



gemeente Loon op Zand

BESTEMMINGSPLAN “MOLENEIND, LOON OP ZAND”

VERSLAG VOOROVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 BESLUIT RUIMTELIJKE ORDENING

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van Loon op Zand op 26 april 2022

1. INLEIDING

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de veehouderijlocatie Moleneind 29 te Loon op Zand en het perceel ten oosten van deze locatie, dat in eigendom is van de gemeente Tilburg. Beide locaties vormen in dit plan het plangebied.

De schapenhouderij op de locatie Moleneind 29 is gespecialiseerd in landschapsbeheer door inzet van schaapskuddes in natuurterreinen en andere terreinen (zoals dijken, golfbanen). De initiatiefnemer is voornemens op deze locatie een educatieve schapenboerderij te vestigen. Deze boerderij is gericht op met name recreatieve en educatieve activiteiten rondom de schapenhouderij.

Op het perceel ten oosten van deze locatie (hierna: Moleneind ong.) is de gemeente Tilburg voornemens een parkeerterrein te realiseren onder andere ten behoeve van het Landschapspark Pauwels. Op het plangebied zijn de bestemmingsplannen 'Buitengebied 2011' en 'Herziening Buitengebied 2015' van toepassing.

Het plan is in strijd met de vigerende bestemmingsplannen. Derhalve dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen.

2. GEVOERD OVERLEG

Over het voorontwerpbestemmingsplan "Moleneind, Loon op Zand" 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.	Provincie Noord-Brabant, 19 juli 2021

3. SAMENVATTING EN BEANTWOORDING REACTIES

In de onderstaande tabel is de ontvangen reactie samengevat en geeft de gemeente een reactie op de zienswijzen. Vervolgens worden per reactie de conclusies aangegeven en de eventuele gevolgen voor het bestemmingsplan.

3.1 Provincie Noord-Brabant

	Samenvatting	Reactie gemeente
a.	Het plangebied is gelegen binnen 'beperkingen veehouderij' op grond waarvan in beginsel geen ontwikkelingsmogelijkheden zijn, tenzij er sprake is van een 'grondgebonden' veehouderij. Dit geldt ook voor de recreatieve- en educatieve nevenfuncties, omdat in deze situaties het strengste regime geldt (artikel 3.2 IOV). Conform artikel 8, lid 4 'Nadere regels Grondgebonden veehouderij' is het plan dat deze schapen ten behoeve van natuurbeheer worden gehouden. Daarmee wordt dus voldaan aan het criterium van 'grondgebondenheid'. In het plan	<i>De bedrijfsvoering van initiatiefnemer is gestoeld op het concept 'natuurbeheer' en het is ook zijn intentie om zijn schapen altijd in het kader van natuurbeheer in te zetten. Zijn opdrachtgevers wisselen echter sterk en werken niet met principe-overeenkomsten, hoogstens met jaarcontracten. Derhalve is het niet mogelijk de grondgebondenheid te waarborgen middels het verankeren van overeenkomsten in de regels.</i> <i>Vanwege de ligging van de veehouderij binnen de aanduiding 'beperkingen veehouderij' moet de grondgebondenheid van de veehouderij worden aangetoond op het moment dat er ontwikkelingen</i>

	wordt verwezen naar natuurbeheerorganisaties waar deze schapen de overige periode zullen verblijven. De provincie ziet graag dat er principeovereenkomsten liggen, die de inzet van de betreffende schapenkudde kunnen garanderen. Dit wordt noodzakelijk geacht in verband met de handhaafbaarheid van de doelstelling, namelijk het 'houden van schapen voor natuurbeheer' en daarmee voor de eis van 'grondgebondenheid'.	<i>plaatsvinden binnen de veehouderij (toename bebouwing, nieuw gebruik van gebouwen als dierenverblijf).</i> <i>Aangezien de schapen worden gehuisvest in bestaande bebouwing die op peildatum 21 september 2013 legaal aanwezig was, geldt de grondgebondenheidseis hier niet voor.</i> <i>Dit is wel het geval op het moment dat een ander gebouw in gebruik wordt genomen als dierenverblijf of als nieuwe bebouwing wordt opgericht (zowel ten behoeve van de veehouderij als ten behoeve van de nevenactiviteiten).</i> <i>Om de grondgebondenheid van het agrarisch bedrijf Moleneind 29 bij ontwikkelingen te verankeren in de regels wordt middels de bestaande aanduiding 'overige zone – beperkingen veehouderij' een koppeling gelegd met de grondgebondenheidscriteria uit de 'Nadere regels zorgvuldige veehouderij'. Deze criteria worden in de regels van het bestemmingsplan verwerkt:</i> <i>1. De veebezetting bedraagt niet meer dan 2,75 GVE/ha, berekend over de grond die blijkens de gecombineerde opgave bij het bedrijf in gebruik is, voor zover gelegen binnen 15 kilometer van de bedrijfslocatie.</i> <i>2. Tenminste 75% van de op het bedrijf geproduceerde mest, uitgedrukt in fosfaat, wordt aangewend op grond die blijkens de gecombineerde opgave bij het bedrijf in gebruik is voor gewassen die overwegend voor de eigen bedrijfsvoering worden geteeld, voor zover gelegen binnen 15 kilometer van de bedrijfslocatie. Een veehouder toont via de jaarlijkse gecombineerde opgave aan dat de veehouderij aan dit criterium voldoet.</i> <i>3. Tenminste 95% van het ruwvoer (gras en mais), uitgedrukt in fosfaat, wordt gewonnen op grond die blijkens de gecombineerde opgave bij het bedrijf in gebruik is voor gewassen die overwegend voor de eigen bedrijfsvoering worden geteeld, voor zover gelegen binnen 15 kilometer van de bedrijfslocatie. Daarbij is tenminste 50% van het fosfaat in het rantsoen afkomstig uit ruwvoer (gras en mais). Een veehouder toont via een jaarlijkse rapportage uit BEX aan dat de veehouderij aan dit criterium voldoet.</i> <i>4. Indien in de veehouderij dieren worden gehouden uitsluitend of in hoofdzaak ten behoeve van natuurbeheer.</i>
--	---	---

		Naar aanleiding van deze zienswijze wordt in de regels explicieter geregeld dat in beginsel geen bebouwing mag worden opgericht, maar dat hier middels een omgevingsvergunning van kan worden afgeweken (dit geldt zowel voor het oprichten van bebouwing ten behoeve van de veehouderij als voor bebouwing voor de nevenactiviteiten). In deze afwijkingsbevoegdheden worden de voorwaarden ten aanzien van de grondgebondenheidseis uit de IOV opgenomen. Op deze manier wordt geborgd dat er (in geval van ontwikkelingen) sprake is van een grondgebonden veehouderij.
b.	De basisprincipes uit artikel 3.1.2 IOV gaan uit van een zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit, waarbij rekening gehouden moet worden met zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering en meerwaarderecreatie. Bij meerwaarderecreatie kan gedacht worden aan het combineren van opgaven en ontwikkelingen. In dit verband wordt gewezen op het naast onderhavige plangebied gelegen adres Moleneind 25 (bestemd ten behoeve van recreatieve verblijfsdoeleinden' onder ander voor de naschoolse opvang voor jongeren uit het speciaal onderwijs). Het is het onderzoeken waard in hoeverre de voorgenomen recreatieve- en educatieve functies in het kader van onderhavig bestemmingsplan zijn afgestemd met de initiatiefnemers op nummer 25 (bijvoorbeeld het gezamenlijk gebruik van bestaande bebouwing en faciliteiten (zoals kampeerterrein, educatieve ruimte) en of dit een meerwaarde op kan leveren voor onderhavig plan, aangezien onderhavig plan per saldo niet leidt tot sloop van aanwezige bebouwing, evenmin tot een beperking van het bouwblok.	<i>In principe staan de activiteiten die plaatsvinden op de locaties Moleneind 25 en Moleneind 29 los van elkaar; het betreffen initiatieven van verschillende aard. Toch kan er synergie plaatsvinden door bijvoorbeeld samenwerking als het gaat om het organiseren van educatieve en recreatieve activiteiten voor jongeren (zoals excursies, kamperen, diervverzorgingsactiviteiten) op de locatie Moleneind 29. Deze plannen sluiten prima aan bij het concept van de educatieve boerderij, die in het bestemmingsplan is gedefinieerd als 'agrarisches bedrijf dat zich naast de hoofdactiviteit agrarische bedrijfsvoering toelegt op het geven van educatie rondom het agrarisch bedrijf middels een expositieruimte, rondleidingen, natuureducatie, cursussen, workshops, gericht op duurzaamheid, natuur(beheer), landschap, cultuurhistorie en de agrarische bedrijfsvoering. Hierbij zijn kleinschalige voorzieningen (zoals horeca, productiegebonden detailhandel, recreatieve voorzieningen) toegestaan.'</i> <i>Plannen hiervoor zullen, indien aan de orde, worden uitgewerkt, binnen de regels en bepalingen van wat is toegestaan op basis van het bestemmingsplan.</i> <i>Een meerwaarde die met het plan wel concreet wordt gecreëerd is de samenhang tussen de activiteiten die enerzijds rondom het naastgelegen geboortebos én anderzijds op de locatie Moleneind 29 plaatsvinden. Bezoekers van de ene locatie kunnen aansluitend gebruik maken van de diensten van de andere locatie.</i>
c.	Uit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit wordt erop aangedrongen de (buiten gebruik zijnde) mestopslag te verwijderen, zodat het bouwblok op dit zuidelijk deel kan worden verkleind.	<i>De buiten gebruik geraakte mestlo op het zuidelijk gedeelte van het bouwvlak is niet opgenomen als onderdeel van het initiatief. Dit betekent echter niet dat deze geen bestemming krijgt en de initiatiefnemer deze in de nabije toekomst niet alsnog wil gaan gebruiken ten behoeve van de nevenactiviteiten.</i> <i>Daarnaast heeft de mestlo een ensemblewaarde voor de locatie. Het vormt een element dat ten dienste stond/staat van de agrarische bedrijfsvoering op het perceel. Elke gebouw en bouwwerk</i>

		heeft zijn eigen functie (gehad) en vertelt zijn eigen verhaal over de fase waarin het bedrijf zich toentertijd bevond en nu bevindt. In dit licht wil de initiatiefnemer deze mestsilo behouden, renoveren en hierin een activiteitenruimte creëren (bv. met een panoramamuurschildering/foto van de Loonse en Drunense Duinen). Daarom wordt dit bouwwerk in het plan (zowel toelichting, verbeelding en regels) opgenomen, waarmee de bestemming en het gebruik van het bouwwerk worden verankerd.
d.	Voor het aangewezen functiedeel 'kleinschalig kamperen' dienen bouwmogelijkheden binnen het plan uitgesloten te worden.	Naar aanleiding van deze zienswijze wordt onder artikel 3.2 'Bouwregels' een bepaling toegevoegd die bepaalt dat ter plaatse van de functieaanduiding 'kleinschalig kamperen' geen gebouwen zijn toegestaan.'
e.	Geconstateerd wordt dat in verschillende regelingen nog gesproken wordt van 'intensieve veehouderij'. Daarnaast wordt in verschillende regelingen aangegeven 'indien er sprake is van een grondgebonden veehouderij...'. Het bestemmingsplan voorziet rechtstreeks in de omschakeling naar een 'grondgebonden veehouderij' zijnde een schapenhouderij voor natuurbeheer. In de doeleindenomschrijving en de overige regelingen dient expliciet bepaald te worden, dat er sprake is van een 'grondgebonden veehouderij' en dat uitsluitend deze vorm van veehouderij is toegestaan, zoals bedoeld in de 'Nadere regels van de provincie'.	Het begrip 'intensieve veehouderij' in diverse regelingen in de regels is per abuis in de regels blijven staan. Dit zal worden verwijderd, aangezien het hier geen intensieve veehouderij betreft. Verder wordt een specifieke aanduiding opgenomen ter plaatse van het agrarisch bouwvlak waarmee ontwikkelingen (zoals uitbreiding van bebouwing) worden gekoppeld aan de grondgebondenheidseis uit de regels van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (zie beantwoording onder a.). Bij ontwikkelingen zoals uitbreiding van bebouwing en in gebruik nemen als dierenverblijf dient te worden aangetoond dat sprake is van een grondgebonden veehouderij.
f.	In artikel 3.2.5 sub d. en e. wordt gesproken over de bouw van een torensilo en sleufsilo; deze bepalingen kunnen worden geschrapt.	Naar aanleiding van deze zienswijze wordt de bepaling over de bouw van een torensilo verwijderd. De regel over de sleufsilo's blijft gehandhaafd.
g.	Het onderhavige plan voorziet rechtstreeks in het toevoegen van een aantal recreatieve- en educatieve nevenfuncties bij de schapenhouderij. Daarnaast voorziet het plan in afwijkingsregels voor het toestaan van andere functies en bouwmogelijkheden zoals de 'huisvesting van arbeidsmigranten', 'niet-agrarische bedrijfsfuncties' en 'agrarisch-technische functies'. Er worden vraagtekens gezet of deze ontwikkelingen passen binnen de 'gewenste ontwikkelingsrichting' van het gebied. Daarbij wordt verwezen naar de visie Landschapspark Pauwels en tevens naar de ligging van het plangebied in de nabijheid van het Natuur Netwerk Bra-	Het plan voorziet rechtstreeks in het toevoegen van een aantal recreatieve en educatieve nevenfuncties bij de schapenhouderij en in afwijkingsregels voor het toestaan van arbeidsmigranten, niet-agrarische bedrijfsfuncties en agrarisch-technische functies. De educatieve en recreatieve nevenfuncties passen binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied (zie paragrafen 3.2.3, 3.3.1 en 3.4.1 van de toelichting) op basis van de verschillende beleidsstukken die van toepassing zijn op het gebied waar de locatie Moleneind 29 is gelegen. Deze nevenfuncties zijn tevens beoogd in de bestaande bebouwing en zijn aan de hand van een maximale oppervlakte vastgelegd in de specifieke gebruiksregels.

	bant/Natura2000-gebied. Verzocht wordt nader te onderzoeken en af te wegen of al de flexibiliteitsbepalingen voor dit plangebied wenselijk en haalbaar zijn.	<i>De in de inspraakreactie bedoelde afwijkingsregels zijn afkomstig uit de vigerende bestemmingsplannen voor het buitengebied (basis voor de regels van dit bestemmingsplan) ('Buitengebied 2011' en 'Herziening Buitengebied 2015'). Het heeft de voorkeur deze regels te handhaven in onderhavig plan in het kader van uniformiteit in de verschillende bestemmingsplannen in het buitengebied. De afwijkingsregels voor verschillende functies bevatten voldoende handvatten voor de gemeente om zelf een zorgvuldige afweging te maken of een nevenactiviteit wel of niet wenselijk is.</i>
h.	Vanwege de ligging van het plangebied in 'beperkingen veehouderij' geldt op basis van artikel 3.51 IOV in beginsel een bouwverbod, tenzij er sprake is van een 'grondgebonden veehouderij'. Verzocht wordt om exact aan te geven wat de omvang van de bestaande bebouwing voor de betreffende nevenfuncties is en in beginsel geen toename van bebouwing toe te staan, tenzij de 'grondgebondenheid' opnieuw beoordeeld wordt.	<i>In de regels van het plan worden bepalingen toegevoegd waarin onderscheid wordt gemaakt in de oppervlakte bestaande bebouwing die wordt gebruikt voor nevenfuncties en wat de maximale toegestane gebruiksoppervlakte voor de nevenfuncties is. Dit betekent dat er uitbreidingsmogelijkheden zijn voor bebouwing ten dienste van de nevenfuncties. Voor een eventuele uitbreiding van bebouwing ten behoeve van nevenfuncties wordt in artikel 3.3 'Afwijken van de bouwregels' een afwijkingsbevoegdheid opgenomen met daarin de voorwaarde dat de grondgebondenheid opnieuw moet worden beoordeeld aan de hand van de provinciale nadere regels.</i>

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze vooroverlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.