



gemeente Loon op Zand

BESTEMMINGSPLAN “DREEFSEWEG 27 KAATSHEUVEL”

VERSLAG VOOROVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 BESLUIT RUIMTELIJKE ORDENING

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van Loon op Zand op DATUM

1. INLEIDING

Op locatie aan Dreefseweg 27 is een gemengd bedrijf met varkens en een rundveetak aanwezig. De varkenshouderij wordt gesaneerd met gebruikmaking van de regeling Ruimte voor Ruimte en de rundveehouderij wordt verkleind. In samenhang hiermee wordt een woning toegevoegd op agrarische grond gelegen direct aansluitend aan de bedrijfslocatie en de agrarische bedrijfslocatie her te bestemmen als agrarisch bedrijf voor een kleinschalige rundveehouderij voor wat betreft de resterende rundveetak en de bedrijfswoning. Daarbij wordt de bestaande nevenactiviteit, een kleinschalige bedrijfs categorie-2 binnen bestaande bebouwing positief bestemd.

2. GEVOERD OVERLEG

Over het voorontwerpbestemmingsplan "Dreefseweg 27 Kaatsheuvel" is op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening overleg gevoerd met diverse (overheids)organisaties. Van de volgende organisaties is over het bestemmingsplan een reactie ontvangen:

Ingekomen vooroverlegreacties	
1.	Waterschap Brabantse Delta
2.	Provincie Noord-Brabant

3. SAMENVATTING EN BEANTWOORDING REACTIES

In de onderstaande tabellen zijn de ontvangen reacties samengevat en geeft de gemeente een reactie op deze zienswijzen. Vervolgens worden per reacties de conclusies aangegeven en de eventuele gevolgen voor het bestemmingsplan.

3.1 Waterschap Brabantse Delta

	Samenvatting	Reactie gemeente
a.	In de toelichting is opgenomen dat bij toename verhard oppervlak vanaf 2.000 m ² compensatie moet plaatsvinden. Dit is vanaf 500 m ² het geval.	In de toelichting wordt aangepast dat bij een toename van het verhard oppervlak vanaf een omvang van 500 m ² compensatie plaats moet vinden.
b.	Er wordt in de waterparagraaf niet aangegeven dat rond de nieuw te bouwen woning b-watergangen liggen waarvan een groot deel een schouwslot is. Hierop is de keur van toepassing.	In de toelichting wordt in de waterparagraaf aangegeven dat rond de nieuw te bouwen woning b-watergangen liggen waarvan een groot deel een schouwslot is en dat de keur hierop van toepassing is.
c.	Er wordt in de toelichting niet aangegeven dat er aan de westkant van het plangebied wordt gebouwd. Toch is het van belang dat hier twee afvalwaterpersleidingen van het waterschap lopen. Dit graag meenemen bij de uitwerking van het ontwerp.	Aan de westzijde van het plangebied vinden geen veranderingen plaats. De bescherming van de twee afvalwaterpersleidingen is geborgd in de regels, conform het vigerende bestemmingsplan.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze vooroverlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- In de toelichting wordt aangepast dat bij een toename van het verhard oppervlak vanaf een omvang van 500 m² compensatie plaats moet vinden.

- In de toelichting wordt in de waterparagraaf aangegeven dat rond de nieuw te bouwen woning b-watgangen liggen waarvan een groot deel een schouwsloot is en dat de keur hierop van toepassing is.

3.2 Provincie Noord-Brabant

	Samenvatting	Reactie gemeente
a.	Agrarisch bedrijf (veehouderij) In verband met de ligging van het bedrijf binnen de aanduiding Beperkingen veehouderij moet de omschakeling van de veehouderij voldoen aan de eisen van 'grondgebondenheid'. Hierover zijn geen gegevens bekend en ontbreekt elke onderbouwing. De vraag is of er wel sprake is van een reëel agrarisch bedrijf (veehouderij). Dit dient nader te worden aangetoond.	Binnen het plangebied is een gemengd bedrijf met rundvee en varkens aanwezig. De varkenshouderijtak wordt gesaneerd. De bestaande rundveetak met een omvang van maximaal 50 stuks vee blijft behouden. Met een omvang van 50 stuks rundvee is geen sprake van een hobbymatig gebruik, maar van een bedrijfsmatige activiteit. Met het houden van 50 stuks rundvee is ook sprake van tenminste een 0,5 fte aan arbeid. Dit betreft een reëel agrarisch bedrijf voor de initiatiefnemer die zijn bedrijfsvoering stapsgewijs afbouwt.
b.	Er zijn vragen over de aard en omvang van de nevenfunctie 'niet-agrarisch bedrijf'. Er lijkt op deze locatie een autodealer aanwezig. Enerzijds bestaan vragen op grond waarvan de bestaande niet-agrarische bedrijfsactiviteit tot een omvang van 250 m ² is vergund. Anderzijds is onduidelijk waarom niet is uitgegaan van een hoofdfunctie. Deze aspecten moeten nader onderbouwd en verduidelijkt worden.	Binnen het plangebied is in navolging van handhaving van het gebruik van een koeriersbedrijf binnen het plangebied overgegaan tot vergunning van de niet-agrarische nevenfunctie. In de huidige situatie is sprake van een handelsonderneming in auto's, niet meer van een koeriersbedrijf. Dit wordt in dit bestemmingsplan bestemd. Er is geen sprake van een showroom en dergelijke. Het plangebied is gelegen in een dynamische kernrand waarin diverse functies aanwezig zijn. Het is echter uitdrukkelijk niet de bedoeling dan wel toegestaan dat er sprake is van een autodealer met bijvoorbeeld een showroom en/of uitstalling van auto's op het perceel en een grote handelsvoorraad. De ondergeschikte nevenfunctie is binnen het plangebied aanwezig als ondergeschikte functie bij het resterende rundveebedrijf. In het bestemmingsplan zullen nadere voorwaarden worden opgenomen om te verankeren dat er geen buitenstalling in de vorm van geparkeerde auto's plaatsvindt. De omvang is nodig omdat naast verkoop er ook werkzaamheden aan deze auto's plaatsvindt voordat deze verkocht worden.
c.	Niet-agrarische functie in het landelijk gebied Eén van de voorwaarden voor het toestaan van een niet-agrarische functie in landelijk gebied is	Het plangebied is gelegen in een dynamische kernrand. Binnen deze kernrand vindt omschakeling van agrarische functies

	dat de ontwikkeling moet passen binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Op welke wijze de beoogde functie past en welke effecten dit heeft het op de omgeving en op welke wijze draagt het bedrijf bij aan de omgevingskwaliteit van het gebied, waaronder sloop van overtollig leegstaand vastgoed is niet duidelijk. Daarbij lijkt sprake te zijn van het parkeren van auto's op het achtererf. Een goede onderbouwing ontbreekt.	plaats. Dit past ook in de visie op het gebied. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dan wel toegestaan dat er sprake is van een autodealer met een showroom en een grote handelsvoorraad. De ondergeschikte nevenfunctie is binnen het plangebied aanwezig als ondergeschikte functie bij het resterende rundveebedrijf. In het bestemmingsplan zullen nadere voorwaarden worden opgenomen om te verankeren dat er geen buitenstalling in de vorm van geparkeerde auto's plaatsvindt. Door deelname van de locatie aan de Regeling Ruimte voor Ruimte is de huidige bebouwing ook de maximaal toegestane bebouwing. De rundveetak wordt op termijn afgebouwd en het agrarisch bedrijf wordt dan geheel herbestemd. Deze gefaseerde herbestemming past binnen het gemengd gebied in de overgang tussen kern en buitengebied en draagt in de huidige situatie bij aan transitie van de veehouderij binnen het plangebied.
d.	Ruimte voor Ruimte woning De Ruimte voor Ruimte woning is gesitueerd tegenover een forse geitenhouderij met rundvee. De afstand tussen de stallen en de woning bedraagt circa 100 meter en is gelegen binnen de 2 km grens die op basis van de VGO -onderzoeken wordt aangehouden. De argumentatie in de toelichting voor deze herbestemming is onvoldoende. Er kan niet geconcludeerd worden dat sprake is van een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie in de zin van artikel 3.80 lid 1 sub b IOV, omdat het de vraag is of er sprake is van een 'goed en gezond woon- en leefklimaat'.	De realisatie van de Ruimte voor Ruimte woning tegenover de veehouderij is in het kader van vooroverleg voorgelegd aan de GGD. De GGD concludeert dat de toevoeging van deze woning niet leidt tot een onaanvaardbaar gezondheidsrisico en overweegt dat de sanering van de varkenshouderij binnen het plangebied zwaarder weegt dan de toevoeging van één woning op deze locatie wegens de ligging van de geitenhouderij. Er zijn reeds woningen dicht bij de geitenhouderij gelegen dan de toe te voegen woning. Daarbij is de initiatiefnemer op de hoogte van de risico's. In de plantoelichting is gemotiveerd dat de woning gesitueerd wordt binnen een aanvaardbare locatie binnen een bebouwingsconcentratie.
	Er is nog niet voldaan aan de voorwaarden voor deelneming aan de regeling Ruimte voor Ruimte	Voor vaststelling van het bestemmingsplan wordt het dossier deelname Ruimte voor Ruimte aan dit bestemmingsplan toegevoegd.
e.	Kwaliteitsverbetering van het landschap Voor elke ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied is kwaliteitsverbetering van het landschap vereist. Voor de resterende agrarische bedrijfsbestemming is in de regels een voorwaardelijke bepaling opgenomen voor de land-	De aanleg en instandhouding van een goede landschappelijke inpassing dient zeker gesteld te zijn in de regels.

	schappelijke inpassing van het resterende agrarische bedrijf. Deze landschappelijke inpassing is niet op de Verbeelding aangeduid en in de planregels indirect geregeld. Hiermee is de realisering en instandhouding van dat 'kruidenrijke grasland' niet goed geborgd.	
f.	Landschappelijke inpassing Ruimte voor Ruimte Een voorwaarde voor realisatie van een Ruimte voor ruimte woning is verzekering een goede landschappelijke inpassing. De landschappelijke inpassing voor de Ruimte voor Ruimte woning is summier en niet voldoende. De Toelichting geeft handvaten voor deze inpassing.	De landschappelijke inpassing van het plangebied en de ruimte voor ruimte woning wordt aangevuld en verankerd in de regels en op de verbeelding.
g.	De voorwaardelijke bepaling in artikel 3.4.5 voor de landschappelijke inpassing ziet alleen op het gebruik van het (resterende) agrarische bedrijf maar niet voor in gebruik name van de Ruimte voor Ruimte woning. Dit is niet geborgd.	In de regels dient aanleg en instandhouding van zowel het resterende agrarisch bedrijf als de Ruimte voor Ruimte woning te zijn geborgd.
h.	Opmerkingen planregels In artikel 3.5.2 is een regeling opgenomen voor het gebruik van de bedrijfswoning voor een plat-telandswoning. In deze regeling dient als aanvullende voorwaarde te worden opgenomen dat dit alléén mogelijk is als de bedrijfswoning niet meer nodig is voor bedrijfsvoering, omdat het niet mag leiden tot de bouw van nieuwe bedrijfs-woning.	De opgenomen plansystematiek is ongewijzigd overgenomen uit de bestaande planregels voor het buitengebied. Deze regeling zijn de gemeentelijke planregels. Aanpassing zou leiden tot niet uniforme regels. De verschillen per bestemming zijn destijds bewust opgenomen omdat de aard van de bestemmingen anders is.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze vooroverlegreactie geeft wel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- In de toelichting wordt nader onderbouwd waarom de niet agrarische functie binnen het plangebied passend is in het gebied en hoe deze herbestemming bijdraagt aan de omgevingskwaliteit en binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.
- Voor vaststelling van het bestemmingsplan wordt het dossier Ruimte voor Ruimte toegevoegd aan het bestemmingsplan.
- De landschappelijke inpassing wordt aangevuld en zeker gesteld in de regels en op de verbeelding.
- De aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing van zowel het resterende agrarische bedrijf als de Ruimte voor Ruimte woning worden geborgd in de regels en op de verbeelding. De regels en de verbeelding worden hierop aangevuld.