

Nota van wijzigingen bestemmingsplan Buitengebied, herziening De Dijk 4 - Esschebaan

A. Toelichting

1. In paragraaf 1.3 is vermeld dat het voornemen is om het bouwvlak met een oppervlakte van 6.706 m² aan te passen. Waarschijnlijk is bedoeld het huidige bestaande bouwvlak. In de figuur 2a is het bestaande bestemmingsvlak ingetekend met een oppervlakte van 9.706 m². Dit bestemmingsvlak is vrijwel identiek aan het bouwvlak volgens het geldende bestemmingsplan buitengebied en evenzo volgens de vastgestelde herziening 2020. De 6.706 m² is de oppervlakte van het bouwvlak aan De Dijk volgens de nieuwe situatie, want daar wordt het bestaande bouwvlak verkleind.
De 6.706 m² moet worden veranderd in 9.706 m².

Verder is gesteld dat het voornemen is om het bouwvlak aan te passen naar 15.000 m² + 1.330 m² ruwvoeropslag.

In figuur 2b bestaat het bouwvlak echter uit 6.100 m² (locatie De Dijk 4) + 7.450 m² (locatie Esschebaan) + 1.330 m² (ruwvoeropslag) + 1.450 m² (recreatief wandelpad), tezamen 16.330 m². Het is wenselijk om de zinsnede '15.000 m² + 1.330 m² ruwvoeropslag' te vervangen door '16.330 m² waarvan 1.330 m² ruwvoeropslag en 1.450 m² recreatief wandelpad'.

2. In paragraaf 1.4 is vermeld dat de locatie De Dijk 4 zou bestaan uit de percelen kadastraal bekend als: gemeente Haaren, sectie C, nummers 1089, 1967, 2089, 2086 en 1985. Volgens figuur 2a hoort het perceel 1985 daar niet bij. Dat perceel maakt met een grote reeks andere kadastrale percelen (1979 t/m 1984 plus 1986 t/m 1993) deel uit van de huiskavel van het bedrijf.
Het nummer van perceel 1985 dient te worden geschrapt.

Voorts moet in de vijfde regel van deze paragraaf de verwijzing naar figuur 2 worden gewijzigd in *figuur 3*.

3. Opmerkelijk is dat de inrit vanaf de Esschebaan naar de nieuwe melkveestal in de figuren 2b en 3 oostelijk van de nieuwe stal is geprojecteerd, terwijl die inrit volgens de verbeelding juist aan de westkant is gesitueerd. Ofwel de figuren 2b en 3 zijn onjuist, ofwel de verbeelding moet worden aangepast. Hetzelfde geldt voor de figuren 8, 11, 37 en 51. In figuur 33b (pagina 63) is de uitrit wel conform de verbeelding.

Aan het eind van de eerste alinea op pagina 23 wordt immers ook gesproken over 'een wandelrondje vanaf het erf door het beekdal en langs de Kwatrijnstal'. Vervolgens valt op dat in figuur 34 (pagina 64) sprake is van 2 uitritten naar de Esschebaan.

Op pagina 55 staat dat *'De in- en uitrit aan de Esschebaan wordt nieuw gerealiseerd'*.

4. In paragraaf 2.1 is vermeld dat het plangebied in de huidige situatie bestaat uit een bestemmingsvlak van 6.706 m². Het gaat om een bouwvlak; het bestemmingsvlak is veel groter. Bovendien is de vermelde oppervlakte onjuist (zie opmerking 1). De eerste zin moet worden veranderd in *'In de huidige situatie is voorzien in een bouwvlak van 9.706 m²'*.
5. In figuur 5b op pagina 16 is een rood gekleurd vlak aangegeven. Er is niet vermeld waarom dat vlak is ingekleurd. Dat moet ofwel alsnog worden vermeld of de kleur moet worden verwijderd.
6. Op pagina 17 worden in figuur 6a twee bouwvlakken gepresenteerd, terwijl er feitelijk maar één bouwvlak zal zijn. Dat ene bouwvlak bestaat uit drie onderdelen: locatie De Dijk, locatie Esschebaan en daartussen het educatief wandelpad. Dit wandelpad met een oppervlakte van 1.450 m² is – gezien de maatvoering in figuur 2b – kennelijk onderdeel van het 'bouwvlak Esschebaan'. Het heeft de voorkeur om de oppervlakte van het wandelpad in figuur 6a op pagina 17 apart te noemen en te vermelden of dat pad wel of niet zal worden verhard.

7. In de derde alinea op pagina 19 is vermeld dat de tweede pilotstal in het Helvoirts Broek komt. Het is gewenst in de tweede alinea te vermelden waar de eerste pilotstal is gerealiseerd of nog zal worden gebouwd.
Uit de bijlage bij de toelichting met de power-point-presentatie over de kwatrijnstal wordt opgemaakt dat de eerste pilotstal is gerealiseerd ten noorden van de Loonse en Drunense Duinen tussen Drunen en Waalwijk.
8. Pagina 30, eerste alinea: Omgevingswet treedt (zoals het er nu naar uitziet) in 2022 in werking en niet reeds in 2021.
In de derde alinea wordt verwezen naar de Verordening ruimte. Die bestaat niet meer, want ze is vervangen door de Interim omgevingsverordening.
9. Paragraaf 3.3.2, pagina 45: het bestemmingsplan Buitengebied, herziening 2020 is inmiddels vastgesteld maar nog niet van kracht. Vigerend is dus nog steeds de correctieve herziening. Hetzelfde geldt voor de vermelding op pagina 46, zowel bovenaan als onderaan, en voorts nog een keer op pagina 47
10. Op pagina 46 is de geldende bestemming beschreven. Deze is niet correct.
De enkelbestemming is *'Agrarisch met waarden – Landschaps- en Natuurwaarden 2'*.

De 'functie-aanduiding intensieve veehouderij' komt ter plaatse niet voor. Hetzelfde geldt voor de 'gebiedsaanduiding overige zone – Attentiegebied EHS' en 'groenblauwe mantel'. Wel gelden er een aantal andere functie-aanduidingen en een aantal andere gebiedsaanduidingen.
De geldende bestemmingen moeten correct worden vermeld.
11. Vervolgens worden op pagina 46 de bestemmingen ter plaatse van de locatie De Dijk 4 vermeld volgens het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied, herziening 2020.
Deze vermeldingen zijn ook niet geheel correct.
Zo is de dubbelbestemming niet 'waterstaat – natte natuurparel bufferzone' maar 'waterstaat – waterberging' en de gebiedsaanduiding niet 'overige zone – waterberging' maar 'overige zone – attentiezone waterhuishouding'. 'Beperkte veehouderij' moet zijn 'Beperkingen veehouderij'. Verder ontbreken de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij' en de gebiedsaanduidingen 'overige zone – reservering waterberging' en 'overige zone – cultuurhistorisch vlak'.
De gebiedsaanduiding 'overige zone – Natuur Netwerk Brabant' komt niet voor ter plaatse van het bouwvlak De Dijk 4.
12. Hetzelfde geldt voor de locatie Esschebaan.
Aangenomen wordt dat het op deze locatie gaat om alle bestemmingen en aanduidingen binnen het plangebied, met uitzondering van het bouwvlak De Dijk 4.
De dubbelbestemming 'Agrarisch met waarden – landschaps- en natuurwaarden 2' moet worden veranderd in de *enkel*bestemming 'Agrarisch met waarden – landschaps- en natuurwaarden 2'.
De dubbelbestemming is niet 'waterstaat – natte natuurparel bufferzone' maar 'waterstaat – waterberging'.
De functieaanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – weidevogelgebied' en 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – natuurontwikkelingsgebied' ontbreken.
De gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' komt niet meer voor in het bestemmingsplan Buitengebied, herziening 2020.
De gebiedsaanduiding is niet 'overige zone – waterberging' maar 'overige zone – attentiezone waterhuishouding' en 'Beperkte veehouderij' moet zijn 'Beperkingen veehouderij'.
13. De oppervlakte van het bouwvlak aan De Dijk 4 is volgens het bestemmingsplan buitengebied herziening 2020 niet – zoals vermeld op pagina 46 – 6.706 maar 9.706 m². Bovendien is de bestemming van het bouwvlak niet 'Agrarisch' maar *'Agrarisch met waarden – Landschaps- en Natuurwaarden 2'*.
De vermelding dat het bestemmingsvlak in de nieuwe situatie wordt vergroot is onjuist. Het bouwvlak wordt vergroot, waarbij de 15.000 m² ten dienste staat aan de opstallen, mestsilo, erfverharding en wandelpad.
14. In paragraaf 4.2, pagina 48, moet het woord 'plangebied' worden gewijzigd in het woord

'bouwvlak'. In de volgende zin moeten de woorden 'het bestemmingsvlak' worden veranderd in de woorden 'dit bouwvlak'. Zie opmerking 4.

15. In paragraaf 4.3.3.1 op pagina 49 wordt in de tweede alinea gesteld dat 'Deze ontwikkeling is getoetst aan de nieuwe regeling die 26 oktober 2017 is vastgesteld'. Met deze ontwikkeling zal bedoeld zijn het onderhavige plan voor de kwatrijnstal. Er moet echter staan: *Deze regeling is gewijzigd bij besluit van de gemeenteraad op 26 oktober 2017.*
16. In paragraaf 4.3.3.1 op pagina 49 wordt in de vierde alinea gesproken over de Verordening ruimte. Dat moet worden veranderd in de *Interim omgevingsverordening*.
17. In paragraaf 4.3.3.1 op pagina 49 moet in de vijfde alinea de datum 21-02-2013 worden vervangen door *26-10-2017*.
18. De berekening van de waarde in de huidige situatie en van die volgens het plan is niet conform de uitgangspunten in de regeling inzake de kwaliteitsverbetering.
Het huidige bouwvlak heeft de oppervlakte van 9.706 m² zoals vermeld in opmerking 1.
Het bouwvlak heeft in de nieuwe situatie een oppervlakte van 16.330 m². De vergroting van het bouwvlak is dus 6624 m². Deze laatste oppervlakte verandert dus van 'Agrarisch met waarden' in bouwvlak.
Agrarische grond 'met waarden' heeft een waarde van € 5,- per m². De waarde van een bouwvlak is € 25,- per m².
De toename van de waarde is $6624 \times € 20,- = € 132.480,-$
De verplichte investering in verbetering van de landschappelijke kwaliteit bedraagt 20% van de waardevermeerdering, in casu $€ 132.480,- \times 20\% = € 26.496,-$. Dit is bijna € 2.000 meer dan volgens de berekening in de toelichting op pagina 50.

De investeringen in de landschappelijke verbetering zoals opgenomen in het uitwerkingsplan belopen een hoger bedrag dan overeenkomst met 20% van de waardevermeerdering. In het uitwerkingsplan behoeft dus niet te worden voorzien in een correctie.
19. Op pagina 60 moet de Verordening ruimte worden vervangen door de Interim omgevingsverordening.
20. Op pagina 68 moet in de laatste alinea de bestemming *Agrarisch-Agrarisch bedrijf* worden veranderd in *'Agrarisch met waarden – landschaps- en natuurwaarden 2'*.
21. Op pagina 83 staat juist boven figuur 50 het volgende:
In de nabijheid van de locatie aan De Dijk 5 zijn diverse veehouderijbedrijven gelegen met dieren waarvoor vaste afstanden gelden. Zoals blijkt uit figuur 10.
Is bedoeld figuur 50 en De Dijk 4?
Voor de ontwikkeling van Helvoirtseweg 227 bepalend niet de afstand tot De Dijk 4 maar de afstand tot de nieuwe kwatrijnstal op Esschebaan ong.
22. Op pagina 107 tussen de figuren 78b en 78c moet de zinsnede '*Uit de het voorontwerp bestemmingsplan*' worden gewijzigd in: *Uit het vastgestelde bestemmingsplan*
23. In paragraaf 6.1 op pagina 115 moet de eerste alinea worden aangepast door de namen van de bestemmingsplannen te verwijderen. De tekst wordt dan als volgt;
Het bestemmingsplan bestaat uit de juridisch bindende regels en verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting, waarvan onderhavige ruimtelijke onderbouwing onderdeel uitmaakt.
24. In paragraaf 7.1 op pagina 117 wordt gesproken over de Grexwet. Die wet bestaat niet. De regelgeving is te vinden in de Wet ruimtelijke ordening, Afdeling 6.4. Grondexploitatie, artikel 6.12 en volgende. In het ambtelijk jargon wordt het bepaalde in die afdeling Grexwet genoemd.
25. Bij de verdere uitwerking van de plannen is gebleken dat het wenselijk is om de kwatrijnstal te voorzien van een gelede dak met vier in plaats van drie kappen. De toelichting dient hierop te worden aangepast, op pagina 7, 19, 23 en 26.

B. Regels

26. Artikel 1

In lid 1.18 betreffende beperkt kwetsbare gebouwen wordt onder a.3° genoemd het *Besluit activiteiten leefomgeving*. Onder c. wordt genoemd het *Besluit bouwen leefomgeving* en onder e., g. en h. het *Besluit bouwwerken leefomgeving*.

Verondersteld wordt dat dit besluiten van de rijksoverheid zijn, maar ze zijn op de website van het Rijk niet te vinden. De vraag is of er een relatie is met het Bouwbesluit 2012 dan wel met het Besluit externe veiligheid inrichtingen, het Besluit externe veiligheid buisleidingen en het Besluit externe veiligheid transportroutes.

Zie overigens ook lid 1.75 inzake Revi en Bevi.

Het is noodzakelijk om de juiste naamgeving van de in de begripsbepaling in lid 1.18 genoemde besluiten te vermelden.

In lid 1.54 doet zich dezelfde vraag voor als bij lid 1.18.

In lid 1.62 ‘*Verordening ruimte*’ vervangen door ‘Interim omgevingsverordening’.

In lid 1.91 wordt voorgesteld om de omschrijving te vervangen door de omschrijving uit het bestemmingsplan Buitengebied, herziening 2020. Deze luidt als volgt:

water en waterhuishoudkundige voorzieningen

- a. *al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen.*
- b. *alle voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit, zoals duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten, etc.*

27. Artikel 3

In lid 3.1 is onder c bepaald dat de gronden zijn bestemd voor *bestaande nevenactiviteiten*. In de toelichting is niets vermeld over bestaande en legaal tot stand gekomen nevenactiviteiten. Wanneer er geen bestaande nevenactiviteiten zijn, dan moet het bepaalde onder c vervallen.

In lid 3.1 zijn onder e en f meerdere functieaanduidingen opgenomen die in het onderhavige plangebied niet voorkomen blijkens de legenda op de verbeelding. De ballast moet worden geschrapt.

Onder e kan alleen blijven staan ‘specifieke vorm van agrarisch met waarden – openheid’.

Onder f moet worden geschrapt ‘specifieke vorm van agrarisch met waarden – struweelvogels’.

In lid 3.1.1.1 moet de *aanduiding ‘Kwatrijnconcept’* worden vervangen door de benaming zoals die voorkomt op de verbeelding: gebiedsaanduiding ‘overige zone – Kwatrijnconcept’.

In lid 3.1.2.1 moet de *‘aanduiding Kwatrijnstal’* worden vervangen door de benaming zoals die voorkomt op de verbeelding: functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch met waarden – kwatrijnstal’.

Voor de leden 3.1.3, 3.1.4 en 3.1.5 geldt hetzelfde: de aanduidingen vermelden met de benamingen als op de verbeelding.

Bij de verdere uitwerking van de plannen is gebleken dat het wenselijk is om de kwatrijnstal te voorzien van een gelede dak met vier in plaats van drie kappen. De ruimtelijke impact van deze aanpassing is nihil. Lid 3.1.2.2 onder e. wordt aangepast in: *Transparante opzet van de stal met een gelede dak met vier kappen;*

Tevens dient het begrip 1.5 kwatrijnstal aangepast te worden in:

De vernieuwde omgang met de dieren, de mest, de bodem, het landschap en de maatschappij. Daar hoort een bijzondere stal bij. In de kwatrijnstal zijn een aantal belangrijke systeeminnovaties geïntegreerd. Dit heeft geleid tot een unieke stalvorm met een transparante opzet en een markant dak. De belangrijkste vernieuwing in het stalsysteem waarbij stro de basis is, is de vloer die vaste stromest en vloeibare mest/urine gescheiden opvangt. Hierdoor heb je een extreem lage ammoniakemissie, een hoog dierwelzijn door het stro als basis en een voedingsbron voor

biodiversiteit: vaste mest. De Kwatrijnstal mag gezien worden in het landschap en is maatwerk voor het gebied. Door het gelede dak met vier kappen sluit de schaal goed aan op de omgeving. Door de transparante opzet blijven fraaie doorzichten naar het beekdal gehandhaafd;

Lid 3.3 is blanco en moet daarom worden geschrapt. Vervolgens de nummering aanpassen, dus 3.4 Specifieke gebruiksregels wordt 3.3 *Specifieke gebruiksregels* enz.

In lid 3.4.1 onder b is een bepaling opgenomen betreffende de maximaal toegestane oppervlakte voor nevenactiviteiten. Als er geen bestaande nevenactiviteiten zijn moet deze bepaling vervallen, tenzij die van toepassing zou moeten zijn op de nog te starten nevenactiviteiten, vermeld in artikel 3.1.4.

In lid 3.4.1 onder b 'ebouwing' vervangen door 'bebouwing'

Verder wordt opgemerkt dat klikken op de link (pdf-versie) naar 3.1 terecht komt bij lid 7.1 van de regels van het bestemmingsplan Buitengebied, herziening 2020. Dit is ook het geval bij de linken in 3.5.2, 3.5.5, 3.6.2 en 3.6.3. Hetzelfde geldt voor de linken in de artikelen 4, 5, 6 en 9.

In 3.4.1 onder e is een onbegrijpelijke bepaling opgenomen

e. Het gebruik van gronden en/of bouwwerken behorende tot het agrarisch bedrijf waarbij een toename van de stikstofdepositie plaatsvindt.

Wat is hier precies bedoeld?

Is deze bepaling nodig naast het bepaalde in 3.4.2.1 onder b (de verplichting om de grond te gebruiken overeenkomstig het kwatrijn-concept)?

In 3.4.1.3 (moet worden vernummerd tot 3.4.2.3) is de 'parkeerbepaling' opgenomen.

Volgens het bepaalde onder a moet de parkeervoorziening binnen 1 jaar na het realiseren van de kaasmakerij enz. gerealiseerd zijn en volgens het bepaalde onder b mag de kaasmakerij enz. pas worden uitgeoefend vanaf het moment dat de parkeervoorziening is gerealiseerd.

Deze bepalingen sporen niet met elkaar.

Voorgesteld wordt om onder a de zinsnede 'Binnen 1 jaar na' te vervangen door: *Uiterlijk ten tijde van.*

3.4.1.3 Waterberging moet ook worden vernummerd naar 3.4.2.4

In 3.5.1 onder a moet het woord 'bebouwing' worden vervangen door de woorden 'woning en daarbij bijbehorende bouwwerken'.

In de bepaling 3.5.2 wordt ruimte geboden voor nieuwe nevenactiviteiten. De reeds voorziene nevenactiviteiten in 3.1.4 vergen reeds een oppervlakte van 1000 m². Het toestaan van nog meer nevenactiviteiten is niet wenselijk. De bepaling 3.5.2 moet worden geschrapt.

In de aanhef van bepaling 3.6.1 moeten de woorden *aanduiding 'Het Kwatrijn'* worden vervangen door de benaming zoals die voorkomt op de verbeelding: gebiedsaanduiding 'overige zone – Kwatrijnconcept'.

Verder kan het bepaalde onder 11 vervallen gezien het bepaalde onder 7.

Gelet op het feit dat in de bestemmingsomschrijving (3.1 onder e en f) is bepaald dat de gronden ook zijn bestemd voor behoud en ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden moeten daar ook vereisten voor omgevingsvergunningen voor worden opgenomen in lid 3.6.1.

De tekst van het voorliggende lid moet worden aangepast door vóór de zinsnede 'Het is verboden zonder of in afwijking van...' de letter **a** te plaatsen. Aan het eind van dit lid wordt het volgende toegevoegd conform de tekst in de regels van het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied, herziening 2020:

b. *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - openheid':*

- 1. het aanleggen of aanplanten van bos-, natuur- en landschapselementen of ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie;*
- 2. het aanleggen of aanplanten van hoger dan 1,5 m opgaand houtgewas met agrarische productiefunctie;*

c. *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - kwetsbare soorten':*

1. *het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 100 m² per perceel of met meer dan 0,50 m wordt gewijzigd of waarbij de maaiveldniveaus van een steilrand worden gewijzigd.*
 2. *het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0,50 m onder maaiveld;*
 3. *het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of bemaling;*
 4. *het aanleggen, dempen of wijzigen van (oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit van) oppervlaktewateren;*
 5. *het verwijderen of rooien van bos-, natuur- en landschapselementen en ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie;*
 6. *het aanleggen of aanplanten van bos-, natuur- en landschapselementen of ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie;*
 7. *het aanleggen of aanplanten van hoger dan 1,5 m opgaand of dieper dan 0,50 m wortelend houtgewas met agrarische productiefunctie;*
 8. *het permanent (voor meer dan 2 jaar aaneengesloten) omzetten van grasland naar een andere bodemcultuur;*
 9. *het verwijderen van perceelsindelingen, zoals tot uiting komend in greppels, sloten, steilrand en het verwijderen van paden of onverharde wegen;*
 10. *het aanleggen en/of verharden van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, anders dan containervelden, voor groter dan 100 m² per perceel.*
- d. *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - natuurontwikkelingsgebied':*
1. *het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 100 m² per perceel of met meer dan 0,50 m wordt gewijzigd of waarbij de maaiveldniveaus van een steilrand worden gewijzigd;*
 2. *het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0,50 m onder maaiveld;*
 3. *het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of bemaling;*
 4. *het aanleggen, dempen of wijzigen van (oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit van oppervlaktewateren;*
 5. *het verwijderen of rooien van bos-, natuur- en landschapselementen en ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie;*
 6. *het aanleggen en/of verharden van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, anders dan containervelden, voor zover groter dan 100 m² per perceel;*
 7. *het omzetten van grasland naar boomteelt.*
- e. *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - weidevogelgebied:*
1. *het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 100 m² per perceel of met meer dan 0,50 m wordt gewijzigd of waarbij de maaiveldniveaus van een steilrand worden gewijzigd;*
 2. *het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0,50 m onder maaiveld;*
 3. *het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of bemaling;*
 4. *het aanleggen, dempen of wijzigen van (oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit van) oppervlaktewateren;*
 5. *het aanleggen of aanplanten van bos-, natuur- en landschapselementen of ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie;*
 6. *het aanleggen of aanplanten van hoger dan 1,5 m opgaand of dieper dan 0,50 m wortelend houtgewas met agrarische productiefunctie;*
 7. *het permanent (voor meer dan 2 jaar aaneengesloten) omzetten van grasland naar een andere bodemcultuur;*
 8. *het aanleggen en/of verharden van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, anders dan containervelden, voor zover groter dan 100 m² per perceel.*

In de bepaling 3.6.2 zijn de uitzonderingen opgenomen voor de gevallen waarin het vereiste van omgevingsvergunning niet geldt.

Die uitzondering zou ook moeten gelden voor de werkzaamheden die worden uitgevoerd conform de landschappelijke inpassing zoals opgesteld in de bijlage 1 bij dit plan.

In de bepaling 3.7 is opgenomen het verbod om binnen 10 m langs de A-watgang obstakels op te richten zonder watervergunning. De gemeente kan een dergelijk verbod niet voorschrijven. Het eisen van een watervergunning is uitsluitend voorbehouden aan het waterschap. De bepaling 3.7 moet derhalve vervallen.

In de bepaling 3.8 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Bos' of 'Natuur'. Deze bepaling moet vervallen want binnen het onderhavige bestemmingsplan is niet voorzien in de genoemde bestemmingen en daarbij behorende regelgeving.

28. Artikel 4

Er ligt binnen het plangebied maar één leiding (hoofdwaterleiding), namelijk langs De Dijk. In lid 4.1 zijn drie soorten leidingen vermeld. Twee daarvan moeten worden geschrapt. Verder moet de tekst worden aangepast want op de verbeelding is niet voorzien in een figuur met de aanduiding van de hartlijn van de leiding. Er is kennelijk gekopieerd uit het plan Buitengebied, herziening 2020. Alles wat binnen het onderhavige plan niet relevant is, moet in artikel 4 worden geschrapt.

Tekstvoorstel lid 4.1 Bestemmingsomschrijving: *De voor 'Leiding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van een hoofdwaterleiding en daarbij behorende voorzieningen.*

In lid 4.2 moet de verwijzing naar lid 26.1 worden gewijzigd in 4.1.

In lid 4.3 moet de verwijzing naar lid 26.2 worden gewijzigd in 4.2.

29. Artikel 5

De linken in de leden 5.1, 5.3.2, 5.3.3 en 5.4.1 moeten vervallen.

In de bepaling 5.3.2 zijn de uitzonderingen opgenomen voor de gevallen waarin het vereiste van omgevingsvergunning niet geldt.

Die uitzondering zou ook moeten gelden voor de werkzaamheden die worden uitgevoerd *conform de landschappelijke inpassing zoals opgesteld in de bijlage 1 bij dit plan.*

30. Artikel 6

De linken in de leden 6.1, 6.3.2 en 6.3.3 moeten vervallen.

Lid 6.2 dient te worden aangepast conform de tekst in de regels van het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied, herziening 2020:

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, mogen op of in deze dubbelbestemming begrepen gronden uitsluitend bouwwerken tot een maximale bouwhoogte van 2 meter worden gebouwd ten behoeve van deze dubbelbestemming.

31. Artikel 9

De link in lid 9.2 onder a moet vervallen.

32. Artikel 10

In de leden 10.5, 10.6 en 10.7 zijn bepalingen opgenomen betreffende de gebiedsaanduidingen Veiligheidszone – plaatsgebonden risico, Veiligheidszone – explosieaandachtsgebied en Veiligheidszone – brandaandachtsgebied.

Deze gebiedsaanduidingen komen niet voor op de verbeelding. Er kan worden volstaan met wat over deze onderwerpen is geschreven in de toelichting. De bepalingen in de regels in de leden 10.5, 10.6 en 10.7 moeten dus worden geschrapt.

Wel is op de verbeelding voorzien in de gebiedsaanduiding Veiligheidszone – lpg. Aan die veiligheidszone is een specifieke overgangsbepaling gekoppeld in lid 12.3. Gelet op de bepalingen in het bestemmingsplan Buitengebied, herziening 2020 is het niet nodig om voor de Veiligheidszone – lpg nog extra bepalingen op te nemen.

Op de verbeelding is opgenomen de gebiedsaanduiding 'overige zone - attentiegebied Natuur Netwerk Brabant'. Daarvoor is in artikel 10 niet voorzien in beschermende bepalingen. In het bestemmingsplan Buitengebied, herziening 2020 komt die gebiedsaanduiding niet voor. Wel komt daarin voor de gebiedsaanduiding 'overige zone – attentiegebied waterhuishouding'. Deze aanduiding is van toepassing voor het gehele gebied binnen het onderhavige plan voor De Dijk 4 – Esschebaan ong.

Het is nodig om de naam van de gebiedsaanduiding 'overige zone - attentiegebied Natuur Netwerk Brabant' op de verbeelding te wijzigen in 'overige zone – attentiegebied waterhuishouding'.

In de regels moet in artikel 10 een bepaling worden opgenomen die in de plaats komt van de leden 10.5, 10.6 en 10.7 en dan overeenkomstig het bestemmingsplan Buitengebied, herziening 2020 als volgt kan luiden:

10.5 Overige zone - attentiezone waterhuishouding

10.5.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - attentiezone waterhuishouding' zijn de gronden tevens bestemd voor bescherming van de waterhuishouding en het voorkomen van functies en activiteiten die een negatief effect hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant.

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

Het is verboden op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - attentiezone waterhuishouding' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist op grond van de Ontgrondingenwet;
- b. de aanleg van drainage;
- c. het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
- d. buiten een agrarisch bouwperceel aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten.

10.5.3 Uitzonderingen

Het in lid 10.5.2 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn.
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
- c. worden uitgevoerd conform het landschappelijk inpassingsplan dat als bijlage 1 bij dit plan is gevoegd.

10.5.4 Toelaatbaarheid

De in lid 10.5.2 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien de te verwachten gevolgen geen onevenredige schade aanrichten aan de waterhuishouding en de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant.

De formulering van de nieuwe bepaling 10.5 is overgenomen uit het bestemmingsplan Buitengebied, herziening 2020.

Tevens ontbreekt de vrijwaringszone voor de N65 voor een klein deel van het bestemmingsplan. Deze vrijwaringszone dient te worden opgenomen in de regels en op de verbeelding. In de regels moet in artikel 10 een bepaling worden opgenomen overeenkomstig het bestemmingsplan Buitengebied, herziening 2020:

10.8 : Vrijwaringszone – autoweg

10.8.1 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - autoweg' mag, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen bebouwing worden gebouwd, met uitzondering van de met de N65 verband houdende bouwwerken, zoals geluidswerende voorzieningen en ecologische voorzieningen.

10.8.2 Uitzonderingen

Het in lid 10.8.1 vervatte verbod geldt niet voor het bouwen van bouwwerken welke:

- a. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;*
- b. binnen een bouwperceel worden gebouwd.*

10.8.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 10.8.1 voor het bouwen van een bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - autoweg', mits door de bouw van deze bebouwing de verkeersbelangen niet onevenredig worden geschaad. Daartoe dient vooraf de betrokken wegbeheerder te worden gehoord.*
- b. De in lid 10.8.3, sub a bedoelde omgevingsvergunning wordt geacht te zijn verleend ten aanzien van bebouwing die bestaat op het tijdstip van de ter visie legging van het ontwerp van het plan, dan wel mag worden opgericht krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning.*

33. Artikel 11

In lid 11.6 onder b moeten de woorden 'Verordening ruimte' worden vervangen door de woorden 'Interim omgevingsverordening'.

In lid 11.6 onder g is vermeld dat er PM nog een lijst moet worden toegevoegd. Deze vermelding kan worden geschrapt, gezien de uitgebreide beschrijving in de toelichting (pagina 68-75).

C. Verbeelding

34. Aandachtspunten voor de verbeelding staan in opmerking 3.

Het attentiegebied waterhuishouding dient te worden opgenomen.

De gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - autoweg' dient te worden opgenomen conform verbeelding vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied, herziening 2020.

Verder wordt in de toelichting gewezen op de beperkte wijziging van de begrenzing van het waterbergingsgebied.

Het is gewenst om die wijziging ook door te voeren op de verbeelding door de grens van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterberging' te verschuiven naar de grens van het bouwvlak, zodanig dat de ruwvoeropslag en de mestopslag niet vallen binnen het waterbergingsgebied.