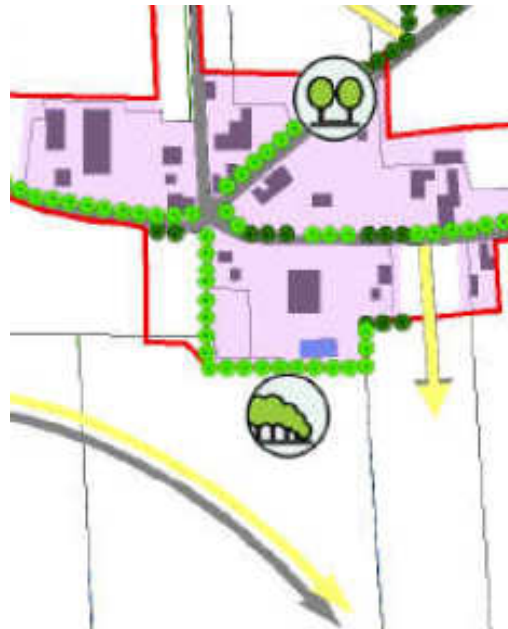


GEBIEDSVISIE VOOR BEBOUWINGSCONCENTRATIES LOON OP ZAND

GEMEENTE LOON OP ZAND



Gemeente Loon op Zand

Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties

projectgegevens:
BEL03-LOZ00021-01C

Rosmalen, februari 2009

INHOUDSOPGAVE

1

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Doelstelling en status	1
1.3	Relatie met het bestemmingsplan buitengebied en nieuwe structuurvisie	2
1.4	Totstandkoming	2
1.5	Opzet en leeswijzer	3
2	ALGEMEEN BELEID BEBOUWINGSCONCENTRATIES	5
2.1	Provinciaal beleid bebouwingsconcentraties	5
2.2	Gemeentelijk beleid bebouwingsconcentraties	7
2.3	Factoren afweging mogelijkheden bebouwingsconcentraties	8
3	SPECIFIEKE GEBIEDSUITWERKING BEBOUWINGSCONCENTRATIES LOON OP ZAND	13
3.1	Algemeen	13
3.2	Bebouwingsconcentraties gemeente Loon op Zand	13
3.3	Uitwerking per bebouwingsconcentratie	16
4	ONTWIKKELINGSPRINCIPES	29
4.1	Algemene en ruimtelijk-functionele voorwaarden	29
4.2	Voorwaarden verruiming ontwikkelingsmogelijkheden	30
4.3	Principes beeldkwaliteit	31
4.4	Inspiratiebron ruimtelijke kwaliteit groen en rood	33
5	ZICHT OP UITVOERING	37
5.1	Beoordeling initiatief	37
5.2	Uitvoering initiatief	38

Bijlagen:

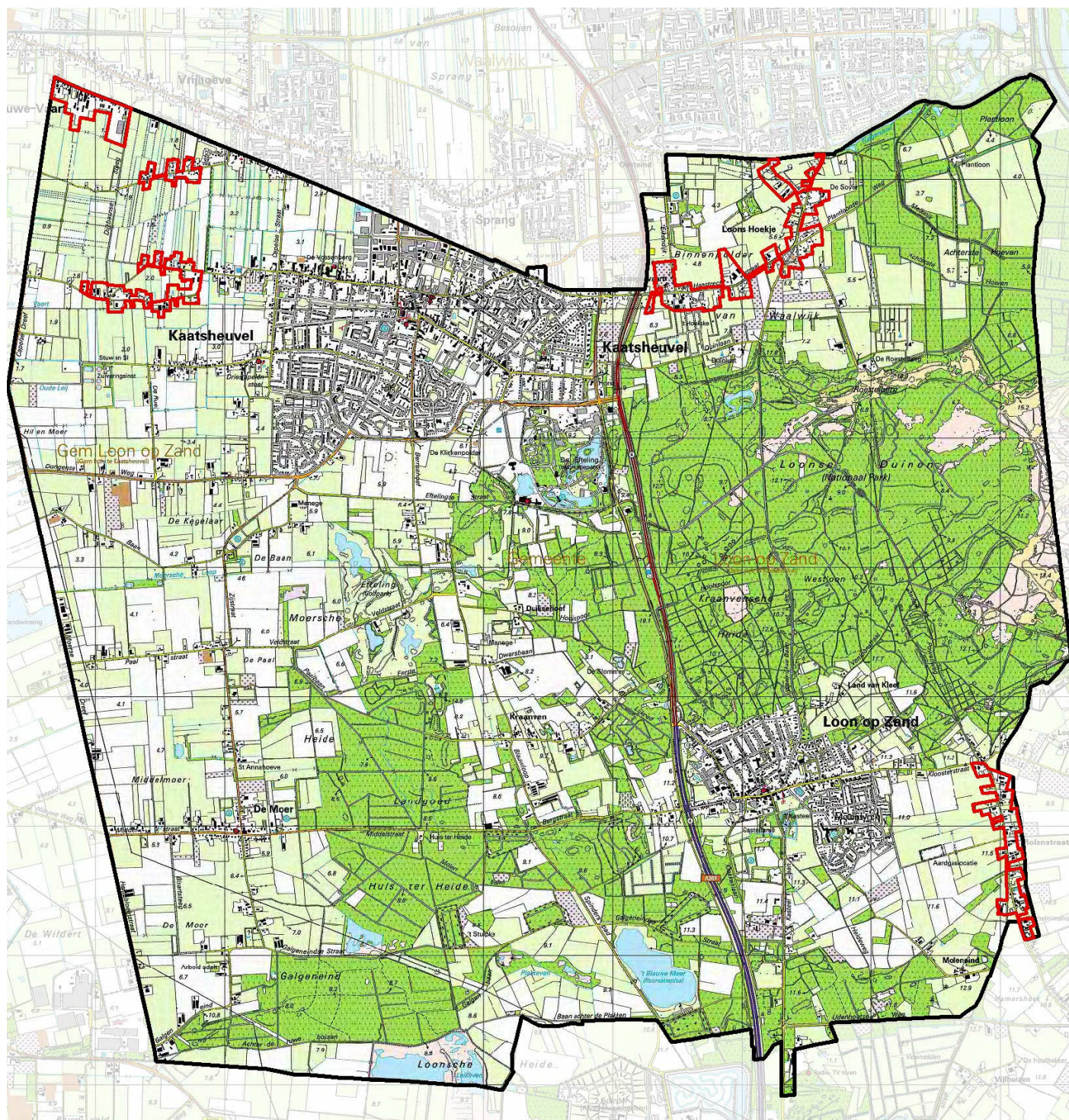
Bijlage 1: Lijst van afkortingen en begrippen

Bijlage 2: Lijst VNG met milieucategorie 1 en 2

Bijlage 3: Beleidskaarten bebouwingsconcentraties

Bijlage 4: Toelichting legenda eenheden

Uitvouwbare legenda



Topografisch kaart met ligging bebouwingsconcentraties in de gemeente Loon op Zand

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het landelijke gebied in Brabant is sterk aan verandering onderhevig. Tot voor kort was de landbouw de drager van het buitengebied, zowel ruimtelijk als economisch. Boeren, die niet verder gaan met schaalvergroting en/of intensivering, besluiten te verbreden of te stoppen. Anderen willen hun bedrijf verplaatsen naar gebieden waar het zich zonder belemmeringen verder kan ontwikkelen. Boerderijen, stallen en schuren verliezen hierdoor vaak hun oorspronkelijke functie. Door deze ontwikkelingen veranderen het aanzien en de leefbaarheid van het buitengebied. In ruimtelijk en functioneel opzicht, maar zeker ook vanuit sociaal economisch oogpunt. Dagelijks ervaren gemeenten de spanning tussen het beleid van de hogere overheid en de (her)-ontwikkelingsvragen op lokaal niveau.

De provincie Noord-Brabant wil samen met gemeenten de veranderingen in het buitengebied zo sturen dat de bedreigingen worden omgezet in kansen. Door op voormalige agrarische bedrijfslocaties (VAB's) ruimte te bieden aan nieuwe ontwikkelingen, kunnen nieuwe economische dragers voor het buitengebied ontstaan. Dat is in het belang van een gezonde sociaal-economische plattelandsontwikkeling en kan tevens een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied leveren. Het gaat hierbij dus zowel om economische vitaliteit als ruimtelijke kwaliteit.

De provincie Noord-Brabant heeft in 2004 via de beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling' (nota BiO) de eerste stap gezet in het verruimen van de ontwikkelingsmogelijkheden in het buitengebied. De beleidsnota, inmiddels opgenomen in de provinciale Paraplunota ruimtelijke ordening, geeft aan de gemeenten de mogelijkheid om voor nader aan te wijzen bebouwingsconcentraties in het buitengebied een ruimer ontwikkelingskader op te stellen dan die van de Interimstructuurvisie/Paraplunota Noord-Brabant. Alle gemeentelijke keuzes dienen hiervoor zorgvuldig onderbouwd en afgebakend te worden in een 'gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties', dan wel als integraal onderdeel van het bestemmingsplan buitengebied. Gemeenten die dit niet doen, kunnen geen gebruik maken van de verruimde mogelijkheden. Voor deze gemeenten blijft het beleid uit de Interimstructuurvisie/Paraplunota als kader dienen.

1.2 Doelstelling en status

De gemeente Loon op Zand wil de uitwerking van de nota BiO actief oppakken. Door op basis van een gemeentelijke uitwerking van de nota BiO verruimde (her)gebruiksmogelijkheden te bieden danwel het toevoegen van bouwvolume onder voorwaarden mogelijk maken, kan een bijdrage geleverd worden aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Deze ruimtelijke kwaliteit kan worden gerealiseerd door sloop van (bedrijfs) bebouwing en door de realisatie van nieuwe natuur en landschap. Hierbij kan gedacht worden aan rood-voor-rood of rood-voor-groen constructies.

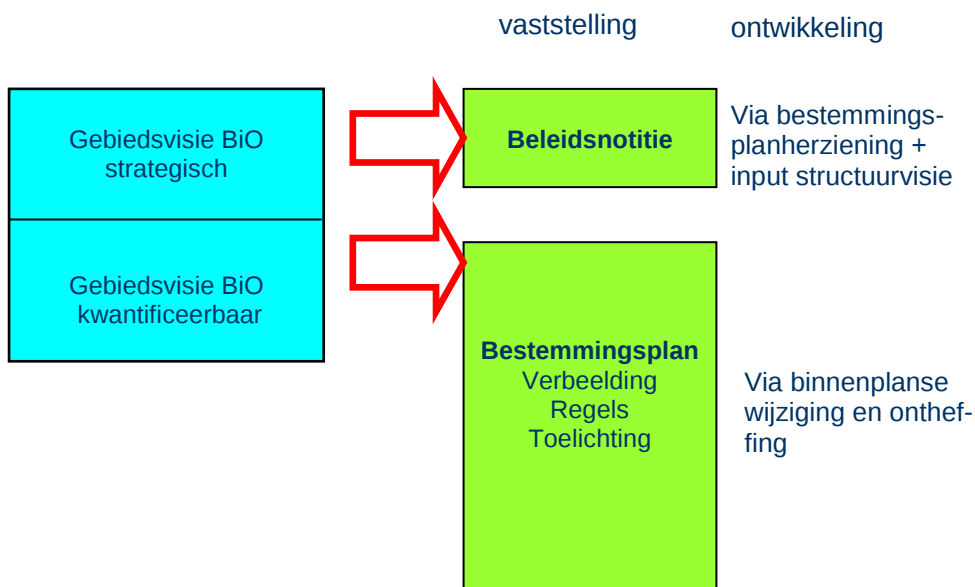
De opstelling van deze beleidsnotitie dient daarom als gemeentelijke uitwerking van de nota BiO. Het omvat een gebiedsgerichte visie, die benut kan worden als ontwikkelingskader voor concrete initiatieven. De daarbij beoogde kwaliteitswinst (onder andere sloop, gewenste beeldkwaliteit en land-

schappelijke inpassing) dient de gemeente vast te leggen in projectbesluiten, bestemmingsplanherzieningen en eventuele privaatrechtelijke overeenkomsten.

Het doel van deze beleidsnotitie is een ontwikkelings- en toetsingskader te bieden voor ruimtelijke initiatieven in bebouwingsconcentraties. Voorliggende visie dient als inspiratiekader, ontwikkelingskader en toetsingskader voor specifieke verzoeken welke via een aparte planologische procedure (post-zegelbestemmingsplan) kunnen worden afgewikkeld. Het bestemmingsplan buitengebied zal uiteindelijk als toetsingskader gaan/blijven dienen voor generieke verzoeken, welke binnenplannen via ontheffing of wijziging kunnen worden afgewikkeld.

1.3 Relatie met het bestemmingsplan buitengebied en nieuwe structuurvisie

In deze beleidsnotitie zijn op basis van de provinciale nota BiO nader begrensde bebouwingsconcentraties uitgewerkt. De nader begrensde bebouwingsconcentraties kunnen uiteindelijk worden opgenomen op de bestemmingsplankaart. De meer kwantificeerbare zaken (b.v. de mogelijkheden voor hergebruik en nevenactiviteiten) kunnen worden doorvertaald in de regels van het nieuwe bestemmingsplan buitengebied. Voor zaken als het toevoegen van nieuwe functies en nieuw bouwvolume zullen separate planologische procedures worden gevoerd waarbij tevens de eventueel noodzakelijke onderzoeken kunnen worden verricht. Het beleid uit deze nota kan tevens als input dienen voor de nieuwe structuurvisie van de gemeente.



1.4 Totstandkoming

Deze aanzet voor deze gemeentelijke uitwerking is opgesteld door Croonen Adviseurs in opdracht van de gemeente Loon op Zand. Hierbij is een gefaseerde aanpak benut. De ambtelijke en maatschappelijke vragen en opmerkingen worden bij de verdere uitwerking meegenomen. Het product ligt daarna voor ter politiek-bestuurlijke beoordeling.

1.5 Opzet en leeswijzer

Deze notitie bestaat uit drie delen:

- een algemeen beleidsdeel;
- een gemeentelijk specifieke gebiedsuitwerking;
- een gemeentelijk specifieke (beleids)uitwerking.

Hoofdstuk 2 bevat het algemene beleid met betrekking tot bebouwingsconcentraties. In hoofdstuk 3 spitst de gebiedsvisie zich specifiek toe op de uitwerking van de bebouwingsconcentraties in de gemeente Loon op Zand. In de gemeentelijk specifieke beleidsvisie (hoofdstuk 4) worden de algemene uitgangspunten geschetst die gelden voor de invulling van VAB's en bijvoorbeeld de realisatie van RvR-woningen in de bebouwingsconcentraties. Dit afwegingskader op hoofdlijnen, waarin per locatietype staat aangegeven welke functies, tegen welke randvoorwaarden mogelijk zijn vormt tegelijkertijd de basis en de onderbouwing voor de hoofdkeuzes die gemaakt zijn in de gebiedsvisie (hoofdstuk 3). Hoofdstuk 5 geeft zicht op de uitvoering en de mogelijkheden voor handhaving van het beleid.

In de bijlagen zijn een lijst van afkortingen en begrippen opgenomen evenals een lijst van VNG met milieucategorie 1 en 2 en een set beleidskaarten met daarop aangegeven de bebouwingsconcentraties

2 ALGEMEEN BELEID BEBOUWINGSCONCENTRATIES

2.1 Provinciaal beleid bebouwingsconcentraties

2.1.1 Interimstructuurvisie en Paraplunota ruimtelijke ordening (2008)

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening zijn per 1 juli 2008 de Interimstructuurvisie Noord-Brabant 'Brabant in ontwikkeling' en de Paraplunota ruimtelijke ordening in werking getreden. De Interimstructuurvisie, vastgesteld door Provinciale Staten, geeft een overzicht van de ruimtelijke belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant en de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid. Dit ruimtelijk beleid is uitgewerkt in de Paraplunota. De Paraplunota, vastgesteld door Gedeputeerde Staten, vormt de basis voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten en de inzet van de instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening.

De Interimstructuurvisie komt inhoudelijk grotendeels overeen met de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant, zoals uiteengezet in het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in balans'. Actualisering van beleid zijn meegenomen. Het hoofdbelang, zorgvuldig ruimtegebruik, is thematisch uitgewerkt in provinciale belangen en doelen.

De Paraplunota bevat de beleidslijnen zoals vastgesteld in het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in balans'. Tevens bevestigt Gedeputeerde Staten in de Paraplunota dat de diverse bestaande beleidsnota's, waaronder de Uitwerkingsplannen en de Gebieds- en Reconstructieplannen en de nota BiO, het uitgangspunt voor het beleid en handelen blijven. Noodzakelijke aanpassingen in verband met nieuwe wetgeving en bestuurlijke besluitvorming zijn meegenomen.

De Interimstructuurvisie/ Paraplunota maakt het op beperkte schaal mogelijk om VAB's te benutten voor niet aan het buitengebied gebonden activiteiten. Het gaat dan om het hergebruik van locaties waarvan de agrarische bestemming niet kan worden gehandhaafd voor de opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven. Op deze locaties is het hergebruiken van de voormalige agrarische bedrijfswoningen voor burgerbewoning mogelijk. Bij deze vorm van hergebruik moeten overtollige stallen en andere voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt worden, tenzij deze gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben.

Buiten de locaties waarvan de agrarische bestemming kan worden gehandhaafd voor de opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven en buiten de locaties waar sloop van bedrijfsgebouwen heeft plaatsgevonden met gebruikmaking van de ruimte-voor-ruimte-regeling is daarnaast, onder bepaalde voorwaarden, het volgende mogelijk:

- vestiging van agrarisch-technische hulpbedrijven;
- vestiging van agrarisch aanverwante bedrijven.

Waar het in dit geval locaties betreft in bebouwingsconcentraties buiten de groene hoofdstructuur (GHS) is het tenslotte toegestaan dat voormalige agrarische bedrijfslocaties benut worden voor niet aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid, bijvoorbeeld voor startende bedrijven. Daarvoor gelden de volgende voorwaarden:

- Het hergebruik moet passen in de omgeving.

- In opzet en ontwikkelingsperspectief moet het om een kleinschalige activiteit gaan, met in beginsel slechts enkele werknemers.
- Als het om een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer gaat, mag het in beginsel slechts een inrichting zijn die behoort tot de categorieën 1 en 2 van de lijst van bedrijfstypen, opgenomen in de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (1999 of latere versie) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten.
- Detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit;
- Publieksgerichte voorzieningen zijn niet toegestaan.
- De bedrijfsgebouwen mogen niet groter zijn dan de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, met een maximaal oppervlak van 400 m².
- Overtollige gebouwen moeten worden gesloopt.
- Buitenopslag is niet toegestaan.

2.1.2 Beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling' (nota BiO) (2004)

De beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling' maakt inmiddels deel uit van de Paraplunota ruimtelijke ordening van de provincie Noord Brabant. Met de nota BiO heeft de provincie de eerste stap gezet in het verruimen van de ontwikkelingsmogelijkheden op vrijkomende agrarische bedrijfslocaties (VAB's). Deze verruiming is nadrukkelijk gekoppeld aan het principe 'ruimtelijke kwaliteit' en spitst zich vooral toe op VAB's in (begrensde) bebouwingsconcentraties.

Er kan met het VAB-beleid van de nota BiO, in vergelijking met het VAB-beleid van de provinciale Interimstructuurvisie/ Paraplunota (voorheen Streekplan), meer maatwerk geboden worden ten aanzien van de maximaal toegestane bebouwingsoppervlakten voor verschillende functies. Daarnaast kunnen gemeenten zelf de bebouwingsconcentraties aanwijzen waarin verruimde hergebruiksmogelijkheden van toepassing zijn en waar eventuele toevoeging van bijvoorbeeld ruimte-voor-ruimte woningen mogelijk is. Dit in ruil voor het bereiken van extra ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Loon op Zand.

Bij nieuwe ontwikkelingen in bebouwingsconcentraties dient er sprake te zijn van een balans tussen de functie en omgeving. Het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit staat hierbij voorop. De ontwikkelingen dienen te passen in en/of een bijdrage te leveren aan:

- het tegengaan van verstening;
- het behoud en/of de versterking van natuur- en landschapswaarden en cultuurhistorische waarden;
- de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw;
- de doelstellingen van de revitalisering;
- de leefbaarheid van het platteland.

Het is niet toegestaan om nieuwe bebouwing toe te laten op plaatsen waar met gebruikmaking van de Regeling beëindiging veehouderij (Rbv) en ruimte-voor-ruimte-regeling opstallen zijn gesloopt.

De nota BiO biedt ten aanzien van het wonen in cultuurhistorische bebouwing, statische opslag, paardenhouderijen, nevenactiviteiten en verbrede landbouw ook ruimere hergebruiksmogelijkheden voor het overig buitengebied. Deze worden doorvertaald in deze beleidsnota en het nieuwe bestemmingsplan buitengebied.

2.1.3 Reconstructieplan Meierij (2005)

In het reconstructieplan is de integrale zonering, bestaande uit extensive-rings-, verwevings- en landbouwontwikkelingsgebieden begrensd door de waarden en belangen in de verschillende gebieden integraal af te wegen. De gebieden uit het reconstructieplan waar men de ontwikkelingen van de intensieve veehouderij beperkt wil houden zijn de extensiveringsgebieden.

Het verruimde beleid voor voormalige agrarische bedrijfslocaties en nieuwe economische dragers in zones rondom de kernen en andere bebouwingsconcentraties biedt mogelijkheden om het proces van beëindiging en verplaatsing van intensieve veehouderijen in en nabij deze zones te ondersteunen.

Kernrandzones, bebouwingsclusters en bebouwingslinten zijn in de meeste gevallen begrensd als extensiveringsgebied. Vaak nog met een zone eromheen. Het reconstructieplan verwacht dat de intensieve veehouderij in de betreffende bebouwingsconcentraties op termijn verdwijnt. De nog aanwezige intensieve veehouderijen wil het reconstructieplan ondersteunen bij verplaatsing naar een plek buiten de bebouwingsconcentraties. Door middel van de verruimde mogelijkheden voor hergebruik van voormalige agrarische bebouwing en vestiging van nieuwe economische dragers, wil het reconstructieplan mogelijkheden bieden om de gewenste verplaatsingen te realiseren.

Om het verruimde beleid te mogen toepassen moet de gemeente een integrale visie voor het gebied opstellen (gebiedsvisie bebouwingsconcentraties).

2.2 Gemeentelijk beleid bebouwingsconcentraties

2.2.1 Bestemmingsplan Buitengebied (1997)

Voor het grootste deel van het buitengebied van Loon op Zand geldt op dit moment het bestemmingsplan 'Buitengebied 1997'. Dit plan is op 20 november 1997 vastgesteld door de gemeenteraad van Loon op Zand. Op 16 juni 1998 is het bestemmingsplan (gedeeltelijk) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant.

In het bestemmingsplan buitengebied uit 1997 is een hergebruiksregeling opgenomen voor vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen gerelateerd aan de waarden van het omliggende gebied. Deze beleidsnotitie borduurt voort op de regeling uit het bestemmingsplan.

2.2.2 StructuurvisiePlus (2004)

In januari 2004 heeft de gemeenteraad van Loon op Zand de StructuurvisiePlus vastgesteld. Deze StructuurvisiePlus geeft de gemeentelijke kaders aan voor het beheer en ontwikkeling van stedelijk en landelijk gebied. De eigen identiteit en de mogelijkheden om deze te versterken staan hierbij centraal. De StructuurvisiePlus beschrijft de visie op de meeste wenselijke ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende 10 tot 15 jaar. Per thema is de visie uitgewerkt.

Het bieden van mogelijkheden voor hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties wordt onderschreven. Er is geen specifiek beleid voor bebouwingsconcentraties en/of vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing.

De gemeente Loon op Zand is voornemens een nieuwe structuurvisie op te stellen. Deze beleidsnota zal als input gebruikt worden voor het onderdeel buitengebied.

2.2.3 Concept Notitie Ruimte voor ruimte Loon op Zand (2008)

De gemeente Loon op Zand wil een taak vervullen in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling. Hiertoe is binnen de gemeente Loon op Zand gezocht naar locaties die in aanmerking zouden kunnen komen voor de realisatie van woningen in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling. Deze locaties zijn de Sweensstraat, Europalaan en de Horst in Kaatsheuvel, Hooivork in De Moer en Bergstraat en Kloosterstraat in Loon op Zand. Enkel de Bergstraat is gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan buitengebied. Uit de uitgevoerde quickscan, waarin de locaties op planologisch-juridische, milieukundige en ruimtelijke aard zijn beoordeeld, is gebleken dat de locatie niet geschikt is bevonden voor ruimte-voor-ruimte.

In de notitie is tevens verwoord hoe om te gaan met particuliere initiatieven. In principe dient elk particulier initiatief afzonderlijk beoordeeld te worden op ruimtelijke en landschappelijke aanvaardbaarheid, financieel-economische haalbaarheid, milieu-technische belemmeringen en eventuele andere van belang zijnde aspecten. Allereerst dient het initiatief uiteraard te passen binnen de geldende beleidsregels ruimte-voor-ruimte. Daarnaast dient het te passen binnen het bestaande beleidskader van zowel gemeente als provincie. De toetsingscriteria zijn verzameld in een checklist.

Een ruimte-voor-ruimte locatie in het buitengebied dient gelegen te zijn binnen een kernrandzone of een bebouwingsconcentratie en dient zoveel mogelijk aan te sluiten op bestaande bebouwing. Aan de randen van de bebouwde kom wordt zoveel mogelijk gestreefd naar een geleidelijke overgang tussen de bebouwde kom en het buitengebied. Dit betekent dat de bouw van (extra) woningen in de kernrandzones, slechts onder strikte voorwaarden mogelijk moet zijn. Wanneer in deze zones woningen worden gerealiseerd, dient sprake te zijn van een aanmerkelijke verbetering van de kwaliteit van de directe omgeving. Daarnaast zijn binnen de gemeente Loon op Zand in het buitengebied beperkt bebouwingsconcentraties aanwezig. Kenmerkend aan de bebouwingsconcentraties is de verspreid liggende bebouwing, met tussen de bebouwing doorkijken naar de achterliggende (agrarische) gebieden. Niet wenselijk is het deze bebouwingsclusters verder sterk te verdichten. Het realiseren van ruimte-voor-ruimte woningen binnen bebouwingsconcentraties in het buitengebied wordt daarom enkel via maatwerk mogelijk gemaakt. Ruimte-voor-ruimte woningen zijn wel mogelijk op locaties waar reeds bebouwing aanwezig is welke wordt gesloopt en waarvoor in de plaats een ruimte-voor-ruimte woning wordt opgericht (herstructurering/ transformatie op locatie).

2.3 Factoren afweging mogelijkheden bebouwingsconcentraties

De provincie Noord-Brabant heeft in haar doelstellingen voor het buitengebied het streven opgenomen dat de 'ontstening' van het buitengebied één van de randvoorwaarden dient te zijn voor het verruimde ruimtelijk beleid voor de bebouwingsconcentraties. Slechts in de aangewezen bebouwingsconcentraties wordt de mogelijkheid geboden aan vrijgekomen agrarische bedrijven of andere bestaande bedrijven om in ruil voor ontstening in ruime mate van functie te wijzigen dan elders in het buitengebied. Daarnaast biedt het verruimde beleid ook mogelijkheden om passende ruimtelijke en/of

functionele ontwikkelingen in de vorm van verdichting met nieuwe woningen toe te staan als daardoor tevens ontstening of ruimtelijke kwaliteitswinst anderszins plaats vindt.

Voor de afweging van ontwikkelingsmogelijkheden in bebouwingsconcentraties speelt een aantal factoren een rol. Er is onderscheid te maken in functionele en ruimtelijke factoren:

- Onder de **functionele factoren** vallen alle aspecten die van belang zijn voor het hergebruik van een bepaalde functie. Zo kan een functie al dan niet samenhangen met de landbouw of het buitengebied. Voor de vestiging van recreatie gelden bijvoorbeeld andere voorwaarden dan voor wonen.
- Onder de **ruimtelijke factoren** vallen alle aspecten die voortkomen vanuit de locatie danwel de omgeving. Het gaat dan enerzijds om de ligging en ontsluiting van de locatie en anderzijds om de aanwezigheid van specifieke waarden op het gebied van cultuurhistorie, water, natuur en landschap.

2.3.1 Functionele factoren

Nieuwe ontwikkelingen kunnen betrekking hebben op, in voorkeursvolgorde:

- agrarische functies, verbrede landbouw, nevenactiviteiten en agrarisch verwante functies;
- buitengebied gebonden functies (met name recreatie en toerisme);
- wonen;
- andersoortige (niet-agrarische) bedrijvigheid.

Voor nieuwe activiteiten geldt dat ze moeten passen in de aard, schaal en het karakter van het buitengebied. Dit is voor loon op Zand nader uitgewerkt in hoofdstuk 3. In bebouwingsconcentraties kunnen, onder voorwaarden, voor nieuwe functies meer m² worden toegestaan ten opzichte van het overige buitengebied.

Landbouwgebonden functies

Primair dient er bij het zoeken naar hergebruikmogelijkheden op VAB's gekeken te worden naar het behoud van de agrarische functie dan wel het inpassen van een landbouwgerelateerde functie:

- Agrarisch hergebruik

Indien mogelijk, gaat de voorkeur in het algemeen uit naar agrarisch hergebruik van vrijkomende agrarische opstallen. In bebouwingsconcentraties zal dit, omdat er vaak sprake is van een sterke mening van functies, niet altijd tot de mogelijkheden behoren.

- Verbrede landbouw

Verbrede landbouw wordt gezien als 'agrariërs met iets erbij'. De nevenfuncties zijn direct gerelateerd aan het verder in stand te houden agrarische bedrijf, de activiteit hangt samen met de agrarische bedrijfsvoering of staat ten dienste van het bedrijf. Agrotourisme, waaronder kleinschalig kamperen, agrarisch natuurbeheer, bewerking en waardevermeerdering van ter plaatse geproduceerde producten, de verkoop van streekelijke producten en zorgboerderijen zijn voorbeelden van 'verbrede landbouw'. De ontwikkeling van verbrede landbouwactiviteiten is als specifieke nevenfunctie in beginsel op alle bestaande agrarische bouwblokken toelaatbaar mits de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven niet worden beperkt. Verbrede landbouw kan ook

mogelijk zijn als volwaardige vervolgfunctie (denk bijvoorbeeld aan verblijfsrecreatie) waarbij het agrarisch bedrijf niet meer wordt uitgeoefend.

- Landbouw met een neventak (niet-agrarische nevenfunctie)

Er is sprake van een nevenfunctie zolang het agrarische bedrijf als hoofdfunctie wordt uitgeoefend en de nevenfunctie niet direct gerelateerd is aan het agrarisch bedrijf. Vanuit de optiek van nevenfuncties is het nodig een bij de nevenfunctie passend maximum aan bebouwing op te nemen. Nevenfuncties zijn volgens de nota BiO alleen toegestaan als deze als vervolgfunctie kunnen worden toegelaten. Een (verdere) groei van de nevenfunctie naar hoofdfunctie is soms mogelijk na wijziging van de bestemming binnen de randvoorwaarden die daartoe zijn gesteld in de Interimstructuurvisie/ Paraplunota.

- Agrarisch verwante en agrarisch-technische bedrijvigheid

De meest voorkomende agrarisch verwante bedrijven zijn paardenhouderijen, maneges, dierenasiels, dierenklinieken, groencomposteringsbedrijven, hondenkennels, hoveniersbedrijven, instellingen voor agrarisch praktijkonderwijs, proefbedrijven en volkstuinen. Tot de agrarisch technische hulpbedrijven horen grootveeklinieken, KI-stations, mestopslag- en mesthandelsbedrijven, loonwerkbedrijven, verhuurbedrijven voor landbouwwerktuigen, veetransportbedrijven en veehandelsbedrijven. Deze bedrijvigheid is onder voorwaarden mogelijk.

Buitengebiedgebonden functies (met name recreatie en toerisme)

Recreatie en toerisme zijn activiteiten in het buitengebied, die een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan de leefbaarheid van het platteland. Naast de ontwikkeling van aan het buitengebied gebonden toerisme en recreatie, is hergebruik van VAB's toegestaan voor recreatieve voorzieningen. Het gaat dan om voorzieningen die bezoekers-extensief, kleinschalig en vermengbaar zijn met de overige functies en qua schaal en omvang passen bij de desbetreffende kern of gemeente.

Voor bezoekersintensieve en bovenregionale functies (bijvoorbeeld de Efteling of grotere kampeerterreinen) dient een separate afweging te worden gemaakt, welke niet expliciet in de gebiedsvisie wordt meegenomen. Ontwikkelingslocaties nabij natuur- en landschappelijk aantrekkelijke gebieden, die voor recreanten de voorkeur hebben, zijn in het kader van de reconstructie veelal benoemd als recreatieve poorten dan wel intensieve recreatieve gebieden.

Overige functies: Wonen

Ten aanzien van wonen biedt het ruimtelijk beleid weinig mogelijkheden tot toevoeging van burgerwoningen in het buitengebied. Er zijn de volgende uitzonderingen:

- woningbouw in het kader van de ruimte-voor-ruimte -regeling
- woningbouw van een zogenaamde BiO-woning;
- de toevoeging van woningen door middel van hergebruik van cultuurhistorisch waardevolle (bedrijfs)bebouwing;

- Ruimte-voor-ruimte woning (RvR)

Ruimte-voor-ruimte is een vorm van woningbouw die in principe buiten het reguliere gemeentelijke woningbouwprogramma valt. Het programma voor dit type woningen wordt bepaald door het oppervlak gesloopte agrarische bedrijfsgebouwen in het buitengebied. Voor iedere 1.000 m² gesloopte agrarische bedrijfsgebouwen voor intensieve veehouderij en

het inleveren van milieurechten mag één woning gebouwd worden op dezelfde locatie of op een locatie binnen een bebouwingsconcentratie. In plaats van zelf slopen is het ook mogelijk een ruimte-voor-ruimte bouwrecht te verwerven. Er wordt dan een zogenaamd bouwrecht gekocht bij de ruimte-voor-ruimte maatschappij van de provincie. Er zijn dan elders in de provincie stallen gesloopt en rechten ingeleverd, maar nog geen woning teruggebouwd. Dit kan dan via het bouwrecht op een geschikte locatie in een bebouwingsconcentratie.

De gemeente Loon op Zand kiest er voor ruimte-voor-ruimte toe te laten op bestaande bebouwde locaties in bebouwingsconcentraties. Via maatwerk zal incidenteel op een onbebouwde locatie een ruimte-voor-ruimte woning mogelijk kunnen zijn waarbij in voldoende mate rekening wordt gehouden met de doorzichten in de bebouwingsconcentraties en er natuurlijk sprake is van kwaliteitsverbetering.

Het is niet toegestaan om nieuwe bebouwing toe te laten op plaatsen waar met gebruikmaking van de Regeling beëindiging veehouderij (RBV) en Ruimte-voor-Ruimte-regeling reeds opstallen zijn gesloopt.

- BiO-woning

De gemeente Loon op Zand wil eveneens via maatwerk nader bezien of incidenteel op een onbebouwde locatie een zogenaamde BiO-woning kan worden opgericht. Het toevoegen van een woning door middel van rood-voor-groenconstructies kan een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. Er zou dan bijvoorbeeld in ruil voor een tegenprestatie die aanzienlijk bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied van de gemeente of door een storting in bijvoorbeeld een gemeentelijk Groenfonds (minimaal €150.000,-) op een geschikte locatie in een bebouwingsconcentratie een woning worden gerealiseerd. Dit worden de zogenaamde BiO-woningen genoemd.

De gemeente Loon op Zand kiest er voor BiO-woningen toe te laten op bestaande bebouwde locaties in bebouwingsconcentraties. Via maatwerk zal incidenteel op een onbebouwde locatie een dergelijke woning mogelijk kunnen zijn waarbij in voldoende mate rekening wordt gehouden met de doorzichten in de bebouwingsconcentraties.

Het is niet toegestaan om nieuwe bebouwing toe te laten op plaatsen waar met gebruikmaking van de Regeling beëindiging veehouderij (Rbv) en ruimte-voor-ruimte-regeling reeds opstallen zijn gesloopt.

- Cultuurhistorisch waardevolle panden

Het benutten van cultuurhistorisch waardevolle karakteristieke (bedrijfs) bebouwing voor wonen is mogelijk indien slechts één woonfunctie binnen de bebouwing gerealiseerd wordt. Indien de bebouwing zich qua omvang leent voor splitsing en behoud van de bebouwing anderszins niet haalbaar is, kan worden overwogen tot splitsing van het gebouw ten behoeve van de realisering van maximaal twee woningen. Dit beleid voor boerderijsplitsing geldt overigens voor het hele buitengebied.

- Nieuwe landgoederen

De gemeente Loon op Zand staat positief ten opzichte van het realiseren van nieuwe landgoederen. Het beleid hiervoor is opgenomen in de provinciale nota Rood voor groen: Nieuwe landgoederen in Brabant (2004). Omdat voor nieuwe landgoederen maatwerk is vereist en deze via separate bestemmingsplannen worden geregeld, wordt er in deze

beleidsnotitie voor bebouwingsconcentraties geen verdere uitwerking aan gegeven.

Overige functies: Werken

Naast landbouw, wonen en recreatie en toerisme zijn er nog enkele functies die ontwikkelingsmogelijkheden kunnen hebben in bebouwingsconcentraties. Het gaat dan om niet-buitengebied gebonden bedrijvigheid/functies, zoals statische opslag, dienstverlening en ambachtelijke bedrijvigheid. Voor deze functies gelden vanuit de gebruiksoptiek minder generieke vestigingsvoorkeuren. Deze zijn verwoord in het provinciale VAB-beleid (zie 2.1.1.) dat wordt doorvertaald in het nieuwe bestemmingsplan buitengebied.

2.3.2 Ruimtelijke factoren

De ontwikkelingsmogelijkheden in bebouwingsconcentraties hangen in sterke mate af van de ligging in en draagkracht van het omringende gebied. Ook de ligging ten opzichte van de kern(en) en doorgaande wegen speelt een rol. Daarbij is een onderscheid te maken in solitair gelegen bebouwingsconcentraties en bebouwingsconcentraties die tegen een kern aan liggen. Voor beide typen geldt dat behoud en versterking van de karakteristieke historische structuur in relatie tot het buitengebied het meest bepalend is voor de ontwikkelingsmogelijkheden. Aspecten als openheid, behoud van groene elementen en overgangen naar het landschap spelen ook een rol.

Solitair gelegen bebouwingsconcentraties bieden vanuit dit oogpunt minder hergebruiksmogelijkheden. De vrije ligging in het landschap vraagt om een zeer zorgvuldige inpassing en herschikking van (nieuwe) functies en bebouwing. Dit type bebouwingsconcentraties heeft over het algemeen nog het best haar historische structuur weten te behouden. Voor bebouwingsconcentraties nabij kernen is dit in veel gevallen minder het geval. Door de ligging in de invloedssfeer van kernen hebben zich daar vaak al gebiedsvreemde ontwikkelingen voorgedaan.

De verscheidenheid aan voorkomende functies speelt ook een rol. In sommige bebouwingsconcentraties zijn bijvoorbeeld meer (voormalige) agrarische bedrijven aanwezig dan in andere bebouwingsconcentraties. Daarnaast biedt de ene bebouwingsconcentratie fysiek meer ruimtelijke mogelijkheden voor nieuwe woonkavels dan de andere. Eveneens geldt dat voor de mogelijkheden of wenselijkheden voor nieuw groen of voor verbetering of de sanering van storende functies of elementen (ruimtelijke kwaliteitsverbetering). Daarbij kan zowel sprake zijn van kwaliteitswinst ter plaatse als kwaliteitswinst per saldo bestaande uit verruimde gebruiks- of bouwmogelijkheden op de ene plaats (in een bebouwingsconcentratie) in combinatie met een tegenprestatie (sloop of groenaanleg) elders, bij voorbeeld in dezelfde bebouwingsconcentratie, in een andere bebouwingsconcentratie of in het overige buitengebied.

Gezien de onvervangbaarheid van aanwezige kwaliteiten op het gebied van bodem, water, cultuurhistorie, natuur en landschap, dient de nadere uitwerking van de ontwikkelingsmogelijkheden in de gebiedsvisie uit te gaan van bescherming en versterking van deze waarden. Deze worden voor het buitengebied van Loon op Zand per bebouwingsconcentratie aangegeven op de deelkaarten in hoofdstuk 3.

3 SPECIFIEKE GEBIEDSUITWERKING BEBOUWINGSCONCENTRATIES LOON OP ZAND

3.1 Algemeen

Op basis van de provinciale nota 'Buitengebied in Ontwikkeling' kunnen gemeenten voor nader te bepalen en nader te begrenzen bebouwingsconcentraties het reguliere beleid voor vrijkomende agrarische bedrijfslocaties verruimen. In dit hoofdstuk geeft de gemeente aan welke gebieden binnen de gemeente op basis waarvan zijn aanmerkt als bebouwingsconcentratie.

Per bebouwingsconcentratie is vervolgens een uitwerking gemaakt in analyse, visie en een beschrijving van zowel kwaliteiten, knelpunten als kansen:

- ligging van de bebouwingsconcentratie;
- algemene beschrijving van de bebouwingsconcentratie;
- typering van de bebouwingsconcentratie;
- beschrijving van de karakteristiek en kwaliteit;
- integrale ruimtelijke en functionele visie op eventuele kwaliteitsverbeteringen en mogelijke nieuwe functies.

3.2 Bebouwingsconcentraties gemeente Loon op Zand

3.2.1 Geselecteerde bebouwingsconcentraties en begrenzing

In deze gebiedsvisie heeft de gemeente Loon op Zand een nadere keuze gemaakt uit de kernranden, linten en clusters zoals reeds opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 1997. De aanwijzing en nadere begrenzing van deze gekozen bebouwingsconcentraties is bepaald op basis van beleidsmatige, landschappelijke en stedenbouwkundige aspecten. Tevens is het provinciale, regionale en lokale ruimtelijk beleid alsmede de topografische kaart, luchtfoto's, veldbezoek en stedenbouwkundige en landschappelijke kennis benut.

Op basis hiervan heeft de gemeente in het buitengebied vijf bebouwingsconcentraties geselecteerd welke in aanmerking komen als bebouwingsconcentratie. Hierbij is rekening gehouden met de volgende aspecten:

- In de Groene Hoofdstructuur (subzone Natuur) worden geen bebouwingsconcentraties aangewezen vanwege de bos en natuurwaarden.
- In het landbouwonwikkelingsgebied worden geen bebouwingsconcentraties aangewezen. In deze gebieden dient de ontwikkeling van de landbouw volledig tot zijn recht te komen en niet belemmerd te worden door de toevoeging van andere functies.
- In een bebouwingsconcentratie komen landbouwbedrijven (bestaand dan wel voormalig), burgerwoningen en/of niet agrarische bedrijven voor (menging van functies).
- In een bebouwingsconcentratie komen minimaal circa 10-20 bouwmassa's of bouwblokken voor in een vlakvormige of lijnvormige structuur met geringe afstanden tussen elkaar.
- De verzameling bebouwing is gelegen aan een kruispunt van wegen of (dubbelzijdig) langs een (doorgaande) weg gelegen, dan wel grenst aan de bebouwde kom.

Weliswaar duidt het uitwerkingsplan een aantal bebouwingsconcentraties aan als 'bestaand stedelijk gebied', de aangewezen bebouwingsconcentraties zijn gelegen in het buitengebied van Loon op Zand en hebben een volledig landelijk karakter. Er zijn meerdere lijn- of vlakvormige concentraties

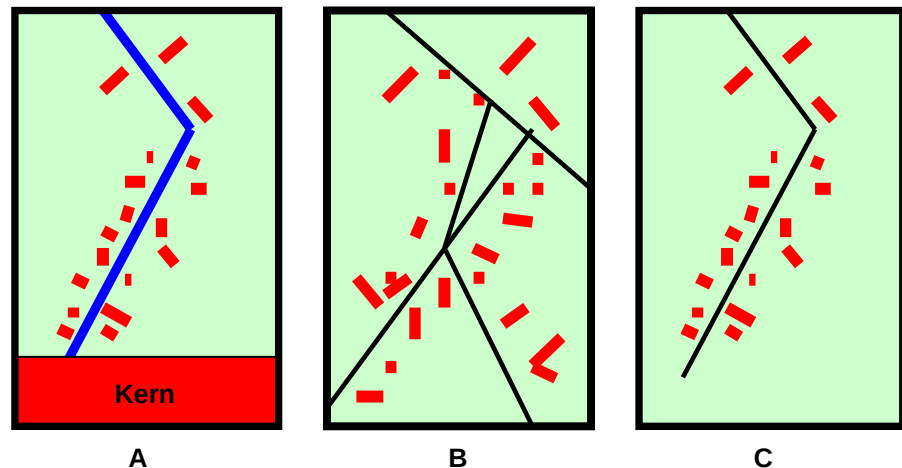
Op bijgevoegde kaart zijn de aangewezen bebouwingsconcentraties aangegeven. De gebieden zijn concreet begrensd op perceelsniveau omdat de gemeente deze beleidsvisie als toetsingskader wil gebruiken en omdat een concrete begrenzing een zekere mate van rechtszekerheid biedt. In de bijlage zijn beleidskaarten opgenomen waar de ligging en begrenzing van de bebouwingsconcentraties in relatie tot de omgeving is terug te zien.



3.2.2 Typering

Een nadere typering van de bebouwingsconcentraties kan plaatsvinden aan de hand van onderstaande indeling:

- A Bebouwingslint nabij kern (aan doorgaande weg)
- B Bebouwingscluster solitair gelegen (aan doorgaande weg)
- C Bebouwingslint solitair gelegen (aan doorgaande weg)



(Bron: Nota Buitengebied in Ontwikkeling, provincie Noord-Brabant)

A: Richting de kern en langs een doorgaande weg neemt de mogelijkheid voor andere dan agrarische gebruiksvormen en meer publieksaantrekkende functies toe en is er minder noodzaak om (delen van) bijvoorbeeld voormalige stallen af te breken. Het verdient aanbeveling om de relatie met het achtergelegen open landschap door 'gaten' in bebouwingsconcentratie veilig te stellen.

B: Vanuit een buitengebiedperspectief zou men deze bebouwing zo veel mogelijk terug willen dringen. Anderzijds kunnen er situaties zijn die het ruimtelijk goed verdragen dat bebouwing hergebruikt wordt door functies die qua aard en schaal niet in het buitengebied maar ook niet in of aansluitend aan het dorp geplaatst kunnen worden. Publieksaantrekkende functies zijn hier vanwege de solitaire ligging minder gewenst.

C: Vanuit een buitengebiedperspectief zou men deze bebouwing zo veel mogelijk terug willen dringen. Anderzijds kunnen er situaties zijn die het ruimtelijk goed verdragen dat bebouwing hergebruikt wordt door functies die qua aard en schaal niet in het buitengebied maar ook niet in of aansluitend aan het dorp geplaatst kunnen worden. Anders dan bij het cluster is de situering en oriëntatie van de bebouwing aan de weg bij herstructurering hier meer van belang. Publieksaantrekkende functies zijn hier vanwege solitaire ligging minder gewenst.

In het buitengebied van de gemeente Loon op Zand kunnen de vijf bebouwingsconcentraties als volgt worden ingedeeld:

Nr.	Naam	Type
1	Zuidhollandsedijk	C
2	Lage Zandschel	A
3	Hoge Zandschel/ Rechtvaart	B
4	Van Haestrechtstraat	A
5	Loonse Molenstraat	C

3.3 Uitwerking per bebouwingsconcentratie

De ligging van de gekozen bebouwingsconcentraties wordt in bijgaande figuur aangegeven. In de volgende paragrafen worden deze bebouwingsconcentraties beschreven. Het uitgangspunt dat bij het ontwerpen van de kaartbeelden als leidraad is genomen is de *ruimtelijke kwaliteit* van de bebouwingsconcentratie in haar omgeving. In het eerste kaartbeeld betekent dit in veel gevallen een waardering van de aanwezige (groen)structuren, door- en uitzichten en karakteristieke plekken in het landschap.

De tweede kaart biedt aanknopingspunten voor een verbetering van deze bestaande kwaliteiten. De voorgestelde ingrepen moeten dan ook in dit licht gezien worden, het is niet bedoeld als een dwingende ontwikkelingsvisie voor de bebouwingsconcentraties. Wanneer de mogelijkheid zich echter voordoet een kwaliteitsverbetering in het geanalyseerde gebied te realiseren (bijvoorbeeld door het slopen van de schuren van een gestopt agrarische bedrijf, waarmee de mogelijkheid geboden wordt een woning in het gebied toe te voegen) dan kan kaartbeeld 2 als leidraad genomen worden samen met de algemene principes uit hoofdstuk 4. Ook worden hier de gebruikte symbolen toegelicht. De gemeentespecifieke beleidslijnen zoals verwoord in hoofdstuk 4 dienen tevens in acht te worden genomen bij de beoordeling van individuele verzoeken.

De kaartbeelden en algemene principes kunnen benut worden bij de beoordeling van individuele verzoeken in het licht van de verbetering van de ruimtelijke (lees stedenbouwkundige en landschappelijke) kwaliteit. De legenda is achterin het rapport opgenomen. **Relevant beleid per bebouwingsconcentratie:**

Zuidhollandsedijk

Beleidsdocument	Aanduiding
Streekplankaart 1	AHS-Landbouw, GHS-Landbouw, Bebouwing
Streekplankaart 2	AHS-Overig, Leefgebied kwetsbare soorten, Bebouwing
Uitwerkingsplan	Beheer en intensivering, Landschapsbeheer
Reconstructieplankaart 1	X
Reconstructieplankaart 2	Extensiveringsgebied-Overig
Cultuurhistorische Waardenkaart	Historische geografie (lijn en vlak) en stedenbouw en groen, Molenbiotoop, zichtrelatie

Lage Zandschel

Plankaart	Aanduiding
Streekplankaart 1	GHS-Landbouw, Bebouwing
Streekplankaart 2	Leefgebied kwetsbare soorten, Bebouwing
Uitwerkingsplan	Beheer en intensivering, Landschapsbeheer
Reconstructieplankaart 1	EHS percelen
Reconstructieplankaart 2	Extensiveringsgebied-Overig
Cultuurhistorische Waardenkaart	Historische geografie (lijn en vlak), Historische stedenbouw en groen, Zichtrelatie

Hoge Zandschel/ Rechtvaart

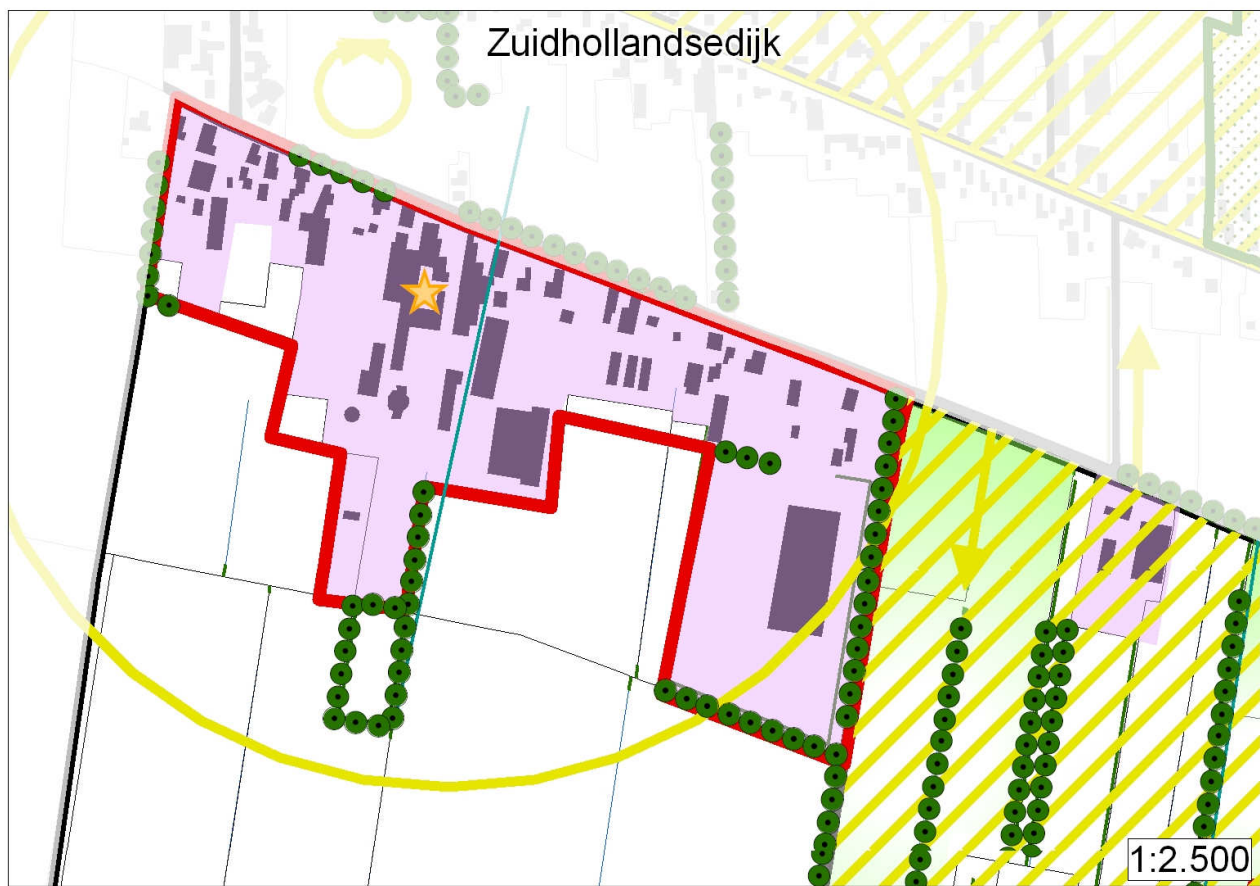
Plankaart	Aanduiding
Streekplankaart 1	AHS-Landbouw, GHS-Landbouw, Bebouwing
Streekplankaart 2	AHS-Overig, Leefgebied kwetsbare soorten, Bebouwing
Uitwerkingsplan	Beheer en intensivering, Landschapsbeheer
Reconstructieplankaart 1	x
Reconstructieplankaart 2	Extensiveringsgebied-Overig
Cultuurhistorische Waardenkaart	Historische geografie (lijn en vlak), Historisch groen

Van Haestrechtstraat

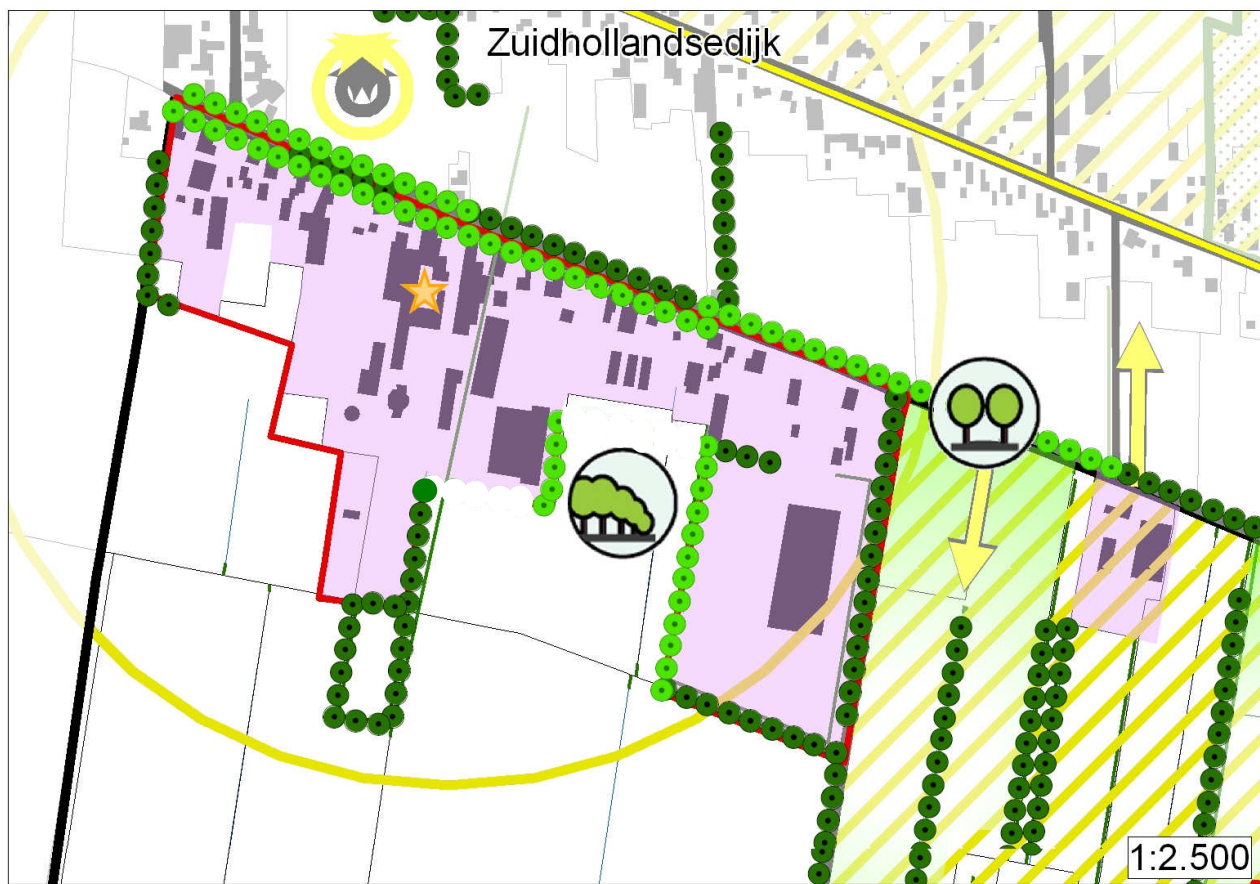
Plankaart	Aanduiding
Streekplankaart 1	AHS-Landbouw, GHS-Landbouw
Streekplankaart 2	AHS-Overig, Natuurontwikkelingsgebied, Beschermingszone zeer kwetsbare grondwaterwinning 25-jaarszone
Uitwerkingsplan	Landschapsbeheer
Reconstructieplankaart 1	Voorlopig reserveringsgebied waterberging 2016, RNLE
Reconstructieplankaart 2	Extensiveringsgebied (Overig en Natuur), Verwevingsgebied
Cultuurhistorische Waardenkaart	Historische geografie (lijn), Historisch groen

Loonse Molenstraat

Plankaart	Aanduiding
Streekplankaart 1	AHS-Landschap, GHS-Landbouw, RNLE
Streekplankaart 2	RNLE-landschapsdeel, Leefgebied struweelvogels, RNLE
Uitwerkingsplan	Landschapsbeheer
Reconstructieplankaart 1	Beschermingszone natte natuurparel, RNLE, Te herstellen beek
Reconstructieplankaart 2	Extensiveringsgebied-Overig, Intensief recreatief gebied, Stedelijk uitloopgebied
Cultuurhistorische Waardenkaart	Historische geografie (lijn)



Analyse



Visie

3.3.1 Zuidhollandsedijk

Analyse

Ten noordwesten van de kern Kaatsheuvel ligt het bebouwingslint Zuidhollandsedijk. Deze weg vormt samen met de hieraan parallel lopende Heistraat (gemeente Waalwijk) een opvallend langgerekte zuidoost-noordwest georiënteerd historisch lint waar de bebouwing aan de dijk hoofdzakelijk aan de zuidzijde is gelegen. De bebouwingsconcentratie is deels bebouwd en was vroeger de grens tussen Brabant en Holland. Rond 1900 was er op de dijk al bebouwing te vinden. De bebouwingsconcentratie is gelegen in directe nabijheid van Sprang-Capelle.

Rood

In de huidige situatie bestaat de bebouwingsconcentratie uit afwisselend grote en kleinere percelen. In het lint liggen een aantal agrarische bedrijven met bedrijfsbebouwing en enkele niet-agrarische bedrijven afgewisseld met woningen. De bebouwing is overwegend éénlaags. Vrijwel alle bebouwing is ten zuiden van de Zuidhollandsedijk gelegen. Aan de westzijde is een molen gesitueerd, hierin is een horecavoorziening (partycentrum) gevestigd. Aan de oostzijde wordt het lint begrensd door een grote bedrijfskavel (autosloperij).

Groen

De Zuidhollandsedijk vormt een grens tussen het droge zandgebied in het oosten en het veengebied in het westen en markeert ook de overgang tussen de kleigronden in het noorden en zandgronden in het zuiden. Langs de dijk liggen op veel plaatsen (vooral ten oosten van de concentratie) nog restanten van landschapselementen. Tevens is er sprake van een hoge dichtheid elzenhagen, langs wegen, sloten en greppels, die karakteristiek zijn voor het veen- en kleigebied. Karakteristiek is ook de strokenverkaveling in de omgeving. In het gebied komen moeras- en struweelvogels voor. Vanuit het lint zijn diverse (historische) zichten naar de omgeving in zowel noordelijke als zuidelijke richting.

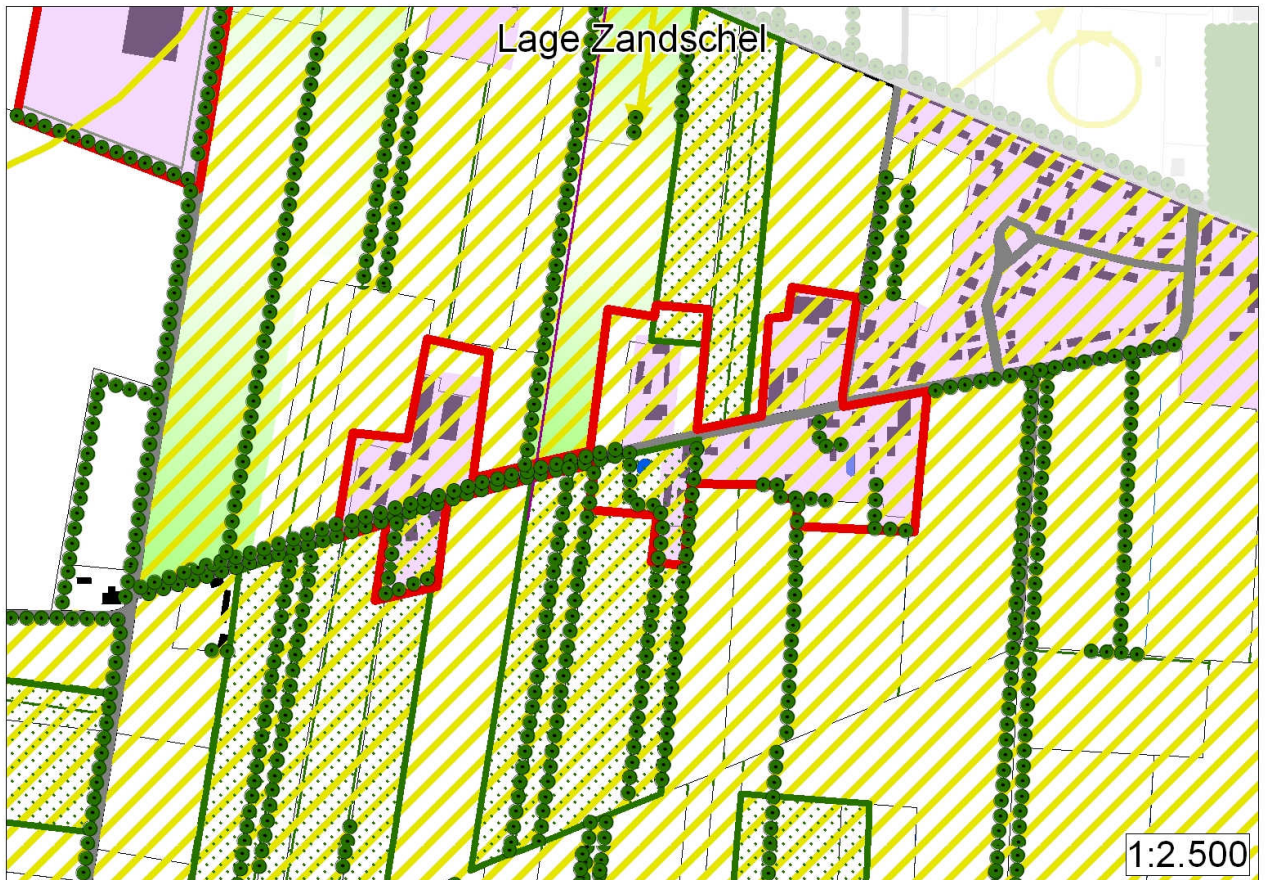
Visie

Rood

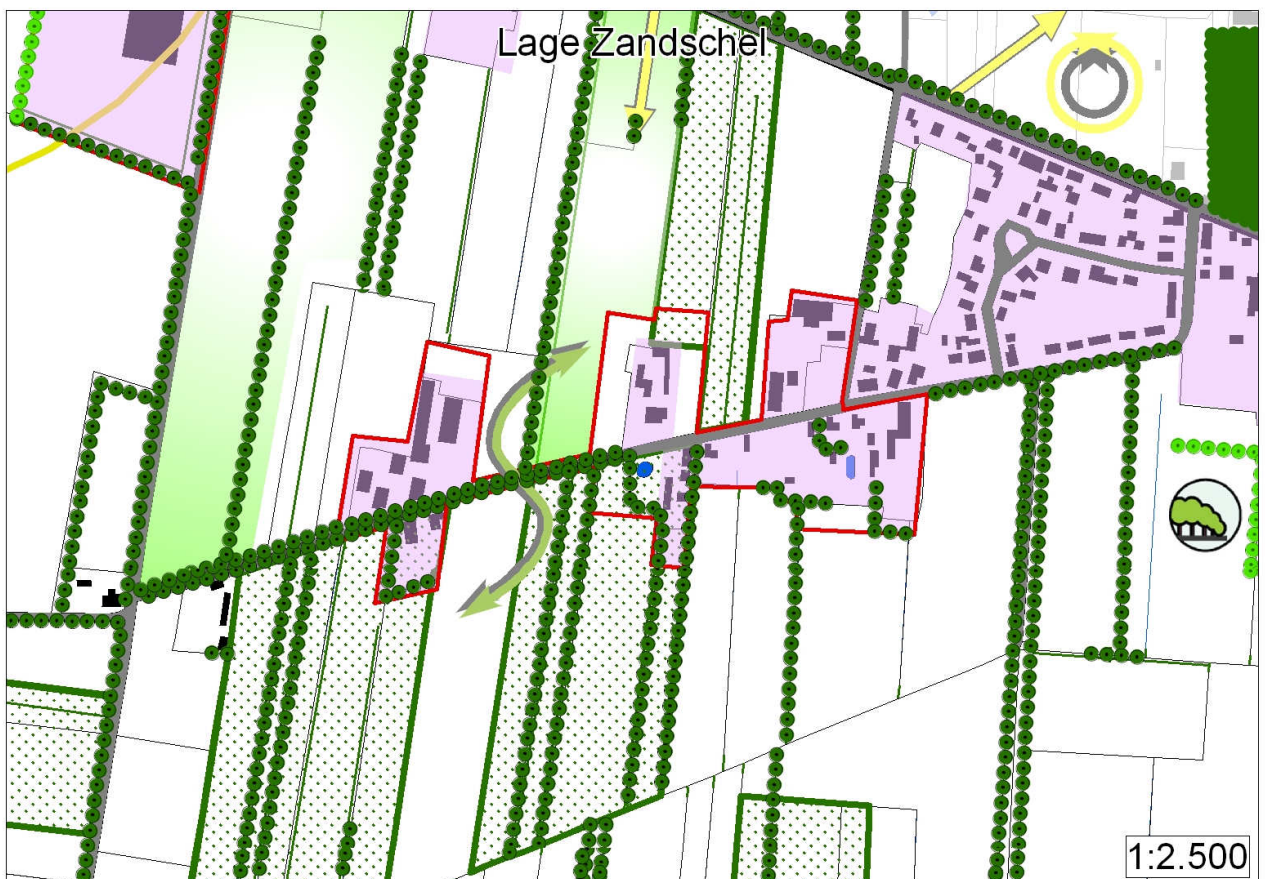
Bebouwingslint Zuidhollandsedijk is een uitloper van de kernen van Kaatsheuvel en Sprang Capelle. Functioneel gezien is er sprake van een menging van woonfuncties en andere (agrarische) bedrijvigheid. De bebouwing kent een kleinschalig karakter. Er zijn enkele (niet-) agrarische bedrijven met grootschalige bebouwing aanwezig. Het gebied is nu reeds intensief bebouwd, reden waarom weinig fysieke ruimte is voor verdere verdichting. De verkeersontsluiting is niet optimaal. Daarom zijn publieksaantrekkende functies minder gewenst. Er zijn daarom enkel mogelijkheden voor functieverandering naar wonen en kleinschalige bedrijvigheid passend. Een overzicht van mogelijke functies is opgenomen in de tabel op pagina 26. Bij herstructurering en sloop dient het kleinschalige karakter behouden te blijven. Het historische karakter van het oude lint kan versterkt worden door behoud van de cultuurhistorische éénlaagse bebouwing. Er zijn in deze bebouwingsconcentratie geen geschikte locaties voor verdichting met nieuwe bebouwing (ruimte-voor-ruimte of BiO-woningen) aanwezig. Transformatie op locaties waar grootschaligere (bedrijfs)bebouwing aanwezig is, kan wel tot de mogelijkheden behoren.

Groen

De Zuidhollandsedijk ligt op de overgang tussen de kleigronden in het noorden en zandgronden in het zuiden. Behoud van de bestaande en historische zichten en verbindingen naar dit weidse, open landschap staat voorop. In grote lijnen bestaat het wensbeeld uit doorzetting van de elzenhagen, waarmee het cultuurhistorische ontginningspatroon wordt benadrukt. Ruimtelijke kwaliteitsverbetering kan gerealiseerd worden door middel van opgaand groen, in de vorm van smalle en brede elzensingels en enkele bomenlanen langs de doorgaande weg en erfbeplanting en houtsingels langs de bebouwde percelen.



Analyse



Visie

3.3.2 Lage Zandschel

Analyse

Rood

De bebouwingsconcentratie Lage Zandschel is een zijweg van de Zuidhollandsedijk en ligt ten zuiden daarvan. Omstreeks 1900 was er binnen de grenzen van de bebouwingsconcentratie reeds bebouwing te vinden. De percelen bestonden uit ontgonnen langgerekte, smalle weiden.

Tegenwoordig zijn er in de bebouwingsconcentratie vooral burgerwoningen te vinden. Enkele daarvan betreffen (cultuurhistorisch waardevolle) woonboerderijen. Daarnaast zijn in het lint een agrarisch, een niet-agrarisch en een horecabedrijf (hotel) gelegen. Het gedeelte tussen de Oude Zandschel de kern Kaatsheuvel wordt niet aangemerkt als bebouwingsconcentratie omdat dit gebied hoofdzakelijk bestaat uit burgerwoningen (dorps karakter) en er geen sprake is van functiemenging waardoor invulling van de beleids-gedachte van de nota BiO niet mogelijk is.

Groen

Lage Zandschel is net als de Zuidhollandsedijk gelegen op de overgang tussen de kleigronden in het noorden en zandgronden in het zuiden. In de directe omgeving van het lint ligt de veenontginning Dijkbaanse Steeg met restanten van het typerende slagenlandschap. De structuur hiervan is nog redelijk gaaf. In dit gebied is nog een aanzienlijk deel van de oorspronkelijke perceelsrandbegroeiing in de vorm van hagen met els en wilg aanwezig. In het gebied komen moeras- en struweelvogels voor.

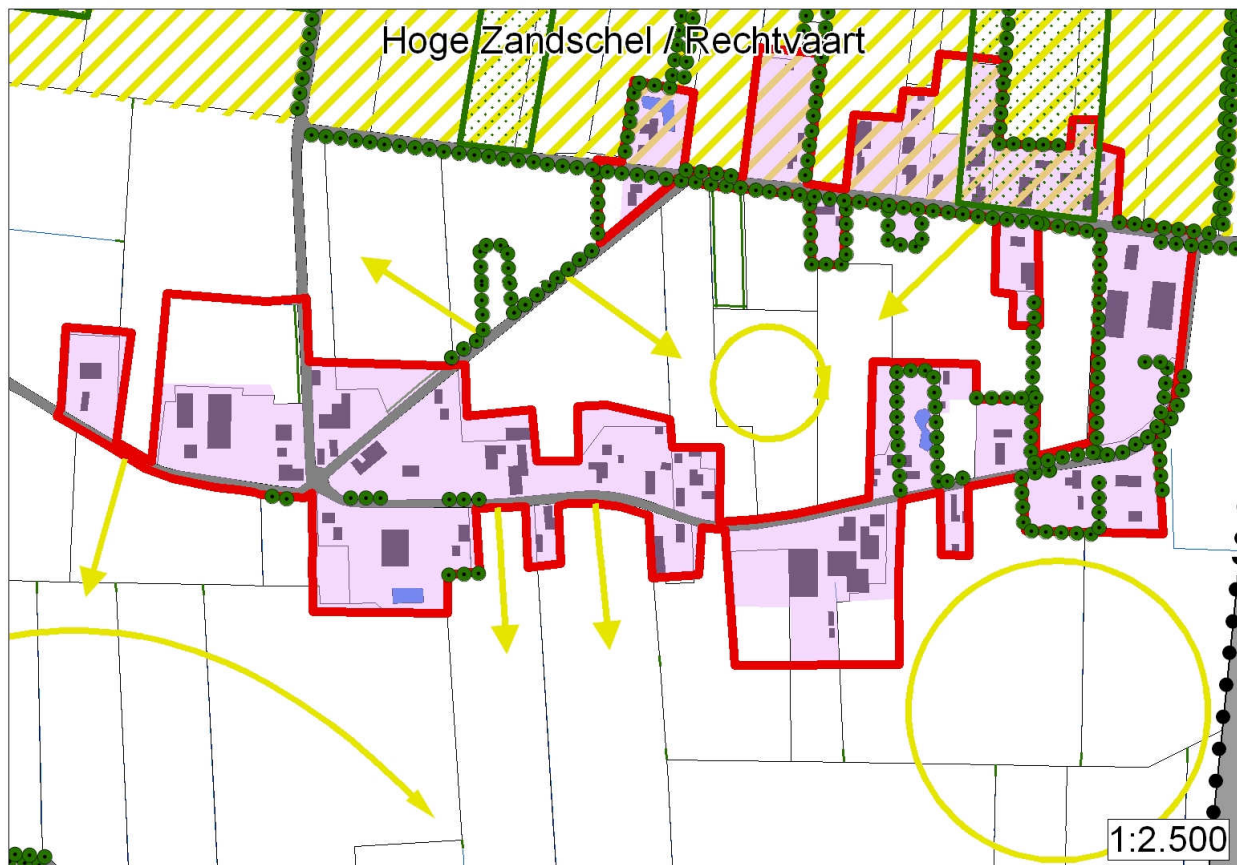
Visie

Rood

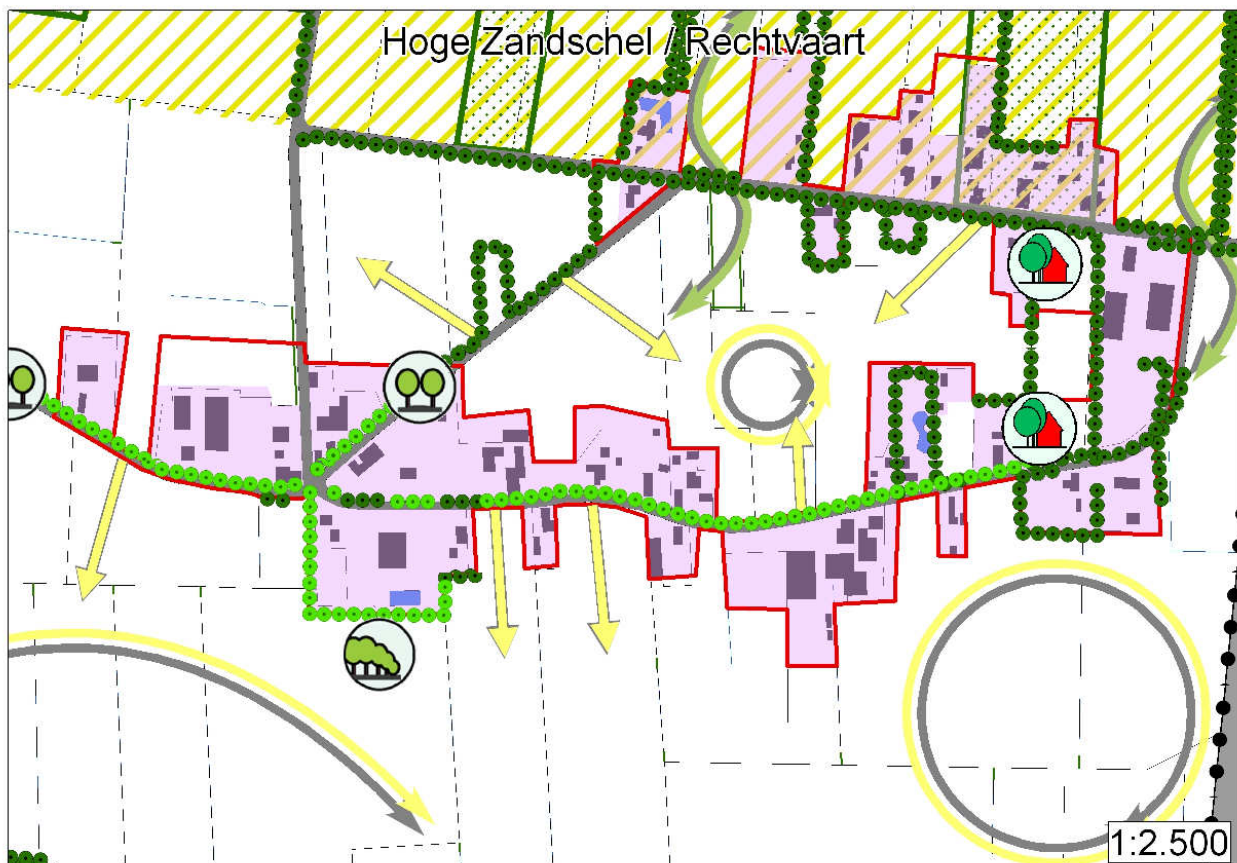
Functioneel gezien is er sprake van een menging van functies. De woonbebouwing kent een kleinschalig karakter, de bestaande (agrarische) bedrijven hebben bebouwing van redelijk forse omvang. Dit biedt mogelijkheden voor verschillende hergebruiksfuncties. Herschikking en sloop kunnen in de hele bebouwingsconcentratie plaatsvinden met behoud van cultuurhistorische panden en het kleinschalige karakter. De verkeersontsluiting is niet optimaal. Daarom zijn publieksaantrekkende functies minder gewenst. Er zijn enkel mogelijkheden voor functieverandering naar wonen en incidenteel kleinschalige bedrijvigheid passend. Een overzicht van mogelijke functies is opgenomen in de tabel op pagina 26. Het historische karakter van het oude lint kan versterkt worden door behoud van de cultuurhistorische woonboerderijen, eventueel door splitsing. Locaties voor toevoeging van nieuwe woningen (ruimte-voor-ruimte of BiO-woningen) zijn in dit lint incidenteel mogelijk, de open ruimtes tussen de bebouwing zijn erg waardevol. Er is sprake van een diffuse overgang naar het buitengebied.

Groen

De Lage Zandschel oogt ruimtelijk verzorgd, het is niet rommelig. Grote kwaliteitsverbeteringen zijn daarom niet direct te benoemen. De voor de omgeving karakteristieke beplanting, in de vorm van hagen met els en wilg kan hier en daar verbeterd worden door deze te herstellen. Deze ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de inrichting van de ecologische leefomgeving van de struweelvogels. Er zijn vanuit het lint enkele zichten naar het weidse, open landschap in de omgeving. Waar deze bestaan dienen de open verbindingen zo veel mogelijk behouden te worden.



Analyse



Visie

3.3.3 Hoge Zandschel/ Rechtvaart

Analyse

Rood

Deze bebouwingscluster, gelegen ten westen van Kaatsheuvel, wordt gevormd door de wegen Lage Zandschel en de Rechtvaart. Aan de noordzijde grenst Hoge Zandschel / Rechtvaart aan de veenontginning Dijkbaanse Steeg. Omstreeks 1900 was er aan beide wegen reeds veel bebouwing te vinden. De percelen bestonden uit ontgonnen langgerekte, smalle weiden.

In de huidige situatie bevinden zich in de bebouwingsconcentratie woningen, agrarische en niet-agrarische bedrijven. De burgerwoningen betreffen vrijstaande woningen en woonboerderijen. Hoe verder van de kom af hoe meer agrarische bedrijven er aanwezig zijn. Met name in het westen van de bebouwingsconcentratie staan grote bouwvolumes van agrarische bedrijven.

Groen

Ten noorden van de Rechtvaart ligt de veenontginning Dijkbaanse Steeg met restanten van het typerende slagenlandschap. De structuur hiervan is nog redelijk gaaf. In dit gebied is nog een aanzienlijk deel van de oorspronkelijke perceelsrandbegroeiing in de vorm van hagen met els en wilg aanwezig. In het gebied komen moeras- en struweelvogels voor. Ten zuiden van de Hoge Zandschel is een weids en open landbouwgebied gelegen met een grootschaliger karakter. Het bebouwingslint ligt op de overgang tussen deze landschapstypen. Vanaf de weg zijn in beide richtingen verschillende doorzichten naar het achterland te onderscheiden.

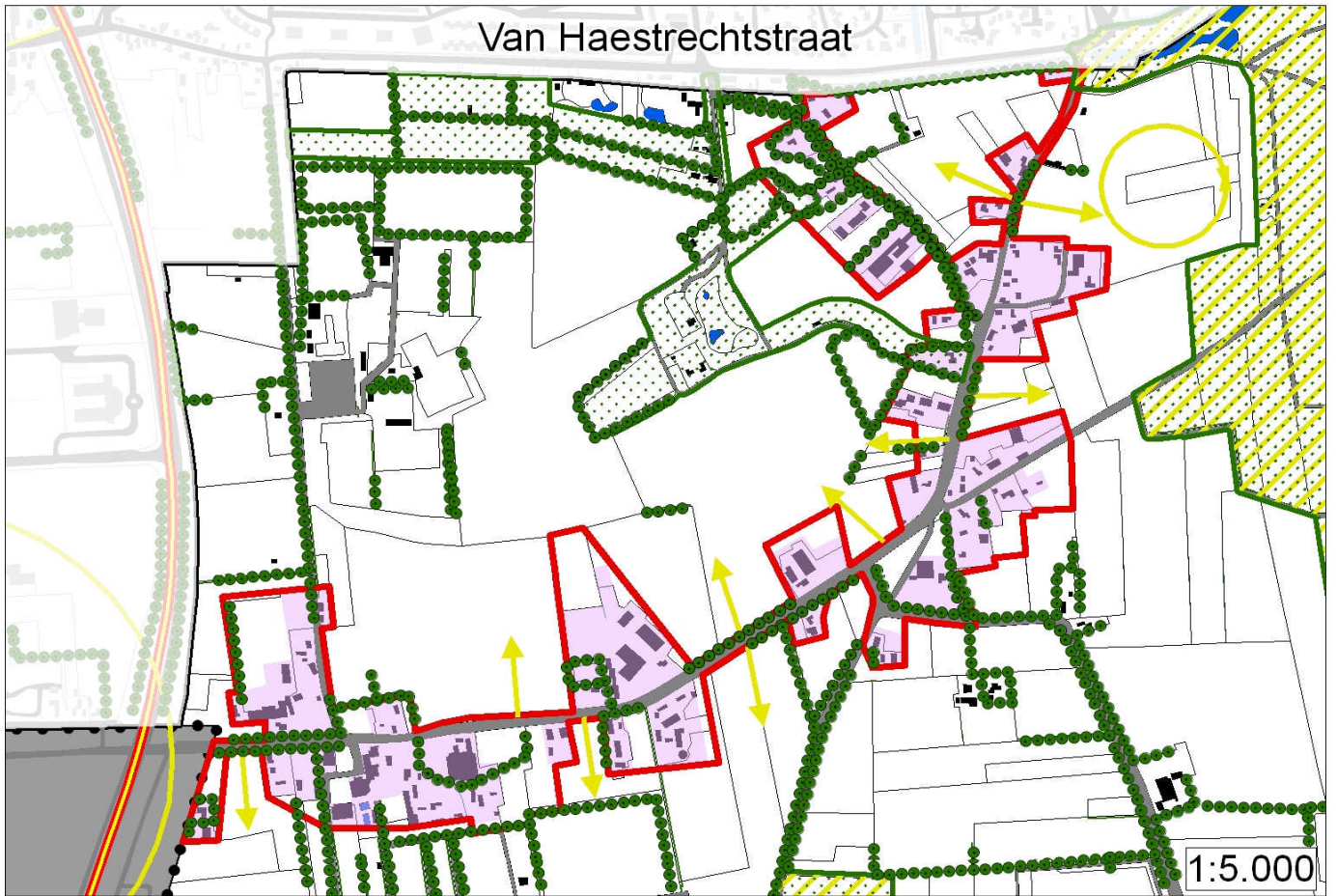
Visie

Rood

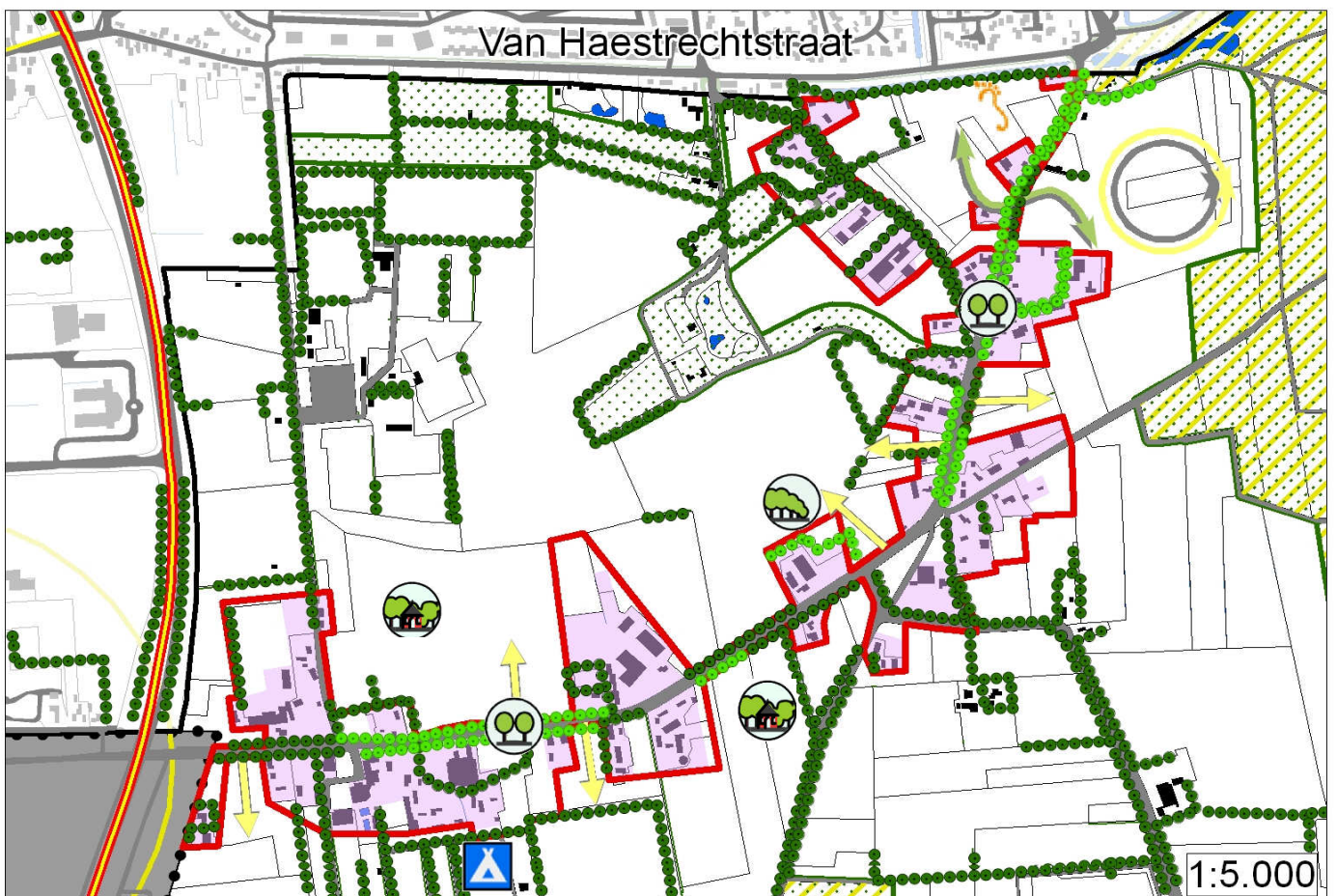
Vanwege de grootschaligheid van de aanwezige (agrarische) bebouwing biedt met name het zuidelijk deel van het bebouwingslint Hoge Zandschel / Rechtvaart mogelijkheden voor andere functies (nieuwe bedrijvigheid), verbreding en herstructurering van bebouwing onder voorwaarde dat daar ongewenste bebouwing verdwijnt en kwaliteitsverbetering plaatsvindt. Cultuurhistorische bebouwing dient gespaard te worden. Momenteel bevinden zich in het gebied relatief grote (agrarische) bouwvolumes. De nieuwe functies mogen dan ook een grootschaliger karakter hebben. De verkeersontsluiting is echter niet optimaal. Daarom zijn publieksaantrekkende functies minder gewenst. Het oostelijke deel biedt meer ruimte voor woonfuncties. Een overzicht van mogelijke functies is opgenomen in de tabel op pagina 26. In het bebouwingslint zijn enkele locaties aanwezig waar toevoeging van nieuwe (woon)bebouwing in de vorm van ruimte-voor-ruimte of BiO-woningen (buiten bestaande erven) zou mogen plaatsvinden om het karakter te versterken. Uiteraard met behoud van de bestaande waardevolle zichtlijnen en met landschappelijke inpassing. Transformatie op locaties waar grootschaligere (bedrijfs)bebouwing aanwezig is, kan tot de mogelijkheden behoren.

Groen

De landschappelijke kwaliteit ten noorden van het lint kan versterkt worden door behoud van de karakteristieke beplanting, in de vorm in de vorm van hagen met els en wilg. In het lint zelf zijn de mogelijkheden sterk afhankelijk van de beschikbare ruimte. Het gewenste beeld bestaat uit een combinatie van wegbeplanting en particulier groen. De aanleg van laanbeplanting langs de weg kan afhankelijk van de ruimte aan beide zijden van de weg komen of slechts aan één zijde, waarbij de beplanting verspringt. Dit alles moet echter wel gepaard gaan met behoud van de zichtlijnen naar het open landschap, met name ten zuiden van lint, maar ook naar de open ruimten binnen de concentratie en naar het slagenlandschap in het noorden. Aanleg van landschapselementen in de zuidelijke omgeving is niet gewenst vanwege mogelijke aantasting van het open landschap.



Analyse



Visie

3.3.4 Van Haestrechtstraat

Analyse

Rood

Het bebouwingslint Van Haestrechtstraat is gelegen aan de gelijknamige weg direct ten (noord)oosten van de kern Kaatsheuvel en ten westen van de weg N261. De Van Haestrechtstraat verbindt Kaatsheuvel met Waalwijk. Globaal gezien wordt de bebouwingsconcentratie aan de westzijde begrensd door de N261 en aan de noordoostzijde door Waalwijk. Van oudsher is er sprake van een mix aan bebouwing in het plangebied, hoofdzakelijk gesitueerd aan het lint. Het gebied daar om heen en daar tussen bestaat hoofdzakelijk uit weiland. Momenteel is in het bebouwingslint sprake van grote functiemenging. In de huidige situatie bevinden zich in de bebouwingsconcentratie woningen, niet-agrarische bedrijven en agrarische bedrijven. De burgerwoningen betreffen voornamelijk vrijstaande woningen en (cultuurhistorisch waardevolle) woonboerderijen. In de hele bebouwingsconcentratie, maar met name aan de westzijde zijn grote bouwvolumes aanwezig, voornamelijk (agrarische) bedrijfsgebouwen. Het gebied maakt momenteel een wat rommelige indruk.

Groen

De bebouwingsconcentratie ten noordoosten van Kaatsheuvel ligt in een kleinschalig landschapstype. Typerend zijn de lijnvormige beplantingselementen, bosjes, erfbeplantingen en laanbeplantingen langs de wegen. Deze bepalen in belangrijke mate de landschappelijke en ecologische kwaliteit van dit gebied. Ten oosten van het lint ligt het Loons Hoekje. Dit buurtschap bestaat uit een aantal losse boerderijen, welke langs een paar weggetjes liggen. De begroeiing daar bestaat uit karakteristieke oude beplanting als zomereik, zwarte els, schietwilg, iep, es en populier, deels daterend van voor 1850, deels ook jonger. Vanaf de weg zijn in beide richtingen verschillende doorzichten naar de kleinschalige omgeving te onderscheiden. De bebouwingsconcentratie Van Haestrechtstraat is gelegen in een beschermingszone grondwaterwinning.

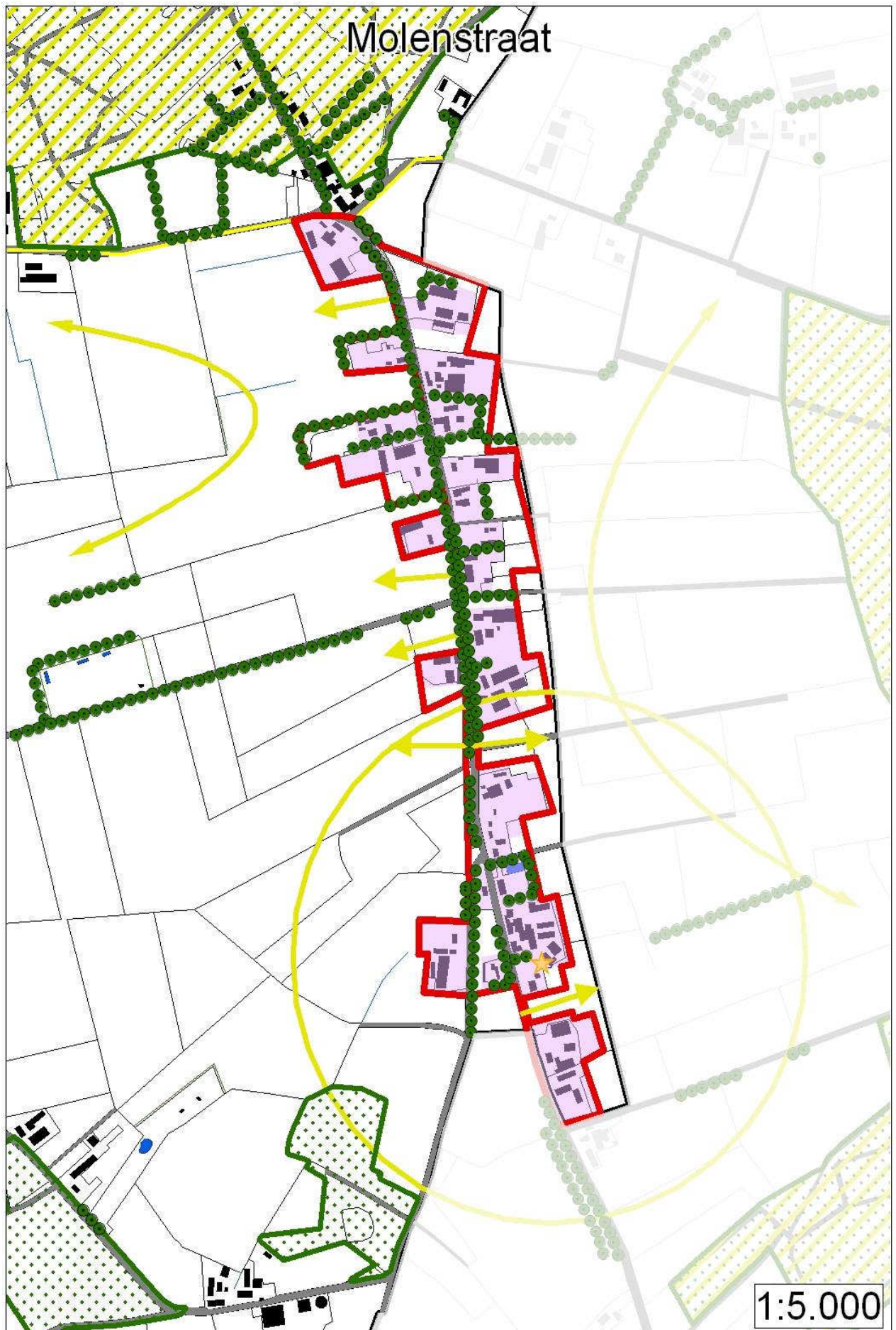
Visie

Rood

De bebouwingsconcentratie Van Haestrechtstraat leent zich als stedelijke uitloper en doorgaande weg naar Waalwijk voor nieuwe functies. Het lint biedt potenties voor functieveranderingen. Deze moeten wel passen in de omgeving. Gezien de ligging in de nabijheid van de Loonse en Drunense Duinen kan gedacht worden aan recreatief-toeristische functies, echter in de bestaande situatie is de recreatie- en verkeersdruk nu al groot. Daarom is het niet gewenst om hier nieuwe recreatieontwikkeling of andere publieksaantrekkende functies mogelijk te maken, tenzij een ontwikkeling leidt tot een kwaliteitsverbetering van bestaande recreatiebedrijven. Kwaliteitsversterking en -verbetering van de concentratie van verblijfsaccommodaties en het verhogen van de diversiteit in aanbod dient te worden nagestreefd. Een overzicht van mogelijke functies is opgenomen in de tabel op pagina 26. Transformatie op locaties waar grootschaligere (bedrijfs)bebouwing aanwezig is, kan tot de mogelijkheden behoren. In de bebouwingsconcentratie is verbetering van de ruimtelijke kwaliteit gewenst, wellicht door vernieuwing en sloop van bestaande (bedrijfs)gebouwen. Bij herbouw verdient de oriëntatie van gebouwen aan de weg, landschappelijke inpassing (aanleg erfbeplanting) en de structuur van de kavels extra aandacht. Locaties voor toevoeging van ruimte-voor-ruimte of BiO-woningen zijn in dit gebied niet expliciet aanwezig, maar incidenteel mogelijk. In het gebied is een concreet initiatief voor landgoedontwikkeling aanwezig. Een dergelijke ontwikkeling past uitstekend in het gebied gezien de toegevoegde waarde van nieuwe natuur en landschap en de mogelijkheid tot het bieden van een recreatieve uitloop.

Groen

De landschappelijke kwaliteit van het lint kan versterkt worden door behoud van de bestaande karakteristieke beplanting en door toevoeging van dubbele laanbeplanting langs de Van Haestrechtstraat. Bosjes en lijnvormige beplantingselementen kunnen worden hersteld, mits rekening gehouden wordt met bestaande zichten, open verbindingen en open kamers in het landschap. Het gebied heeft voldoende landschappelijke en natuurlijke potenties om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.



Analyse

3.3.5 Loonse Molenstraat

Analyse

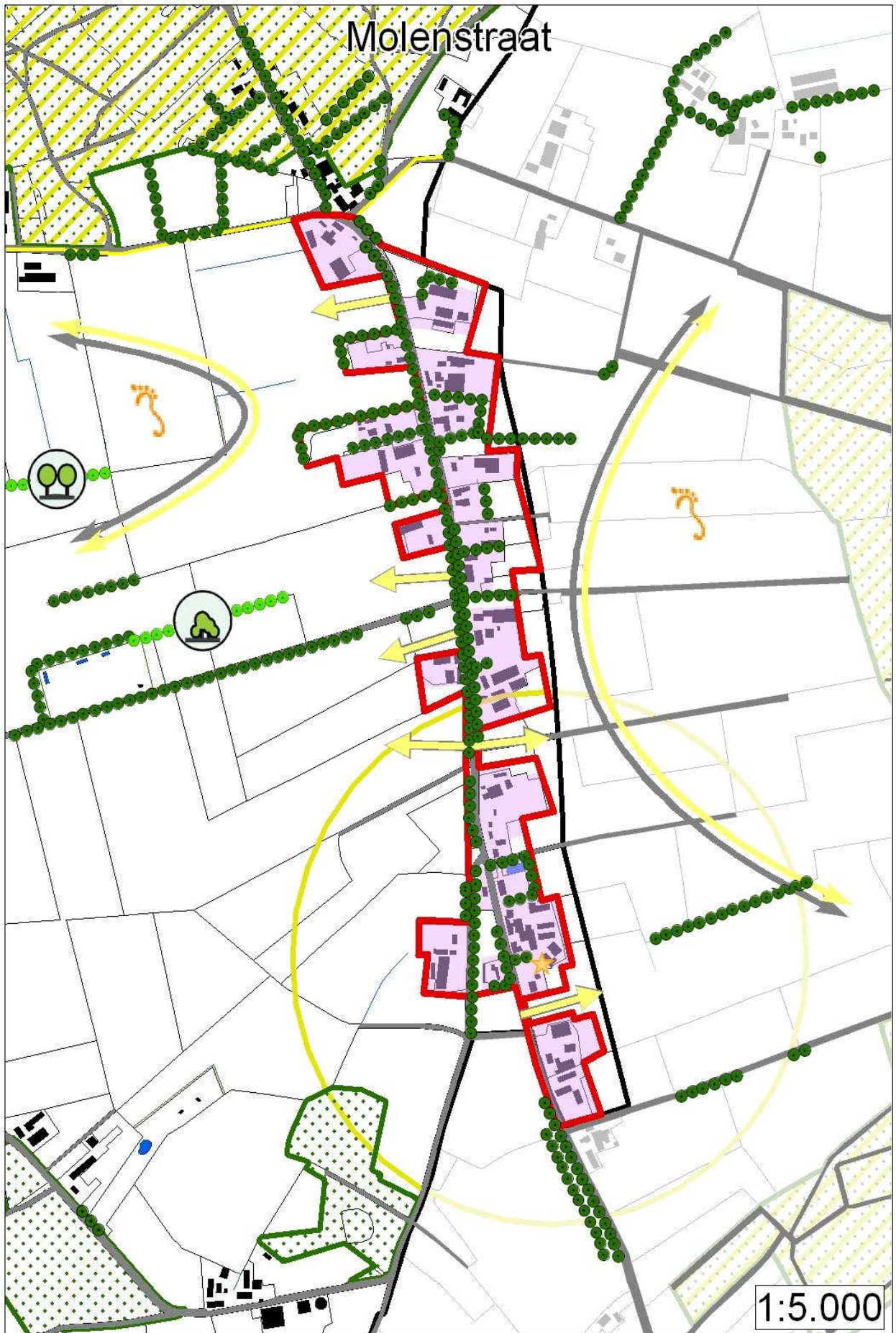
Rood

De Loonse Molenstraat ligt in de meest zuidoostelijke hoek van de gemeente Loon op Zand, op de grens met de gemeente Tilburg. De Loonse Molenstraat betreft een historisch bebouwingslint. Rond 1900 was dan ook al verschillende agrarische bebouwing in het plangebied waarneembaar. Aan de noordzijde wordt het lint begrensd door de Loonse en Drunense Duinen, aan de zuid-, west- en oostzijde grenst het aan agrarisch gebied.

De Loonse Molenstraat heeft tegenwoordig nog steeds een agrarisch karakter. In het lint zijn nog veel grote stallen en schuren aanwezig. Deze zijn echter niet allemaal meer in agrarisch gebruik. In het lint zijn enkele boomkwekers gevestigd. Naast de agrarische functie zijn in het lint ook de functies wonen, recreatie en niet-agrarische bedrijvigheid te vinden. Een deel van de bebouwing is cultuurhistorisch waardevol, zoals de voormalige molen. Er is sprake van een afwisseling van agrarische bedrijven met bedrijfsbebouwing en burgerwoningen.

Groen

De directe omgeving ten noorden van de Loonse Molenstraat is landschappelijk gezien te kenmerken als een bos- en heidegebied en maakt onderdeel uit van de Loonse en Drunense Duinen. Het landschap ten oosten en westen van het lint bestaat uit grootschalige ontginningen. Dit laatste type kenmerkt zich door een weids en open landschap en is in gebruik als landbouwgrond. Van oudsher is in deze gebieden sprake van openheid afgewisseld met struweel in duidelijk waarneembare laagten. In de huidige situatie is dit nog steeds het geval. Er komen dan ook struweelvogels voor. Belangrijk is dat tussen de kern Loon op Zand en de Loonse Molenstraat duidelijk een zichtrelaties aanwezig is.



Visie

Visie

Rood

De Loonse Molenstraat betreft een historisch lint. Dit historische karakter van het oude lint dient behouden te blijven door behoud van de cultuurhistorische bebouwing. Bijvoorbeeld door boerderijsplitsing toe te staan. Het lint heeft momenteel hoofdzakelijk een agrarische functie met een enkele andere functie daar tussen. De verkeersontsluiting is goed. Ook het wegprofiel is voldoende breed. Tevens zijn de bouwmassa's redelijk royaal ten opzichte van elkaar gesitueerd. Daarom zijn diverse ontwikkelingen / functie veranderingen mogelijk. Een voorbehoud wordt gemaakt voor relatief grootschalige verblijfsrecreatie. Dit past qua functie niet goed bij het karakter van het gebied. Transformatie op locaties waar (grootschaligere) (bedrijfs)bebouwing aanwezig is, kan tot de mogelijkheden behoren. Functieverandering naar een andere dan de agrarische functie is ook mogelijk, mits de bestaande agrarische activiteiten in de omgeving niet worden belemmerd. Er zijn niet specifiek locaties aanwezig welke in aanmerking komen voor toevoeging van ruimte-voor-ruimte of BiO-woningen, maar incidenteel is dit wel mogelijk in het gebied. Een overzicht van mogelijke functies is opgenomen in de tabel op pagina 26.

Groen

Landschappelijk gezien past het bebouwingslint in zijn omgeving. Grote kwaliteitsverbeteringen zijn op dit gebied dan ook niet direct te benoemen. Wel kan het herstellen van onderbroken bomenlanen en houtsingels als landschappelijke kwaliteitsimpuls gezien worden. De vele aanwezige zichten, open verbindingen naar de open omgeving (grootschalige ontginningen) moeten gevrijwaard blijven. Nieuwe activiteiten dienen uiteraard zorgvuldig landschappelijk ingepast te worden.

Ruimtelijk-functionele voorwaarden (lijst is indicatief)

Het gaat hier om een indicatieve tabel die een denkrichting aangeeft. Het gaat dus niet om een limitatieve opsomming van ontwikkelingsmogelijkheden.

Mogelijke functie	Aangewezen bebouwingsconcentratie				
	Zuid-hol-land-sedijk	Lage Zand-schel	Hoge Zand-schel/ Recht-vaart	Van Haes-trechtstraat	Loonse Molenstraat
Type bebouwingsconcentratie	C	A	B	A	C
Landbouwgebonden					
Agrarische neventak/verbrede landbouw (verwerking aan huis (zuivel, wijn, paling, meerval), verkoop aan huis 100 m², natuur/landschap, zorg)	+	+	+	+	+
Agrarisch verwant bedrijf (dierenasiel/- kliniek, hondenkennel, hovenier, praktijkonderwijs, volkstuinen, proefbedrijf)	+/-	+	+	+	+
Agr. Verwant (v.b. paardenhouderij, paardenpension, -stalling)	+/-	+	+/-	+	+
Agrarisch-technisch hulpbedrijf (KI-station, veekliniek, mestopslag/-handel, loonwerkbedrijf, veetransport/-handel, verhuur landbouwwerktuigen)	+/-	+	+	+	+
Buitengebiedgebonden (onder andere kleinschalige recreatie en toerisme)					
Dagrecreatie (speelboerderij, verhuur fietsen, kano's, huijkar, bezoekerscentrum)	+/-	+/-	+/-	-	+
Verblijfsrecreatie (kampeerboerderij, herberg)	-	+/-	+/-	-	+/-
Kleinschalige verblijfsrecreatie (bed & breakfast, kamperen bij de boer)	+	+	+	+	+
Manege's	-	+/-	+/-	-	+/-
Overige functies wonen					
Wonen in cultuurhistorisch waardevolle panden)	+	+	+	+	+
BiO wonen (wonen, sloop herbouw, bonusregeling)	-	+/-	+/-	+	+/-
Ruimte-voor-ruimte (bouwrecht)	-	+/-	+/-	+/-	+/-
Overige functies werken (onder andere opslag, kleinschalige dienstverlening ambachtelijke bedrijvigheid)					
Statische opslag goederen (caravans, campers, boten en antieke auto's)	+/-	+	+/-	+/-	+
Niet-buitengebied gebonden dienstverlening (kinderopvang, kliniek, adviesbureau, computerbedrijf)	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-
Niet-buitengebied gebonden bedrijvigheid, ambachtelijk (houtbewerking, reparatiebedrijf, aannemer) Cat. 1+2	+	+	+/-	+/-	+

+ in principe wel, +/- nader af te wegen en – in principe niet

NB: Voor aan-huis-gebonden beroepen en mantelzorg wordt verwezen naar de op te nemen regeling in het bestemmingsplan.

- A Bebouwingslint nabij kern (aan doorgaande weg)
- B Bebouwingscluster solitair gelegen (aan doorgaande weg)
- C Bebouwingslint solitair gelegen (aan doorgaande weg)

4 ONTWIKKELINGSPRINCIPES

4.1 Algemene en ruimtelijk-functionele voorwaarden

Algemene voorwaarden

Bij de afweging van initiatieven met betrekking tot vrijkomende agrarische bedrijflocaties (VAB's), locaties die aanmerking komen voor herstructurering/transformatie op locatie en ruimte-voor-ruimte en 'BIO woningen' (maatwerk) gelden enkele algemene randvoorwaarden die bepalen of medewerking verleend kan worden.

Algemeen kan gesteld worden dat wanneer er in voldoende mate 'ontsteend' of voldoende passend 'vergroend' wordt hiervoor in de plaats op de eigen kavel in beginsel ruimere gebruiksmogelijkheden zijn of een nieuwe woning (ruimte-voor-ruimte, BiO-woning) ontwikkeld kan worden. Hierbij dient duidelijk aangetoond te worden dat de ontwikkeling een versterking van de structuur/kwaliteit van de bebouwingsconcentratie en de omgeving met zich meebrengt.

Algemene principes/ voorwaarden zijn:

1. De mogelijkheid voor agrarisch hergebruik van agrarische locaties dient afgewogen te worden (opvanglocatie).
2. Voor ontwikkelingen geldt dat er voldoende rekening gehouden moet worden met het feit dat agrarische bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt (o.a. geurverordening).
3. Er mag geen hergebruik plaatsvinden op locaties waar al sloop en functieverandering op basis van de Rbv- of Ruimte-voor-ruimte-regeling heeft plaatsgevonden.
4. Bij het toelaten van nieuwe functies staat de verbetering/versterking van de ruimtelijke kwaliteit centraal, zowel stedenbouwkundig (beeldkwaliteit) als landschappelijk (landschappelijke inpassing).
5. Nieuwe functies worden toegelaten mits zij onderbouwd zijn via een bedrijfsplan.
6. Er dient in milieuhygiënisch opzicht sprake te zijn van aanvaardbaar woon- en/of leefklimaat.
7. Functies als industriële bedrijvigheid, transport/distributie, detailhandel (hoofdfunctie), prostitutie, landbouwmechanisatie (exclusief loonwerkbedrijven), garage en autohandel worden niet toegelaten. Kleine ambachtelijke bedrijvigheid binnen de VNG categorie-indeling (categorie 1 en 2) zijn wel mogelijk.
8. Buitenopslag is niet toegestaan, tenzij dit rechtstreeks voortvloeit uit de aard van het bedrijf en tenzij het in voldoende mate landschappelijk is ingepast.
9. Nieuwe functies mogen geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben (< 100 motorvoertuigen/dag).
10. Parkeren moet op het eigen erf plaatsvinden.
11. Detailhandel en horeca dienen ondersteunend en ondergeschikt te zijn aan de hoofdfunctie (max. 50 m²).
12. Overtollige bebouwing dient te worden gesloopt, uitgezonderd cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (cultuurhistorische Waardenkaart).
13. De totale omvang van bouwblokken en oppervlakte/inhoud van bebouwing (de 'verstening') in het buitengebied mag niet toenemen.
14. Het resterende gedeelte van het voormalig (agrarisch) bouwvlak dient te worden ingericht voor natuur en/of landschap danwel te worden bestemd conform de omliggende gebiedsbestemming.

Ruimtelijk-functionele voorwaarden

In bijgevoegde tabel, die aan de hand van de analyse en visie van de bebouwingsconcentraties is ingevuld, kan als leidraad worden gebruikt bij de afweging welke activiteiten op welke plek zouden kunnen worden toegelaten. Hierbij is onderscheid gemaakt naar type bebouwingsconcentratie.

Wanneer een functieverandering of woningbouwmogelijkheid overwogen wordt, zal ook hieraan nog altijd nader getoetst moeten worden of realisering daarvan al dan niet of onder voorwaarden ter plaatse daadwerkelijk mogelijk

is. Externe factoren (maatregelen aan de bron, technologische verbeteringen of bedrijfsbeëindiging) kunnen vandaag nog aanwezige belemmeringen, morgen wellicht verminderen of zelfs geheel laten verdwijnen. De uiteindelijke uitwerking vergt dan ook in alle gevallen locatiespecifiek maatwerk. De algemene principes die hierbij gehanteerd kunnen worden zijn in het bijgevoegd kader opgenomen.

4.2 Voorwaarden verruiming ontwikkelingsmogelijkheden

In de aangewezen bebouwingsconcentraties kan, wanneer er in voldoende mate 'ontsteend' of voldoende passend 'vergroend' wordt, hiervoor in de plaats ruimere gebruiksmogelijkheden worden geboden. Ieder initiatief dient een basiskwaliteit te realiseren. Initiatiefnemers die een extra kwaliteit willen realiseren, kunnen in ruil daarvoor rekenen op een extra verruiming van de ontwikkelingsmogelijkheden. De gemeente Loon op Zand staat positief tegenover rood-voor-rood of rood-voor-groen constructies op bestaande (bebouwde) locaties (herstructurering/ transformatie op locatie) en incidenteel voor ruimte-voor-ruimte en BiO-woningen (maatwerk). Op voorhand een verdeelsleutel opstellen is lastig. Onderstaand zijn enkele beleidslijnen met voorbeelden uitgewerkt welke als leidraad kunnen dienen voor maatwerk bij initiatieven.

Vergroening (rood-voor-groen)

In het kader van rood-voor-groen kan bijvoorbeeld 5% van de te realiseren en over te dragen oppervlakte officiële ecologische verbingszone (EVZ) of in vastgesteld beleid te ontwikkelen natuur- of landschapsstructuur in de vorm van een plant-bonusregeling ingevuld worden. Hiervoor krijgt de initiatiefnemer de mogelijkheid extra oppervlakte aan bestaande bebouwing op zijn bouwblok te bouwen tot een maximum van 850 m³ voor een woning en 240 m² voor een bijgebouw en/of 600 m² voor een bedrijfsgebouw. De EVZ moet worden afgestemd op het natuurdoel en streefbeeld van de overheid. De EVZ wordt hierbij na realisatie in totaliteit positief bestemd overgedragen aan het waterschap dan wel de gemeente.

Voorbeeld: *Aan natuur- en landschapsontwikkeling zoals de aanleg van een (100 meter lange en 25 meter brede) ecologische verbingszone in de directe omgeving van het bedrijf, kan een bonus regeling gekoppeld worden van 5%. Hierbij kan men dan bij aanleg van bijvoorbeeld 2.500 m² EVZ, een woning uitgebreid worden (buiten de EVZ).*

Ontstening (rood-voor-rood)

In het kader van rood voor rood kan 25% van de te slopen oppervlakte bebouwing in de vorm van een sloop-bonusregeling als extra oppervlakte bebouwd kan worden tot een maximum van 850 m³ voor een woning, 200 m² voor een bijgebouw en/of 600 m² voor een bedrijfsgebouw. Deze sloop-bonusregeling is gekoppeld aan een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Voorbeeld: *Voor een stal van 1.600 m² mag 160 m² aan de bestaande bouwmasa bijgebouwd worden, bijvoorbeeld 40 m² extra hoofdgebouw (+100 m³) + 120 m² extra bijgebouw.*

De sloop-bonusregeling voor (bij)gebouwen kan in principe overal in het buitengebied toegepast worden, maar altijd enkel bij legaal opgerichte bebouwing.

Op deze manier kan ontstening van het hele buitengebied worden gestimuleerd, ook voor locaties die niet in aanmerking komen voor te verplaatsen agrarische bedrijven of locaties die niet deel kunnen nemen aan beëindigingregelingen.

Maatvoering vergroening en ontstening

Indien voldoende wordt bijgedragen aan ruimtelijke kwaliteit kan ten opzichte van het 'reguliere' buitengebied de volgende maximale maatvoering worden gehanteerd voor locaties in bebouwingsconcentraties:

Neventak	Buitengebied	Bebouwingsconcentratie
Zorgfunctie (voorzieningen)	Max. 250 m ²	Max. 400 m ²
Dagrecreatie (voorzieningen)	Max. 250 m ²	Max. 400 m ²
Opslag statisch	Max. 1.000 m ²	Max. 1250 m ²
Agrarisch verwant/ agrarisch-technisch hulp-bedrijf, niet agrarische bedrijf	Max. 400 m ²	Max. 600 m ²

Ten aanzien van de bestaande bouwblokken wordt er van uit gegaan dat deze niet worden vergroot maar minimaal gelijk blijven en in de meeste gevallen juist worden verkleind.

Bijzondere afweging op gebiedsniveau

De hergebruikmogelijkheden voor VAB's gaan samen met een bredere visie op de ontwikkelingsmogelijkheden binnen het betreffende gebied. Deze ontwikkelingsmogelijkheden bestaan uit bovenvermelde rood-voor-rood-constructies en rood-voor-groen-constructies. Het kan zijn dat er nog een bijzondere afweging op gebiedsniveau plaats moet vinden vanwege specifieke kwaliteiten in/nabij de betreffende bebouwingsconcentratie.

4.3 Principes beeldkwaliteit

In de volgende paragraaf zijn enkele voorbeelduitwerkingen afgebeeld. Deze beelden kunnen als inspiratiekader dienen voor ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ontwikkelingen. De voorbeelden voor herstructurering/transformatie danwel nieuwe bebouwing hebben als uitgangspunt een locatie met een bestaande (voormalige agrarische) bedrijfswoning en enkele bedrijfsgebouwen. De voorbeelduitwerking geeft aan hoe een nieuwe situatie er uit kan zien na sloop van bebouwing en een eventuele toevoeging van een extra woning dan wel een nieuwe functie in een bestaand bedrijfsgebouw. De verwachting is dat deze situatie het meest zal voorkomen.

In de vorige paragraaf is aangegeven hoe de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Loon op Zand versterkt kan worden. Naast de sloop van bebouwing,erschikking/transformatie van erven en de aanleg van nieuwe groenelementen, kan de ruimtelijke kwaliteit mede worden verbeterd door het herschikken danwel toevoegen van bebouwing (na sloop of 'groene' investering). Omdat de gemeente verdichting in de bebouwingsconcentraties zo veel mogelijk wil voorkomen, gaat de voorkeur uit naar locaties waar reeds bebouwing aanwezig is. De totale hoeveelheid bebouwing neemt hierdoor af. Incidenteel is een ruimte-voor-ruimte of BiO-woning mogelijk (via maatwerk).

Er is altijd een planologische procedure nodig waarbij het bouwblok dient te worden verkleind en hier een passende bestemming aan wordt gegeven. Verder dient er eerst gesloopt te worden en dan pas gebouwd. Ook de landschappelijke inpassing en eventuele noodzakelijk kwaliteitsverbetering dient geregeld te worden.

Bij transformatie/herstructurering op bestaande bebouwing/erven en de realisatie van een ruimte-voor-ruimte of BiO-woning, kunnen beeldkwaliteitsaspecten meegenomen worden bij de toetsing bij de beoordeling van nieuwe initiatieven. Hierbij zal allereerst ingegaan worden op het bouwwerk *an sich*, daarna wordt er ingegaan op de situering van de nieuwe bouwwerken en de gewenste omvang van het bouwvolume van de nieuwe bebouwing.

Bij transformatie/herstructurering kan via sloop van overtollige bedrijfsgebouwen een bepaalde oppervlakte (bijvoorbeeld 10%) toegevoegd worden aan de bestaande bouwmasa tot de aangegeven maximale bouwmasa's (850 m³ voor een woning en 240 m² voor een bijgebouw). Als er voldoende bedrijfsgebouwen worden gesloopt of als er in voldoende mate een ('groene') tegenprestatie is geleverd, de bouwkavel daarnaast voldoende groot is en voldoet aan alle overige voorwaarden dan kan een woning op locatie gerealiseerd worden. Uitgangspunt is dat de ruimtelijke kwaliteit verbetert en dat het grootste deel van de bouwmasa ter plaatse verdwijnt.

Alleen te slopen bebouwing (m²) op eigen perceel, mag worden ingezet voor de uitbreiding van het hoofdgebouw (de woning) of de bijgebouwen. Er kan ook gebruik worden gemaakt van een ruimte-voor-ruimte- bouwrecht. Indien geen gebruik wordt gemaakt van de ruimte-voor-ruimte-regeling is het niet de bedoeling dat elders te slopen bebouwing wordt ingezet voor de realisering van uitbreiding van hoofdgebouw (woning) of bijgebouw op het betreffende perceel in een situatie van herschikking.

Ten behoeve van het behoud en/of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit dient een frontbreedte van het perceel, waarbinnen de herschikking van bebouwing plaats vindt, minimaal 35 m te bedragen. De afstand van bebouwing tot de perceelsgrens dient minimaal 5 m te bedragen. Een aantal beeldkwaliteitsaspecten zijn hierna verder uitgewerkt:

- Het nieuwe bouwwerk dient een landelijk c.q. dorps karakter te hebben.
- Er is sprake van een duidelijke hoofdmasa met daaraan ondergeschikte bebouwing.
- Alle hoofdgebouwen dienen van een kap te worden voorzien.
- Het bouwwerk dient georiënteerd te zijn op de straat en kent bij voorkeur een eigen tuin.
- Het bouwwerk kent een duidelijk concept: architectuur, compositie, materiaalgebruik en detaillering vormen een samenhangend geheel.
- Aanbouwen aan de voorzijde dienen ondergeschikt te zijn aan de gevel als geheel. Ze mogen de samenhang niet verstoren en dienen te passen in de architectonische identiteit van de omgeving.
- Voor terreinafscheidingen gaat de voorkeur uit naar streekeigen beplanting en opgaand groen boven hekwerken en/of muren.
- Rooilijn: de rooilijn van het nieuwe bouwwerk dient overeen te komen met de alom heersende rooilijn van bouwwerken in de directe omgeving, indien deze niet aanwezig is, is de vrijheid voor nieuwe bouwwerken groter.
- Bouw- en nokhoogte: indien er een eenduidige nok- en goothoogte waarneembaar is in de directe omgeving van het initiatief dient het nieuwe bouwwerk hierop aan te sluiten. Wanneer de nok- en goothoogten zeer divers zijn, zijn de eisen minder streng.
- Oriëntatie: afhankelijk van de veelal toegepaste oriëntatie van bouwwerken in de directe omgeving, kan een bouwwerk haaks op of parallel aan de weg worden gesitueerd.
- Zijdelingse perceelsafstand: wanneer in de directe omgeving een grote onderlinge afstand tussen bouwwerken kenmerkend is, dienen nieuwe bouwwerken het zicht op het achterliggende gebied niet te verstoren.

- Indien een kleine onderlinge afstand beeldbepalend is, dient hierop aansluiting te worden gevonden.
- Korrelgrootte: het bouwvolume dient qua maatvoering aan te sluiten op de maatvoering van omliggende bouwwerken.

4.4 Inspiratiebron ruimtelijke kwaliteit groen en rood

Binnen de aangewezen bebouwingsconcentraties worden ruimere mogelijkheden geboden mits er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied van Loon op Zand. Ruimtelijke kwaliteit kan ontstaan door bijvoorbeeld de sloop van bebouwing, aanleg beplanting, realiseren van natuur en bijvoorbeeld de aanleg van wandel- en fietspaden. Er kan zowel sprake zijn van kwaliteitswinst ter plaatse als kwaliteitswinst per saldo bestaande uit verruimde gebruiks- of bouw mogelijkheden op de ene plaats (in een bebouwingsconcentratie) in combinatie met een tegenprestatie (sloop of groenaanleg) elders, bijvoorbeeld in dezelfde bebouwingsconcentratie, in een andere bebouwingsconcentratie of in het overige buitengebied. Bij ontwikkelingen gaat het niet alleen om de nieuwe functie in het gebouw of op het erf maar ook hoe de nieuwe ontwikkeling past in dit gebouw of op het erf en in de omgeving.

In deze paragraaf zijn enkele voorbeelduitwerkingen afgebeeld van gewenste ontwikkelingen in het kader van de ruimtelijke visie. Deze streefbeeld voor ruimtelijke kwaliteit kunnen als inspiratiekader dienen bij nieuwe ontwikkelingen. Hierbij is een link gelegd met het bestaande landschapsbeleid van de gemeente Loon op Zand. Per landschapstype, afgeleid van het gemeentelijk landschapsbeleidsplan, kan kwaliteitsverbetering door sloop van bebouwing c.q. herstructurering/transformatie, de eventuele toevoeging van een extra woning op locatie danwel nieuwe functie er uitzien zoals aangegeven in navolgende figuren.

Voor de 'groene' componenten op de kaartbeelden uit de visie op bebouwingsconcentraties is een link gelegd met het bestaande Landschapsbeleidsplan van de gemeente Loon op Zand. Anders dan door sloop van bedrijfsbebouwing en/of functieverandering kan er in en rond de bebouwingsconcentraties ook (extra) kwaliteitsverbetering plaatsvinden middels herstel en aanleg van landschapselementen in en rond de bebouwingsconcentratie of in het hele buitengebied. Deze zijn op de visiekaarten van de bebouwingsconcentraties met symbolen aangegeven en worden in deze paragraaf toegelicht:



Aanleggen/versterken bomenlaan

- o Aanleg en herstel van laanbeplantingen ter geleiding van wegen
- o Boomsoort afgestemd op fysieke omstandigheden (bijvoorbeeld droog: eik, vochtig/nat: es) en cultuurhistorie
- o Waardevol lijnelement voor ecologie
- o Beschutting voor weggebruikers





Aanleg/versterken bos(sage)

- o Ruimtelijke geleding in besloten landschappen
- o Ecologische stapstenen
- o Zicht wegnemen op verstorende elementen



Aanleg/versterken erfbeplanting

- o Omkadering van agrarische bedrijven
- o Ruimtelijke geleding van het landschap
- o Cultuurhistorische functie van erfbeplanting
- o Verhoging ecologische waarde



Aanleg poel



- o Toevoeging van nieuwe biotoop
- o Oevers afgestemd op bezonning
- o Stapsteen voor diverse diersoorten
- o Vergroting landschappelijke diversiteit



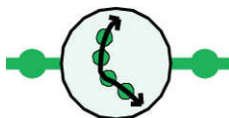
Mogelijkheid voor waterberging



- o Meervoudige landgebruik: (incidentele) waterberging, extensieve landbouw, natuur, recreatie
- o Benutten van lager gelegen delen
- o Koppeling met cultuurhistorie (vroegere overstromingsvlakten) door afgestemde inrichting



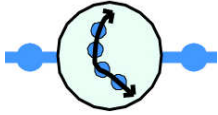
Realiseren droge EVZ



- o Waardevol voor diverse soorten
- o Te combineren met extensieve recreatie
- o Benadrukken historische lijnen
- o Ruimtelijke geleding van het landschap



Realiseren natte EVZ



- o Natuurontwikkeling aan één zijde beek
- o Gradiëntrijke overgang van land naar water
- o Eventuele vershraling van oever
- o Ruimtelijk benadrukken beek door verbreden profiel
- o Te combineren met groene (blauwe) stapstenen zoals poelen



Bij onderstaande voorbeeldschetsen is uitgegaan van een situatie met een bestaande bedrijfswoning en de sloop van bebouwing en eventueel toevoeging van een extra woning danwel nieuwe functie in bedrijfsgebouw.

Grootschalig cultuurgebied (Hoge zandschel/ Rechtvaart, Loonse Molenstraat)

<i>bestaand</i>	<i>nieuw</i>	- o Sloop (overtollige) bedrijfsbebouwing - o Passende landschappelijke inkadering van perceel - o evt. extra woning (RvR, BiO) - o evt. nieuwe functie in bedrijfsgebouw
------------------------	---------------------	--

Kleinschalig cultuurgebied (Van Haestrechtstraat)

<i>bestaand</i>	<i>nieuw</i>	- o Sloop van (overtollige) bedrijfsbebouwing - o Passende landschappelijke inkadering van perceel - o Visuele versterking van watergang en laanbeplanting met beplanting - o evt. extra woning (RvR, BiO) - o evt. nieuwe functie in bedrijfsgebouw
------------------------	---------------------	--

Strokenverkaveling (Zuidhollandsedijk, Lage Zandschel, Hoge Zandschel/ Rechtvaart)

<i>bestaand</i>		- o Sloop van (overtollige) bedrijfsbebouwing - o Passende landschappelijke inkadering van perceel - o Visuele versterking kavelgrenzen in lengterichting landschap
------------------------	--	---

5 ZICHT OP UITVOERING

5.1 Beoordeling initiatief

Buitengebied in ontwikkeling heeft het doel een ruimtelijk en functioneel kader te bieden voor toekomstige ontwikkelingen die een bijdrage kunnen leveren aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit middels verruimde (her)gebruiksmogelijkheden, dan wel het toevoegen van bouwvolume door middel van rood-voor-rood of rood-voor-groen constructies.

In deze beleidsnota heeft de gemeente Loon op Zand hier haar eigen invulling aan gegeven. Na vaststelling van deze beleidsnota door de gemeenteraad kan deze door de gemeente gebruikt worden als beleidskader, toetsingskader en inspiratiekader bij het beoordelen van verzoeken voor nieuwe ontwikkelingen. Deze gemeentelijke nota geeft de hoofdlijnen van beleid aan.

De ontwikkelingen die op basis van deze gebiedsvisie mogelijk zijn in bebouwingsconcentraties zijn vaak niet realiseerbaar op basis van het bestemmingsplan. Ontwikkelingen in bebouwingsconcentraties worden voor zover mogelijk, in het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied mogelijk gemaakt via flexibiliteitsbepalingen. Het gaat dan vooral om wijzigingsbevoegdheden. De toetsingscriteria die voortvloeien uit deze visie zullen dan in de flexibiliteitsbepalingen zo veel als mogelijk worden vertaald. In de gevallen waar de flexibiliteitsbepalingen niet voorzien in een ontwikkeling, zal het bestemmingsplan worden herzien.

Bij concrete aanvragen dienen in ieder geval de volgende punten aan de orde te komen:

1. Wat houdt het initiatief in?
2. Is er sprake van sloop van bebouwing, substantiële 'groene' bijdrage danwel een ruimte-voor-ruimte bouwrecht, zodanig dat er sprake is van verbetering van ruimtelijke kwaliteit?
3. Het nieuwe initiatief moet qua aard en schaal passen bij het karakter van de omgeving en de geschetste mogelijkheden.

Per geval zal maatwerk verricht moeten worden om tot een nadere beoordeling te komen in hoeverre op de locaties, die daarvoor vanuit ruimtelijk oogpunt in aanmerking komen, ook daadwerkelijk tot de realisatie van passend hergebruik of nieuwe bebouwing overgegaan kan worden. Elk afzonderlijk initiatief zal op zichzelf worden beoordeeld aan de hand van de specifieke situatie ter plaatse. Daarbij komen alle ruimtelijk relevante eisen aan de orde, naast de genoemde 3 punten. In ieder geval moet beoordeeld worden:

- milieu (geluid, geur, luchtkwaliteit, externe veiligheid);
- water (watertoets);
- verkeer (ontsluiting, verkeersaantrekkende werking);
- ecologie (flora en fauna);
- cultureel erfgoed (archeologie en cultuurhistorie);
- economische uitvoerbaarheid.
- risico op planschade.

Indien er sprake is van ruimtelijke kwaliteitsverbetering mag er binnen de contour van de bebouwingsconcentratie, zoals op de kaart aangegeven, een nieuw initiatief ontwikkeld worden. Op locaties die op de visiekaart staan aangegeven als 'behoud zichtlijn', 'behoud open landschap' en 'versterken groene verbinding' mag alleen gebouwd worden als er voldoende zicht blijft naar het omliggende buitengebied. Om de relatie met het landschap niet

verloren te laten gaan dient er een passende maatvoering gehanteerd te worden.

Dit geldt ook voor de locaties aangemerkt als 'herstructurering/transformatie mogelijk'. Ook hier dient sprake te zijn van een passende maatvoering in stedenbouwkundig en in landschappelijk opzicht. Er dient afgestemd te worden op de schaalgrootte van het gebied. In alle situaties is een zorgvuldige groene inpassing van de locatie een standaard voorwaarde.

5.2 Uitvoering initiatief

Aan de hand van de beoordeling van het initiatief zal duidelijk worden of aan een initiatief door de gemeente in principe medewerking kan worden verleend. Als dat het geval is, wordt de eigenlijke planologische procedure opgestart waarbij inspraak- en bezwaarmogelijkheden nog van invloed zijn op de uiteindelijke haalbaarheid van het initiatief.

Indien de beoogde ontwikkeling niet mogelijk is op basis van het bestemmingsplan dient hiervoor een apart postzegelbestemmingsplan te worden opgesteld. De te boeken kwaliteitswinst zal de gemeente vast moeten leggen in het bestemmingsplan en eventueel ook in privaatrechtelijke overeenkomsten, mede in relatie tot de vereiste sloop, de gewenste beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing. De gewenste verbetering van de ruimtelijke kwaliteit kan dus op 2 manieren zeker worden gesteld. Ten eerste worden de ruimtelijke aspecten verankerd in een bestemmingsplan. Ten tweede worden waar nodig via het privaatrechtelijke spoor afspraken met de initiatiefnemer gemaakt, inclusief eventuele afspraken over het verhaal van gemeentelijke kosten.

Tenslotte is het van belang te beseffen dat het zicht op uitvoering enerzijds wordt bepaald door de (on)mogelijkheden om de gewenste kwaliteitsverbetering publiekrechtelijk en privaatrechtelijk te borgen en anderzijds door een actieve handhaving van het ruimtelijk beleid in het buitengebied. Wat betreft de termijn van vrijkomen van bedrijfsgebouwen met een agrarische bestemming is geen referentiejaar. Voor schuren en stallen, die al langere tijd niet meer agrarisch benut worden, kan namelijk dezelfde kwaliteitsverbetering aan de orde zijn als bij recent vrijgekomen bedrijfsgebouwen. Zo worden toekomstige handhavingprocedures wellicht voorkomen.

-  Grens bebouwingsconcentratie
-  Bos of natuur
-  Water
-  Bestaande kernen
-  Karakteristiek element
-  Bestaande bomenlaan/ singel
-  Zichtlijn
-  Open landschap
-  Historisch groen
-  Bos/ bosschage
-  Wegen
-  Karakteristieke open ruimte
-  Historisch-geografisch waardevol gebied
-  Bestaande bebouwde percelen
-  Bestaande camping
-  Behoud zichtlijn
-  Behoud open landschap
-  Versterken groene verbinding
-  Versterken waarden gebied
-  Landschappelijke inpassing
-  Versterken bomenlaan/ singel
-  Versterken bos/ bosschage
-  Bebouwde percelen/ herstructure-ring/transformatie op locatie
-  Aanleg/ versterken bomenlaan
-  Aanleg/ versterken bosschage
-  Aanleg/ versterken erfbeplanting
-  Potentiële ruimte-voor-ruimte locatie
-  Recreatief (uitloop)gebied
-  Concrete landgoedinitiatieven

Lijst van afkortingen en begrippen

In deze beleidsvisie worden diverse afkortingen en begrippen gehanteerd die hieronder verklaard worden.

Afkortingen

AHS: Agrarische HoofdStructuur
BiO: Buitengebied in Ontwikkeling
EVZ: Ecologische VerbindingsZone
GHS: Groene HoofdStructuur
LOG: Landbouw OntwikkelingsGebied
NED: Nieuwe Economische Draggers
Rbv: Regeling Beëindiging Veehouderij
RVR: ruimte-voor-ruimte-regeling
VAB: Voormalige Agrarische Bedrijfslocaties
VNG: Vereniging Nederlandse Gemeenten
ZDW: Zone langs Doorgaande Wegen

Begrippen

agrarische opvanglocaties

locaties waarvan de agrarische bestemming kan worden gehandhaafd voor de opvang van te verplaatsen agrarische (intensieve veehouderij) bedrijven; dit zijn locaties in landbouwontwikkelingsgebied;

agrarisch technisch hulpbedrijf

een bedrijf dat is gericht op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven door middel van het telen van gewassen, het houden van dieren, of de toepassing van andere landbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking;
hiertoe behoren in ieder geval: grootveeklinieken, KI-stations, mestopslag- en mesthandelsbedrijven, loonwerkbedrijven, verhuurbedrijven voor landbouwwerktuigen, veetransportbedrijven, veehandelsbedrijven;

agrarisch-verwant bedrijf

een bedrijf of instelling gericht op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven door middel van het telen van gewassen, het houden van dieren of de toepassing van andere landbouwkundige methoden;
hiertoe behoren in ieder geval: dierenasiels, dierenklinieken, groencomposteringsbedrijven, hondenkennels, hoveniersbedrijven, stalhouderijen, instellingen voor agrarisch praktijkonderwijs, proefbedrijven, volkstuinten;

bebouwingscluster

een vlakvormige verzameling van gebouwen in het buitengebied;

bebouwingsconcentratie

een kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster;

bebouwingslint

een lijnvormige verzameling van gebouwen langs een weg in het buitengebied, doorgaans dubbelzijdig aanwezig, met geringe afstanden tussen bouwkavels, veelal met een historisch gegroeide menging van kleinschalige niet-buitengebiedfuncties;

ecologische verbindingzone

zone die dienst doet als migratieroute voor planten en dieren tussen verschillende natuurgebieden. Aanleg van verbindingzones heeft als doel barrières tussen deze gebieden op te heffen. De zone moet zowel in kwalitatief als in kwantitatief opzicht zijn ingericht en beheerd volgens de eisen van de doelsoorten.

kernrandzone

een overgangszone tussen bebouwde kom en het buitengebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar met een ondergeschikt en/of afnemende agrarische functie;

landschapsecologische zone

een structurerende groene bufferzone tussen twee stedelijke kernen in een stedelijke regio, die bestaat uit een combinatie van gebieden voor de grondgebonden landbouw, de natuur en de recreatie, en een verbindende functie heeft voor aangrenzende landelijke regio's, zowel in landschappelijk als in ecologisch opzicht.

landschapscamping

maximaal 60 kampeerplaatsen met beperkte dichtheid, op aan de landbouw te onttrekken grond en aansluitend bij bestaande of voormalige agrarische bouwblokken;
gemiddelde grootte standplaats: min. 300 m² (bruto);
verhoogde natuur- en landschapswaarden door een passende, robuuste en duurzame beplanting op en rond het kampeerterrein; oppervlakte natuur ten minste 3x zo groot te zijn als de oppervlakte voor standplaatsen;

nevenfuncties/-activiteiten

het ontplooiën van activiteiten op een agrarisch bouwblok die niet rechtstreeks de uitoefening van de agrarische bedrijfsvoering betreffen; naast aanwezige agrarische bedrijfsvoering als hoofdfunctie;

niet-buitengebiedgebonden bedrijvigheid

een bedrijf of functie geen agrarisch bedrijf, agrarisch-technisch hulpbedrijf, agrarisch-verwant bedrijf of buitengebiedgebonden recreatie en toerisme zijnde;

nlcwm-waarden en/of –belangen

waarden en/of belangen in verband met natuur (n), landschap (l), cultuurhistorie (c), water- en bodem (w) en milieuhygiëne (m);

recreatie en toerisme, buitengebied gebonden

buiten- en bewegingsrecreatie -zoals wandelen, fietsen, picknicken, natuurgerichte recreatie, kanoën, paardrijden- en daarmee direct samenhangende diensten en voorzieningen;
kleinschalige en bezoekersextensieve binnen- en/of buiten (dag)recreatie;
kleinschalig kamperen en andere kleinschalige verblijfsrecreatie zoals kamphuizen en groepsaccommodaties;

ruimtelijke kwaliteit

de kwaliteit van de ruimte (woon-, werk- en leefomgeving) als bepaald door de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van die ruimte, deze kwaliteit wordt bepaald door expliciete aandacht voor de ruimtelijk-functionele kwaliteit, de stedenbouwkundige kwaliteit, de beeldkwaliteit, de architectonische kwaliteit, de landschappelijke kwaliteit en de cultuurhistorische kwaliteit van objecten en terreinen, mede in relatie tot het streekeigen karakter van de directe omgeving;

ruimte-voor-ruimte-regeling

biedt de mogelijkheid om, in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen, die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij, de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in afwijking van de programmering voor de woningbouw, of indien nodig, in afwijking van de beleidslijnen voor zuinig ruimtegebruik of de beleidslijn dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied;

statische opslag/goederen

(binnen)opslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, niet bestemd zijn voor handel en niet worden opgeslagen voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf;
hieronder worden onder andere verstaan (seizoens)stalling van (antieke) auto's, boten, caravans, campers e.d.;

verbrede landbouw

het ontplooiën van activiteiten op een agrarisch bouwblok, die ruimtelijk inpasbaar zijn en verbonden zijn aan de aanwezige en te behouden agrarische bedrijfsvoering als hoofdfunctie;
hiertoe behoren in ieder geval: kleinschalig kamperen, agrarisch natuurbeheer, bewerking, waardevermeerdering en/of verkoop van ter plaatse geproduceerde agrarische producten, streekeigen producten, zorgboerderijen met zorgverlening die direct verbonden is met de agrarische bedrijfsvoering;

voormalige agrarische bedrijfslocatie (VAB)

een agrarisch of niet-agrarisch bouwblok waarop in het verleden een agrarisch bedrijf werd uitgeoefend, en waarvan de bedrijfsgebouwen nog geheel of gedeeltelijk bestaan.

Bijlage 2

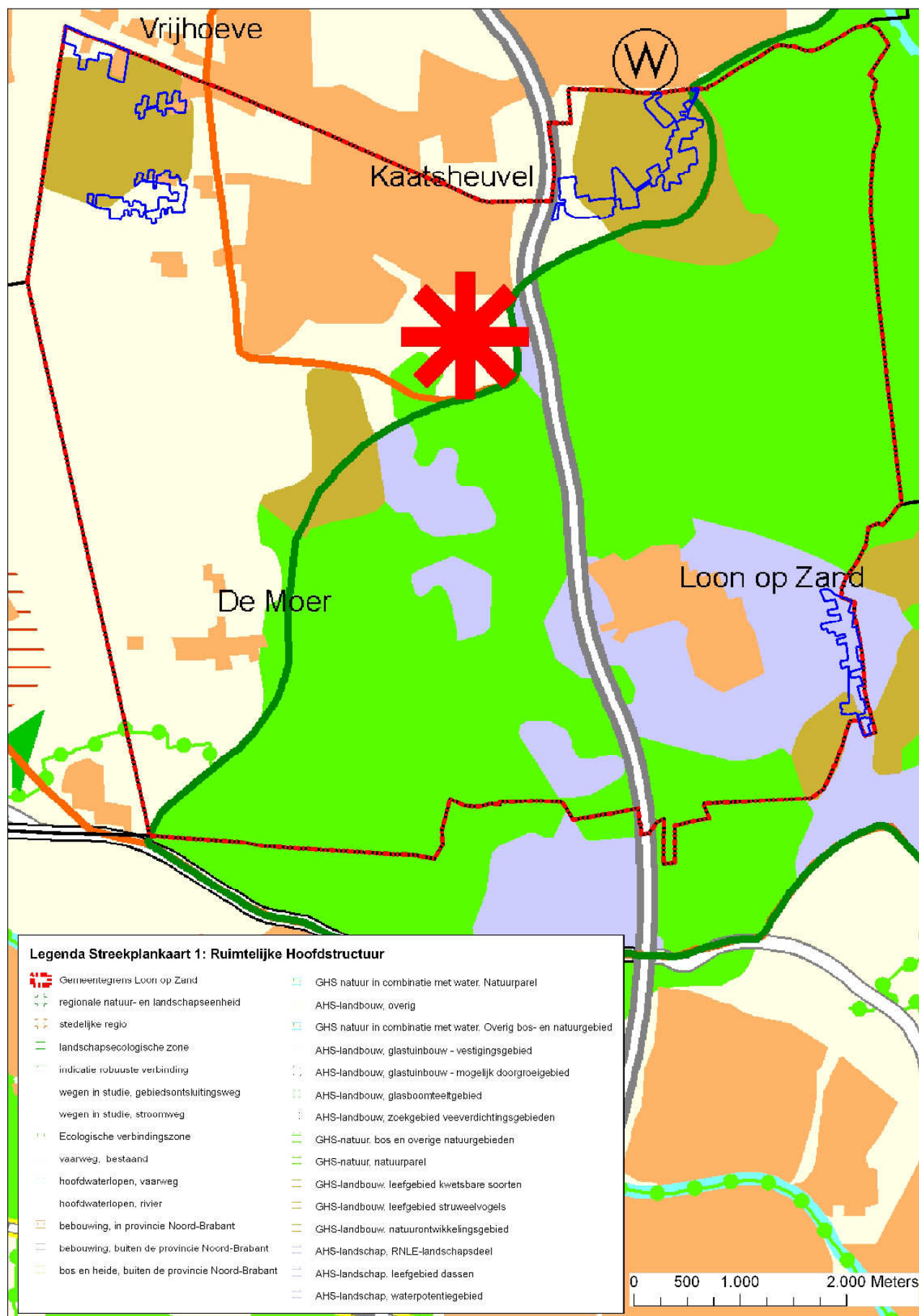
Lijst VNG milieucategorie 1 en 2

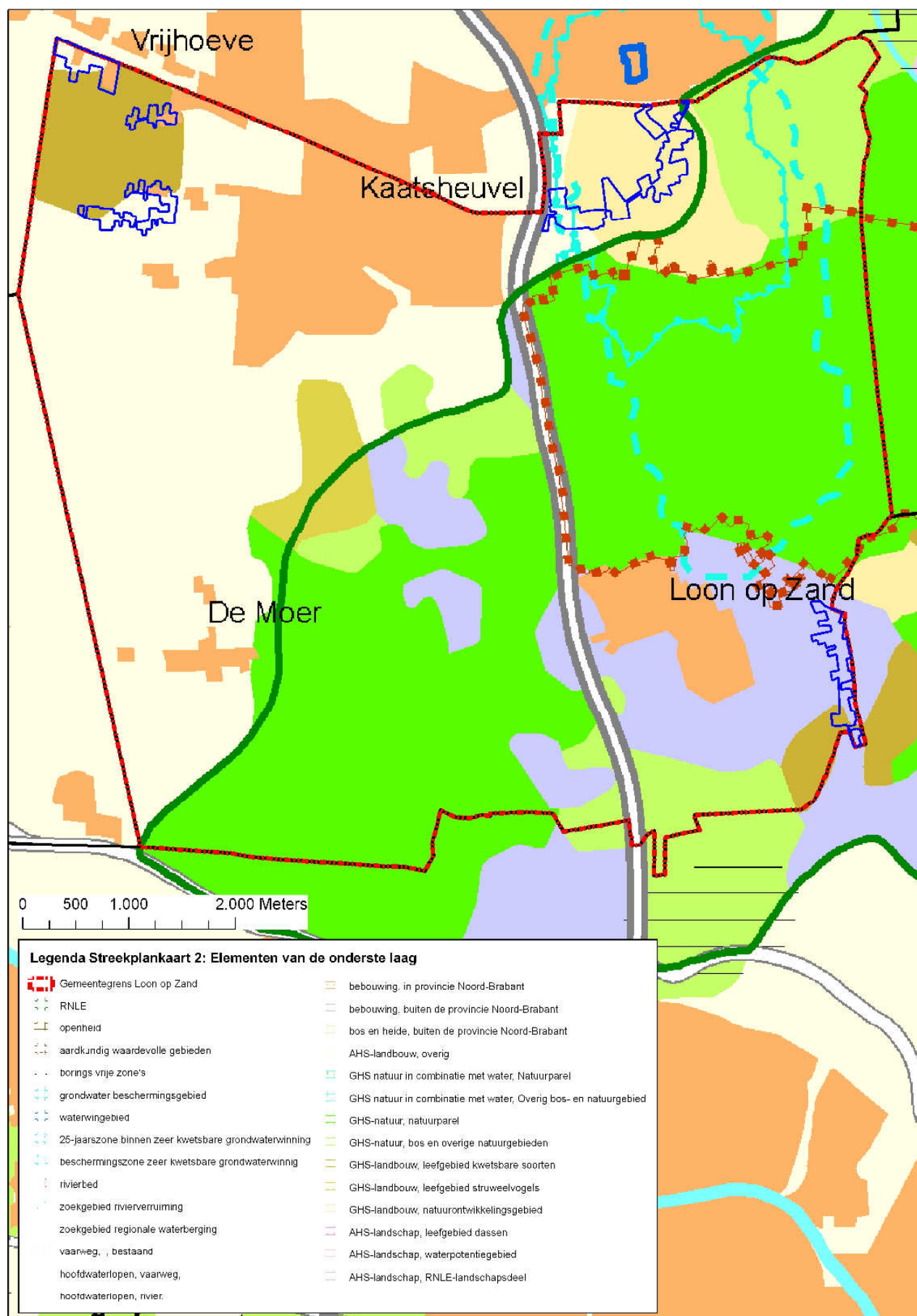
SBI	Volgnr.	OMSCHRIJVING	RISICO	CATEGORIE
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW		
014		Dienstverlening t.b.v. de landbouw:		
014	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven), b.o. < 500 m²	2	
014	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m²	2	
0142		KI-stations	2	
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN		
1552	0	Consumptie-ijsfabrieken:		
1552	1	- p.o. < 200 m²	2	
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:		
1581	1	- v.c. < 2500 kg meel/week	2	
1584	0	Verwerking cacao's en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:		
1584	2	- vervaardigen chocoladewerken, p.o. < 200 m²	2	
1584	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m²	2	
1592	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:		
1593	t/m			
1595		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2	
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT		
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2	
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.		
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	2	
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA		
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2	
2223	A	Grafische afwerking	1	
2223	B	Binderijen	2	
2224		Grafische reproductie en zetten	2	
2225		Overige grafische activiteiten	2	
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	1	
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN		
2442	0	Farmaceutische productenfabrieken:		
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken	2	
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN		
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:		
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2	
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS		
30	A	Kantoormachines- en computerfabrieken	2	
31	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.		
316		Elektrotechnische industrie n.e.g.	2	
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN		
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	2	
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.		
361	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m²	1	
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2	
363		Muziekinstrumentenfabrieken	2	
3361.1		Sociale werkvoorziening	2	
45	-	BOUWNIJVERHEID		
45	0	Aannemersbedrijven met werkplaats:		
45	1	- b.o. < 1.000 m²	2	

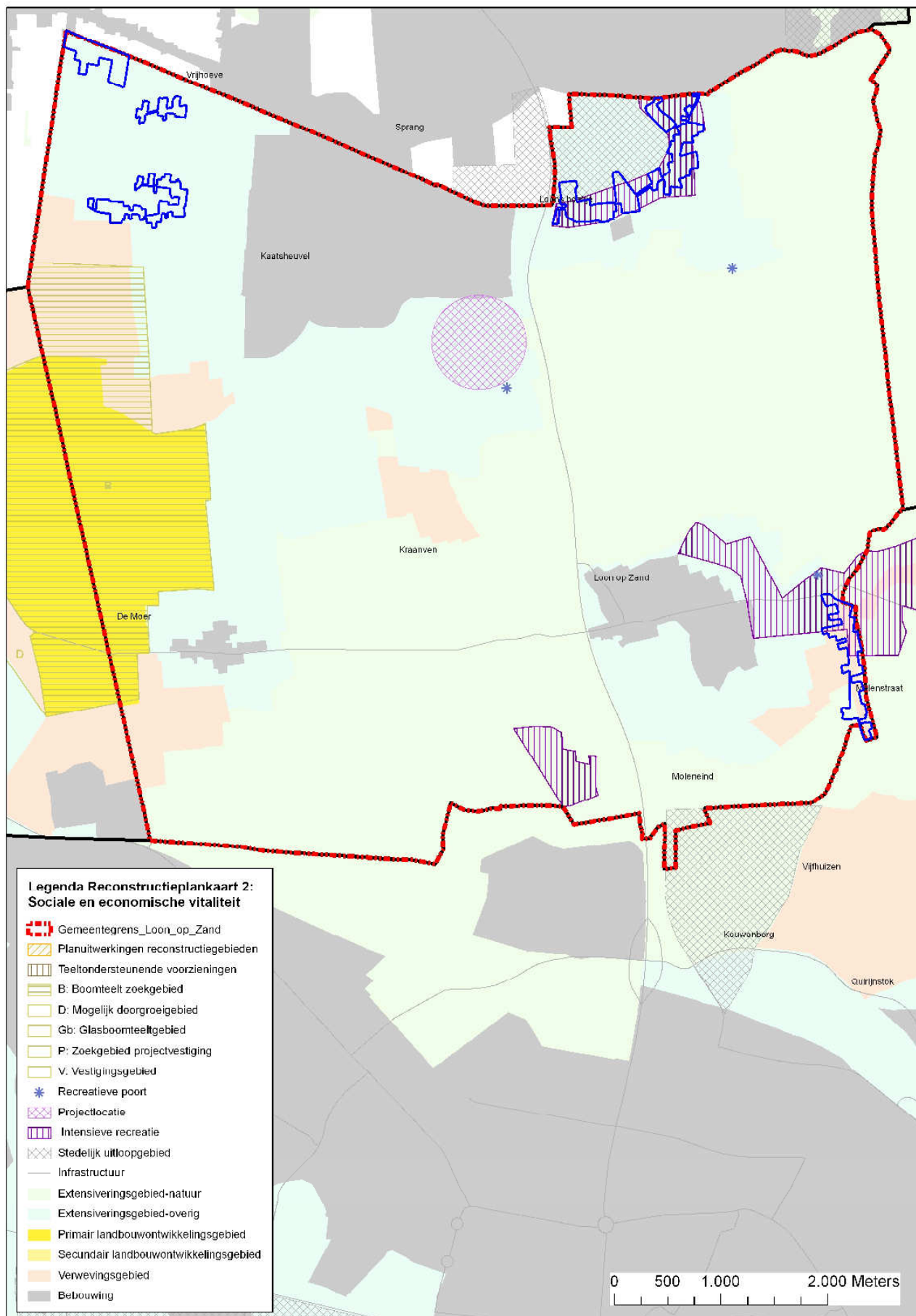
SBI	Volgnr.	OMSCHRIJVING	RISICO	CATEGORIE
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING		
511		Handelsbemiddeling (kantoren)		1
5122		Grth. in bloemen en planten		2
5134		Grth. in dranken		2
5135		Grth. in tabaksproducten		2
5136		Grth. in suiker, chocolade en suikerwerk		2
5137		Grth. in koffie, thee, cacao en specerijen		2
5138, 5139		Grth. in overige voedings- en genotmiddelen		2
514		Grth. in overige consumentenartikelen		2
5148.7	0	Grth. in vuurwerk en munitie:		
5148.7	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	V	2
5148.7	5	- munitie		2
5153	0	Grth. in hout en bouwmaterialen		
5153	1	- b.o. < 2.000 m²		2
5153.4	3	- grth. in zand en grind, b.o. < 200 m²		2
5154	1	- b.o. < 2.000 m²		2
5155.2		Grth. in kunstmeststoffen	R	2
5156		Grth. in overige intermediaire goederen		2
5162	0	Grth. in machines en apparaten:		
517		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)		2
52	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN		
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)		1
55	-	LOGIES-, MAALTIDJEN- EN DRANKENVERSTREKKING		
5552		Cateringbedrijven		2
60	-	VERVOER OVER LAND		
6022		Taxibedrijven		2
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE		
641		Post- en koeriersdiensten		2
642	A	Telecommunicatiebedrijven		1
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN		
711		Personenautoverhuurbedrijven		2
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.		2
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE		
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureaus e.d.		1
72	B	Switchhouses		2
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK		
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk		2
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek		1
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING		
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales		2
90	-	MILIEUDIENSTVERLENING		
9002.2	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:		
9002.2	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	R	2
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING		
9301.2		Chemische wasserijen en ververijen	R	2
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen		2
9301.3	B	Wasserettes, wassalons		1

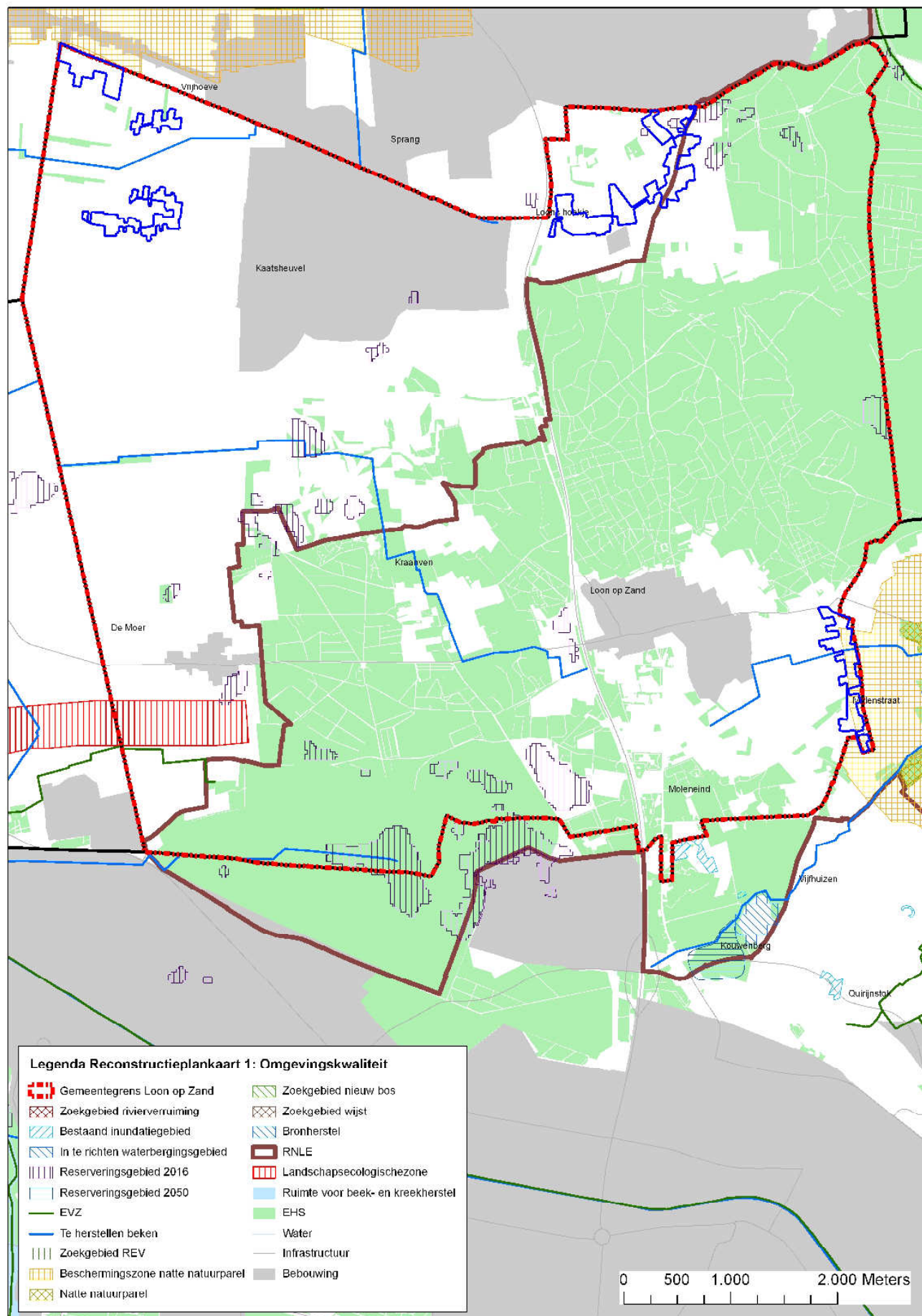
Bijlage 3

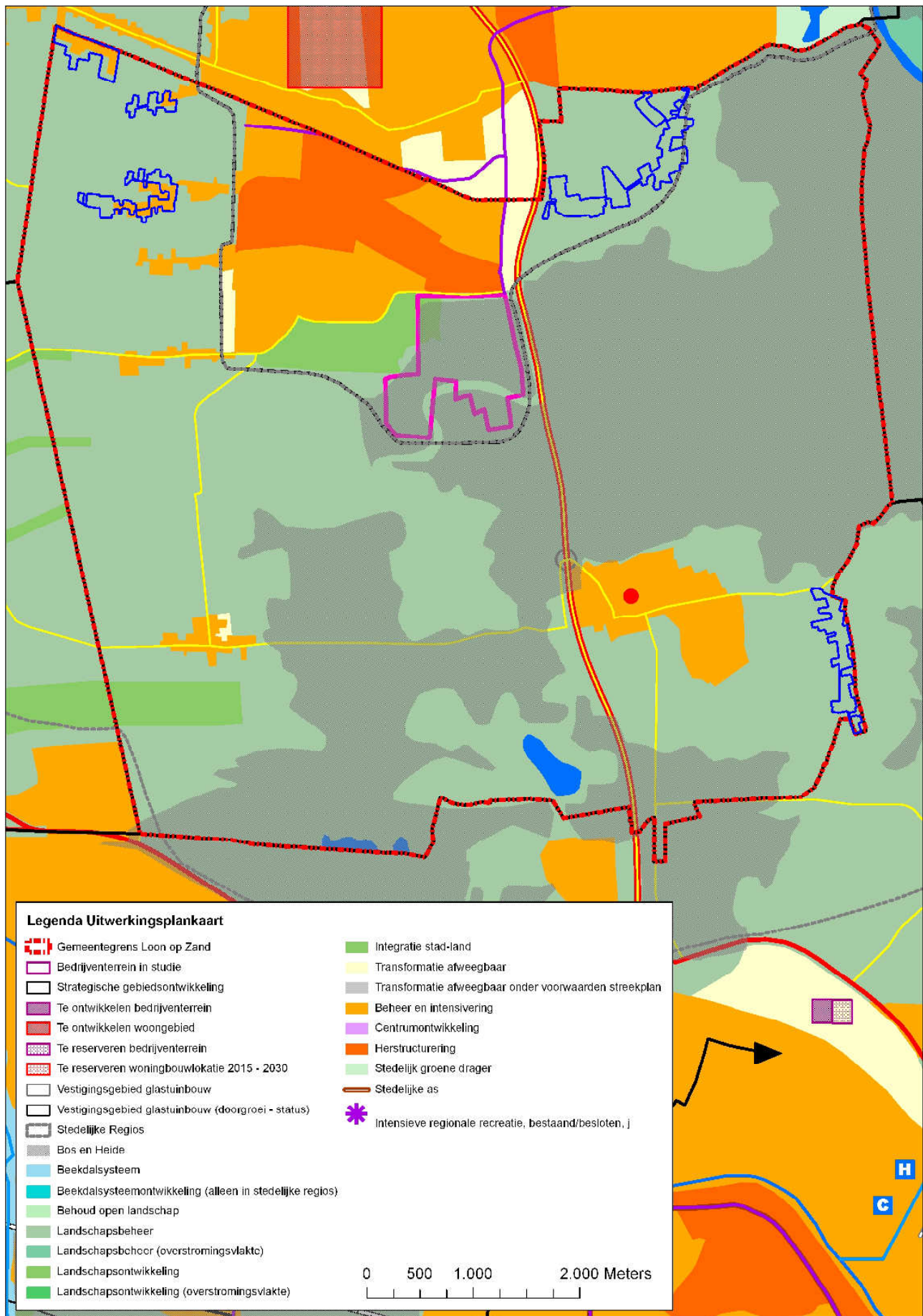
Beleidskaarten bebouwingsconcentraties

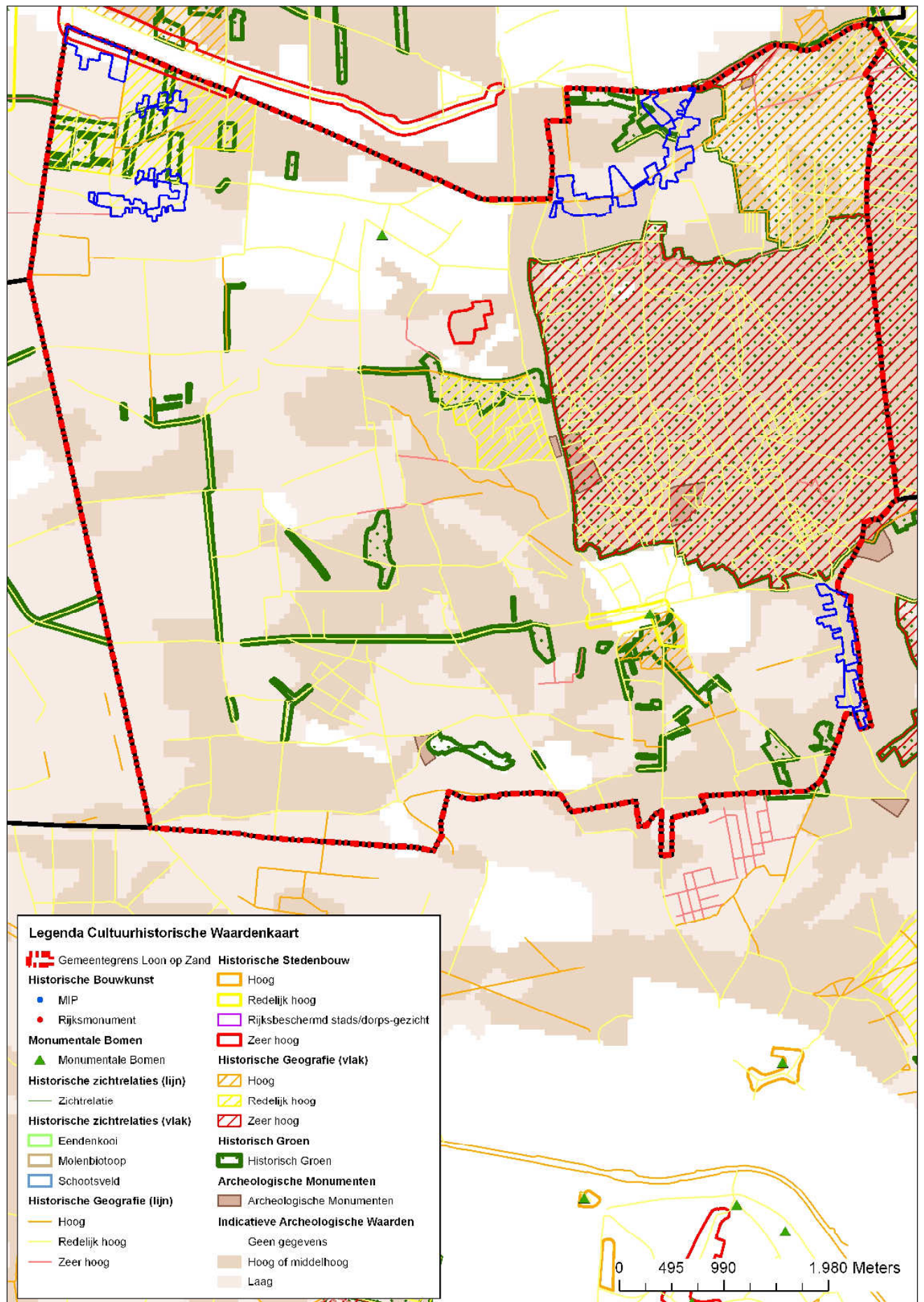












BIJLAGE 4

Toelichting legenda eenheden

In de visie van de bebouwingsconcentraties is gebruik gemaakt van diverse legenda-eenheden. Een aantal worden hier nader toegelicht.

Grens bebouwingsconcentratie

Dit is de contour van de bebouwingsconcentratie waarbinnen de verruimde mogelijkheden zoals gesteld in de visie van toepassing zijn.

Karakteristiek element

Elementen van cultuurhistorische betekenis, schoonheid en ouderdom.

Zichtlijn

Een zichtlijn die kenmerkend is voor de beleving en begrenzing van de bebouwingsconcentratie en omgeving, gelegen in een open ruimte tussen twee ruimtelijke eenheden/ bouwmassa's.

Historisch groen

Bomen of beplanting in het buitengebied dat vanaf de openbare ruimte van de bebouwingsconcentratie waarneembaar is. (houtwallen en perceelsrand-begroeiing slagenlandschap)

Karakteristieke open ruimte

Een open ruimte die kenmerkend is voor de beleving en begrenzing van de bebouwingsconcentratie.

Historisch-geografisch waardevol gebied

Gebieden waarin de ruimtelijke neerslag van de aanpassingen die de mens in de loop der eeuwen heeft gedaan aan de natuurlijke omgeving duidelijk zichtbaar zijn. (slagenlandschap Langstraat)

Herstructurering/ transformatie op locatie

Op deze locatie is het mogelijk bestaande bebouwing te amoveren en in beperkte mate (bijv. sloop-bonus of ruimte-voor-ruimte) vervangende bebouwing voor nieuwe functies toe te staan.

Aanleg/ versterken bomenlaan

In bestaande structuren bomen aanplanten met gelijksoortige bomen. Nieuwe bomenlanen dienen met gebiedseigen soorten ingeplant te worden.

Aanleg/ versterken bosschage

Toevoegen van kleinschalige (opgaande) landschapselementen (bomen, struikgewas) aan het buitengebied,

Aanleg/ versterken erfbeplanting

Landschappelijke inpassing van bebouwing door aanleg van singels, houtwallen, hagen, vruchtbomen, solitaire bomen en/of rijen bomen rekening houdend met de karakteristiek van het landschap.

