

# Dongen

Notitie Vitaal Buitengebied

*Dynamisch Buitengebied Dongen*





# Dongen

## Notitie Vitaal Buitengebied

*Dynamisch Buitengebied Dongen*

### **identificatie**

projectnummer:

0766.009282.00

projectleider:

ir. C.A. Louws

### **planstatus**

datum:

13-02-2014



# Inhoud

<b>1. Inleiding</b>	<b>3</b>
<b>2. Huidig beleidskader</b>	<b>5</b>
2.1. Provinciaal beleid	5
2.2. Regionaal beleid	5
2.3. Gemeentelijk beleid	6
<b>3. Gemeentelijk beleid voor een vitaal buitengebied</b>	<b>7</b>
3.1. Gemeentelijke ambities	7
3.2. Beleid nieuwe functies	8
3.2.1. Toetsingsschema initiatieven	8
3.2.2. Plangebied Vitaal Buitengebied	8
3.2.1. Stap 1: Past initiatief in het bestemmingsplan?	8
3.2.2. Stap 2: Past initiatief op de locatie?	8
3.2.3. Stap 3: Past de functie bij de omgevingsaspecten van de locatie?	18
3.2.4. Stap 4: Is sprake van een goede landschappelijke inpassing?	18
3.2.5. Stap 5: Is sprake van een meerwaarde voor het gebied?	18

## Bijlagen:

1. Provinciaal beleid
2. Regionaal beleid
3. Gemeentelijk beleid
4. Samenvatting relevante artikelen Verordening ruimte



# 1. Inleiding

## Aanleiding

Door maatschappelijke ontwikkelingen (o.a. toegenomen welvaart en vrije tijd, vergrijzing) en de schaalvergroting in de landbouw (met vrijkomende bebouwing) wordt het buitengebied door steeds meer functies gebruikt. Het buitengebied is niet meer alleen het terrein van de agrarische sector, maar een gebied waar daarnaast gewoond, gerecreëerd en gewerkt wordt.

In samenhang met deze maatschappelijke ontwikkeling is het buitengebied ook een gebied waar steeds meer geld verdiend wordt door andere sectoren dan de landbouw. Daarmee is het buitengebied een economische factor van betekenis in de gemeentelijke economie. Mede door deze economische ontwikkeling blijft het buitengebied vitaal.

De ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied is een specifiek aandachtspunt bij deze ontwikkelingen. De ruimtelijke kwaliteit is een belangrijke factor in het aantrekkelijk houden van het buitengebied voor de verschillende gebruiksfuncties en in die zin ook een belangrijke economische factor. De beschreven ontwikkelingen bieden zowel kansen als bedreigingen voor de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Deze ontwikkelingen zien we ook heel nadrukkelijk in het buitengebied van Dongen.

## Karakter van het Dongense buitengebied

Het buitengebied van Dongen ligt op de overgang van het zandgebied naar het veenweidegebied. Die overgang is duidelijk merkbaar in het landschap en het agrarisch gebruik. In het gebied ten noorden van 's Gravenmoer is het agrarisch gebruik gekoppeld aan de melkveehouderij. In het gebied ten zuiden van 's Gravenmoer is het agrarisch gebruik heel gevarieerd. Naast akkerbouw komt veel tuinbouw in de open grond voor. Bovendien zijn in de loop van de tijd relatief veel glastuinbouwbedrijven ontwikkeld.

Het buitengebied van Dongen ligt in de invloedssfeer van de stedelijke gebieden van Breda en Tilburg. In het buitengebied komt een aantal bebouwingslinten voor, met veel karakteristieke bebouwing.

Veel agrarische bedrijven zijn inmiddels beëindigd of hebben nevenactiviteiten ontwikkeld. Vrijkomende agrarische complexen worden als burgerwoning gebruikt, of worden gebruikt voor niet-agrarische activiteiten. Inmiddels is daardoor sprake van een aardige variatie aan bedrijfsfuncties in het buitengebied.

We willen de maatschappelijke ontwikkelingen als gemeente ondersteunen en economische ontwikkeling van het buitengebied mogelijk maken. Tegelijkertijd willen we daardoor de ruimtelijke kwaliteit van

het buitengebied vergroten. Dat vraagt om een gerichte sturing, waarbij passende ontwikkelingen onder de goede voorwaarden mogelijk worden gemaakt, zodat een economische en een ruimtelijke meerwaarde ontstaat.

In het bestemmingsplan Buitengebied Dongen (vastgesteld in 2009) hebben we beleid voor nieuwe economische dragers in het buitengebied opgesteld en vertaald in regels. Binnen de kaders van het bestemmingsplan Buitengebied Dongen zijn de ontwikkelingsmogelijkheden strikt gelimiteerd, en van relatief beperkte omvang.

Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Dongen is het provinciaal beleid voor nieuwe economische ontwikkelingen in het buitengebied verruimd. De Structuurvisie Ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte geven binnen voorwaarden ruimte voor verdergaande economische ontwikkelingen in het buitengebied. Een belangrijke voorwaarde is dat ruimtelijke ontwikkelingen gepaard gaan met investering in ruimtelijke kwaliteit.

Het provinciaal beleid is op onderdelen uitgewerkt door de gezamenlijke gemeenten in de regio Hart van Brabant in werkafspraken voor de kwaliteitsverbetering van het landschap.

We willen de verruimde ontwikkelingsmogelijkheden ook in Dongen toepassen. Om daar richting aan te geven, is deze beleidsnotitie opgesteld. Het beleid wordt ondersteund door verschillende gemeentelijke beleidsnotities (Structuurvisie, Sociaal Economisch Beleidsplan, Toeristisch-Recreatief Actieplan), maar een samenhangend beleids- en toetsingskader voor initiatieven ontbreekt nog. Met deze notitie Vitaal Buitengebied is daaraan invulling gegeven.

### **Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het huidig beleidskader. Hoofdstuk 3 bevat de uitwerking van het gemeentelijk beleid voor een vitaal buitengebied met een compact toetsingschema voor initiatieven.



## 2. Huidig beleidskader

### 2.1. Provinciaal beleid

De provincie Noord-Brabant biedt met de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte meer mogelijkheden voor het toestaan van niet agrarische functies in het buitengebied dan in het verleden. Daarmee ontstaat meer ruimte voor economische ontwikkeling in het buitengebied. Belangrijke randvoorwaarden daarbij zijn een goede inpassing in de omgeving, waarbij de aspecten uit de laagdynamische lagen (bodem, water, cultuurhistorie, ecologie, aardkundige en landschappelijke waarden belangrijk zijn). Ook een goede landschappelijke inpassing speelt een belangrijke rol. Niet in de laatste plaats is de ruimtelijke meerwaarde van groot belang (artikel 2.2 Verordening ruimte). Dat betekent dat nieuwe ontwikkelingen per saldo ruimtelijke kwaliteit moeten toevoegen.

Om richting te geven aan de ruimtelijke kwaliteitsaspecten heeft de provincie gebiedspaspoorten en de Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld. Beide instrumenten zijn bedoeld als ondersteuning voor beleidsvorming op gemeentelijk niveau.

De ontwikkelingsmogelijkheden zijn globaal beschreven en benoemd in de Verordening ruimte: algemene categorieën functies en ruime opper-

vlaktematen voor bestemmingsvlakken en bouwmogelijkheden. Deze ruimte geeft gemeenten relatief veel beleidsvrijheid.

### 2.2. Regionaal beleid

Op regionaal niveau zijn in de regio Hart van Brabant werkafspraken gemaakt over de kwaliteitsverbetering van het landschap, als handvat voor gemeenten voor het omgaan met de noodzakelijke ruimtelijke meerwaarde. Met de handreiking kunnen de gemeenten in de regio de ruimtelijke meerwaarde op uniforme wijze toepassen.

De werkafspraken bieden de ruimte om – als het fysiek realiseren van de gewenste meerwaarde in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling niet mogelijk is – een bijdrage te storten in een landschapsfonds.

Daarnaast is de kansenkaart Leisure die in regionaal verband wordt opgesteld van belang. De kansenkaart benoemt gebiedsgericht concrete mogelijkheden voor de ontwikkeling van leisure in de regio. Daarmee geeft de kansenkaart mede richting aan de economische ontwikkelingsmogelijkheden in het buitengebied.

### 2.3. Gemeentelijk beleid

Op gemeentelijk niveau hebben we in het bestemmingsplan Buitengebied Dongen kleinschalige ontwikkelingsmogelijkheden geboden voor nevenactiviteiten en vervolgfuncties op (voormalige) agrarische bedrijven. Daarmee hebben we invulling gegeven aan de economische ontwikkelingsmogelijkheden van het buitengebied, afgestemd op het provinciale beleid zoals destijds vastgelegd in de nota BIO (Buitengebied In Ontwikkeling).

Ook in de Structuurvisie Dongen 2020 geven we in lijn met het bestemmingsplan Buitengebied Dongen op het niveau van de structuurvisie invulling aan het aspect van verbrede plattelandontwikkeling.

Een gemeentelijke vertaling van het provinciale en regionale beleid ontbreekt nog. In de diverse gemeentelijke beleidsstukken staan wel aanknopingspunten voor het gemeentelijk beleid ten aanzien van niet agrarische functies in het buitengebied.

Inhoudelijk geven het Sociaal-Economisch Beleidsplan, de detailhandelstructuurvisie en het in voorbereiding zijnde Toeristisch Recreatief Actieplan (TRAP) richting aan de economische ontwikkelingsmogelijkheden van het buitengebied. Specifieke accenten liggen daarbij op de ontwikkeling van recreatie en toerisme en leisure. Op die terreinen zijn er goede economische ontwikkelingsmogelijkheden in het buitengebied van Dongen, die we graag willen benutten. Deze beleidsnota's zijn onderleggers van de voorliggende notitie.

## 3. Gemeentelijk beleid voor een vitaal buitengebied

### 3.1. Gemeentelijke ambities

Wij willen graag actief invulling geven aan de ruime ontwikkelingsmogelijkheden voor een brede plattelandseconomie die de provincie biedt. Daarbij spelen verschillende aspecten een rol.

In de eerste plaats vinden we het belangrijk dat ons platteland vitaal blijft. Een goede economische ontwikkeling hoort daarbij. De doorgaande schaalvergroting in de landbouw heeft als gevolg dat agrarische bedrijfscomplexen beschikbaar komen voor andere functies. Om de economie van het buitengebied op peil te houden is het nodig dat deze complexen economische betekenis houden.

In de tweede plaats leent het buitengebied van Dongen zich goed voor de ontwikkeling van een brede plattelandseconomie. Het buitengebied ligt in de nabijheid van stedelijke gebieden (Tilburg, Breda, Oosterschouwen), de bebouwingsdichtheid is relatief groot en de ontsluiting goed. Dat betekent dat goede randvoorwaarden aanwezig zijn om de economische betekenis van het buitengebied verder te ontwikkelen.

Verder is van belang dat de ecologische en esthetische aspecten van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied door de ontwikkelingen die er zich afspelen in het algemeen onder druk staan. Wij zien in de economische ontwikkelingsmogelijkheden een belangrijke kans om ook de

ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren. Onze ambitie is dan ook tweeledig:

- ontwikkelen van de plattelandseconomie;
- versterken van de ruimtelijke kwaliteit van ons buitengebied.

Om die ambitie te bewerkstelligen willen we een stimulerend en faciliterend beleid voeren. Daarbij gelden nadrukkelijk voorwaarden voor een goede inpassing in de omgeving en de noodzakelijke ruimtelijke meerwaarde. We vragen van de ondernemers naast goede economische ideeën commitment in het realiseren van de ruimtelijke meerwaarde. Die ruimtelijke meerwaarde is niet alleen een beleidsvoorwaarde; wij zijn ervan overtuigd dat ruimtelijke kwaliteit ook een belangrijke economische waarde heeft voor de betreffende ondernemers. Wij verwachten van ondernemers dat ze de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied zo mede handen en voeten geven.

## 3.2. Beleid nieuwe functies

### 3.2.1. Toetsingsschema initiatieven

Bij de toetsing van initiatieven hanteren we een schematische aanpak.:

- Groen: medewerking kan worden verleend aan een ontwikkeling;
- Oranje: ontwikkeling voldoet nog niet aan de voorwaarden, na aanpassing kan medewerking worden verleend;
- Rood: aan de ontwikkeling kan op de betreffende locatie geen medewerking worden verleend.

#### Toetsing

Initiatieven die niet passen in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Dongen zullen door ons worden beoordeeld aan de hand van in deze paragraaf. beschreven aspecten. Daarbij hanteren we het stoplichtmodel volgens het aangegeven schema. We bieden ondernemers substantiële ontwikkelingsmogelijkheden. Als tegenprestatie verwachten we een hoogwaardige inpassing in de omgeving en een hoogwaardige toegevoegde ruimtelijke kwaliteit (voor die situaties waarvoor dat aan de orde is). We verwachten van initiatiefnemers dan ook duidelijke plannen, met uitgewerkte voorstellen voor bebouwing, inrichting, landschappelijke inpassing en ruimtelijke meerwaarde. Toetsing zal in het algemeen getrapt plaatsvinden, waarbij eerst een algemeen oordeel wordt gegeven over de beoogde ontwikkeling, waarna het initiatief verder uitgewerkt kan worden en de toetsing concreter kan worden. Bij de toetsing zullen we de voorwaarden zoals in bijlage 4 op basis van het provinciaal beleid aangegeven, hanteren.

Als uiteindelijk wordt ingestemd met een initiatief, kan een ruimtelijke procedure worden gestart. Parallel daaraan zullen ook overeenkomsten gesloten worden, teneinde de realisatie, beheer en onderhoud van de

landschappelijke inpassing en de ruimtelijke meerwaarde goed te borgen en een aantal randvoorwaarden voor de ontwikkeling vast te leggen.

### 3.2.2. Plangebied Vitaal Buitengebied

Het gemeentelijk beleid voor een vitaal buitengebied is van toepassing op het gebied zoals begrensd op de kaart "Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied" in de Verordening Ruimte 2012 van de provincie (zie figuur 3.1). Dat betekent dat het beleid geldt voor het gehele grondgebied van de gemeente, met uitzondering van de kernen Dongen, 's Gravenmoer en Vaart.

#### 3.2.1. Stap 1: Past initiatief in het bestemmingsplan?

Als een initiatief past in het bestemmingsplan Buitengebied Dongen (aard en omvang van de functie en de daaraan te stellen voorwaarden), inclusief de daarin opgenomen ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden, kan binnen de methodiek van het bestemmingsplan medewerking worden verleend.

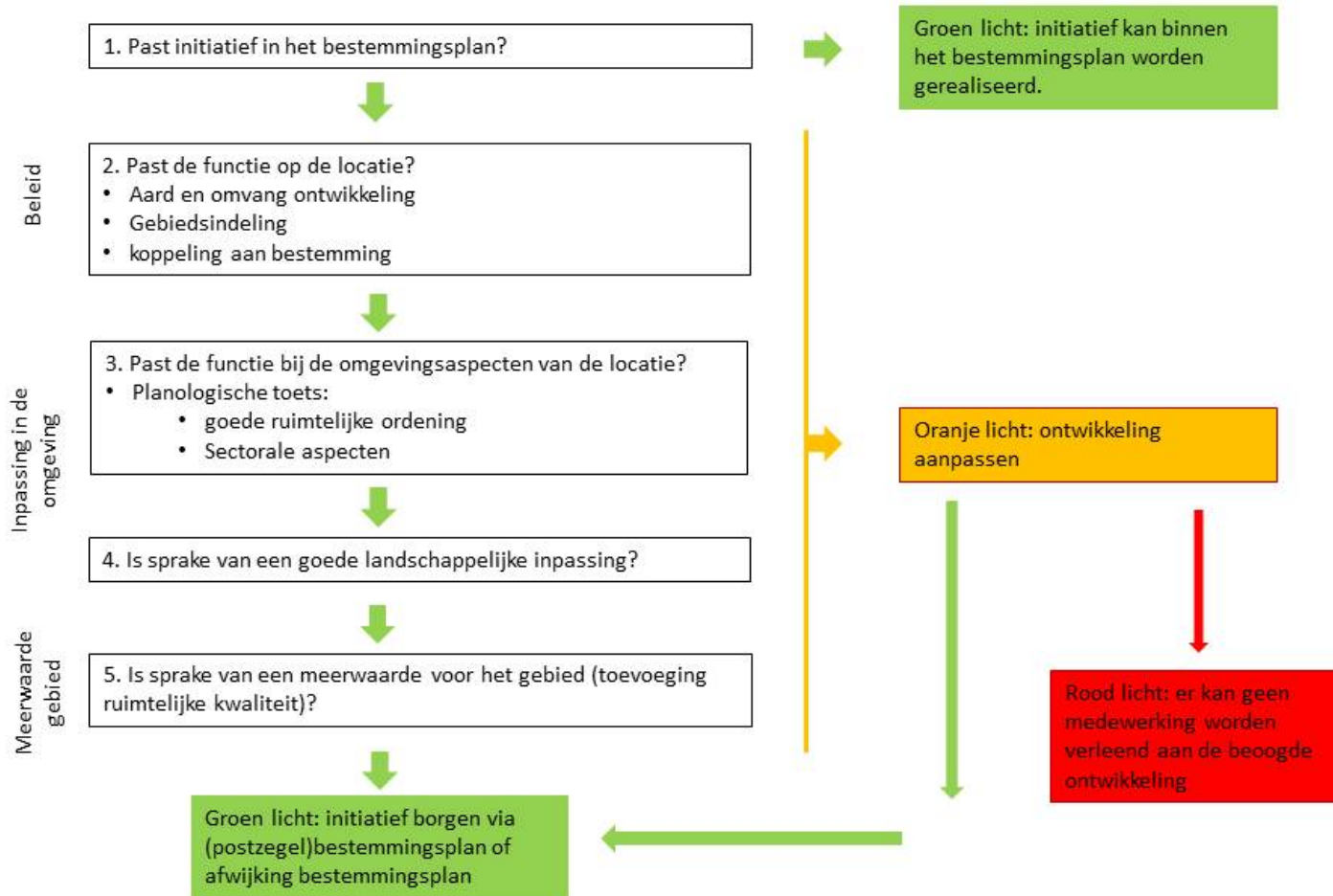
Als een initiatief niet in het bestemmingsplan past, dan kan het getoetst worden volgens de volgende stappen.

#### 3.2.2. Stap 2: Past initiatief op de locatie?

Bij de vraag of het initiatief past op de locatie spelen de volgende aspecten een rol:

- de koppeling aan functies en bestemmingen;
- de gebiedsindeling;
- aard van de functie;
- omvang van de functie.

### Toetsingsschema niet agrarische initiatieven buitengebied



### 1. Koppeling aan functies en bestemmingen

Het provinciaal beleid biedt de mogelijkheid om nieuwe niet-agrarische functies toe te staan op VAB-locaties (VAB = vrijkomende agrarische/andere bedrijfsbebouwing). Dat zijn locaties met een bestaand bestemmings- of bouwvlak, waarbinnen het geldend bestemmingsplan het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup> toestaat.

Wij koppelen de ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe functies – net als in het huidige bestemmingsplan Buitengebied Dongen – aan locaties van bestaande of voormalige agrarische of andere bedrijven (bouwvlakken met de bestemming Agrarisch (A) of Wonen-2 (W-2)) en locaties waar andere niet-agrarische functies zijn gevestigd. Het gaat daarbij in het huidige bestemmingsplan Buitengebied Dongen om de bestemmingen Bedrijf, Cultuur en Ontspanning, Detailhandel (al dan niet met verkooppunt voor motorbrandstoffen), Horeca, Maatschappelijk en Recreatie (Recreatie – Dagrecreatie en Recreatie – Verblijfsrecreatie). Overigens staan we ter plaatse van de bestemmingen Maatschappelijk – Religie en Maatschappelijk – Uitvaartcentrum geen nieuwe functies toe.

Bij burgerwoningen (bestemming W-1 en W-4) bieden we geen extra mogelijkheden. De mogelijkheden die er zijn, staan in het bestemmingsplan Buitengebied Dongen. Het gaat daarbij om mantelzorg, logies met ontbijt, aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

### 2. De gebiedsindeling

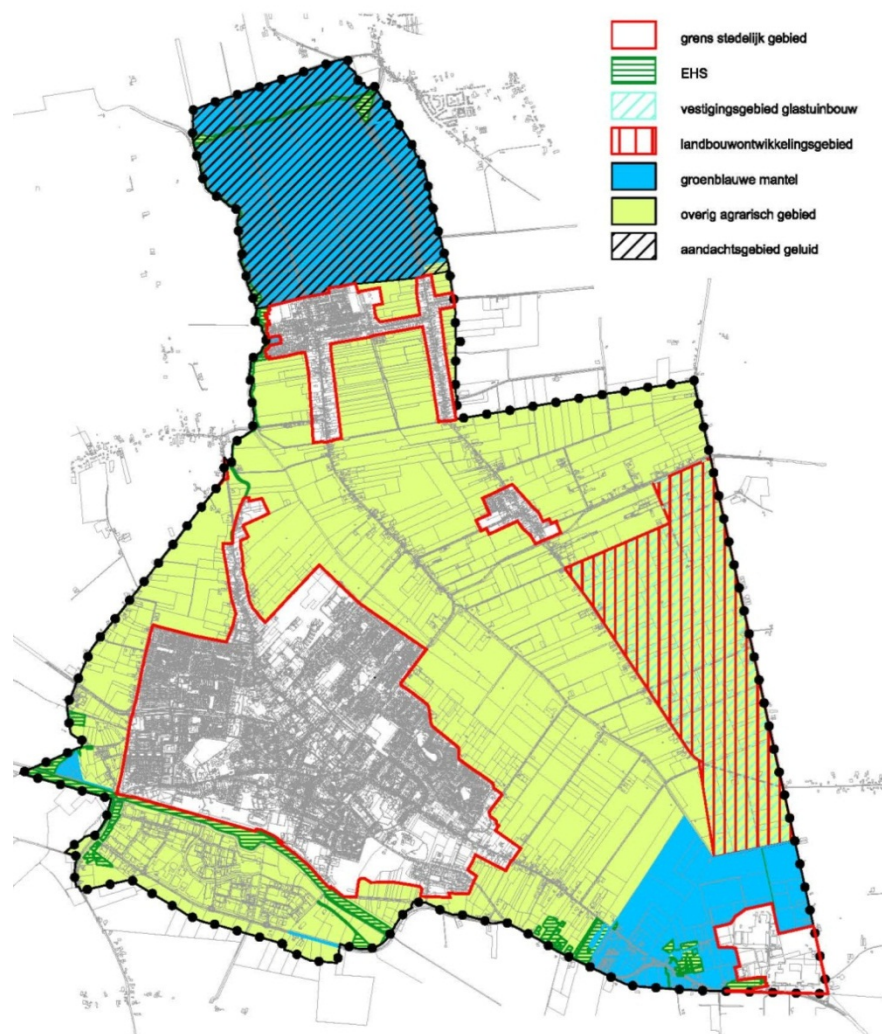
Wij maken in het gemeentelijk onderscheid in de volgende gebiedscategorieën:

1. ecologische hoofdstructuur (EHS);
2. groenblauwe mantel;

3. landbouwontwikkelingsgebied en mogelijk vestigingsgebied glastuinbouw;
4. overig agrarisch gebied.

In figuur 3.1. zijn deze gebiedscategorieën aangegeven.

1. In de Ecologische Hoofdstructuur komen geen bebouwde locaties voor, daar staan we geen nieuwe initiatieven toe. Dat neemt niet weg dat de ruimtelijke meerwaarde in combinatie met nieuwe ontwikkelingen kan bijdragen aan de realisatie van de EHS.
2. Nieuwe ontwikkelingen in de groenblauwe mantel gaan gepaard met bescherming en ontwikkeling van de waarden van natuur en landschap van de groenblauwe mantel.
3. In het landbouwontwikkelingsgebied en het vestigingsgebied glastuinbouw hebben de ontwikkelingsmogelijkheden van intensieve veehouderij en glastuinbouw het primaat boven het toelaten van nieuwe niet-agrarische functies; nieuwe functies mogen de ontwikkelingsmogelijkheden van intensieve veehouderij en glastuinbouw niet belemmeren. Dit is het gebied waar we ons richten op de ontwikkeling van de agrarische economie.
4. In het overige agrarisch gebied zetten we in op de ontwikkeling van een brede plattelandseconomie. Hier staan we open voor nieuwe ontwikkelingen die bijdragen aan het versterken van de economische vitaliteit van het buitengebied.  
In het geldende bestemmingsplan Buitengebied Dongen wordt daarbij onderscheid gemaakt tussen bebouwingsconcentraties en het overig agrarisch gebied voor het toestaan van nieuwe economische dragers. In de bebouwingsconcentraties kunnen meer functies worden toegestaan dan in het overige agrarische gebied. De achtergrond daarvan was dat in de bebouwingslinten de bebouwingsdichtheid relatief groot is en al veel andere dan agrarische functies voorkomen.



Figuur 3.1. Gebiedsindeling beleid vitaal buitengebied

In het huidige provinciale beleid worden de bebouwingsconcentraties alleen nog onderscheiden in het kader van de Ruimte-voor-ruimteregeeling. Mede gelet op de aard en schaal van het buitengebied van Dongen vinden wij het niet langer nodig om in het overige agrarische gebied (buiten het landbouwontwikkelingsgebied en het vestigingsgebied glastuinbouw) terughoudender te zijn met het toestaan van nieuwe functies dan in de bebouwingsconcentraties. Het ruimtelijk verschil tussen de bebouwingsconcentraties en het overige agrarische gebied is met name de bebouwingsdichtheid. Door nieuwe functies alleen in de bebouwingsconcentraties toe te staan worden de economische ontwikkelingsmogelijkheden elders in het agrarisch gebied beperkt. Uitgaande van een goede afstemming op en inpassing in de omgeving is er geen reden om buiten bebouwingsconcentraties geen ontwikkelingsmogelijkheden te bieden.

### 3. Aard van de functie

We bieden ruime mogelijkheden voor de ontwikkeling van nieuwe functies. Wij maken daarbij onderscheid in drie categorieën:

1. functies die naar hun aard thuishoren in kernen of op bedrijventerreinen;
2. functies die een duidelijke binding of relatie hebben met het buitengebied;
3. functies die geen duidelijke binding hebben met het buitengebied.

#### 1. *Functies die in kernen of op bedrijventerreinen thuishoren*

Het gaat hier enerzijds om functies die een belangrijke bijdrage leveren aan het voorzieningenniveau in de kernen. Denk aan winkels, dienstverlenende functies zoals kantoren met baliefunctie, reisbureaus en dergelijke en veel sociale of maatschappelijke voorzieningen, waaronder de (eerstelijns)gezondheidszorg; veelal functies die direct gebonden zijn aan de bewoners in de directe omgeving. Die functies

staan we alleen toe in de kernen. Vestiging in het buitengebied zou het voorzieningenniveau van de kernen ondermijnen. Overigens vallen de sociale of maatschappelijke functies die een duidelijke relatie hebben met het buitengebied, zoals bijvoorbeeld een zorgboerderij, niet onder deze categorie.

Een andere categorie bedrijven die we niet toestaan in het buitengebied zijn grootschalige bedrijven of bedrijven die veel hinder of overlast veroorzaken, vanuit de bedrijfsvoering of door bijvoorbeeld de verkeersaantrekkende werking. Dergelijke bedrijven horen thuis op bedrijventerreinen. De provincie hanteert daarbij als grens milieucategorie 2. Bedrijven met een hogere milieucategorie moeten op bedrijventerreinen worden gevestigd. Uitzondering daarop zijn aan de landbouw gebonden of verwante bedrijven. Dergelijke bedrijven staan we ook in het buitengebied toe als het gaat om een hogere milieucategorie.

Ook bedrijven als aannemers-, schilders-, installatie- en garagebedrijven en vergelijkbare ambachtelijke bedrijven horen in beginsel op bedrijventerreinen thuis en niet in het buitengebied. Deze functies staan we in principe dan ook niet toe in het buitengebied. Alleen als het gaat om zeer kleinschalige bedrijven in milieucategorie 1 of 2 (eenmansbedrijven, met maximaal enkele werknemers) kan daarop een uitzondering worden gemaakt.

### *2. Functies die een duidelijke relatie hebben met het buitengebied*

Naast de landbouwbedrijven, die onlosmakelijk zijn verbonden met het buitengebied, zijn er verschillende categorieën bedrijven die een duidelijke relatie hebben met het buitengebied. Het gaat daarbij om:

- aan de landbouw gekoppelde of daarmee verbonden bedrijven;
- aan het buitengebied gebonden dag- en verblijfsrecreatieve functies;
- aan de landbouw en/of het buitengebied gerelateerde dienstverlening, maatschappelijke en zorgfuncties;

- landbouwproductverwerkende bedrijven.

Deze categorie functies met een duidelijke relatie met het buitengebied vormt in onze ogen het hart van de brede plattelandseconomie. In regionaal verband wordt het buitengebied van Dongen kansrijk geacht voor ontwikkelingen op het gebied van recreatie en (zorg)toerisme. Zorg, wellness en leisure zijn daarbij in Dongen op basis van de regionale kansenkaart Leisure en ons Sociaal Economisch Beleidsplan, het Toeristisch Recreatief Actieplan, specifieke speerpunten. Het zijn functies waar de wederzijdse meerwaarde van de vestiging in het buitengebied (meerwaarde voor de functie en voor (de economie van) het buitengebied) optimaal tot uitdrukking kan komen. Dit soort functies zijn in beginsel dan ook ruim toelaatbaar in het buitengebied.

### *3. Overige functies*

Een grote groep functies heeft geen directe binding met het buitengebied, maar is ook niet onlosmakelijk aan het stedelijk gebied (kernen en bedrijventerreinen) en het daarbij behorende voorzieningenniveau gebonden. Het gaat daarbij met name om kleinschalige niet-agrarische bedrijven, met beperkte omgevingseffecten. Voor zover het niet gaat om bedrijven die thuishoren op bedrijventerreinen, vinden we deze bedrijven in beginsel toelaatbaar in het buitengebied. Daarbij speelt de schaal van bedrijven een rol. Een eenmansbedrijfje of een bedrijf met enkele werknemers kan zonder veel bezwaren in het buitengebied worden gevestigd. Grotere bedrijven horen thuis op de bedrijventerreinen. Als deze bedrijven doorgroeien naar een omvang die thuishoort op een bedrijventerrein, is verplaatsing noodzakelijk.

Tabel 3.1. geeft een illustratief beeld van afweegbare niet-agrarische functies.



Tabel 3.1. Illustratief overzicht niet-agrarische functies

LANDBOUWVERWANTE FUNCTIES	RECREATIE EN HORECA	DIENSTVERLENING EN MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN	AMBACHTELIJKE BEDRIJVEN
<b>Agrarische hulpbedrijven</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Loonbedrijven</li> <li>• Drainage bedrijven</li> <li>• Veehandelsbedrijven</li> <li>• Toeleverende bedrijven</li> <li>• Spermabank</li> <li>• Foeragehandel</li> <li>• Zaaizaad en pootgoed</li> <li>• Opslag agrarische producten</li> <li>• Hoefsmederij</li> <li>• Opslag en stalling</li> </ul>	<b>Verblijfsrecreatie</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kampeerboerderij</li> <li>• Hotelaccommodatie</li> <li>• Logies met ontbijt</li> <li>• Kampeerterrein</li> </ul>	<b>Medische dienstverlening (verwante)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Privékliniek</li> <li>• Kuuroord</li> <li>• Dierenkliniek</li> <li>• Individuele (para) medische of therapeutische praktijk</li> <li>• Dierenarts</li> </ul>	<b>Overige ambachtelijke bedrijven</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Riet- en dakdekkersbedrijf</li> <li>• Houtzagerij en –schaverij</li> <li>• Speeltoestellenfabricage</li> <li>• Vervaardiging medische instrumenten</li> <li>• en orthopedische artikelen</li> <li>• Meubelmakerij/restauratie</li> <li>• Meubelstoffeerderijen</li> <li>• Vervaardigen en reparatie sieraden</li> <li>• Vervaardigen en reparatie muziekinstrumenten</li> <li>• Spel- en speelgoed fabricage</li> <li>• Spinnen en weven van textiel</li> <li>• Vervaardigen van textielwaren</li> <li>• Pottenbakkerij</li> <li>• Natuursteenbewerking/beeldhouwerij</li> <li>• Zeefdrukkerij</li> </ul>
<b>Landbouwproductverwerkende bedrijven</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Slachterij</li> <li>• Vleesverwerking</li> <li>• Zuivelverwerking</li> <li>• Plantaardige productverwerking</li> <li>• Imkerij</li> <li>• Palingrokerij</li> <li>• Wijnmakerij</li> <li>• Bierbrouwerij</li> <li>• Riet- en vlechtwerk</li> <li>• Biovergisting</li> </ul>	<b>Dagrecreatie</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Horeca: <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Restaurant</li> <li>◦ Eethuis</li> <li>◦ Theeschenkerij</li> </ul> </li> <li>• Bezoekerscentrum</li> <li>• Buitensportcentrum</li> <li>• Paardenpension/-stalling</li> <li>• Sauna</li> <li>• Verhuur van paarden, fietsen, kano's</li> <li>• Manege</li> </ul>	<b>Overige dienstverlening</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cursuscentrum</li> <li>• Crèche/Peuterspeelzaal</li> <li>• Museum/Tentoonstellingsruimte</li> <li>• Dierenpension</li> <li>• Computerservicebedrijf</li> <li>• Adviesbureau</li> <li>• Geluidsstudio</li> <li>• Antiekhandel</li> <li>• Galerie/atelier</li> </ul>	
<b>Semi-agrarische bedrijven</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoveniersbedrijven</li> <li>• Boomverzorgingsbedrijven</li> <li>• Natuur- en landschapsbeheer</li> </ul>		<b>Aan landbouw gerelateerde sociale functie</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Resocialisatie</li> <li>• Therapie</li> <li>• Dagbesteding</li> <li>• Kinderdagverblijf</li> </ul>	

*Relatie met de gebiedsindeling*

Tabel 3.2. geeft een vertaling naar de gebiedscategorieën op basis van het provinciaal beleid.

Nieuwvestiging van landbouwverwante bedrijven is conform het provinciaal beleid niet toegestaan in de groenblauwe mantel. Uitbreiding van bestaande bedrijven is in de groenblauwe mantel wel toegestaan (zie hierna onder Omvang van de functie). In het landbouwontwikkelingsgebied en het vestigingsgebied glastuinbouw zijn alleen landbouwverwante functies toegestaan. Bestaande overige functies mogen wel uitbreiden.

Het gebied ten noorden van 's Gravenmoer is in de nota Industrielawaai aangemerkt als gebied met weinig activiteiten. Hier gelden wat strengere geluidsnormen als voor het overige deel van het buitengebied. Bij de vestiging van nieuwe functies zal worden getoetst of de functies passen binnen de voor dat gebied geldende normen.

*Meerwaarde situering in het buitengebied*

In relatie tot de aard van de functies stimuleren we een gezamenlijke meerwaarde, waarbij de betreffende functies de ligging in het buitengebied actief benutten en zowel economisch als ruimtelijk ook kwaliteit toevoegen. Daarbij wordt samenwerking tussen ondernemers gestimuleerd, bijvoorbeeld in de vorm van arrangementen.

*Geen concurrentie met het centrumgebied.*

In de detailhandelstructuurvisie is het beleid gericht op het sterk houden van het centrumgebied. Eén van de uitgangspunten is dan ook, dat een ontwikkeling in het buitengebied niet verstorend mag werken voor het centrumgebied. De regeling zoals die thans al in het bestemmingsplan Buitengebied is opgenomen wordt dan ook voldoende geacht. Een uitbreiding naar een oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> zoals de Verordening ruimte die mogelijk maakt, vinden wij niet gepast.

*Milieucategorie*

In het algemeen staan we geen bedrijfsactiviteiten toe hoger dan categorie B2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals onderdeel van het bestemmingsplan Buitengebied Dongen. Voor landbouwverwante functies geldt die beperking niet. Dat neemt niet weg dat grootschalige, industriële landbouwverwante bedrijven, die qua afzetgebied of toeleveringsgebied de schaal van het buitengebied van Dongen ruim overstijgen, niet in het buitengebied passen. Dergelijke bedrijven horen niet in ons buitengebied thuis.

Wat betreft horecabedrijven staan we in het buitengebied alleen lichte horeca toe, tot en met categorie 1.c. Middelzware en zware horeca staan we in het buitengebied niet toe, vanwege de late openingstijden en de verkeersaantrekkende werking. Dergelijke horecafuncties zijn afweegbaar in de kernen.

*Aanvullende voorwaarden*

Zelfstandige kantoorfuncties met een baliefunctie horen in het stedelijk gebied thuis en staan we niet toe in het buitengebied. Detailhandel is overeenkomstig de Verordening ruimte toegestaan tot maximaal 200 m<sup>2</sup>. De gemeente Dongen blijft de maat van maximaal 100 m<sup>2</sup> hanteren voor detailhandel.

Bedrijfsactiviteiten vinden in beginsel in gebouwen plaats. Uitzondering daarop zijn functies die aan de buitenruimte zijn verbonden, zoals bepaalde recreatieve functies (bijvoorbeeld een outdoorcentrum). Structurele opslag in de buitenruimte staan we in beginsel niet toe. Datzelfde geldt voor grootschalige (licht)reclame en lichtmasten. Reclame is slechts in bescheiden vorm toegestaan.

Tabel 3.2. Ontwikkelingsmogelijkheden per deelgebied

Gebied	Hoofdkoers	Accent	Ontwikkelingsmogelijkheden functies
Ecologische hoofdstructuur	Geen ontwikkelingsruimte	-	Geen (geen bestaande bebouwingslocaties)
Groenblauwe mantel	Brede plattelandseconomie	Ontwikkeling kwaliteiten natuur en landschap	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vestiging en uitbreiding recreatieve bedrijven, horeca, dienstverlening, maatschappelijke functies en ambachtelijke bedrijven</li> <li>• Redelijke uitbreiding van bestaande landbouwverwante bedrijven</li> </ul>
Landbouwontwikkelingsgebied en vestigingsgebied glastuinbouw	Agrarische economie	Ontwikkelingsmogelijkheden intensieve veehouderij en glastuinbouw	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vestiging en uitbreiding van landbouwverwante bedrijven</li> <li>• Redelijke uitbreiding van bestaande recreatieve bedrijven, horeca, dienstverlening, maatschappelijke functies en ambachtelijke bedrijven</li> </ul>
Overig agrarisch gebied	Brede plattelandseconomie	Brede functionele ontwikkeling	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vestiging en uitbreiding recreatieve bedrijven, horeca, dienstverlening, maatschappelijke functies en ambachtelijke bedrijven</li> </ul>

#### 4. Omvang van de functie

##### *Bestemmingsvlak*

Voor nieuwe niet-agrarische functies geldt op basis van het provinciaal beleid een maximale oppervlaktemaat voor het bestemmingsvlak van 5.000 m<sup>2</sup>. Voor nieuwe agrarisch-technische en agrarisch verwante bedrijven, biovergistingsinstallaties, horecabedrijven en maatschappelijke voorzieningen geldt een maximale omvang van het bestemmingsvlak van 1,5 ha.

Wij gaan uit van een maximale maat van 5.000 m<sup>2</sup> voor alle functies. Voor landbouwverwante functies, recreatiebedrijven en dienstverlening en maatschappelijke functies kunnen we in bijzondere gevallen meewerken aan verdere vergroting tot maximaal 1,5 ha. Door de

ondernemer moet dan worden aangetoond dat de betreffende oppervlakte ook daadwerkelijk noodzakelijk is voor de uitoefening van het bedrijf en dat de ontwikkeling in relatie tot de beoogde omvang past op de plek (milieu- en hinderaspecten, ruimtelijke uitstraling, verkeersaantrekkende werking).

Uitbreiding van bestaande activiteiten die al groter zijn dan de aangegeven maten, is onder voorwaarden mogelijk. We werken alleen mee aan uitbreiding als aangetoond is, dat uitbreiding ruimtelijk-economisch noodzakelijk is en dat verplaatsing naar een bedrijventerrein niet mogelijk is.

### *Bestaande gebouwen*

Voor de omvang van nieuwe functies gaan we primair uit van de bestaande gebouwen. Nieuwe functies mogen in beginsel in de bestaande gebouwen worden uitgeoefend. Voorwaarde is dat het gebruik van de bestaande gebouwen niet mag leiden tot grootschalige uitoefening van niet-agrarische functies, die niet meer past bij de aard van het buitengebied en op een bedrijventerrein thuishoort. Een voorbeeld is een klein ambachtelijk bedrijf, met enkele werknemers, dat als kleinschalig kan worden aangemerkt en in het buitengebied gevestigd kan worden. Als in de bestaande gebouwen een bedrijfsomvang gevestigd kan worden met tientallen werknemers, is dat bedrijf niet meer als kleinschalig aan te merken en is vestiging op een bedrijventerrein gewenst. Uitgangspunt is dat bedrijven met slechts enkele werknemers toegelaten worden.

Als de bestaande gebouwen niet bruikbaar zijn voor de beoogde functie, werken we in beginsel mee aan (mits geen sprake is van monumentale of cultuurhistorisch waardevolle gebouwen) sloop en vervanging door nieuwe gebouwen, eventueel in combinatie met vergroting (zie hierna).

Overtollige, niet waardevolle gebouwen, die niet worden gebruikt voor de betreffende bedrijfsactiviteiten (en die niet als bijgebouw bij de bedrijfswoning worden gebruikt), dienen te worden gesloopt. Daarmee wordt de verstening van het buitengebied verkleind.

### *Uitbreiding gebouwen*

Uitbreiding van de oppervlakte bebouwing is mogelijk, onder de volgende voorwaarden:

- de oppervlakte van het bestemmingsvlak blijft binnen de hiervoor aangegeven maten;
- de bestaande bebouwing mag met maximaal 50% van het bestemmingsvlak toenemen, tot een maximum van 2.500 m<sup>2</sup>;

- de overige (overtollige en niet cultuurhistorisch waardevolle) bebouwing wordt gesloopt;
- zorggedragen wordt voor een goede inpassing in de omgeving, waarbij de hoogte en verschijningsvorm van de gebouwen goed passen bij de omgeving en waarbij aan milieu- en hindernormen wordt voldaan en voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing en in kwaliteitsverbetering van het landschap voor zover de werkafspraken daartoe verplichten (zie ook onder 3.5).

Naast deze specifieke beleidscategorieën moet ook breder worden onderbouwd dat de nieuwe functie goed past op de locatie en de omgeving. Sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening en voldaan moet worden aan de sectorale wet- en regelgeving en daarbij geldende normen. Het gaat daarbij om een goede ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing, waarbij de nieuwe bedrijfsfunctie en eventuele nieuwe bebouwing goed past in de omgeving. Verder mogen het woon- en leefklimaat van omwonenden en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet (onevenredig) worden aangetast. Naast mogelijke hinder of gevaar als gevolg van de bedrijfsactiviteiten is de verkeersaantrekkende werking daarbij een belangrijk aspect. Wat betreft geluidsbelasting op de omgeving voeren we op basis van onze nota Industrielawaai een terughoudend beleid voor het gebied ten noorden van 's Gravenmoer. We willen het relatief stille karakter van dit gebied bewaren. In de planologische toets zal daaraan aandacht moeten worden besteed.

Iedere ontwikkeling moet planologisch goed worden onderbouwd. Van initiatiefnemers verwachten wij dat zij een goede ruimtelijke onderbouwing aanleveren, waarin aan alle relevante aspecten aandacht wordt besteed.



### **3.2.3. Stap 3: Past de functie bij de omgevingsaspecten van de locatie?**

Op grond van art 2.1 van de Verordening ruimte dient een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling bij te dragen aan behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied en de naaste omgeving. Daarbij moet worden aangegeven wat de gevolgen zijn van de ontwikkeling voor de volgende aspecten:

- bodemkwaliteit;
- waterhuishouding;
- in de grond aanwezige of te verwachten monumenten;
- cultuurhistorische waarden;
- ecologische waarden;
- aardkundige waarden;
- landschappelijke waarden.

Naast deze specifieke beleidscategorieën moet ook breder worden onderbouwd dat de nieuwe functie goed past op de locatie en de omgeving. Uit de ruimtelijke onderbouwing moet blijken, dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en voldaan moet worden aan de sectorale wet- en regelgeving en daarbij geldende normen. Het gaat daarbij om een goede ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing, waarbij de nieuwe bedrijfsfunctie en eventuele nieuwe bebouwing goed past in de omgeving. Verder mogen het woon- en leefklimaat van omwonenden en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet (onevenredig) worden aangetast. Naast mogelijke hinder of gevaar als gevolg van de bedrijfsactiviteiten is de verkeersaantrekkende werking daarbij een belangrijk aspect. Wat betreft geluidbelasting op de omgeving voeren we op basis van onze nota Industrielawaai een terughoudend beleid voor het gebied ten noorden van 's Gravenmoer. We willen het relatief stille karakter van

dit gebied bewaren. In de planologische toets zal daaraan aandacht moeten worden besteed.

Iedere ontwikkeling moet planologisch goed worden onderbouwd. Van initiatiefnemers verwachten wij dat zij een goede ruimtelijke onderbouwing aanleveren, waarin aan alle relevante aspecten aandacht wordt besteed.

### **3.2.4. Stap 4: Is sprake van een goede landschappelijke inpassing?**

Wat de landschappelijke inpassing betreft, gaan wij uit van een hoogwaardige en gevarieerde inpassing, met streekeigen beplanting. Voor deze landschappelijke inpassing gaan we uit van een strook met een dichte struik- en boomlaag met een gemiddelde breedte van 5 meter. Een erf en de bebouwing hoeven niet geheel aan het zicht te worden onttrokken, maar moeten wel nadrukkelijk een groene inkadering van het erf bewerkstelligen. Dit aspect zal worden beoordeeld op basis van een door een deskundige op te stellen landschapsplan, waarin de randbeplanting is uitgewerkt.

### **3.2.5. Stap 5: Is sprake van een meerwaarde voor het gebied?**

Art 2.2 van de Verordening ruimte stelt als voorwaarde dat een ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare fysieke verbetering van de aanwezige en potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden. Deze verbetering kan ook bestaan uit het wegnemen van verharding.

De verordening biedt de ruimte om in plaats van een fysieke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit een passende financiële bijdrage te leveren aan een landschapsfonds.



Bij de beoogde investering in ruimtelijke kwaliteit hanteren wij voor het bepalen van de omvang van de investering de werkafspraken zoals opgesteld in de regio Hart van Brabant. De benodigde investering in de ruimtelijke meerwaarde wordt gebaseerd op de toegenomen gebruiks- en bouw mogelijkheden en vertaald in de waardestijging van het betreffende perceel. Daarbij dient niet alleen de realisatie de toegevoegde ruimtelijke kwaliteit te zijn verzekerd, maar ook het beheer en onderhoud.

Wij zetten daarbij in op het daadwerkelijk vergroten van de ruimtelijke kwaliteit. Dat kan in de directe omgeving van de beoogde ontwikkeling (aansluitend aan het betreffende erf), zodat er een directe ruimtelijke relatie is tussen de beoogde ontwikkeling en de investering in de ruimtelijke kwaliteit. Het realiseren van extra ruimtelijke kwaliteit kan ook in het kader of aansluitend op lopende projecten, zoals bijvoorbeeld het herstel van kavelgrensbeplanting, realisatie van ecologische verbindingzones en dergelijke. Door de koppeling met dergelijke projecten kan een extra meerwaarde ontstaan. De ruimtelijke meerwaarde dient van hoge kwaliteit te zijn. Wij vragen dan ook een door een deskundige uitgewerkt inrichtingsplan van de initiatiefnemer.

Alleen als fysieke realisatie van de gewenste kwaliteitsverbetering niet mogelijk is in aansluiting op de ontwikkeling of in aansluiting op andere projecten kan financiële compensatie plaatsvinden in de vorm van een bijdrage aan een in te stellen gemeentelijk fonds.

Wat betreft de gewenste fysieke meerwaarde dient te worden aangesloten bij de karakteristiek van het buitengebied, zoals beschreven in hoofdstuk 6 van de toelichting bij het bestemmingsplan Buitengebied Dongen.

Op basis van de regionale werkafspraken geldt voor verschillende soorten initiatieven een verschillend inspanningsniveau met betrekking

tot investering in landschappelijke kwaliteit. Daarbij zijn de volgende drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden.

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

In bijlage 2 wordt deze categorisering verder uitgewerkt aan de hand van de volgende aspecten:

- Past een ontwikkeling in het bestemmingsplan, het bouwvlak of de bestemming;
- de invloed op het landschap.

Ten behoeve van ontwikkelingen die in categorie 3 vallen moet minimaal 20% van de waardevermeerdering van de grond worden geïnvesteerd in het landschap. Als dit niet op of aansluitend aan de plek zelf kan, dan wordt een fondsbijdrage gevraagd, waarmee de gemeente de noodzakelijke kwaliteitsverbetering van het landschap of het realiseren van landschapsprojecten kan realiseren. Zowel bij fysieke realisatie van de ruimtelijke meerwaarde als bij een storting in het Landschapsfonds, dienen beheer en onderhoud verzekerd te zijn.



## Bijlage 1 Provinciaal beleid

### **Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (2012)**

De provincie heeft voor het landelijk gebied de volgende beleidsdoelen:

1. Ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie
2. Ruimte voor agrarische ontwikkeling
3. Een duurzame land- en tuinbouw
4. Versterking van het landschap

#### Breed georiënteerde plattelandseconomie

De provincie biedt ruimte aan een breed georiënteerde plattelandseconomie met een menging van functies met ontwikkelingsmogelijkheden voor land- en tuinbouw, toerisme en recreatie en verbreding van agrarisch activiteiten met streekproducten, zorgverblijven en recreatief verblijf. De landbouw, toerisme en recreatie zijn belangrijke dragers van de plattelandseconomie. Deze ontwikkeling sluit aan op de toenemende vragen vanuit de Brabantse samenleving (de stad) om het buitengebied meer te kunnen gebruiken voor andere functies. Maar sluit ook aan bij de behoefte aan het behoud van voorzieningen die belangrijk zijn voor de leefbaarheid van het platteland en haar bewoners. Het platteland vervult bovendien een belangrijke rol als uitloopgebied voor de bewoners van de dorpen en steden en voor een kleinschalige zorgeconomie. De provincie vindt het belangrijk dat de ruimtevraag voor verdere versterking en ontwikkeling van de (verbrede) landbouw en de vraag naar

waterberging, recreatie, toerisme, natuur, landschap en voorzieningen in het landelijke gebied in evenwicht met elkaar worden ontwikkeld.

#### Ruimte voor agrarische ontwikkeling

De provincie wil ruimte bieden voor de verdere ontwikkeling en schaalvergroting van de land- en tuinbouw. Maar die ruimte moet wel verdiend worden. De landbouw in Noord-Brabant is een innovatieve sector die in staat is om goed in te spelen op de veranderende economische en maatschappelijke context. Er zijn in Noord-Brabant vormen van landbouw die worden gekenmerkt door innovatie en specialisatie met schaalvergroting. Dat doet zich in Noord-Brabant vooral voor bij glastuinbouw, intensieve veehouderij, rundveehouderij, akkerbouw, vollegronds tuinbouw en boomteelt. Het bieden van ontwikkelingsruimte aan deze sectoren is belangrijk voor de economische positie van Noord-Brabant en de economische kennisclusters.

#### Duurzame land- en tuinbouw

Bij het bieden van ontwikkelingsruimte stelt de provincie als voorwaarde dat de agrarische sector zich op duurzame wijze ontwikkelt. Belangrijke aspecten daarbij zijn zorgvuldig ruimtegebruik, volksgezondheid, dierenwelzijn, milieubelasting, duurzame energieopwekking en efficiënt energiegebruik.

### Versterking van het landschap

Ontwikkelingen in het landelijk gebied leveren een bijdrage aan de versterking en beleving van het landschap, bijvoorbeeld door investeringen in de fijnmazige groenblauwe dooradering van het platteland, in het cultuurhistorisch erfgoed en in de versterking van de recreatieve structuur.

Ambities voor de groenblauwe mantel zijn:

1. Een positieve ontwikkeling van de biodiversiteit  
De achteruitgang in de ontwikkeling van de biodiversiteit wordt omgebogen in een positieve ontwikkeling. De natuur- en watersystemen in de gebieden zijn daarom beschermd en worden verbeterd door deze goed met elkaar te verbinden.
2. Een robuuste en veerkrachtige structuur  
Natuur en water moeten toekomstige ontwikkelingen in Noord-Brabant kunnen opvangen of daar tegen bestendig zijn. De provincie wil de groenblauwe structuur daarom vanuit ecologisch oogpunt robuust en veerkrachtig maken.
3. De natuurlijke basis en landschappelijke contrasten versterken  
De gebieden in de groenblauwe structuur versterken de identiteit van de verschillende landschappen in Noord-Brabant. Daarom wil de provincie de natuurlijke basis en de landschappelijke contrasten versterken en ontwikkelen.
4. De gebruikswaarde van natuur en water verbeteren  
De gebieden in de groenblauwe structuur zijn belangrijk voor recreatie en toerisme. De provincie wil daarom de mogelijkheden voor gebruik en beleving van deze gebieden verbeteren. Dit biedt kansen om het toeristisch-recreatieve product in Noord-Brabant te versterken. Binnen de groenblauwe structuur liggen ook mogelijkheden voor de ontwikkeling van agrarische functies die passen in de groene omgeving.

### **Gebiedspaspoorten**

Als uitwerking van de Structuurvisie heeft de provincie gebiedspaspoorten opgesteld. In de gebiedspaspoorten geeft de provincie aan welke landschapskenmerken zij op regionaal schaalniveau bepalend vindt voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. De provincie geeft ook de ambities weer voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit in die gebieden. De gebiedspaspoorten vormen een inspiratiebron voor investeringen in versterking van het karakteristieke landschap. De gemeente Dongen ligt op het kruispunt van drie gebieden: Langstraat, Baronie en Meerij.

### **Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, de rood met groenkoppeling**

Deze handreiking biedt informatie aan gemeenten om invulling te geven aan de rood-met groen koppeling (bebouwing & landschap). De toelichting op de verordening vermeldt hierover het volgende:

*“De regeling zoals opgenomen biedt ruimte aan gemeenten om een eigen regeling te hanteren voor ontwikkelingen in het buitengebied. Hier is bewust voor gekozen mede naar aanleiding van de inspraak op de ontwerp Verordening ruimte. Als handreiking naar gemeenten voor de toepassing van de regeling, biedt de provincie aan om –samen met gemeenten een uitwerking op te stellen, gebaseerd op ‘best practices’ van gemeenten en ervaringen elders in het land. Het opstellen van de handreiking wordt in het regionaal ruimtelijk overleg besproken.”*

De handreiking is een hulpmiddel en geen verplichte regel of beleidskader. Gemeenten kiezen hun eigen methode om uitvoering te geven aan de Verordening ruimte. Naast een uitwerking van verschillende methodieken zijn aandachtspunten en aanbevelingen geformuleerd om de uitvoering van de regeling operationeel te maken.

Uitgangspunt is dat ontwikkelingen in het buitengebied ook bijdragen aan versterking van het landschap.

Belangrijke voorwaarde voor een rood met groenkoppeling is dat gemeenten over een kwalitatief kader beschikken waarin is aangegeven welke landschapsambities er voor een gebied zijn. Bij fondsvorming moet het bestedingsdoel duidelijk zijn.

Basisinspanning voor kwaliteitsverbetering is 20% van de waardevermeerdering van de grond.

### **Verordening Ruimte 2012 Provincie Noord-Brabant**

In de Verordening Ruimte is het beleid voor de economische ontwikkeling van het buitengebied geconcretiseerd (artikel 11 van de VR). Daarbij wordt voor onderscheid gemaakt in drie deelgebieden:

- de Ecologische Hoofdstructuur;
- de Groenblauwe mantel;
- het Agrarisch gebied.

Uitsluitend in de Groenblauwe mantel en het Agrarisch gebied zijn er mogelijkheden om economische ontwikkelingen toe te staan. Voor alle ontwikkelingen geldt dat voldaan moet worden aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap (artikelen 2.1 en 2.2 VR).

Van belang is verder dat op grond van artikel 8.2. in het provinciaal beleid onderscheid wordt gemaakt tussen:

- gebieden waar de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd.
- gebieden waar een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd, rekening houdend met in ieder geval de landbouwontwikkelingsgebieden, de vestigingsgebieden voor glastuinbouw en de gebieden waar teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan.

Voor een uitgebreid overzicht van de mogelijkheden die de Verordening Ruimte biedt wordt verwezen naar de volgende tabel.

Artikel 11 VR	Gebied			Groenblauwe mantel
	Agrarisch			
	LOG	Vestigingsgebied glastuinbouw	Overig	
VAB-vestiging of een uitbreiding van een niet-agrarische ontwikkeling <sup>1</sup> (art. 11.6)	Nee	Nee	Ja: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestemmingsvlak ten hoogste 5.000 m<sup>2</sup></li> <li>• Overtollige bebouwing slopen</li> <li>• Maximaal milieucategorie 2</li> <li>• Geen 2 of meer zelfstandige bedrijven</li> <li>• Geen zelfstandige kantoorvoorzieningen met een baliefunctie</li> <li>• Detailhandel maximaal 200 m<sup>2</sup></li> <li>• Inrichting bestemmingsvlak bevordert gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag</li> <li>• bebouwingspercentage en bouwhoogte passen bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling</li> <li>• geen grootschalige ontwikkeling (aantal bezoekers en overnachtingen niet meer dan 100.000)ontwikkeling draagt bij aan gemengde plattelandseconomie</li> <li>• ontwikkeling draagt bij aan gemengde plattelandseconomie</li> </ul>	Ja: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestemmingsvlak ten hoogste 5.000 m<sup>2</sup></li> <li>• Overtollige bebouwing slopen</li> <li>• Maximaal milieucategorie 2</li> <li>• Geen 2 of meer zelfstandige bedrijven</li> <li>• Geen zelfstandige kantoorvoorzieningen met een baliefunctie</li> <li>• Detailhandel maximaal 200 m<sup>2</sup></li> <li>• Inrichting bestemmingsvlak gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag</li> <li>• bebouwingspercentage en bouwhoogte passen bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling</li> <li>• geen grootschalige ontwikkeling (aantal bezoekers en overnachtingen niet meer dan 100.000)ontwikkeling draagt bij aan gemengde plattelandseconomie</li> <li>• ontwikkeling draagt bij aan gemengde plattelandseconomie</li> <li>• Positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en</li> </ul>

<sup>1)</sup> VAB-vestiging = vestiging van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij gebruik wordt gemaakt van een bestaand bestemmingsvlak of bouwblok waarbinnen het geldend bestemmingsplan het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup> toestaat.

			kenmerken
Redelijke uitbreiding van een bestaand niet-agrarisch bedrijf met een oppervlakte groter dan 5.000 m <sup>2</sup> of behorend tot milieucategorie 3 of hoger	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Overtollige bebouwing slopen</li> <li>• Geen 2 of meer zelfstandige bedrijven</li> <li>• Geen zelfstandige kantoorvoorzieningen met een baliefunctie</li> <li>• Detailhandel maximaal 200 m<sup>2</sup></li> <li>• Inrichting bestemmingsvlak bevordert gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag</li> <li>• bebouwingspercentage en bouwhoogte passen bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling</li> <li>• geen grootschalige ontwikkeling (aantal bezoekers en overnachtingen niet meer dan 100.000)</li> <li>• ontwikkeling draagt bij aan gemengde plattelandseconomie</li> <li>• Financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om op het in gebruik zijnde bestemmingsvlak tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte</li> <li>• Aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn noodzaken tot uitbreiding</li> <li>• Verplaatsing naar een bedrijventerrein is niet mogelijk</li> </ul>		Idem, mits een positieve bijdrage wordt geleverd aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken
VAB-vestiging van agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrijven en bedrijven gericht op het opwekken van duurzame energie door middel van biomassavergisting	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestemmingsvlak maximaal 1,5 ha</li> <li>• Overtollige bebouwing slopen</li> <li>• Geen 2 of meer zelfstandige bedrijven</li> <li>• Geen zelfstandige kantoorvoorzieningen met een baliefunctie</li> <li>• Detailhandel maximaal 200 m<sup>2</sup></li> <li>• Inrichting bestemmingsvlak gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag</li> <li>• bebouwingspercentage en bouwhoogte passen bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling</li> <li>• geen grootschalige ontwikkeling (aantal bezoekers en overnachtingen niet meer dan 100.000)ontwikkeling</li> <li>• draagt bij aan gemengde plattelandseconomie</li> </ul>		Nee
Redelijke uitbreiding van bestaande agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrijven en bedrijven gericht op het opwekken van duurzame energie door middel van biomassavergisting	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Overtollige bebouwing slopen</li> <li>• Geen 2 of meer zelfstandige bedrijven</li> <li>• Geen zelfstandige kantoorvoorzieningen met een baliefunctie</li> <li>• Detailhandel maximaal 200 m<sup>2</sup></li> <li>• Inrichting bestemmingsvlak bevordert gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag</li> <li>• bebouwingspercentage en bouwhoogte passen bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling</li> <li>• geen grootschalige ontwikkeling (aantal bezoekers en overnachtingen niet meer dan 100.000)</li> <li>• ontwikkeling draagt bij aan gemengde plattelandseconomie</li> <li>• Financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om op het in gebruik zijnde bestemmingsvlak tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte</li> </ul>		Idem, mits een positieve bijdrage wordt geleverd aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken

gelegen op een bestemmingsvlak groter dan 1,5 ha	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn noodzaken tot uitbreiding</li> <li>• Verplaatsing naar een bedrijventerrein is niet mogelijk</li> </ul>			
VAB-vestiging of uitbreiding van een horecabedrijf of van een maatschappelijke voorziening	Nee	Nee	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestemmingsvlak ten hoogste 1,5 ha</li> <li>• Overtollige bebouwing slopen</li> <li>• Maximaal milieucategorie 2</li> <li>• Geen 2 of meer zelfstandige bedrijven</li> <li>• Geen zelfstandige kantoorvoorzieningen met een baliefunctie</li> <li>• Detailhandel maximaal 200 m<sup>2</sup></li> <li>• Inrichting bestemmingsvlak bevordert gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag</li> <li>• bebouwingspercentage en bouwhoogte passen bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling</li> <li>• geen grootschalige ontwikkeling (aantal bezoekers en overnachtingen niet meer dan 100.000)ontwikkeling draagt bij aan gemengde plattelandseconomie</li> <li>• ontwikkeling draagt bij aan gemengde plattelandseconomie</li> </ul>	Nee
Redelijke uitbreiding van horecabedrijf of van een maatschappelijke voorziening gelegen op een bestemmingsvlak	Nee	Nee	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Overtollige bebouwing slopen</li> <li>• Geen 2 of meer zelfstandige bedrijven</li> <li>• Geen zelfstandige kantoorvoorzieningen met een baliefunctie</li> <li>• Detailhandel maximaal 200 m<sup>2</sup></li> </ul>	Nee

groter dan 1,5 ha			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inrichting bestemmingsvlak bevordert gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag</li> <li>• bebouwingspercentage en bouwhoogte passen bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling</li> <li>• geen grootschalige ontwikkeling (aantal bezoekers en overnachtingen niet meer dan 100.000)</li> <li>• ontwikkeling draagt bij aan gemengde plattelandseconomie</li> <li>• Financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om op het in gebruik zijnde bestemmingsvlak tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte</li> <li>• Aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn noodzaken tot uitbreiding</li> <li>• Verplaatsing naar een bedrijventerrein is niet mogelijk</li> </ul>	
VAB-vestiging of uitbreiding van een verblijfsrecreatief of dagrecreatief terrein	Nee	Nee	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Overtollige bebouwing slopen</li> <li>• Geen 2 of meer zelfstandige bedrijven</li> <li>• Geen zelfstandige kantoorvoorzieningen met een baliefunctie</li> <li>• Detailhandel maximaal 200 m<sup>2</sup></li> <li>• Inrichting bestemmingsvlak</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Overtollige bebouwing slopen</li> <li>• Geen 2 of meer zelfstandige bedrijven</li> <li>• Geen zelfstandige kantoorvoorzieningen met een baliefunctie</li> <li>• Detailhandel maximaal 200 m<sup>2</sup></li> <li>• Inrichting bestemmingsvlak</li> </ul>

			<p>bevordert gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bebouwingspercentage en bouwhoogte passen bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling</li> <li>• geen grootschalige ontwikkeling (aantal bezoekers en overnachtingen niet meer dan 100.000)</li> <li>• ontwikkeling draagt bij aan gemengde plattelandseconomie</li> <li>• Financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om op het in gebruik zijnde bestemmingsvlak tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte</li> <li>• Aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn noodzaken tot uitbreiding</li> <li>• Verplaatsing naar een bedrijventerrein is niet mogelijk</li> <li>• Recreatiewoningen worden bedrijfsmatig beheerd</li> <li>• Als de beoogde ontwikkeling blijkt een economisch effectenonderzoek leidt tot een te verwachten aantal bezoekers en overnachtingen van gezamenlijk meer dan 100.000 per jaar tot ten</li> </ul>	<p>bevordert gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bebouwingspercentage en bouwhoogte passen bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling</li> <li>• geen grootschalige ontwikkeling (aantal bezoekers en overnachtingen niet meer dan 100.000)</li> <li>• Financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om op het in gebruik zijnde bestemmingsvlak tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte</li> <li>• Aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn noodzaken tot uitbreiding</li> <li>• Verplaatsing naar een bedrijventerrein is niet mogelijk</li> <li>• Gebouwen maximaal 1,5 ha</li> <li>• Positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken</li> </ul>
--	--	--	--	--



			hoogste 250.000 per jaar geldende specifieke voorwaarden	
Uitbreiding van een bestaand verblijfsrecreatief of dagrecreatief terrein indien zo'n terrein gebouwen met een totale omvang van meer dan 1,5 omvat	Nee	Nee	Nee	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Overtollige bebouwing slopen</li> <li>• Geen 2 of meer zelfstandige bedrijven</li> <li>• Geen zelfstandige kantoorvoorzieningen met een baliefunctie</li> <li>• Detailhandel maximaal 200 m<sup>2</sup></li> <li>• Inrichting bestemmingsvlak bevordert gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag</li> <li>• bebouwingspercentage en bouwhoogte passen bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling</li> <li>• geen grootschalige ontwikkeling (aantal bezoekers en overnachtingen niet meer dan 100.000)</li> <li>• Financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om op het in gebruik zijnde bestemmingsvlak tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte</li> <li>• Aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn noodzaken tot uitbreiding</li> <li>• Verplaatsing naar een bedrijventerrein is niet mogelijk</li> <li>• Gebouwen maximaal 1,5 ha</li> <li>• Positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en</li> </ul>

				landschappelijke waarden en kenmerken
Vestiging of uitbreiding van voorzieningen voor veldsporten, volkstuinen en andere kleinschalige vrije-tijdsvoorzieningen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• in een kernrandzone</li> <li>• beperkte bebouwing</li> <li>• beperkte publieksaantrekende werking</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>• in een kernrandzone</li> <li>• beperkte bebouwing</li> <li>• beperkte publieksaantrekende werking</li> <li>• Positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken</li> </ul>
Vestiging of uitbreiding van tuincentra	<ul style="list-style-type: none"> <li>• in een kernrandzone</li> <li>• Inrichting bestemmingsvlak bevordert gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag</li> <li>• bebouwingspercentage en bouwhoogte passen bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling</li> <li>• geen oneigenlijke detailhandel</li> <li>• er worden adequate verkeers- en vervoersvoorzieningen getroffen</li> <li>• Geen 2 of meer zelfstandige bedrijven</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>• in een kernrandzone</li> <li>• Inrichting bestemmingsvlak bevordert gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag</li> <li>• bebouwingspercentage en bouwhoogte passen bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling</li> <li>• geen oneigenlijke detailhandel</li> <li>• er worden adequate verkeers- en vervoersvoorzieningen getroffen</li> <li>• Geen 2 of meer zelfstandige bedrijven</li> <li>• Positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken</li> </ul>

## Bijlage 2 Regionaal beleid

1

In het regionaal ruimtelijk overleg (RRO) Midden-Brabant werken de provincie, de 8 gemeenten van de Regio Hart van Brabant en de waterschappen De Dommel en Brabantse Delta samen aan verschillende thema's, waaronder landschap en ruimtelijke strategie.

### **Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant**

In dat kader zijn de Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant opgesteld. Deze werkafspraken geven invulling aan de toepassing van artikel 2.2. van de Verordening ruimte (kwaliteitsverbetering van het landschap).

Op basis van de werkafspraken geldt voor verschillende soorten initiatieven een verschillend inspanningsniveau met betrekking tot investering in landschappelijke kwaliteit. Daarbij zijn de volgende drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden.

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap is vereist (geen landschappelijke inpassing en evenmin ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist).
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn, maar waarbij het gaat

om ontwikkelingen die een (zeer) beperkte invloed op het landschap hebben (alleen landschappelijke inpassing vereist)

- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn en waarbij sprake is van een (substantiële) invloed op het landschap (zowel landschappelijke inpassing als ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist).

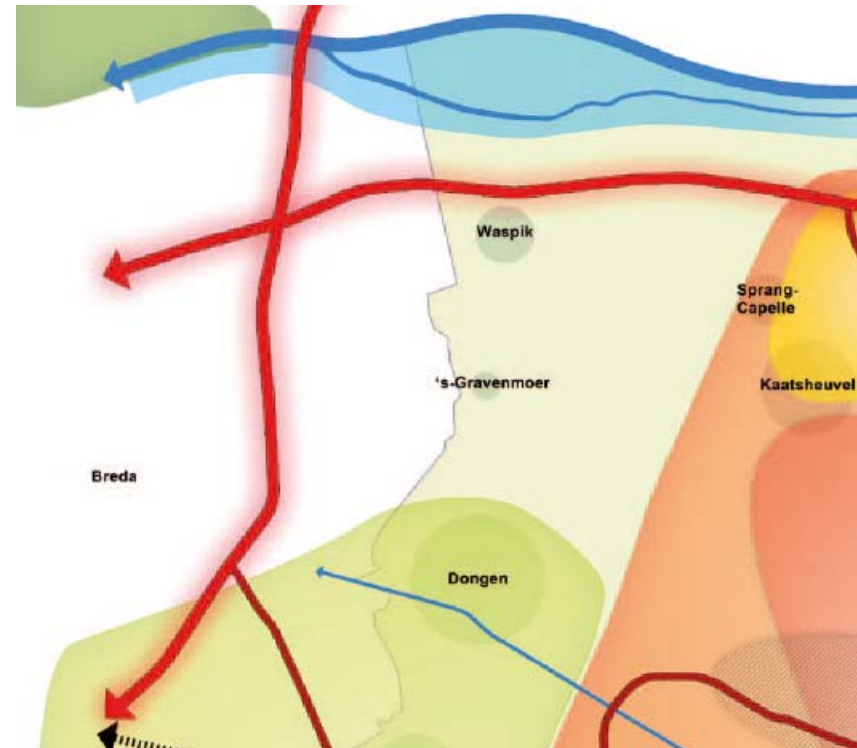
In de volgende tabel is aangegeven welke soort inspanning in welke situatie wordt verlangd.

			Cat. 1	Cat. 2	Cat. 3
Maatschappelijk zeer gewenst			→		
Doel ruimtelijke ontwikkeling is verbetering kwaliteit landschap			→		
Binnen BP	Direct bestemd		→		
	Binnenplanse afwijkingen		→		
	Binnenplanse afwijkingen waaraan het bestemmingsplan landschappelijke inpassing als voorwaarde verbindt		→		
Buiten BP	Buitenplanse afwijkingen (art. 4 bijlage II BOR)		→		
	Binnen bouwvlak / bestemming	Gebiedseigen	Weinig tot geen inbreuk op landschap	→	
		(substantiële) Inbreuk op landschap		→	
	Niet gebiedseigen	Weinig tot geen inbreuk op landschap		→	
		(substantiële) Inbreuk op landschap		→	
	Buiten bouwvlak / bestemming	Gebiedseigen	Weinig tot geen inbreuk op landschap	→	
(substantiële) Inbreuk op landschap			→		
Niet gebiedseigen	Weinig tot geen inbreuk op landschap		→		
	(substantiële) Inbreuk op landschap		→		

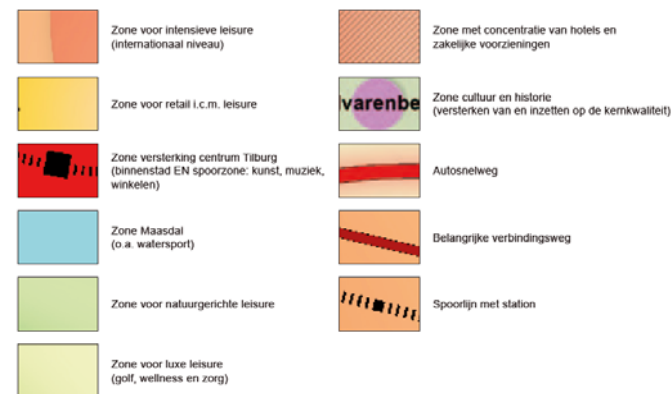
Ten behoeve van ontwikkelingen die in categorie 3 vallen moet minimaal 20% van de waardevermeerdering van de grond worden geïnvesteerd in het landschap. Als dit niet op of aansluitend aan de plek zelf kan, dan wordt een fondsbijdrage gevraagd, waarmee de gemeente de noodzakelijke kwaliteitsverbetering van het landschap of het realiseren van regionale landschapsprojecten kan realiseren.

### Kansenkaart Leisure Regio Hart van Brabant

Door de Regio wordt een kansenkaart Leisure opgesteld. Daarmee wordt aangesloten bij de bestaande regionale kwaliteiten (het DNA van de streek). Geconstateerd wordt dat in Dongen weinig toeristisch aanbod is voor dag- en verblijfsrecreatie. Dongen is op de kansenkaart aangeduid als kansrijk gebied voor de ontwikkeling van luxe leisure (golf, wellness en zorg). Speerpunt in het beleid zijn verbindingen tussen leisure en de zorgsector.



#### Verklaring



### **Bestemmingsplan Buitengebied Dongen (2009)**

Het in 2009 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Dongen bevat een regeling voor de ontwikkeling van neven- en vervolgactiviteiten bij agrarische bedrijven en op voormalige agrarische bedrijfslocaties. De opgenomen regeling was een - ook in provinciaal opzicht – eerste aanzet voor de vertaling van het op dat moment net van kracht zijnde provinciale BIO (Buitengebied In Ontwikkeling) -beleid.

De gemeente Dongen heeft het BIO-beleid zorgvuldig vertaald in een genuanceerd toetsingskader. Daarbij zijn – afgestemd op de agrarische gebiedsbestemming (Agrarisch, Agrarisch met waarden – Landschap en cultuurhistorie en Agrarisch met waarden – Landschap, Natuur en Cultuurhistorie), het landbouwontwikkelingsgebied en de bebouwingsconcentraties – nevenfuncties en vervolgactiviteiten mogelijk gemaakt op (voormalige) agrarische bedrijven. Overeenkomstig het beleid van de provincie van destijds zijn daarbij in de bebouwingsconcentraties ruimere mogelijkheden geboden dan daarbuiten (agrarische handels-, export- hulp- en nevenbedrijven (milieucategorie A, B1 of B2), hoveniersbedrijven, tuincentra en overige niet-agrarische bedrijven (milieucategorie A, B1 of B2), kinderboerderijen/speelboerderijen, kleinschalige horeca, verblijfsrecreatieve eenheden in (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen, kampeerboerderijen, en dienstverlenende functies,

zoals kapsalons, schoonheidssalons, trimsalons, musea, tentoonstellingsruimten en niet agrarisch verwante detailhandel. Een dierenpension of hondenfokkerij was juist buiten de bebouwingsconcentraties toegestaan. Het gaat daarbij om de Klein Dongenseweg, de Vaartweg, de Groenstraat, Westerlaan, Doelstraat, Eindsestraat en een gedeelte van de Breedstraat.

De betreffende functies zijn in beginsel uitsluitend toegestaan in bestaande gebouwen tot een bepaalde oppervlaktemaat.

Naast andere voorwaarden is een belangrijke voorwaarde voor het toelaten van de betreffende functies dat een toevoeging wordt gedaan aan de landschappelijke verfraaiing van het buitengebied of de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor de bebouwingsconcentraties worden aanvullende voorwaarden gehanteerd voor het toepassen van de beschreven ontwikkelingsmogelijkheden. Het bestemmingsplan bevat daarvoor een uitgewerkte analyse van de ruimtelijke kwaliteiten van de bebouwingslinten.

### **Structuurvisie Dongen 2020**

In het verlengde van het bestemmingsplan Buitengebied Dongen wordt in de Structuurvisie geconstateerd dat in het buitengebied in toenemende mate sprake is van een verbrede plattelandontwikkeling. Het gemeentebestuur ondersteunt een dergelijke ontwikkeling en streeft

hierbij naar een wederzijdse meerwaarde van ontwikkelingen: voor de primair aan het landelijk gebied gebonden functies (landbouw, landschap en ecologie), ruimtelijke kwaliteit en de betreffende functie. Omgekeerd moet worden voorkomen dat functies strijdig zijn met de primaire functies in het landelijk gebied.

Niet-agrarische neventakken kunnen dienen als nieuwe economische drager voor het agrarisch bedrijf. Verbrede landbouw door het genereren van neveninkomsten (bijvoorbeeld verkoop van streekeigen producten, recreatieactiviteiten, zorgboerderijen, natuur- en landschapsbeheer) kan een meervoudige meerwaarde hebben: voor het agrarische bedrijf, andere functies in het landelijk gebied en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

Met name in de bebouwingsconcentraties en de kernrandzones kunnen niet aan het buitengebied gebonden functies worden toegelaten:

- overall toelaatbare functies:
  - verkoop eigen agrarische producten;
  - verwerking producten op het eigen bedrijf;
  - sociale nevenfuncties (zorgboerderij);
  - agrarisch verwante bedrijvigheid;
  - kleinschalig kamperen;
  - kleinschalige dagrecreatieve functies;

- opslag;
- bebouwingslinten:
  - kleinschalige dienstverlenende en ambachtelijke bedrijvigheid;
- kernrandzones:
  - kleinschalige bedrijvigheid met nauwe relatie met kernen.

De aangegeven functies kunnen ook als vervolgfunctie, na beëindiging van een agrarische bedrijf, worden toegelaten of op locaties die niet aan agrarische bedrijven zijn gebonden.

De Structuurvisie 2020 bevat ook een gebiedsindeling met daaraan gekoppelde beleidsdoelstellingen, op het gebied van agrarische ontwikkeling en de ontwikkeling van natuur en landschap (zie figuur 1).



Figuur 1. Structuurvisie Dongen 2020

### Ruimtelijke structuur

- functiedifferentiatie met versterken kwaliteit
- versterken centrumgebied
- ontwikkelen RIMI-complex
- ontwikkelingszone Wilhelminakanaal
- behoud groengebieden
- parelsnoer Middellaan

### Water

- Donge om Dongen
- versterken beleefbaarheid Donge in Dongen
- overig beeldbepalend water
- reserveringsgebied voor waterberging
- zoekgebied lokale inundatie

### Ecologie

- natte ecologische verbindingzones
- droge ecologische verbindingzone

### Landschap

- versterken beplantings- en verkavelingspatroon (indicatief)
- groene strategische rand
- buffer Dongen - Oosterhout / Tilburg

### Cultuurhistorie

- versterken karakter bebouwingslinten*
- kwaliteit I
- kwaliteit II
- kwaliteit III
- behouden landmarks

### Wonen

- beheer en onderhoud bestaande woongebieden
- woningbouwlocaties in voorbereiding
- potentiële ontwikkeling woningbouwlocaties

### Werken en voorzieningen

- zuinig ruimtegebruik bestaande bedrijventerreinen
- uitbreiding bedrijventerrein Tichelrijt III en Tichelrijt Zuid
- potentiële uitbreiding bedrijventerrein De Wildert
- woon-werkkavels
- brede school
- versterken voorzieningenniveau
- versterken detailhandelniveau
- zoekgebied loskade / langshaven

### Landbouw

- brede grondgebonden ontwikkeling
- brede ontwikkeling
- doorgroeigebied glastuinbouw
- landbouwontwikkelingsgebied (LOG)

### Verkeer en vervoer

- fietsnetwerk versterken
- studie wegverbinding N 629 Dongen - Oosterhout

### Vrije tijd

- nevenactiviteiten agrarische bedrijven stimuleren
- vergroten diversiteit overnachtingsmogelijkheden
- recreatieve routes ontwikkelen
- ontwikkelen extensieve recreatie

### **Sociaal Economisch Beleidsplan Dongen 2013-2018**

‘Samen kansen benutten’. Dat is het motto van het Sociaal-Economisch Beleidsplan Dongen (SEBD) 2013-2018. Belangrijkste drijfveer voor deze titel is dat gemeente en ondernemers *samen* aan de slag gaan met de ambities in dit plan.

De gemeente wil, zeker in deze economisch moeilijke tijd, de economie in Dongen extra stimuleren. Kansen voor recreatie/toerisme en zorg-economie binnen de regio Hart van Brabant moeten benut worden. Met betrekking tot de zorg-economie zijn zorgtoerisme, welzijnzorg en gezondheidszorg als de meest aantrekkelijke vormen voor Dongen benoemd.

De plattelandseconomie kan versterkt worden door:

- actief stimuleren koppelingen landbouw met toerisme en zorg;
- doorontwikkeling landbouw;
- plannen duurzaamheid doorzetten.

Een van de acties is de ontwikkeling van een kansenkaart voor zorg-economie en toerisme in Dongen, waarmee kansen worden benoemd om zorg sterker in te zetten als (brede) economische motor.

### **Toeristisch Recreatief Actieplan**

Dit rapport beschrijft ambitie van Dongen op het gebied van toerisme en recreatie, in het licht van de regionale ambitie om veel meer recreanten aan te trekken. Inzet is om het aantal ‘verblijfsbedden’ in de regio te verdubbelen tot 15.000. Dongen richt zich op de bezoekers die langer dan een dagje willen blijven. De gemeente juicht nieuwe initiatieven toe (die passen bij de schaal van het gebied), gericht op het realiseren van voorzieningen als hotels, B&B, groepsaccommodaties en (mini-)campinglocaties. Voor zorgtoerisme ziet de gemeente ook kansen. Dit sluit ook aan bij het Sociaal Economisch Beleidsplan Dongen.

In het verlengde van de doelgroep gezinnen en ouderen is de grootste en meest aantrekkelijke categorie voor Dongen de combinatie van toerisme en zorg, al dan niet in samenhang met de Dongense landbouw (zorgtoerisme, agrotourisme). Het zorgtoerisme is een sterk groeiende sector en past heel goed bij de kwaliteiten van Dongen, zoals geconstateerd in het Sociaal Economisch Beleidsplan Dongen 2013-2018.

Om de groeiende (markt)kansen te benutten is uitbreiding van het aanbod wenselijk, zowel in de verblijfsrecreatieve als dagrecreatieve sfeer. Denk aan:

- stimuleren kwaliteitsverbetering en uitbreiding van dag- en verblijfsrecreatieve gericht op zorgtoerisme;
- in het bijzonder: stimuleren realisatie van een dedicated wellness-centrum (spa/thermen);
- ontwikkeling van dagtochten en arrangementen voor mindervaliden en senioren, en;
- verkennen mogelijkheden (en aansluiten bij) acties in kader van Care Avenue Midpoint Brabant voor zorgtoerisme in Dongen.

Er ligt ook een uitdaging om de identiteit van Dongen beter te benutten, door kunst, cultuur en historie beter beleefbaar te maken.

### **Notitie industrielawaai (2006)**

In deze notitie is een gebiedsindeling voor geluid vastgelegd. Het agrarisch gebied ten zuiden van ‘s Gravenmoer is aangemerkt als gebied met veel agrarische activiteiten (max 45 db(A)). Het gebied ten noorden van ‘s Gravenmoer is aangemerkt als landelijk gebied met weinig activiteiten. Ontwikkelingen (max 40 db(A)).



## Bijlage 4 Samenvatting relevante artikelen Verordening ruimte

1

Artikel uit de Verordening Ruimte	Inhoud
2.1 Zorgplicht voor ruimtelijk kwaliteit	<ul style="list-style-type: none"><li>• ruimtelijke ontwikkeling draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het betreffende gebied en de omgeving;</li><li>• gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing; tenzij in de Verordening Ruimte anders is bepaald;</li><li>• uitbreiding van het toegestane ruimtebeslag is alleen toegestaan als de ontwikkeling niet binnen de geldende planologische mogelijkheden gevestigd kunnen worden;</li><li>• Rekening houden met de gevolgen voor de omgeving (de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten en de cultuurhistorische, ecologische, aardkundige en landschappelijke waarden;</li><li>• de ontwikkeling (in het bijzonder wat betreft de omvang van de bebouwing) past in de omgeving;</li><li>• een goede verkeersafwikkeling is verzekerd, rekening houdend met de ontsluiting met openbaar vervoer.</li></ul>
2.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap	<ul style="list-style-type: none"><li>• ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied dient bij te dragen aan een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarin de ontwikkeling is gelegen;</li><li>• het kan daarbij bijvoorbeeld gaan om:<ul style="list-style-type: none"><li>○ landschappelijke inpassing van bebouwing ten behoeve van intensieve veehouderij;</li><li>○ toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;</li><li>○ behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;</li><li>○ wegnemen van verharding;</li><li>○ slopen van bebouwing;</li><li>○ fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.</li></ul></li></ul> <p>Een fysieke kwaliteitsverbetering kan worden vervangen door een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds.</p>

8.2 Agrarisch gebied	<ul style="list-style-type: none"> <li>• gemeente maakt voor het agrarisch gebied onderscheid tussen gebieden waar de ontwikkeling van een gemengde plattelands-economie wordt nagestreefd en gebieden waar de ontwikkeling van een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd;</li> <li>• bij de ontwikkeling van een agrarische economie wordt in ieder geval rekening gehouden met de landbouwontwikkelingsgebieden, de vestigingsgebieden voor glastuinbouw en de gebieden waar teeltondersteunende kassen zijn toegestaan;</li> <li>• de gemeenten mag invulling te geven aan wat zij voorstaan met een gemengde plattelands-economie.</li> </ul>
----------------------	--

## Samenvatting Artikel 11

Artikel 11 uit de Verordening Ruimte	Inhoud			
	Groenblauwe mantel		Agrarisch gebied	
	vestiging	uitbreiding	vestiging	uitbreiding
11.1 en 11.3 Ruimte-voor-ruimte kavels	Ja, in bebouwingsconcentraties		Ja, in bebouwingsconcentraties	
11.4 Extra woningen in bebouwingsconcentraties ten behoeve van kwaliteitsverbetering	Ja, binnen zoekgebied voor verstedelijking met inbegrip van de gebieden integratie stad-land		Ja, binnen zoekgebied voor verstedelijking met inbegrip van de gebieden integratie stad-land	
11.6 Regels voor niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen <sup>1)</sup>	Ja, op bestaand bestemmings- of bouwvlak tot 5.000 m <sup>2</sup>	Ja, tot 5.000 m <sup>2</sup>	Ja, op bestaand bestemmings- of bouwvlak tot 5.000 m <sup>2</sup> met uitzondering van een LOG of vestigingsgebied voor glastuinbouw	Ja, tot 5.000 m <sup>2</sup> , met uitzondering van een LOG of vestigingsgebied voor glastuinbouw
11.7 Van 11.6 afwijkende regels voor agrarisch-technisch hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrijven waaronder	nee	Ja, groter dan 1,5 ha	Ja, op bestaand bestemmings- of bouwvlak tot maximaal 1,5 ha	Ja, groter dan 1,5 ha

biomassavergisting				
11.8 Van 11.6 afwijkende regels voor horecabedrijven en maatschappelijke voorzieningen	nee	Ja, groter dan 1,5 ha	Ja, op bestaand bestemmings- of bouwvlak tot maximaal 1,5 ha met uitzondering van een LOG of vestigingsgebied voor glastuinbouw	Ja, groter dan 1,5 ha
11.9 Van 11.6 afwijkende regels voor verblijfs- en dagrecreatie	Ja, in combinatie met bestaand bestemmings- of bouwvlak, tot 1,5 ha aan gebouwen	Ja, meer dan 1,5 ha aan gebouwen	Ja, in combinatie met bestaand bestemmings- of bouwvlak met uitzondering van een LOG of vestigingsgebied voor glastuinbouw	Ja
11.10 Regels voor kleinschalige vrije-tijdsvoorzieningen <ul style="list-style-type: none"> <li>• beperkte bebouwing;</li> <li>• beperkte publieksaantrekkende werking;</li> <li>• geen horeca.</li> </ul>	Ja, in kernrandzone		Ja, in kernrandzone	
11.14 Regels voor tuincentra	Ja, in kernrandzone		Ja, in kernrandzone	

<sup>1)</sup> Hierbij geldt:

- bedrijfsactiviteiten mogen maximaal behoren tot milieucategorie 2; bij uitbreiding eventueel milieucategorie 3 indien voldaan wordt aan een aantal voorwaarden;
- het bestemmingsvlak bedraagt ten hoogste 5.000 m<sup>2</sup>;
- overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- er mag maar sprake zijn van één zelfstandig bedrijf;
- het mag niet gaan om een kantoorvoorziening met een baliefunctie of een detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m<sup>2</sup>;

- de ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie;
- de inrichting van het bestemmingsvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag; bebouwingspercentage en bouwhoogte passen bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling.

## Artikel 11 uitgebreid

Artikel 11 VR	Gebied		
	Agrarisch		Groenblauwe mantel
	LOG	Vestigingsgebied glastuinbouw	Overig
VAB-vestiging of een uitbreiding van een niet-agrarische ontwikkeling <sup>2</sup> (art. 11.6)	Nee	Nee	Ja: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestemmingsvlak ten hoogste 5.000 m<sup>2</sup></li> <li>• Overtollige bebouwing slopen</li> <li>• Maximaal milieucategorie 2</li> <li>• Geen 2 of meer zelfstandige bedrijven</li> <li>• Geen zelfstandige kantoorvoorzieningen met een baliefunctie</li> <li>• Detailhandel maximaal 200 m<sup>2</sup></li> <li>• Inrichting bestemmingsvlak bevordert gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag</li> <li>• bebouwingspercentage en bouwhoogte passen bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling</li> <li>• geen grootschalige ontwikkeling (aantal bezoekers en overnachtingen niet meer dan 100.000)ontwikkeling draagt bij aan gemengde</li> </ul>
			Ja: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestemmingsvlak ten hoogste 5.000 m<sup>2</sup></li> <li>• Overtollige bebouwing slopen</li> <li>• Maximaal milieucategorie 2</li> <li>• Geen 2 of meer zelfstandige bedrijven</li> <li>• Geen zelfstandige kantoorvoorzieningen met een baliefunctie</li> <li>• Detailhandel maximaal 200 m<sup>2</sup></li> <li>• Inrichting bestemmingsvlak gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag</li> <li>• bebouwingspercentage en bouwhoogte passen bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling</li> <li>• geen grootschalige ontwikkeling (aantal bezoekers en overnachtingen niet meer dan 100.000)ontwikkeling draagt bij aan gemengde</li> </ul>

<sup>2</sup>) VAB-vestiging = vestiging van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij gebruik wordt gemaakt van een bestaand bestemmingsvlak of bouwblok waarbinnen het geldend bestemmingsplan het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup> toestaat.

			plattelandseconomie <ul style="list-style-type: none"> <li>ontwikkeling draagt bij aan gemengde plattelandseconomie</li> </ul>	plattelandseconomie <ul style="list-style-type: none"> <li>ontwikkeling draagt bij aan gemengde plattelandseconomie</li> <li>Positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken</li> </ul>
Redelijke uitbreiding van een bestaand niet-agrarisch bedrijf met een oppervlakte groter dan 5.000 m <sup>2</sup> of behorend tot milieucategorie 3 of hoger	<ul style="list-style-type: none"> <li>Overtollige bebouwing slopen</li> <li>Geen 2 of meer zelfstandige bedrijven</li> <li>Geen zelfstandige kantoorvoorzieningen met een baliefunctie</li> <li>Detailhandel maximaal 200 m<sup>2</sup></li> <li>Inrichting bestemmingsvlak bevordert gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag</li> <li>bebouwingspercentage en bouwhoogte passen bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling</li> <li>geen grootschalige ontwikkeling (aantal bezoekers en overnachtingen niet meer dan 100.000)</li> <li>ontwikkeling draagt bij aan gemengde plattelandseconomie</li> <li>Financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om op het in gebruik zijnde bestemmingsvlak tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte</li> <li>Aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn noodzaken tot uitbreiding</li> <li>Verplaatsing naar een bedrijventerrein is niet mogelijk</li> </ul>			Idem, mits een positieve bijdrage wordt geleverd aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken
VAB-vestiging van agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrijven en bedrijven gericht op het opwekken van duurzame energie door middel van biomassavergisting	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bestemmingsvlak maximaal 1,5 ha</li> <li>Overtollige bebouwing slopen</li> <li>Geen 2 of meer zelfstandige bedrijven</li> <li>Geen zelfstandige kantoorvoorzieningen met een baliefunctie</li> <li>Detailhandel maximaal 200 m<sup>2</sup></li> <li>Inrichting bestemmingsvlak gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag</li> <li>bebouwingspercentage en bouwhoogte passen bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling</li> <li>geen grootschalige ontwikkeling (aantal bezoekers en overnachtingen niet meer dan 100.000)ontwikkeling</li> <li>draagt bij aan gemengde plattelandseconomie</li> </ul>			Nee

<p>Redelijke uitbreiding van bestaande agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrijven en bedrijven gericht op het opwekken van duurzame energie door middel van biomassa-vergisting gelegen op een bestemmingsvlak groter dan 1,5 ha</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Overtollige bebouwing slopen</li> <li>• Geen 2 of meer zelfstandige bedrijven</li> <li>• Geen zelfstandige kantoorvoorzieningen met een baliefunctie</li> <li>• Detailhandel maximaal 200 m<sup>2</sup></li> <li>• Inrichting bestemmingsvlak bevordert gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag</li> <li>• bebouwingspercentage en bouwhoogte passen bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling</li> <li>• geen grootschalige ontwikkeling (aantal bezoekers en overnachtingen niet meer dan 100.000)</li> <li>• ontwikkeling draagt bij aan gemengde plattelandseconomie</li> <li>• Financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om op het in gebruik zijnde bestemmingsvlak tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte</li> <li>• Aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn noodzaken tot uitbreiding</li> <li>• Verplaatsing naar een bedrijventerrein is niet mogelijk</li> </ul>			<p>Idem, mits een positieve bijdrage wordt geleverd aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken</p>
<p>VAB-vestiging of uitbreiding van een horecabedrijf of van een maatschappelijke voorziening</p>	<p>Nee</p>	<p>Nee</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestemmingsvlak ten hoogste 1,5 ha</li> <li>• Overtollige bebouwing slopen</li> <li>• Maximaal milieucategorie 2</li> <li>• Geen 2 of meer zelfstandige bedrijven</li> <li>• Geen zelfstandige kantoorvoorzieningen met een baliefunctie</li> <li>• Detailhandel maximaal 200 m<sup>2</sup></li> <li>• Inrichting bestemmingsvlak bevordert gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag</li> <li>• bebouwingspercentage en bouwhoogte passen bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling</li> <li>• geen grootschalige ontwikkeling (aantal bezoekers en overnachtingen niet meer dan 100.000)ontwikkeling</li> </ul>	<p>Nee</p>

			draagt bij aan gemengde plattelandseconomie <ul style="list-style-type: none"> <li>• ontwikkeling draagt bij aan gemengde plattelandseconomie</li> </ul>	
Redelijke uitbreiding van horecabedrijf of van een maatschappelijke voorziening gelegen op een bestemmingsvlak groter dan 1,5 ha	Nee	Nee	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Overtollige bebouwing slopen</li> <li>• Geen 2 of meer zelfstandige bedrijven</li> <li>• Geen zelfstandige kantoorvoorzieningen met een baliefunctie</li> <li>• Detailhandel maximaal 200 m<sup>2</sup></li> <li>• Inrichting bestemmingsvlak bevordert gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag</li> <li>• bebouwingspercentage en bouwhoogte passen bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling</li> <li>• geen grootschalige ontwikkeling (aantal bezoekers en overnachtingen niet meer dan 100.000)</li> <li>• ontwikkeling draagt bij aan gemengde plattelandseconomie</li> <li>• Financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om op het in gebruik zijnde bestemmingsvlak tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte</li> <li>• Aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn noodzaken tot uitbreiding</li> </ul>	Nee

			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verplaatsing naar een bedrijventerrein is niet mogelijk</li> </ul>	
VAB-vestiging of uitbreiding van een verblijfsrecreatief of dagrecreatief terrein	Nee	Nee	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Overtollige bebouwing slopen</li> <li>• Geen 2 of meer zelfstandige bedrijven</li> <li>• Geen zelfstandige kantoorvoorzieningen met een baliefunctie</li> <li>• Detailhandel maximaal 200 m<sup>2</sup></li> <li>• Inrichting bestemmingsvlak bevordert gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag</li> <li>• bebouwingspercentage en bouwhoogte passen bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling</li> <li>• geen grootschalige ontwikkeling (aantal bezoekers en overnachtingen niet meer dan 100.000)</li> <li>• ontwikkeling draagt bij aan gemengde plattelandseconomie</li> <li>• Financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om op het in gebruik zijnde bestemmingsvlak tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte</li> <li>• Aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn noodzaken tot uitbreiding</li> <li>• Verplaatsing naar een</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Overtollige bebouwing slopen</li> <li>• Geen 2 of meer zelfstandige bedrijven</li> <li>• Geen zelfstandige kantoorvoorzieningen met een baliefunctie</li> <li>• Detailhandel maximaal 200 m<sup>2</sup></li> <li>• Inrichting bestemmingsvlak bevordert gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag</li> <li>• bebouwingspercentage en bouwhoogte passen bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling</li> <li>• geen grootschalige ontwikkeling (aantal bezoekers en overnachtingen niet meer dan 100.000)</li> <li>• Financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om op het in gebruik zijnde bestemmingsvlak tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte</li> <li>• Aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn noodzaken tot uitbreiding</li> <li>• Verplaatsing naar een bedrijventerrein is niet mogelijk</li> <li>• Gebouwen maximaal 1,5 ha</li> <li>• Positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van</li> </ul>



			bedrijventerrein is niet mogelijk <ul style="list-style-type: none"> <li>• Recreatiewoningen worden bedrijfsmatig beheerd</li> <li>• Als de beoogde ontwikkeling blijkt een economisch effectenonderzoek leidt tot een te verwachten aantal bezoekers en overnachtingen van gezamenlijk meer dan 100.000 per jaar tot ten hoogste 250.000 per jaar gelden specifieke voorwaarden</li> </ul>	de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken
Uitbreiding van een bestaand verblijfsrecreatief of dagrecreatief terrein indien zo'n terrein gebouwen met een totale omvang van meer dan 1,5 omvat	Nee	Nee	Nee	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Overtollige bebouwing slopen</li> <li>• Geen 2 of meer zelfstandige bedrijven</li> <li>• Geen zelfstandige kantoorvoorzieningen met een baliefunctie</li> <li>• Detailhandel maximaal 200 m<sup>2</sup></li> <li>• Inrichting bestemmingsvlak bevordert gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag</li> <li>• bebouwingspercentage en bouwhoogte passen bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling</li> <li>• geen grootschalige ontwikkeling (aantal bezoekers en overnachtingen niet meer dan 100.000)</li> <li>• Financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om op het in gebruik zijnde bestemmingsvlak tegemoet te</li> </ul>

				<p>komen aan de ruimtebehoefte</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn noodzaken tot uitbreiding</li> <li>• Verplaatsing naar een bedrijventerrein is niet mogelijk</li> <li>• Gebouwen maximaal 1,5 ha</li> <li>• Positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken</li> </ul>
Vestiging of uitbreiding van voorzieningen voor veldsporten, volkstuinten en andere kleinschalige vrije-tijdsvoorzieningen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• in een kernrandzone</li> <li>• beperkte bebouwing</li> <li>• beperkte publieksaantrekkende werking</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>• in een kernrandzone</li> <li>• beperkte bebouwing</li> <li>• beperkte publieksaantrekkende werking</li> <li>• Positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken</li> </ul>
Vestiging of uitbreiding van tuincentra	<ul style="list-style-type: none"> <li>• in een kernrandzone</li> <li>• Inrichting bestemmingsvlak bevordert gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag</li> <li>• bebouwingspercentage en bouwhoogte passen bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling</li> <li>• geen oneigenlijke detailhandel</li> <li>• er worden adequate verkeers- en vervoersvoorzieningen getroffen</li> <li>• Geen 2 of meer zelfstandige bedrijven</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>• in een kernrandzone</li> <li>• Inrichting bestemmingsvlak bevordert gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag</li> <li>• bebouwingspercentage en bouwhoogte passen bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling</li> <li>• geen oneigenlijke detailhandel</li> <li>• er worden adequate verkeers- en vervoersvoorzieningen getroffen</li> <li>• Geen 2 of meer zelfstandige bedrijven</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"><li>• Positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken</li></ul>
--	--	--