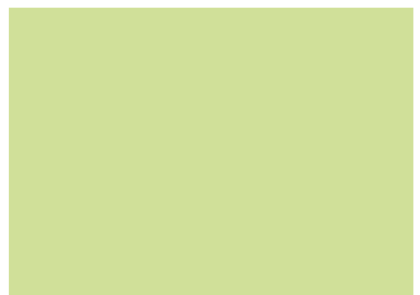


# Bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2015'

Gemeente Loon op Zand





# Bestemmingsplan

## ‘Herziening Buitengebied 2015’

Gemeente Loon op Zand

**Datum vaststelling:**

10 december 2015

**Projectgegevens:**

0252702 - herziening bestemmingsplan Buitengebied Loon op Zand

**Identificatienummer:**

NL.IMRO.0809.BPBuitengebiedHerz-VG01

**Plangegevens:**

TOE03-0252702-01b

REG03-0252702-01a

TEK03-0252702-01b

# Inhoud

1	Inleiding	<b>1</b>
1.1	Aanleiding	1
1.2	Opzet en inhoud van het bestemmingsplan	1
2	Planbeschrijving	<b>3</b>
2.1	Uitspraak beroep reactieve aanwijzing	3
2.2	Verordening ruimte 2014	6
2.3	Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering Regio Hart van Brabant	10
2.4	Plattelandswoningen	12
2.5	Overige aanpassingen	13
3	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	<b>17</b>
4	Haalbaarheid	<b>19</b>
4.1	Financieel	19
4.2	Maatschappelijk	19

## BIJLAGEN:

1. Retrospectieve toets woonbestemmingen
2. Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant
3. Plan-MER bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'
4. Ruimtelijke onderbouwing Dongenseweg 3a
5. Ruimtelijke onderbouwing Loonse Molenstraat 36
6. Ruimtelijke onderbouwing Bernsehoef ong.
7. Nota inspraak en vooroverleg
8. Nota zienswijzen





# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Voor het buitengebied van de gemeente Loon op Zand geldt momenteel het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' (vastgesteld 15 december 2011). Gedeputeerde Staten van de provincie Noord - Brabant hebben op 24 januari 2012 een reactieve aanwijzing gegeven ten aanzien van een aantal onderdelen van het bestemmingsplan.

Tegen het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad waren in eerste instantie elf beroepen ingesteld. Één beroep hiervan is direct weer ingetrokken, een tweede beroep is later, na overleg tussen gemeente en appelland, ingetrokken. De resterende negen beroepen zijn behandeld door de Afdeling Bestuursrechtspraak van Raad van State (ABRS).

Tegen het aanwijzingsbesluit van Gedeputeerde Staten waren in eerste instantie vijftien beroepen ingesteld. De ABRS heeft op 24 mei 2012 uitgesproken dat één van de beroepen niet ontvankelijk is. Na de gedeeltelijke intrekking van de reactieve aanwijzing van Gedeputeerde Staten is een tweede beroep door appelland ingetrokken. Hierdoor resteerden er dertien beroepen voor behandeling door de ABRS.

Als gevolg van de uitspraak van de ABRS op 11 september 2013 is het bestemmingsplan op 16 december 2013 opnieuw vastgesteld. Op 24 september 2014 is uitspraak gedaan door de ABRS waardoor het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Gelet op de uitspraak van de ABRS, nieuw provinciaal beleid en enkele veranderingen van inzicht ten opzichte van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' is voorliggende herziening van het bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling voor het betreffende bestemmingsplangebied.

## 1.2 Opzet en inhoud van het bestemmingsplan

De inhoudelijke basis voor deze herziening wordt gevormd door:

- uitspraak van Raad van State en reactieve aanwijzing;
- verwerking van de provinciale Verordening ruimte 2014;
- aantal verbeteringen van het plan op basis van recente inzichten en enkele kleine wijzigingen op verzoek.

Inhoudelijk zijn er, tenzij anders aangegeven, geen ingrijpende wijzigingen doorgevoerd in de bestemmingsregelingen en/of verbeelding. In hoofdstuk 2 van deze toelichting zijn de wijzigingen ten opzichte van het moederplan toegelicht.

Deze toelichting dient ter verduidelijking van de gemaakte keuzen in dit bestemmingsplan en ter informatie over het van toepassing zijnde beleid. Er is inhoudelijk beschreven en gemotiveerd wat de herziening inhoudt. Daarnaast is met de gekozen opzet van de herziening geprobeerd duidelijk inzicht te geven in:

- de veranderingen in de herziening ten opzichte van het moederplan, het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011';
- het juridisch planologische regime na inwerkingtreding van de herziening.

Voor het opstellen van herzieningen zijn geen standaarden of modelafspraken voorhanden. Er is daarom voor gekozen de volgende onderdelen (verbeelding en/of regels) van het moederplan als volgt herzien:

- De verbeelding bestaat uit de plangrens van het moederplan met daarbinnen uitsluitend opgenomen de gronden waarvoor opnieuw bestemmingen, aanduidingen en gebiedsaanduidingen worden vastgesteld.
- Niet alle gronden zijn voorzien van bestemmingen en aanduidingen: voor deze gronden wijzigen de bestemmingen en aanduidingen uit het moederplan niet.
- De dubbelbestemmingen, bijvoorbeeld Waarde – Archeologie wijzigen niet, maar zijn wel in zijn geheel opgenomen en overgenomen uit het moederplan omdat deze moeten worden opgenomen op de locaties waar enkelbestemmingen wijzigen. Door het in zijn geheel overnemen kunnen er geen misinterpretaties over begrenzingen ontstaan.
- De aanpassingen op de verbeelding van de herziening bestaan uit:
  - plandelen welke **in zijn geheel** zijn herzien zoals bijvoorbeeld een groot aantal woonbestemmingen. Hierbij zijn de bestemming en alle overige aanduidingen, dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen opnieuw opgenomen en vastgesteld;
  - plandelen waarvoor uitsluitend een **gewijzigde of toegevoegde** aanduiding of dubbelbestemming is vastgesteld, zoals bijvoorbeeld de gebiedsaanduiding ‘glastuinbouw’ of ‘beperkingen veehouderij’: de onderliggende enkelbestemmingen en overige aanduidingen in het moederplan blijven ongewijzigd van toepassing en zijn niet opgenomen).
- De regels zijn van toepassing op het hele plangebied van het moederplan.
- De regels die zijn herzien (aangevuld/ gewijzigd) zijn met groen gemarkeerd of doorgehaald en grijs gemarkeerd indien de regels vervallen.

Voor de niet in deze herziening opgenomen onderdelen blijft de bestemmingsregeling zoals opgenomen in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2011’ van kracht.



## 2 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk worden de wijzigingen ten opzichte van het moederplan toegelicht.

### 2.1 Uitspraak beroep reactieve aanwijzing

Het aanwijzingsbesluit van Gedeputeerde Staten bestond uit 12 onderdelen. Op 16 juli 2013 is het aanwijzingsbesluit de volgende onderdelen ingetrokken:

- Aanwijzing 1 (Bernsehoef 9)
- Aanwijzing 2 (Blauwloop 2)
- Aanwijzing 3 (Loonse Molenstraat 10)
- Aanwijzingen 8 tot en met 12 (uitbreidingsmogelijkheid bestemmingen horeca, maatschappelijk, recreatie-dagrecreatie, recreatie-verblijfsrecreatie en sportmanege)

De volgende aanwijzingen zijn in stand gebleven:

- Aanwijzing 4 (Zijstraat)
- Aanwijzing 5 (agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarden)
- Aanwijzing 6 (bestemmingsvlakken wonen)
- Aanwijzing 7 (uitbreidingsmogelijkheid bestemming bedrijf)

Ten aanzien van deze onderdelen wordt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' nu herzien.

#### 2.1.1 Aanwijzing 4: Zijstraat in De Moer

Ter plaatse was in het bestemmingsplan voorzien in een bouwvlak voor een agrarisch bedrijf met een specifieke aanduiding voor een taugékwekerij. Met het aanwijzingsbesluit is deze bestemming doorgehaald, omdat er sprake is van strijd met de Verordening ruimte 2014 bij het toekennen van deze bestemming.

Bovenstaande betekent dat het oude bestemmingsplan (Buitengebied 1997) op het perceel van kracht blijft. In dit bestemmingsplan heeft het perceel een agrarische bestemming zonder bebouwingsmogelijkheden. Omdat ter plaatse voorsnog geen taugékwekerij gerealiseerd is, is er in de huidige situatie geen sprake van strijd met de bestemming. Bij nieuwvestiging is tevens sprake van strijd met de Verordening ruimte 2014.

Het is dan ook niet wenselijk medewerking te verlenen aan een procedure om de taugékwekerij op dit perceel te vestigen. De agrarische bestemming conform het omliggende gebied wordt opgenomen, zonder bebouwingsmogelijkheden.

#### 2.1.2 Aanwijzing 5: een aantal onbebouwde agrarische percelen in de EHS

De provincie is van mening dat op deze percelen, vanwege het ontbreken van een aanduiding 'natuurontwikkelingsgebied' de natuurwaarden onvoldoende beschermd worden. Daarbij wordt gesteld dat in het bestemmingsplan Buitengebied 1997 ten aanzien van deze percelen wel een adequate bescherming is opgenomen in de doeleindenbeschrijving en het hierbij behorende aanlegvergunningstelsel.

Ook voor deze percelen geldt dat deze als gevolg van het aanwijzingsbesluit terugvallen op de bestemming vanuit het bestemmingsplan Buitengebied 1997. In deze herziening worden deze percelen opnieuw opgenomen en juist bestemd, zodat eenzelfde regime voor alle percelen met een dergelijke aanduiding geldt.

### 2.1.3 Aanwijzing 6: alle bestemmingsvlakken 'Wonen 1'

Deze aanwijzing betreft alle bestemmingsvlakken 'Wonen - 1' die geen aanduiding 'specifieke vorm van woonboerderij' hebben en groter zijn dan 1.500 m<sup>2</sup>. In het voorheen geldende bestemmingsplan werd een maximale omvang van 1.500 m<sup>2</sup> gerekend tot het erf bij de woonbestemming, waarbinnen alle bebouwing opgericht diende te worden. Wanneer bestemmingsvlakken groter zijn dan 1.500 m<sup>2</sup> stelt de provincie dat sprake is van een verruiming van de bouwmogelijkheden. En hierbij is volgens de provincie verzuimd toepassing te geven aan de regeling voor landschappelijke kwaliteitsverbetering zoals opgenomen in de artikelen 2.1 en 2.2 van de Verordening ruimte 2011. Bovendien is verzuimd de ecologische waarden voldoende te beschermen waar het percelen betreft die zijn gelegen binnen de EHS.

De reactieve aanwijzing treft 202 percelen in het buitengebied. Voor deze percelen geldt dat deze terugvallen op het oude bestemmingsplan. Het is wenselijk het bestemmingsplan op dit punt te repareren.

Doelstelling is te komen tot een regeling waarbij het feitelijke gebruik van de gronden wordt vastgelegd in een bestemmingsplanregeling zonder dat hierbij strijd ontstaat met de Verordening ruimte 2014. Knelpunt is dat uit een recente inventarisatie van de betreffende locaties is gebleken dat op een groot aantal locaties al jarenlang meer dan 1.500 m<sup>2</sup> grond voor woonvoorzieningen (woning, bijgebouwen, tuin, inrit) in gebruik is. En in veel gevallen is ook de aanwezige bebouwing niet gelegen binnen een vlak van maximaal 1.500 m<sup>2</sup>.

#### *Beperken omvang bestemmingsvlakken*

Voor het intekenen van de bestemmingsvlakken voor 'Wonen - 1' hanteren we maatwerk. Het bestemmingsvlak wordt ingetekend rondom de bestaande bebouwing. We streven hierbij naar een bestemmingsvlak van maximaal 1.500 m<sup>2</sup>. Waar dit niet mogelijk blijkt, streven we naar een maximum van 1.600 m<sup>2</sup>.

#### *Toevoegen bestemming 'Tuin'*

Naast de bestemming 'Wonen - 1' wordt een bestemming 'Tuin' toegevoegd. De gronden rondom de bestemmingsvlakken 'Wonen -1' waarop voorzieningen ten behoeve van het wonen zijn gerealiseerd (bijvoorbeeld op- en inritten, verhardingen, tuinen, paardenbakken) krijgen de bestemming 'Tuin'.

#### *Regeling*

Alleen binnen de bestemming 'Wonen - 1' kan gebouwd worden. Binnen de bestemming 'Tuin' is geen bebouwing toegestaan. Hier zijn alleen overige voorzieningen ten behoeve van het wonen toegestaan. Er wordt een regeling opgenomen voor bouwwerken geen gebouwen zijnde. Binnen de bestemming 'Wonen - 1' wordt een regeling opgenomen voor de concentratie van bijgebouwen binnen het bestemmingsvlak: bijgebouwen moeten worden gebouwd op een afstand van minimaal 1 meter en maximaal 30 meter van het hoofdgebouw.

#### *Begrenzing bestemmingsvlakken 'Wonen - 1' en 'Tuin'*

We streven naar een logische begrenzing van de bestemmingsvlakken. De vlakken krijgen een vierkante of rechthoekige vorm met rechte lijnen. De bestemmingsvlakken worden hiermee niet exact 1.500 m<sup>2</sup>, maar kunnen ook net groter of kleiner zijn. Hiermee voorkomen we dat er stroken van slechts enkele meters breed bestemd worden als tuin. Waar dat niet mogelijk blijkt, streven we naar een maximum van 1600 m<sup>2</sup>.

*Maatwerk voor grotere bestemmingsvlakken 'Wonen - 1'*

Daar waar het niet mogelijk is bestemmingsvlakken voor 'Wonen - 1' in te tekenen kleiner dan 1.600 m<sup>2</sup>, is nader onderzoek gedaan. Onderzocht is of bebouwing illegaal is opgericht of onder het overgangsrecht moet worden toegelaten. Op basis hiervan wordt een bestemmingsvlak voor 'Wonen - 1' begrensd rondom de bestaande (legaal gerealiseerde) bebouwing. De resterende gronden krijgen een bestemming 'Tuin'.

Uitgangspunt voor het herintekenen van de bestemmingsvlakken voor burgerwoningen is samengevat:

1. Dat gemeente zoveel mogelijk streeft naar bestemmingsvlakken met een maximale omvang van 1.500 m<sup>2</sup>.
2. Daar waar het in verband met het streven naar een logische begrenzing en zorgvuldig ruimtegebruik niet mogelijk is om dit vlak te beperken tot 1.500 m<sup>2</sup> kan dit leiden tot een wat ruimer bestemmingsvlak (max. 1.600 m<sup>2</sup>). Daarbij geldt dus maatwerk.
3. Indien er sprake is van gebouwen of bouwwerken, gelegen buiten bovengenoemde maatvoering van 1.500 m<sup>2</sup> dan wel 1.600 m<sup>2</sup>, dan dient beoordeeld te worden of deze gebouwen en bouwwerken rechtsgeldig zijn vergund óf dat deze reeds bestonden vóór in werkingtreding van het bestemmingsplan Buitengebied '97 en onder het overgangsrecht vallen.
4. Als hiervan sprake is geldt maatwerk. Het bestemmingsvlak wonen kan dan ruimer worden, strak rondom de bebouwing.

Bij dit bestemmingsplan is een specifieke retrospectieve toets opgenomen met de wijzigingen van de woonbestemmingen.

**2.1.4 Aanwijzing 7: artikel 7.3.2**

Deze aanwijzing betreft de in artikel 7.3.2 opgenomen afwijkingsbevoegdheid waarmee kan worden afgeweken van de bouwregels voor het uitbreiden van de oppervlakte bedrijfsbebouwing binnen het bestemmingsvlak van de percelen met de bestemming 'Bedrijf'. Gesteld wordt dat sprake is van strijd met de Verordening ruimte 2011, omdat onvoldoende geborgd is dat er bij een dergelijke ontwikkeling sprake is van ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Ook voor de afwijkingsbevoegdheden zoals opgenomen in de artikelen 10.3.2, 11.3.2, 13.3.2, 18.3.2 en 20.3.2 gold aanvankelijk een reactieve aanwijzing vanwege strijdigheid met de Verordening ruimte 2014. Op grond van de regionale afspraken ten aanzien van ruimtelijke kwaliteitsverbetering is de provincie echter teruggekomen op dit standpunt. De reactieve aanwijzing op deze onderdelen is dan ook ingetrokken. In de genoemde artikelen is namelijk als voorwaarde opgenomen (onder lid e) dat kwaliteitsverbetering in het kader van de uitbreiding c.q. ontwikkeling voldoende geborgd is. In artikel 7.3.2 ontbreekt echter deze voorwaarde. Deze is nu opgenomen in de herziening.

## 2.2 Verordening ruimte 2014

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening ruimte 2014 opgesteld. Provinciale Staten van Noord - Brabant hebben op 7 februari 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld, op 19 maart 2014 is deze in werking getreden. De Verordening ruimte is op 15 juli 2015 in zijn geheel opnieuw vastgesteld.

De Verordening ruimte 2014 is met betrekking tot de volgende onderdelen van belang voor het buitengebied van de gemeente:

- het beleid en de toegestane ontwikkelingsmogelijkheden voor de veehouderijen in Brabant zijn ingrijpend gewijzigd: uitbreiding van bedrijven is geen recht maar moet 'verdiend' worden door te voldoen aan de eisen van een zorgvuldige veehouderij;
- op de verbeelding van de Verordening ruimte 2014 zijn voor het plangebied aanduidingen met betrekking tot natuur en landschap, water, cultuurhistorie en agrarische ontwikkelingen opgenomen: nagegaan is of sprake is van een gewijzigde begrenzing die gevolgen heeft voor deze planherziening.

Deze onderdelen zijn hierna verder toegelicht. Voor het overige houdt de gemeente vast aan haar beleid zoals vastgelegd in het moederplan.

### 2.2.1 Typering agrarische bedrijven

In de Verordening ruimte 2014 wordt het volgende onderscheid gemaakt in agrarische bedrijven:

- (vollegronds)teeltbedrijf: agrarisch bedrijf in de land- en tuinbouwsector dat zich richt op het telen van gewassen met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt;
- veehouderij: agrarisch bedrijf gericht op het fokken, mesten en houden van runderen, varkens, schapen, geiten, pluimvee, tamme konijnen en/of pelsdieren;
- glastuinbouwbedrijf: agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in kassen plaatsvindt;
- overig agrarisch bedrijf: agrarisch bedrijf dat niet binnen de definitie van veehouderij, (vollegronds)teeltbedrijf of glastuinbouwbedrijf valt. Hieronder worden ook de paardenhouderijen begrepen.

#### *Onderscheid (grondgebonden) veehouderij en intensieve veehouderij*

De Verordening ruimte 2014 maakt binnen het beleid voor veehouderij geen specifiek onderscheid meer in beleid voor grondgebonden veehouderij en intensieve veehouderij. In de herziening van het bestemmingsplan is dit onderscheid wel aangehouden.

In de Vr zijn de begripsbepalingen ten aanzien van de typen agrarische bedrijven aanzienlijk gewijzigd, met name ten aanzien van de veehouderij. Er is 1 begrip voor veehouderij en een begrip voor grondgebonden veehouderij. In de wijziging Nadere regels Verordening ruimte – BZV is het begrip voor grondgebonden veehouderij nog verder geconcretiseerd. De begrippen in het bestemmingsplan zijn hier op afgestemd.

De gemeente is van mening dat het uit ruimtelijk oogpunt relevant blijft om een onderscheid te maken tussen (grondgebonden) veehouderij en intensieve veehouderij vanwege ruimtelijke uitstraling: grondgebonden veehouderijbedrijven met omliggende onbebouwde gronden voor de voerproductie versus intensieve veehouderijen met een relatief hogere bebouwingsdichtheid vanwege het niet noodzakelijkerwijs aanwezig zijn van omliggende onbebouwde gronden. Daarnaast geldt binnen het gebied dat is aangeduid als 'Beperkingen veehouderij' wel een verschillend regime. In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' waren de intensieve veehouderijen al aangeduid, dit is nu niet gewijzigd.

### 2.2.2 Zonering agrarische bedrijven

#### *'Beperkingen veehouderij' versus 'Gemengd Landelijk gebied' en 'Groenblauwe mantel'*

Binnen het gebied dat is aangeduid als 'Beperkingen veehouderij' geldt dat intensieve veehouderijen hier geen ontwikkelingsmogelijkheden meer hebben. Deze gebieden zijn gelegen rondom de kernen en natuur. Dit is een voortzetting van het beleid zoals dat gold voor de extensiveringsgebieden op basis van het reconstructieplan.

Binnen het gebied dat is aangeduid als 'beperkingen veehouderij' is uitbreiding van bebouwing ten behoeve van een veehouderij uitsluitend toegestaan indien sprake is van een veehouderij die wordt aangemerkt als grondgebonden veehouderij op grond van de criteria die zijn opgenomen in nadere regels die hieromtrent op basis van de Verordening ruimte door Gedeputeerde Staten zijn gesteld. Daarnaast dient te worden voldaan aan de voorwaarden voor een zorgvuldige veehouderij. Er is sprake van een zorgvuldige veehouderij indien wordt voldaan aan de nadere regels die hieromtrent op basis van de Verordening ruimte door Gedeputeerde Staten zijn gesteld, zoals die regels gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.

Voor de niet-veehouderijbedrijven is de ligging van een agrarisch bedrijf in 'Gemengd Landelijk gebied' of in de 'Groenblauwe mantel' van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden. In de 'Groenblauwe mantel' gelden voorwaarden ten aanzien van de omgevingskwaliteiten. Voor veehouderijbedrijven is enkel nog van belang of deze zijn gelegen binnen het gebied dat is aangemerkt als 'Beperkingen Veehouderij'. De ontwikkelingsmogelijkheden voor veehouderijen in 'Groenblauwe mantel' en 'Gemengd landelijk gebied' zij in beide gebieden gelijk.

### **Veehouderij**

#### *Uitbreiding bebouwing en/ of bouwvlak*

Uitbreiding van de bestaande bebouwingsoppervlakte voor het uitoefenen van een veehouderij (zoals stallen, machinebergingen of mestopslag) door nieuwbouw dan wel door het in gebruik nemen van bestaande bebouwing binnen het bouwvlak voor het huisvesten van dieren is alleen toegestaan indien aan de voorwaarden uit de Verordening ruimte 2014 wordt voldaan.

Op gemengde bedrijven, bijvoorbeeld een veehouderij in combinatie met volleggrondsteelt, mag wel worden gebouwd ten behoeve van de niet-veehouderijtak, hiervoor hoeft dus niet aan de voorwaarden uit de Verordening ruimte 2014 te worden voldaan. Deze bebouwing mag niet in gebruik worden genomen ten behoeve van de veehouderij.

Het wijzigen en vergroten van agrarische bouwvlakken alsmede het wijzigen van de bedrijfsvoering naar veehouderij (omschakeling) is alleen toegestaan indien aan de voorwaarden uit de Verordening ruimte 2014 wordt voldaan.

De voorwaarden uit de Verordening ruimte 2014 zijn:

- Er dienen maatregelen te worden getroffen en in stand gehouden die invulling geven aan een zorgvuldige veehouderij. (Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij (BZV)).
- De ontwikkeling is vanuit een goede leefomgeving en gelet op de volksgezondheid, inpasbaar in de omgeving.
- Er moet voldaan worden aan extra eisen ten aanzien van geur en fijn stof (gekwantificeerd in de regels van de Verordening ruimte).
- Er is een zorgvuldige dialoog gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij het initiatief.
- Er moet geborgd worden dat binnen gebouwen ten hoogste één bouwlaag gebruikt mag worden voor het houden van dieren, met uitzondering van volièren en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden.

*De Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij (BZV) is opgebouwd rond diverse thema's en om te voldoen aan het criterium 'zorgvuldig' moet een minimale score van 7 op de BZV worden gehaald. In de loop der tijd zal het aantal thema's worden uitgebreid en de scores worden bijgesteld.*

*De BZV is één van de (nader uit te werken) onderdelen van de Verordening ruimte 2014. In februari 2013 is tijdens de werkconferentie 'Transitie naar een zorgvuldige veehouderij' door een brede vertegenwoordiging van partijen de ambitie uitgesproken om in Noord-Brabant een landelijke standaard neer te zetten voor zorgvuldige veehouderij. Deze standaard is gebaseerd op de denklijn dat ontwikkelruimte voor veehouderijen verdiend moet worden: veehouderijen krijgen alleen toestemming voor uitbreiding tot een maximale omvang van 1,5 ha als ze bovenwettelijke maatregelen nemen op het gebied van volksgezondheid. Op 22 maart 2013 hebben Provinciale Staten dit voornemen bekrachtigd in de vorm van besluiten n.a.v. het dossier 'Transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020'.*

*In de Verordening ruimte 2014 is bepaald dat Gedeputeerde Staten van Noord Brabant nadere regels kunnen stellen. Gedeputeerde Staten hebben op 18 februari 2014 de BZV versie 1.0, 'Nadere regels Verordening ruimte 2014 - Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij', vastgesteld.*

*De BZV is tegelijk met de Verordening ruimte 2014 in werking is getreden. Aangezien de BZV in de tijd wordt aangepast is in de nadere regels overgangsbeleid opgenomen. De BZV wordt getoetst bij de omgevingsvergunning voor bouwen. Het overgangsbeleid regelt dat de BZV versie op het moment van indienen leidend is bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen en bij toezicht en handhaving. De datum van indienen is leidend mits er sprake is van een volledige en ontvankelijke aanvraag.*

*De nadere regels geven invulling aan artikel 6.3/7.3 derde lid Verordening ruimte 2014. In de Vr2014 is aangegeven dat de regels invulling geven aan het treffen van maatregelen die invulling geven aan een zorgvuldige veehouderij. De toepassing van de nadere regels is daarbij gekoppeld aan een toename van de bebouwingsoppervlakte van een veehouderij.*

*In de Vr2014 is ook bepaald wanneer er geen toepassing gegeven hoeft te worden aan de regels. In artikel 6.4/7.4 is in het vierde lid opgenomen dat een bestemmingsplan toename van de bestaande bebouwingsoppervlakte zonder toepassing van de BZV kan toestaan als:*

- *is geborgd dat de bebouwing niet gebruikt wordt voor de uitoefening van de gevestigde veehouderij;*
- *het voorzieningen betreft -geen gebouwen zijnde- voor de opslag van ruwvoer.*

*In aanvulling daarop is in de nadere regels aangegeven dat marginale ontwikkelingen niet aan de BZV hoeven te voldoen. Hiervoor is een maximumgrens gesteld van 100 m<sup>2</sup> per periode per 10 jaar, zodat het echt beperkt blijft tot kleinschalige ontwikkelingen. Indien een gemeente hiervan gebruik wil maken, is het dus nodig om de in het vergunningensysteem te checken of al eerder van deze mogelijkheid gebruik is gemaakt. De periode van tien jaar is gekozen omdat deze aansluit bij de wettelijke termijn voor aanpassing van bestemmingsplannen.*

#### *Bouw- en ontwikkelingsmogelijkheden veehouderij*

Op basis van de Verordening ruimte 2014 worden de regels voor veehouderijen zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' zodanig aangepast dat de bestaande bebouwingsoppervlakte ten behoeve van de uitoefening van de veehouderij (dus inclusief gebouwen die niet gebruikt worden voor de huisvesting van dieren maar wel noodzakelijk zijn voor de uitoefening van de veehouderij) niet mag worden uitgebreid. Ook is het niet toegestaan om bestaande bebouwing die nog niet voor de uitoefening van veehouderij of de huisvesting van dieren wordt gebruikt, als zodanig te gaan gebruiken.

Voor de uitbreiding van de bebouwingsoppervlakte en gebruikswijzigingen zijn afwijkingsbevoegdheden voor bouwen en afwijkingsbevoegdheden voor gebruik opgenomen. De voorwaarden in de afwijkingsbevoegdheden zijn afgestemd op de voorwaarden uit de Verordening ruimte 2014.

De uitbreiding van bouwvlakken voor veehouderijbedrijven wordt mogelijk gemaakt met een wijzigingsbevoegdheid. Hiervoor geldt dat de opgenomen voorwaarden afgestemd zijn op de Verordening ruimte 2014. *Aantal bouwlagen*

De regeling met betrekking tot bouwlagen zoals in de Verordening ruimte 2014 is opgenomen is al in het moederplan (Buitengebied 2011) opgenomen op basis van de Verordening ruimte 2011 en hoeft daarom niet in deze herziening nog te worden geregeld.

#### *Reconstructiezonering*

Het beleid zoals in de Verordening ruimte 2011 is beschreven voor intensieve veehouderij met de onderverdeling in landbouwontwikkelingsgebieden, verwevingsgebieden en extensiveringsgebieden, komt met de Verordening ruimte 2014 te vervallen. In plaats daarvan wordt de gebiedscategorie 'Beperkingen Veehouderij' geïntroduceerd. Deze komt in grote lijnen overeen met extensiveringsgebied. In de herziening zijn daarom de bepalingen ten aanzien van de aanduidingen voor de reconstructiewetzones doorgehaald. Dit betekent ook dat de voorwaarde voor het toepassen van enkele afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden binnen de oorspronkelijke aanduiding voor het

landbouwontwikkelingsgebied enigszins worden verruimd, passend binnen de huidige beleidskader van zowel de gemeente als de provincie.

#### **(Vollegrond)teeltbedrijven**

Voor (vollegrond)teeltbedrijven is het onderscheid tussen 'Gemengd landelijk gebied' en de 'Groenblauwe mantel' wel van belang. Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' voldoet reeds voor deze bedrijven aan de Verordening ruimte 2014.

Bij (vollegronds)teeltbedrijven is het gebruik van teeltondersteunende voorzieningen toegestaan. Op basis van de Verordening ruimte 2014 is de oppervlakte van permanente teeltondersteunende voorzieningen verruimd van 1,5 ha naar 3 ha.

#### **Glastuinbouwbedrijven**

Voor glastuinbouwbedrijven geldt dat het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' reeds voldoet aan de Verordening ruimte 2014. Ter verduidelijking is voor het glastuinbouwgebied nu specifiek een aanduiding opgenomen: 'glastuinbouwgebied'.

#### **Overige agrarische bedrijven**

Voor de overige agrarische bedrijven geldt dat het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' reeds voldoet aan de Verordening ruimte 2014, er zijn geen aanpassingen in de regeling noodzakelijk.

### **2.3 Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering Regio Hart van Brabant**

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan was het nog niet noodzakelijk om de vereisten met betrekking tot de bevordering van ruimtelijke kwaliteit in het bestemmingsplan op te nemen. Inmiddels zijn voor de vertaling van de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en de kwaliteitsverbetering van het landschap regionale afspraken gemaakt. Deze regionale afspraken worden met deze herziening vertaald in het bestemmingsplan.

In de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant zijn regels vastgelegd die de belangen van de provincie bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten beschermen. Met deze regels moet bij de opstelling van bestemmingsplannen rekening worden gehouden. In artikel 3.2. van de Verordening ruimte 2014 wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Deze zogenaamde landschapsinvesteringsregeling (LIR) is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend. De LIR geldt ook voor binnenplanse afwijkingen en wijzigingsbevoegdheden.

De verplichting om de kwaliteit te verbeteren komt bovenop de 'basis'-verplichting om te zorgen voor de (handhaving) van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied, zoals is opgenomen in artikel 3.1 van de Verordening ruimte 2014. De Verordening ruimte 2014 schrijft niet voor hoe en in welke mate ontwikkelingen aan de kwaliteit van het landschap moeten bijdragen. Nadrukkelijk heeft de provincie zich daarbij op het standpunt gesteld dat de gemeenten dit zelf mogen bepalen, zij het dat de provincie wel minimale eisen stelt. Op grond van de Verordening ruimte 2014 kan kwaliteitsverbetering van het landschap plaatsvinden via investeringen in de kwaliteit van bodem/ water/ natuur/ landschap/ cultuurhistorie en investeringen in extensieve recreatieve mogelijkheden.



Deze eisen zijn door de gemeente Loon op Zand, in samenwerking met een aantal andere gemeenten in de regio Midden Brabant en de provincie, verwerkt in de "Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant".

De notitie betreft een afsprakenkader, waarin wordt geschetst op welke manieren met de eisen omtrent kwaliteitsverbetering uit de Verordening ruimte 2014 kan worden omgegaan en wat het verwachtingsniveau is ten aanzien van de verwachte inspanning.

Het besluit om medewerking te verlenen aan ontwikkelingen in het buitengebied is afhankelijk van het eigen ruimtelijk beleid dat door de gemeenten wordt gevoerd. Dat betekent dat initiatieven in de eerste plaats aan dit beleid zullen worden getoetst, voordat wordt toegekomen aan het bepalen van de bijdrage in de kwaliteit van de landschapruimtelijke inpassing en de wijze waarop deze bijdrage kan worden ingezet.

Indien ontwikkelingen passen in het beleid en ook ruimtelijk/planologisch inpasbaar blijken, is de notitie het handvat om inhoud te geven aan de gevraagde investering in de kwaliteit van het landschap. Via drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen met invloed op de omgeving is bepaald hoe invulling wordt gegeven aan artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014:

Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering niet van toepassing zijn of worden geacht te zijn (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 bijlage bij de notitie zijn de ontwikkelingen behorend bij deze categorieën concreet benoemd. Deze lijst geeft een overzicht van de meest voorkomende ontwikkelingen. Deze lijst kan worden gewijzigd op basis van nieuwe ontwikkelingen.

De notitie maakt onderdeel uit van deze herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'. De in het bestemmingsplan opgenomen regeling is geconformeerd aan de notitie.

Dit betreft in de diverse afwijkingen/ wijzigingsbevoegdheden:

- de voorwaarden ten aanzien van landschappelijke inpassing: "Er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan".
- de voorwaarden indien er sprake is van een verslechtering van de kwaliteit van het landschap: "de wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied van dit bestemmingsplan".

Daar waar de bepalingen ontbreken, maar op basis van de notitie en de Verordening ruimte 2014 wel wenselijk/ noodzakelijk is, zijn deze toegevoegd aan de regeling middels deze herziening. Verder geldt voor de nadere invulling van deze algemeen geformuleerde bepaling de genoemde uitwerking in de notitie.

## **2.4 Plattelandswoningen**

Met de komst van de Wet Plattelandswoningen (op 1 januari 2013) en de reparatie van het Activiteitenbesluit (op 1 maart 2014) kan geregeld worden dat ook voormalige bedrijfswoningen geen bescherming meer krijgen tegen geur van de eigen veehouderij. Bedrijfswoningen van landbouwinrichtingen waarin burgers wonen, blijven onderdeel van de inrichting, zolang ze zijn bestemd als bedrijfswoning. De bestemming is bepalend. Echter bewoning door derden is dan in strijd met het bestemmingsplan. Om bewoning door derden mogelijk te maken, is het mogelijk de woning te bestemmen als voormalige bedrijfswoning. Deze woning is dan onderdeel van de veehouderij (op die locatie), maar derden mogen erin wonen en de woning krijgt geen bescherming tegen de veehouderij.

Om plattelandswoningen mogelijk te maken is in deze herziening een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om een plattelandswoning mogelijk te maken.

## 2.5 Overige aanpassingen

Onderwerp	Wijziging
Berkenlaan 38	Op dit perceel is een oppervlakte van 160 m <sup>2</sup> bedrijfsbebouwing vastgelegd. In de huidige situatie is reeds 340 m <sup>2</sup> bedrijfsbebouwing aanwezig en vergund. Dit is gecorrigeerd.
Bernsehoef ong.	Op basis van het ingediende principeverzoek met onderbouwing is voor het perceel aan de Bernsehoef (kadastraal: gemeente Loon op Zand, sectie G, nummer 2255) in Kaatsheuvel een afwijkingsbevoegdheid voor bouwen en gebruik opgenomen ten behoeve van het gebruiken van het perceel door de Bijenhoudersvereniging St. Ambrosius Dongen, Puur Permacultuur educatie en de Stichting BEI. Het betreft een kleinschalig initiatief met beperkte impact. Het perceel is ten opzichte van het moederplan gewijzigd van een bedrijfsbestemming naar een agrarische bestemming. Door het opnemen van de afwijkingsbevoegdheid kan onder voorwaarden toestemming worden gegeven voor de uitoefening van een bijenhouderij.
Dongenseweg 3a	De wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze zijn niet correct doorvertaald op de verbeelding. Er is geen aanduiding of regeling opgenomen dat ter plaatse meer dan 3 ha netto glas aanwezig is. Wel is geregeld dat er sprake is van twee bouwvlakken. Op basis van de voorheen geldende regeling (voor doorgroei van bestaande glastuinbouwbedrijven) wil de gemeente medewerking verlenen aan een uitbreiding van het bestaande bedrijf aan de Dongenseweg 3A. Deze uitbreiding is specifiek vastgelegd. Een onderbouwing voor de uitbreiding tot 5 ha glas is hiervoor aangeleverd. De AAB heeft hierover positief geadviseerd. Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering wordt in een overeenkomst zeker gesteld en is tevens geborgd in de regels. In de kwaliteitsverbetering is tevens al rekening gehouden met de realisatie van een bedrijfswoning, deze is nog niet rechtstreeks toegestaan op basis van het bestemmingsplan, dit zal via een separate procedure plaatsvinden.
Dreefseweg 35	Voor dit perceel is een bouwvergunning verleend voor realisatie van een vervangende woning. De woning is verplaatst op het perceel. Het bestemmingsvlak voor wonen is hierop aangepast.
Duinlaan 1	Vergunning is gevraagd voor een uitbreiding van de oppervlakte gemeenschappelijke voorzieningen. Deze uitbreiding past binnen de maximaal toegelaten omvang, maar niet binnen de maximale oppervlakte voor horeca. Het is daarentegen wel wenselijk hieraan medewerking te verlenen. De maximaal toegelaten omvang voor horeca binnen de bestemming (artikel 16) wordt verruimd tot 450 m <sup>2</sup> .
Heibloemstraat 12	Op het perceel is een maximale bebouwingsoppervlakte vastgelegd van 800 m <sup>2</sup> . Echter blijkt al sinds eind jaren 80 een oppervlakte van 1.145 m <sup>2</sup> aan hotelvoorziening aanwezig. Dit is vergund in 1990. In 2004 is dit ook geconstateerd bij het verlenen van bouwvergunning voor het vernieuwen van het dak (20040083). Op basis van de verleende bouwvergunningen moet dit 1.150 m <sup>2</sup> zijn.
Heibloemstraat 14	Op het perceel is een agrarisch bouwvlak ingetekend dat abusievelijk groter is dan de feitelijke grondeigdommen. Het bouwvlak is hier op aangepast.
Kasteellaan	Een tweetal percelen dient i.v.m. de ontwikkeling van Landgoed Sandstaete een gewijzigde bestemming te krijgen. Het gaat om de percelen kadastraal bekend onder sectie E 3340 en E 3449. Deze beide percelen ruilen van bestemming: perceel sectie E 3340 wordt agrarisch met bijbehorende aanduidingen conform de omliggende bestemming, perceel sectie E 3349 krijgt een bestemming natuur.
Kraanven 2	Op het perceel Kraanven 2 is het onmogelijk gebleken een bestemmingsvlak voor 'wonen 1' op te nemen van maximaal 2.000 m <sup>2</sup> . Achter op het perceel is een bijgebouw gesitueerd dat in gebruik is als gastenverblijf of recreatieverblijf. In 1995 is vergunning verleend voor de realisatie van dit gastenverblijf. Dit betekent dat zowel het gebouw als de functie ervan onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan Buitengebied 1997 zijn toegelaten. Om het bestemmingsvlak voor wonen niet onnodig groot te maken, is het gastenverblijf met paardenstallen specifiek aangeduid binnen de bestemming tuin.
Loonse Molenstraat 36	Er is een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd voor deze ontwikkeling voor een groepsaccommodatie op het perceel. Op grond hiervan kan op het perceel een bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie opgenomen worden, waarbij 375 m <sup>2</sup> wordt geregeld.
Loonse Molenstraat - Ruilverkavelingsweg	Via de ruimte voor ruimte regeling wordt medewerking verleend aan een woning. Hiervoor is in het bestemmingsplan Buitengebied 2011 een agrarisch bouwvlak ingetekend voor een loods. Daarnaast wordt er via de ruimte voor ruimte regeling medewerking verleend aan een woning. Hiervoor is een aparte procedure doorlopen, het plangebied is daarom uit het plangebied van de herziening gehaald.

Onderwerp	Wijziging
Middelstraat 45	Het college heeft begin 2013 besloten medewerking te verlenen aan een voorziening voor de huisvesting van seizoensarbeiders op het perceel. Het college besluit begin 2013 bereid te zijn hieraan medewerking te verlenen. Hiervoor is de aanduiding voor huisvesting van seizoensarbeiders opgenomen op de verbeelding.
Moersedreef 5	Er is vergunning verleend voor een uitbreiding van de bebouwing, het bouwvlak voorziet hier niet op de juiste wijze in. Dit is gecorrigeerd.
Paalstraat 15	Het bouwvlak van het agrarisch bedrijf blijkt niet juist ingetekend. Een stal en een aantal mestplaten liggen abusievelijk buiten het bouwvlak. Het bouwvlak is hier op aangepast qua vorm, met een gelijkblijvende maatvoering.
Pastoor Kampstraat 15	Het perceel had voorheen een agrarische bestemming en is in het bestemmingsplan Buitengebied 2011 bestemd als wonen 1. Op het perceel is een woonboerderij gesitueerd welke abusievelijk geen aanduiding heeft als woonboerderij. Dit is gecorrigeerd.
Plantloon	In het gebied is een agrarisch bedrijf (nieuw) gevestigd. Hiervoor is een afzonderlijke procedure doorlopen. De locatie maakt daarom geen deel uit van het plangebied van de herziening.
Rechtvaart 19	De eigenaar van dit perceel Rechtvaart 19 heeft verzocht om een vormverandering van het bestemmingsvlak voor het bedrijf. Hieraan is medewerking verleend onder voorwaarde dat een groenstrook rondom het perceel aangelegd en in stand gehouden zou worden. Dit heeft geresulteerd in een gewijzigde vorm van het bestemmingsvlak 'Bedrijf'. En rondom deze bestemming is een bestemming 'Groen' opgenomen voor de landschappelijke inpassing, inclusief regeling t.b.v. de instandhouding hiervan.
Roestelbergseweg 3A	Ter plaatse is een bestemming Bedrijf opgenomen met een nadere aanduiding 'tuincentrum'. Hierbij is geen maximale bebouwingsoppervlakte opgenomen, de bestaande oppervlakte is nu geregeld.
Van Haestrechtstraat	Er zijn plannen een landgoed te ontwikkelen op deze locatie. Omdat er onzekerheid bestaat over de plannen voor het landgoed wordt het hele gebied opgenomen in de planherziening.
Zijstraat	De (meest noordelijk gelegen) voetbalvelden van Blauw Wit in De Moer zijn per abuis niet als zodanig bestemd. Deze percelen zijn meegenomen in de beheersverordening De Moer. De plangrens moet nog wel aangepast worden. Deze sluit nu aan op de plangrens van de beheersverordening voor De Moer.
Zijstraat	Het naturistenterrein aan de Zijstraat heeft een bestemming voor dagrecreatie. Er blijkt al jarenlang gekampeerd te worden. Dit is op basis van het overgangsrecht toegelaten. Dit heeft geleid tot een bestemming verblijfsrecreatie op dit terrein. Hierbij is de huidige bebouwde voorziening van 100 m <sup>2</sup> specifiek vastgelegd.
Zijstraat / Paalstraat	Abusievelijk is de nutsvoorziening bestemd in het bestemmingsvlak zorgboerderij. Deze is afzonderlijk bestemd met een bebouwingsoppervlakte van 15 m <sup>2</sup> .
Zuidhollandsedijk	Diverse woningen aan de Zuidhollandsedijk hebben per abuis gezamenlijke bestemmingsvlakken toegekend gekregen. Voorbeeld hiervan zijn de nummers 143-145 en 195-203. Dit is gecorrigeerd.
Situering hoogspanningsleiding	Gebleken is dat de zone rond de hoogspanningsleiding foutief op de verbeelding is weergegeven, dit is aangepast. Dit moet 2 x 39 m zijn i.p.v. 2 x 20 m.
Gasleiding	Op basis van recente bestanden met de exacte situering van de gasleidingen in het plangebied zijn deze gecheckt en waar nodig beperkt aangepast.
Correctie plangrens	Na vaststelling van het moederplan zijn er diverse postzegelbestemmingsplannen met een specifieke regeling vastgesteld. Deze zijn nu uit het plangebied van de herziening voor het buitengebied geknipt.
Begrippen	Alle begrippen voor de agrarische bedrijven zijn aangepast aan de Vr2014. In dit verband is de aanduiding voor intensieve kwekerij vervangen door overig agrarisch bedrijf.
Nevenfuncties en verbrede landbouw activiteiten	Agrarische verwante bedrijvigheid als nevenfunctie kan nu alleen tot een oppervlakte van 600 m <sup>2</sup> binnen de aangewezen bebouwingsconcentraties. Hier had echter aanvullend geregeld moeten zijn dat dit tot een omvang van 400 m <sup>2</sup> ook in de rest van het plangebied mogelijk is. De regels zijn hier op aangepast.
Regeling mantelzorg	Op grond van artikel 2, aanhef en onderdeel 22 van Bijlage II bij het Bor is het gebruiken van (delen van) gebouwen voor mantelzorg vergunningvrij. De regeling in het bestemmingsplan vervalt daardoor.

Onderwerp	Wijziging
Regeling voor huisvesting seizoenarbeiders	Deze regeling is nu alleen van toepassing voor huisvesting in stacaravans en woonunits. Het is daarnaast ook wenselijk huisvesting in de bestaande bedrijfsbebouwing toe te staan. De regels zijn hier op aangepast. Maximaal 150 m <sup>2</sup> mag in gebruik zijn ofwel binnen de bestaande bedrijfsbebouwing ofwel in stacaravans / woonunits.
Regeling omschakeling niet – grondgebonden, niet zijnde veehouderij	Aan de artikelen 3 en 5 (Agrarisch en Agrarisch met waarden – Landschapswaarden) is een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd voor het wijzigingen naar een niet – grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij. De voorwaarden van deze wijzigingsbevoegdheid zijn afgestemd op de Vr2014.
Afwijking voor vergroten woningen > 750 m <sup>3</sup> tot maximaal 1000 m <sup>3</sup>	In het kader van een verzoek voor het adres Wielstraat 14 is besloten een afwijkingsbevoegdheid op te nemen voor het verruimen van de inhoud van woningen die reeds groter zijn dan de maximaal toegestane 750 m <sup>3</sup> . Er is nu een afwijkingsbevoegdheid opgenomen zoals voorgesteld in het genomen collegebesluit (15-07-2014). Hieraan wordt een maximale inhoudsmaat van 1000 m <sup>3</sup> verbonden en voorwaarden voor kwaliteitsverbetering.
Agrarische bestemmingen	Het is in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt om naast het gebruik van een bedrijfswoning voor wonen ten behoeve van het agrarisch bedrijf, ook toe te staan dat de bedrijfswoning uitsluitend voor de woonfunctie wordt gebruikt (burgers op een agrarische bestemming). Ook het gebruik van de bijbehorende bijgebouwen en overkappingen en gronden ten behoeve van wonen is toegestaan. De voorwaarden hiervoor zijn dat het gebruik ten behoeve van wonen uitsluitend mag plaatsvinden binnen het bouwvlak, enkel door de hoofdbewoner(s), waarbij de bestaande bedrijfswoning wordt aangemerkt als belangrijkste hoofdgebouw. De agrarische bedrijfsvoering dient te zijn beëindigd. Behalve ten behoeve van agrarisch gebruik, mogen de bijbehorende bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van huishoudelijk gebruik verband houdend met wonen, waarbij de oppervlakte ten behoeve van dit gebruik niet meer mag bedragen dan 80 m <sup>2</sup> . Op basis van deze regeling is onderhoud van de bebouwing mogelijk, evenals een aantal vergunningvrije mogelijkheden.
Artikel 3.3.3 Artikel 5.3.3 Artikel 6.3.3	De regeling is aangevuld met de bepaling dat het bouwen en / of plaatsen van stacaravans en / of woonunits alleen is toegestaan als de huisvesting niet geregeld kan worden in reguliere woningen of de eigen bedrijfswoning 'of in bestaande bedrijfsbebouwing'.
Artikel 7.3.2	In dit artikel is verzuimd een tweetal voorwaarden op te nemen waarin geregeld is dat er sprake moet zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing en dat er geen sprake mag zijn van milieuhygiënische belemmeringen. De regels zijn hier op aangepast.
Artikel 7.4.1	In de kop van dit artikel wordt gesproken over een aan huis gebonden bedrijf. Het gaat hier echter om een regeling voor aan huis gebonden beroepen. De regels zijn hier op aangepast.
Artikel 20.1	Onder lid e. wordt geregeld dat ondergeschikte horeca plaats kan vinden bij de onder a. genoemde functie (manege). Er blijkt echter ook bij het jongerencentrum sprake van ondergeschikte horeca activiteiten. De regels zijn hier op aangepast.
Artikel 25.5.2	De regeling voor aan huis gebonden beroepen is niet volledig opgenomen bij de bestemming wonen 2. Hier ontbreekt een aantal voorwaarden. De regels zijn hier op aangepast.
Artikel 25.6.1	Dit artikel is foutief genummerd, want 26.6.1 moet 25.6.1 zijn. Maar ook hier ontbreken enkele voorwaarden bij de regeling voor aan huis gebonden bedrijven. De regels zijn hier op aangepast.
Artikel 6.7.9	Dit artikelnummer ontbreekt in de regels. Artikel 6.7.10 moet dan ook 6.7.9 worden. De regels zijn hier op aangepast.
Vr2014	Ten opzichte van het voorontwerp/ ontwerpbestemmingsplan is de formulering van de regels nog nauwkeuriger afgestemd op de Vr2014. Inhoudelijk gezien betreft dit een marginale wijziging.
Nummering artikelen	De nummering van de artikelen is niet overal correct. Er zijn bijvoorbeeld twee artikelen 18.4.1. De regels zijn hier op aangepast.



### 3 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. Als een bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, moet worden aangetoond dat dit haalbaar is in relatie tot de planologische en milieuhygiënische aspecten.

De bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied wijzigen niet inhoudelijk. De herziening van het bestemmingsplan is met name gericht op correcties naar aanleiding van de uitspraak van Raad van State en de reactieve aanwijzing. De correcties zien met name op de wijze waarop de bestaande situaties planologisch- juridisch zijn geregeld. Tevens is de Verordening ruimte 2014 verwerkt.

In het kader van het moederplan het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' is een plan-MER uitgevoerd. Met deze herziening van het moederplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die ruimer zijn dan zoals opgenomen in het moederplan, integendeel, met de doorvertaling van de Verordening ruimte 2014 worden de randvoorwaarden voor uitbreiding strenger.





## 4 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Het planvoornemen moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

### 4.1 Financieel

#### 4.1.1 Uitvoerbaarheid

De kosten die met voorliggend bestemmingsplan gemoeid zijn, zijn volledig voor rekening van de gemeente. In haar begroting is met deze kosten rekening gehouden. Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

#### 4.1.2 Kostenverhaal

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld om gemeentelijke kosten te kunnen verhalen.

Voorliggend bestemmingsplan heeft een beheer karakter en maakt geen nieuwe bouwplannen, zoals opgenomen in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk. De vaststelling van een exploitatieplan kan daarom achterwege blijven.

### 4.2 Maatschappelijk

#### 4.2.1 Vooroverleg en Inspraak

Over het voorontwerpbestemmingsplan Herziening Buitengebied 2015 is op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening overleg gevoerd met diverse (overheids)organisaties. Het voorontwerpbestemmingsplan Herziening Buitengebied 2015 heeft op grond van de inspraakverordening gemeente Loon op Zand van donderdag 16 oktober 2014 tot en met woensdag 26 november 2014 ter inzage gelegen.

Gedurende de inspraaktermijn was er voor iedereen gelegenheid mondeling of schriftelijk te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan. Aanvullend hierop hebben op 3 en 5 november 2014 inloopbijeenkomsten plaatsgevonden. Op deze momenten was gelegenheid samen met een medewerker van de gemeente op perceelsniveau naar het voorontwerpbestemmingsplan te kijken. Ruim 40 burgers en ondernemers hebben hiervan gebruik gemaakt.

Een enkeling heeft buiten de inspraaktermijn nog een reactie gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan. Ook deze reacties zijn, mits tijdig, nog meegenomen in de inspraakprocedure.

De resultaten van de inspraak en het overleg zijn in een afzonderlijke nota inspraak & overleg verwoord, welke als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

#### **4.2.2 Zienswijzenprocedure**

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2015' van de gemeente Loon op Zand heeft van donderdag 18 juni 2015 tot en met woensdag 29 juli 2015 ter inzage gelegen. Tevens was het ontwerpbestemmingsplan te raadplegen via de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en via de gemeentelijke website [www.loonopzand.nl](http://www.loonopzand.nl). Ingezetenen van de gemeente Loon op Zand en belanghebbenden konden gedurende de termijn van terinzagelegging zowel schriftelijk als mondeling hun zienswijze indienen op het ontwerpbestemmingsplan. De resultaten van deze procedure zijn in een nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen verwoord, die als bijlage aan voorliggend plan is toegevoegd. De zienswijzen hebben in sommige gevallen geleid tot een aanvulling en/of aanpassing van het plan. Deze wijzigingen zijn verwerkt in het vastgestelde bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is vastgesteld op 10 december 2015.