowel de verplichting van de Verkoper om het Registergoed te leveren als het recht van de Koper om het Registergoed geleverd te krijgen is voorwaardelijk, en wel onder de opschortende voorwaarden dat de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd dan wel dat de door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter voorwaardelijke goedgekeurde Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal zijn geworden. Het bepaalde in de vorige volzin laat onverlet het bepaalde in Artikel 9.
- 15.6 Indien de in Artikel 15.5 vermelde opschortende voorwaarde naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet of niet tijdig zal zijn vervuld, dan:
1. is de Verkoper jegens de Koper niet aansprakelijk voor eventuele door de Koper geleden of te lijden schade en/of door de Koper gemaakte of te maken kosten; en
 2. is de Notaris bevoegd om de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017, alsmede de daarover gekweekte of na aftrek van de verschuldigde rente, te restitueren aan de Koper dan wel een gestelde bankgarantie terug te zenden aan de betreffende garant.
- 15.7 Onverminderd het bepaalde in Artikel 15.5 heeft de Verkoper te allen tijde het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - te ontbinden - ook vóór het moment waarop de in Artikel 15.5 vermelde opschortende voorwaarde zal zijn vervuld – in elk van de volgende gevallen:
1. indien naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper de reden van de Verkoop is weggenomen, om welke reden dan ook; of

2. indien een eventuele door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter - aan de goedkeuring van de Koopovereenkomst - gestelde voorwaarde naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden.

Indien de Verkoper gebruik maakt van de in de vorige volzin vermelde bevoegdheid, dan is het bepaalde in Artikel 15.6 onderdelen 1. en 2. van overeenkomstige toepassing.

- 15.8 De Verkoper is niet verplicht en kan door de Koper niet verplicht worden om de Koopovereenkomst ter goedkeuring voor te leggen aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter. Het niet of niet tijdig ter goedkeuring voorleggen van de Koopovereenkomst aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter lijdt nimmer tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper jegens de Koper.
- 15.9 De Verkoper is te allen tijde bevoegd een andere overeenkomst van koop met een andere kopende partij dan de Koper ter goedkeuring voor te leggen aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter.
- 15.10 De Koper is zich bewust van de mogelijkheid dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek bij de behandeling van het verzoekschrift dat strekt tot goedkeuring van de Koopovereenkomst een gunstiger aanbod kan worden voorgelegd. De Koper is zich tevens bewust van het feit dat de Verkoper doorgaans gehouden zal zijn een dergelijk gunstiger aanbod te aanvaarden dan wel daarmee in te stemmen, met als gevolg dat de in Artikel 15.5 vermelde opschortende voorwaarde niet zal worden vervuld.
- 15.11 Indien in het kader van de Onderhandse verkoop ter zake van de Gunning een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, dan bestaat de koopakte als bedoeld in artikel 548 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering uit het samenstel van:
 1. een afschrift van de notariële akte of het notarieel proces-verbaal waarbij de Veilingvoorwaarden zijn vastgesteld; en
 2. een afschrift van het notarieel proces-verbaal van Gunning.

Artikel 16 Toerekening van betalingen door de Koper

In afwijking van het bepaalde in artikel 13 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 16.1 De betalingen door de Koper in handen van de Notaris strekken tot voldoening van hetgeen de Koper is verschuldigd uit hoofde van de Koopovereenkomst, en wel in de volgende volgorde:
 1. de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 AVVE 2017;

2. rente(s), boete(s) en schadevergoeding(en);
 3. de Koopprijs.
- 16.2 Zolang niet alle verbintenissen ter zake van de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zijn geworden en/of zolang de Koopovereenkomst door de Verkoper kan worden ontbonden, wordt geacht dat elke betaling door de Koper in handen van de Notaris - met uitzondering van de betaling van de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 AVVE 2017 - heeft te gelden als een toevoeging aan de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017, en wel tot het moment waarop de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat alle verbintenissen ter zake van de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zullen zijn geworden en/of de Koopovereenkomst niet of niet meer door de Verkoper kan worden ontbonden.
- 16.3 Indien in de betaling krachtens Artikel 16.1 aanhef onderdelen 1. en 2. een bedrag is begrepen die niet verschuldigd blijkt te zijn, wordt dit bedrag niet aan de Koper gerestitueerd, maar aangemerkt als waarborgsom volgens artikel 12 AVVE 2017 dan wel als toevoeging daaraan.

Artikel 17 Onderzoeksplicht van de Koper

- 17.1 Iedere Bieder wordt geacht volledig bekend te zijn met de Vellingvoorwaarden, alsmede met alle (overige) (Object)informatie ter zake van de Verkoop en/of het Registergoed, ongeacht het moment en de wijze waarop die informatie bekend is of wordt gemaakt.
- 17.2 Iedere Bieder wordt door het uitbrengen van een Bod geacht onderzoek te hebben verricht naar die feiten en omstandigheden die op grond van de wet of naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, zulks mede gelet op de wijze van totstandkoming van de Koopovereenkomst.
- 17.3 Alle op enig moment bekend gemaakte beschrijvingen, afmetingen, gegevens betreffende de feitelijke staat, foto's en alle overige gegevens met betrekking tot de Onroerende Zaak, zijn naar beste weten bekend gemaakt op basis van de op het moment van bekendmaking bekende gegevens. Het bepaalde in de vorige volzin laat onverlet dat bedoelde informatie betrekking heeft of kan hebben op een situatie waarin de Onroerende Zaak voorheen verkeerde; afwijkingen ten opzichte van de actuele situatie zijn derhalve mogelijk. De foto's die onderdeel uitmaken van de bekend gemaakte informatie kunnen tevens (register)goederen omvatten die geen deel uitmaken van het Registergoed. De Verkoper en de Notaris staan niet in voor de juistheid van de bekend gemaakte informatie. Op de Koper rust een

onderzoeksplicht om (de juistheid van) de bekend gemaakte informatie te controleren.

Artikel 18 Errata AVVE 2017

De hierna in de Artikel 18.1 tot en met 18.7 vermelde artikelen AVVE 2017 worden aangepast op de wijze zoals vermeld in het betreffende Artikel.

18.1 Artikel 3 AVVE 2017

Artikel 3 lid 6 AVVE 2017 wordt vervangen door de volgende tekst:

(begin)

Behoudens het bepaalde in lid 5 van dit artikel, is het Afmijnbedrag het hoogste Bod bij de Afslag.

(einde).

18.2 Artikel 9 lid 3 AVVE 2017

In artikel 9 lid 3 AVVE 2017 wordt het woord "zal" vervangen door het woord "kan".

18.3 Artikel 12 leden 5 en 6 AVVE 2017

In artikel 12 lid 5 AVVE 2017 vervallen de woorden "en voor de Inzetter, met dien verstande dat voor deze laatste het bedrag van de waarborgsom dan wordt berekend over de Inzetsom".

In artikel 12 lid 6 AVVE 2017 vervallen de woorden "of Inzetter".

18.4 Artikel 15 AVVE 2017

Na artikel 15 lid 3 AVVE 2017 worden twee extra leden toegevoegd, welke nieuwe leden 4 en 5 luiden als volgt:

(begin)

4. De Koper aanvaardt - zonder enig voorbehoud - dat de Verkoper en de Notaris bij hun onderzoek naar de in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten en beperkingen zich beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Rechthebbende en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen omtrent het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen. Van de Koper wordt verwacht dat de Koper zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten, beperkingen en gebreken, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten - dat de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de Notaris.
5. Indien de Verkoper verplicht is, zal zijn of kan worden om de in lid 1 van dit

artikel bedoelde lasten en beperkingen op te leggen aan de Koper, dan wordt geacht dat de Verkoper bedoelde lasten en beperkingen door de Gunning heeft opgelegd aan de Koper, zulks onder de opschortende voorwaarde van de Levering.

Indien bedoelde lasten en beperkingen zijn aan te merken als rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, dan wordt geacht dat de Verkoper door de Gunning die rechten heeft aangenomen voor die derden, zulks onder de opschortende voorwaarde van de Levering.

(einde).

18.5 **Artikel 16 lid 2 AVVE 2017**

Artikel 16 lid 2 AVVE 2017 wordt vervangen door de volgende tekst:

(begin)

Indien de door Verkoper opgegeven maat of grootte of verdere omschrijving van het Registergoed niet juist is, zal de Koper daaraan geen enkel recht (kunnen) ontleen. Dit luidt uitzondering, indien de desbetreffende door de Verkoper gedane opgave niet te goeder trouw is geschied.

(einde).

18.6 **Artikel 24 lid 3 AVVE 2017**

In artikel 24 lid 3 AVVE 2017 worden de woorden "ten tijde van de Levering" toegevoegd na het woord "Registergoed".

18.7 **Artikel 26 AVVE 2017**

Artikel 26 lid 2 aanhef en onder a. wordt toegevoegd met de volgende tekst:

(begin)

met dien verstande dat de som van de dagboetes nooit hoger zal zijn dan vijftien procent (15%) van de Koopprijs met een minimum van vijftienduizend euro (EUR 15.000,-).

(einde).

Artikel 26 lid 2 aanhef en onder b. wordt toegevoegd met de volgende tekst:

(begin)

met een minimum van vijftienduizend euro (EUR 15.000,-).

(einde).

Artikel 19 Kernbedingen

- 19.1 De bedingen zoals vermeld in de Artikelen 9, 11, 12, 13, 14, 15 en 17 zijn ter zake van de Koopovereenkomst kernbedingen als bedoeld in artikel 6:231 Burgerlijk

Wetboek, zonder welke bedingen de Koopovereenkomst niet tot stand zal komen of zou zijn gekomen.

19.2 De in Artikel 19.1 bedoelde bedingen worden geacht:

1. bedingen te zijn die de kern van de prestaties van de Verkoper uit hoofde van de Koopovereenkomst aangeven dan wel daarmee in zeer nauw verband staan;
2. duidelijk en begrijpelijk te zijn geformuleerd;
3. door de Koper te zijn aanvaard door het uitbrengen van het Bod waarvoor is of wordt gegund; en
4. niet onredelijk bezwarend te zijn voor de Koper, zulks mede gelet op de aard van die bedingen, de overige voorwaarden en bedingen ter zake van de Koopovereenkomst en de wijze waarop de Koopovereenkomst tot stand zal komen of zal zijn gekomen.

19.3 Geacht wordt dat de Koper een redelijke mogelijkheid is geboden om (tijdig) vóór uitbrengen van zijn Bod kennis te nemen van de Veilingvoorwaarden. Voorts wordt geacht dat de Koper een redelijke mogelijkheid is geboden om (tijdig) vóór uitbrengen van zijn Bod zijn eventuele vragen omtrent de Veilingvoorwaarden te stellen aan de Notaris.

Artikel 20 Volmachtverlening door de Bieder

- 20.1 Iedere Bieder wordt geacht door het uitbrengen van zijn Bod een onherroepelijke volmacht te hebben verleend aan ieder van de medewerkers van de Notaris, speciaal om voor en namens die Bieder:
1. te bevestigen dat de betreffende Bieder het betreffende Bod heeft uitgebracht;
 2. in en bij een proces-verbaal te stemmen met alle waarnemingen van de Notaris ter zake van de Verkoop, welke instemming tot gevolg heeft dat het betreffende ondertekende proces-verbaal ten opzichte van de Bieder tevens geldt als partij-akte voor wat betreft de bewijskracht van de daarin vermelde waarnemingen van de notaris;
 3. kennis te nemen van de inhoud van de hiervoor onder 1. bedoelde processen-verbaal en overige akten;
 4. de Koopovereenkomst uit te voeren, alsmede om in dat kader:
 - a. het Registergoed (in levering) te aanvaarden van de Verkoper;
 - b. de Koopprijs en al hetgeen de Koper overigens uit hoofde van de Koopovereenkomst aan de Verkoper verschuldigd is tegen kwijting te

- betalen aan de Verkoper;
5. de ter voorschreven zake nodige akten en stukken te doen opmaken, te verlijden en te ondertekenen; en
 6. verder al datgene te verrichten wat de gevolmachtigde raadzaam zal oordelen in het kader van de uitvoering van de Koopovereenkomst.
- 20.2 Het bepaalde in Artikel 20.1 is van overeenkomstige toepassing:
1. op een of meer vertegenwoordigde(n) als bedoeld in Artikel 8; en
 2. degene(n) aan wie de rechtsverhouding uit hoofde van de Koopovereenkomst geheel of gedeeltelijk wordt of is overgedragen overeenkomstig het bepaalde in Artikel 8.
- De in de vorige volzin bedoelde volmacht wordt geacht te zijn verleend door het uitvoeren van het bepaalde in Artikel 8.
- 20.3 Op de in de Artikelen 20.1 en 20.2 bedoelde volmachten zijn de volgende bepalingen van toepassing:
1. iedere gevolmachtigde is zelfstandig bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen;
 2. de volmacht is uitdrukkelijk verleend met de macht van substitutie als bedoeld in artikel 3:64 Burgerlijk Wetboek;
 3. indien sprake is van een tegenstrijdig belang als bedoeld in artikel 3:68 Burgerlijk Wetboek, dan is en blijft de gevolmachtigde bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen;
 4. de Gevolmachtigde is en blijft tevens bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen bij rectificatie(s) van de notariële akten en/of processen-verbaal die ter zake van de Onderhandse Verkoop zijn of zullen worden opgemaakt en/of verleden;
 5. de aansprakelijkheid van de gevolmachtigde voor schade die de betreffende volmachtgever(s) lijdt (lijden) ten gevolge van enig handelen of nalaten van een gevolmachtigde in verband met deze volmacht is uitgesloten, met uitzondering van schade die het gevolg is van opzet of bewuste roekeloosheid van de gevolmachtigde. De betreffende volmachtgever(s) vrijwaart (vrijwaren) de gevolmachtigde tegen alle aanspraken van derden in verband met deze volmacht of handelingen die een gevolmachtigde in verband daarmee verricht, met uitzondering van aanspraken die het gevolg zijn van opzet of bewuste roekeloosheid van de gevolmachtigde;

6. onder "gevolmachtigde" wordt ook begrepen de door de gevolmachtigde met de macht van substitutie gevolmachtigde derdegevolmachtigde; en
7. op de volmacht is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 21 Energielabel

- 21.1 Bij de Rechthebbende is (zal worden) opgevraagd een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. Voor zover deze door de Verkoper wordt verkregen, zal deze aan de koper worden overhandigd, danwel worden gepubliceerd op de veilingssite. Voor zover Verkoper geen energielabel of gelijkwaardig document kan overhandigen, vrijwaart de koper Verkoper voor alle (eventuele) aanspraken te dier zake.

Koper is zich ervan bewust, dat indien hij een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf dient zorg te dragen.

Artikel 22 Bekendmaking Veilingvoorwaarden en overige informatie

- 22.1 De Veilingvoorwaarden zijn of worden tijdig door de Notaris bekend gemaakt op de Website.
- 22.2 Op de Website wordt voorts bekend gemaakt de eventuele overige Objectinformatie.

Artikel 23 Woonplaatskeuze

- 23.1 De Verkoper kiest ter zake van de Verkoop woonplaats ten kantore van de Notaris.
- 23.2 Eenieder die een Bod heeft uitgebracht, wordt geacht daardoor ter zake van de Verkoop en de eventuele daaruit voortvloeiende geschillen woonplaats te hebben gekozen ten kantore van de Notaris.
- 23.3 Eenieder die op enig moment en uit welken hoofde ook heeft te gelden als de Koper, wordt geacht ter zake van de Verkoop en de eventuele daaruit voortvloeiende geschillen woonplaats te hebben gekozen ten kantore van de Notaris.

X. INSTEMMING NAMENS DE EXECUTANT EN VOLMACHT

1. Thans verscheen voor mij, notaris:
- de heer Augustinus Martinus Jacobus Maria Keusters, geboren te Gilze en Rijen op drie oktober negentienhonderdachtenvijftig, Ginnekenweg 188, 4835 NH Breda, handelend als gevolmachtigde van de Verkoper, die hierbij namens de Verkoper

verklaarde:

- a. dat de Veilingvoorwaarden in overleg met de Verkoper zijn vastgesteld door de Notaris;
 - b. in te stemmen met de Veilingvoorwaarden; en
 - c. in te stemmen met alle in de Akte vermelde waarnemingen van mij, notaris.
2. De medeondertekening van de Akte namens de Verkoper heeft tot gevolg dat de Akte te zijnen opzichte tevens geldt als partij-akte voor wat betreft de bewijskracht van de daarin vermelde waarnemingen van mij, notaris.
3. Van de volmacht door de Verkoper aan de comparant blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, die als **Bijlage** aan de Akte wordt gehecht.

SLOT

Slotverklaring van de comparant

De comparant heeft ten slotte nog verklaard:

1. dat hij – mede voor en namens de Verkoper - tijdig vóór het verlijden van de Akte de gelegenheid heeft gekregen om kennis te nemen van de inhoud van de Akte;
2. dat hij kennis heeft genomen van de inhoud van de Akte; en
3. dat hij instemt met beperkte voorlezing van de Akte.

Slotverklaring van de notaris

De comparant is mij, notaris, bekend.

WAARVAN PROCES-VERBAAL

De Akte is verleden te Breda op de datum in het hoofd van de Akte vermeld.

Alvorens tot het verlijden van de Akte te zijn overgegaan heb ik, notaris, de zakelijke inhoud van de Akte medegedeeld aan de comparant en heb ik, notaris, de comparant een toelichting daarop gegeven. Voorts heb ik, notaris, de comparant gewezen op de gevolgen die voor de Verkoper voortvloeien uit de inhoud van de Akte.

De gedeelten van de Akte die krachtens de wet voorgelezen dienen te worden zijn door mij, notaris, voorgelezen aan de comparant.

Vervolgens is de Akte onmiddellijk na die beperkte voorlezing ondertekend door de comparant en onmiddellijk daarna - na opneming van het tijdstip - door mij, notaris, om twaalf uur vierenvijftig minuten.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

45483_Kostenoverzicht Veiling koper per 28-10-2021.pdf

LINDERS
■ NOTARISSEN

Schatting kosten executoriale verkoop
Betreffende: Kievit 12 B169 te Baarle-Nassau
Opgave per: 28 oktober 2021

Verantwoording kosten

De notaris geeft hieronder een opgave per voormelde datum van de door koper verschuldigde kosten bij de onderhavige executoriale verkoop (zowel via de openbare veiling ex artikel 3:268 lid 1 BW als via de onderhandse verkoop ex artikel 3:268 lid 2 BW). Deze opgave is een schatting van de kosten en met zorg berekend. Dit geeft geen garantie voor een juiste en volledige opgave. Mochten de kosten hoger uitvallen dan hieronder weergegeven, dan is dat voor rekening en risico van de koper.

Voor rekening van koper

De kosten overeenkomstig Algemene Veilingvoorwaarden en de Bijzondere Veilingvoorwaarden

	Euro
Honorarium notaris excl. btw:	3.500,00
Inschrijvingskosten kadaster:	144,50
Bijdrage kwaliteitsfonds notariaat (€ 8,22 per akte)	32,88
Kadastrale researchkosten (excl. btw):	72,00
BTW	757,02

Overige kosten

Achterstallige VvE-bijdrage	volgen
Mutatiekosten VvE	volgen
Achterstallige waterschapslasten	NB
Achterstallige erfpachtcanon	NVT

Totaal	4.506,40
---------------	-----------------

Ingeval er sprake is van een akte de command zal daarvoor € 350,00 (excl BTW) extra in rekening worden gebracht te vermeerdeeren met € 8,22 bijdrage kwaliteitsfonds.