

Wijzigingsplan Heibloemstraat 10, De Moer

Agrarisch -> Paardenhouderij

Inhoud

1. INLEIDING	2
1.1. Beschrijving situatie	2
1.2. Aanleiding	2
1.3. Projectgebied	2
1.4. Projectplan	3
1.5. Strijdigheid met bestemmingsplan	5
1.6. Ruimtelijke effecten op omgeving	6
2. BELEIDSKADER	7
2.1. Provinciaal beleid	7
2.2. Gemeentelijk beleid	11
2.3. Economisch	12
BIJLAGE 1: VIGERENDE BESTEMMING 'AGRARISCH'	13
BIJLAGE 2: BEOOGDE BESTEMMING 'AGRARISCH - PAARDENHOUDERIJ'	15
BIJLAGE 4: ERFBEPLANTINGPLAN (INPASSING GROENBLAUWE MANTEL)	20

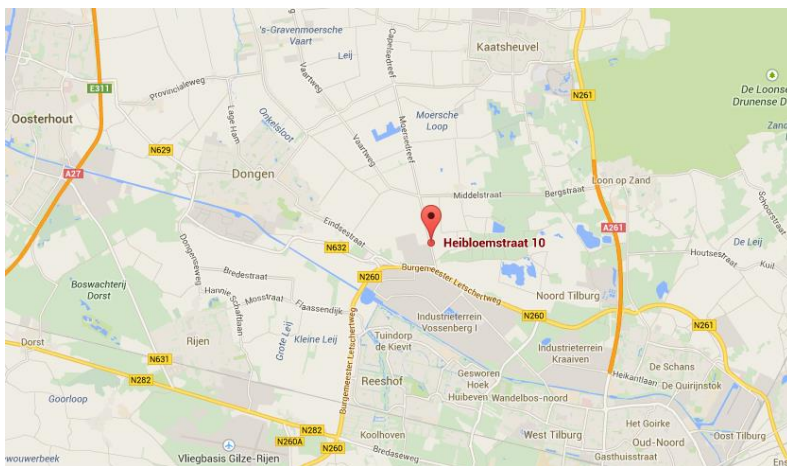
1. Inleiding

1.1. Beschrijving situatie

Aan de Heibloemstraat 10 te De Moer (gemeente Loon op Zand) ligt ongeveer 11 hectare met een agrarische bestemming¹. Tot 2013 was hier een veehouder gevestigd. Er staan 4 gebouwen waarvan 1 is opgedeeld in 2 gebouwen. Een bedrijfswoning, twee stallen en een facilitair gebouw (gedeeld). De veehouder is ongeveer in 2011/12 gestopt, waarna het bedrijf enige tijd te koop heeft gestaan. Doorzetten als veehouderij is economisch gezien lastig, de noodzakelijke grootschaligheid is op deze locatie niet mogelijk en niet wenselijk. In januari 2013 is de eigendom overgegaan naar de heer A. Jansen (aanvrager).

1.2. Aanleiding

De grond en opstallen zijn overgenomen met de bedoeling er een Paardenhouderij te beginnen. Een Paardenhouderij past niet in de bestemming Agrarisch. Wel is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het college van B&W de bestemming kan wijzigen naar Paardenhouderij². Het college van B&W heeft reeds ten principale besloten deze wijzigingsbevoegdheid hiervoor te willen toepassen (bijlage 3: brief d.d. 22 april 2014, kenmerk 201406151),

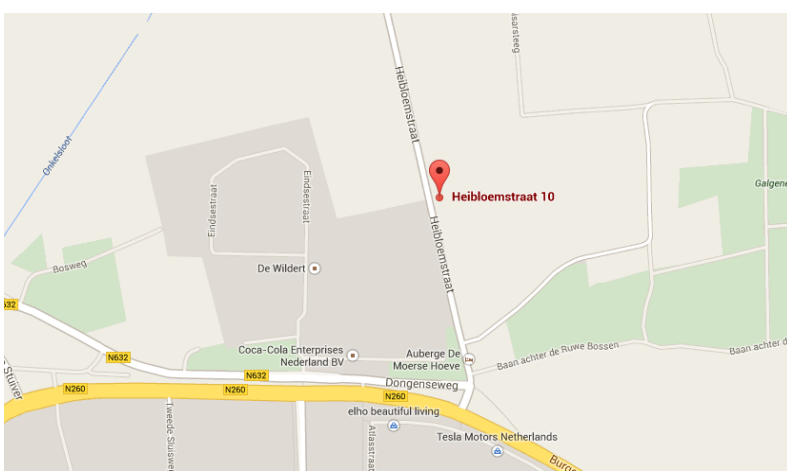


wijzigingsplan opgesteld.

1.3. Projectgebied³



Voor deze planologische wijziging is dit



In de bijlagen is een schets met de nieuwe plattegrond voor de Paardenhouderij Heibloemstraat 10 te De Moer opgenomen. In de volgende paragraaf wordt het nieuwe gebruik van de gebouwen c.q. locaties nader aangeduid; de gebruikte nummering stemt overeen met die op de bedoelde schets.

Voorraanzicht Heibloemstraat 10 blijft onveranderd.



1.4. Projectplan

Paardenhouderij

Hoofddoel is een paardenhouderij, waar paarden worden gefokt, veulens worden opgefokt en geselecteerd, worden beleerd en weer worden geselecteerd, vervolgens deels in de fokkerij zullen blijven en deels zullen worden verkocht. In totaal zal er capaciteit zijn voor +/- 25 volwassen paarden en +/- 20 jonge paarden/veulens.

Er zullen voor het beoogde doel geen nieuwe c.q. extra gebouwen nodig zijn of worden gebouwd.

Gebouwen

De paarden kunnen worden gestald binnen de huidige gebouwen/opstallen, met dien verstande dat die daartoe wel specifiek moeten worden ingericht. De inrichting bestaat uit overwegend paardenboxen, een spuitplaats voor het schonen van de paarden en een zadelkamer voorziening, met kasten en een douche/kleed voorziening voor de ruiters en verzorgers.

Gebouw 2. Bestaande stal die grotendeels ingericht wordt met paardenboxen, een centrale spuitplaats en ruimte voor paardenverzorging.

Gebouw 5. Zal grotendeels ingericht worden met paardenboxen en voor een ondergeschikt gedeelte als opslag en entree voor tractor/heftrac e.d.

Als ondersteunende voorziening is een kantoortje nodig voor de administratie e.d.; een kantinevoorziening voor ruiters, verzorgers, andere medewerkers en de "gaande en komende man". Het kantoor en de facilitaire ruimte zijn gescheiden. Bovendien is er voor de ruiters/amazones een kleedgelegenheid met douches nodig/ingericht.

Gebouw 3a. Bedrijfskantine.

Gebouw 3b. Kantoor voor interne administratie.

Machines

Er zijn geen bijzondere machines of werktuigen nodig voor de exploitatie van deze paardenhouderij. Alleen eenvoudige landbouwwerktuigen, zoals een tractor met randapparatuur, maaimachine, heftrac, wagens en trailers enz. deze kunnen binnen de huidige opstallen worden gestald omdat deze machines ook nodig waren voor de exploitatie van de vorige bestemming.

Gebouw 4. Materiaal berging en was- en kleedgelegenheid.

Bed en breakfast

Wellicht dat ooit gebruik gemaakt zal gaan worden van de mogelijkheid om een kleinschalige bed en breakfast voorziening te beginnen. Alsdan ligt het in het voornemen om een deel van de etage van de bedrijfswoning geschikt te maken als bed en breakfast voorziening, waarbij uiteraard de regels en voorschriften van het bestemmingsplan in acht genomen zullen worden (zoals opgenomen in de bestemming Paardenhouderij in het vingerende bestemmingsplan).

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk tot maximaal 5 B&B kamers van maximaal 70 m² te ontwikkelen, dit is op korte termijn niet aan de orde, maar we willen de planologische mogelijkheid graag openhouden.

Gebouw 1. Wellicht ooit B&B kamers op de eerste verdieping van de bedrijfswoning.

Bedrijfswoning

De bedrijfswoning zal als zodanig in gebruik blijven en daar zal/heeft zich mevr. R.R.M. Jansen gevestigd, dochter van de eigenaar. Zij zal als een bedrijfsleider in belangrijke mate het dagelijks toezicht en beheer hebben en toezicht houden op het werpen van veulens buiten de reguliere werktijden. In belangrijke mate zal zij het beleren van jonge paarden voor haar rekening nemen.

Gebouw 1. Bedrijfswoning.

Verkeer en parkeren

Deze activiteiten zullen niet tot een opvallende verkeerstoename leiden, noch enige parkeerbelasting voor de omgeving tot gevolg hebben. De exploitatie van de paardenhouderij brengt met zich mee dat er normaliter slechts 1 tot 3 auto's zijn van het personeel.

Afhankelijk van het aantal bezoekers in de B&B zullen daarvoor maximaal 3 à 5 parkeervakken nodig zijn. Voor deze parkeervakken is op locatie 12 ruim voldoende mogelijkheid.

Voor het kortstondig bezoeken van de paarden (veearts, kopers, etc.) zullen er slechts een enkele, gesteld tot maximaal 5 parkeerplaatsen nodig zijn. Maar waarschijnlijker is dat deze parkeerbehoefte zich geleidelijk spreidt en bij de gebouwen ("wild" parkeren) een plaats vindt,

waardoor eigenlijk steeds minder vakken in gebruik zullen zijn. Hiervoor zal desalniettemin toch op eigen terrein en binnen het bouwblok een ruim voldoende parkeer voorziening worden gemaakt.

Locatie 11. Hier zal de grote winteropslag van het hooi in dichte rollen plaatsvinden en aan de voorzijde zal een strook voor maximaal 10 parkeerplaatsen worden gemaakt voor eigen gebruik, het personeel en bezoekers.

Locatie 12. Hier zal een kleinschalige parkeervoorziening komen voor ongeveer 6 auto's, die te zijner tijd ook en met name door de B&B-gasten zal worden gebruikt.

Gebruik bouwblok

De gronden direct achter/naast de huidige opstallen, maar binnen het bouwblok, zullen worden gebruikt voor ondersteunende functies voor de paardenhouderij. Daar zal mestopslag, 2 paardenbakken (kort en lang), een tredmolen, een longeerplaats en een paddock (droge buiten stapplaats) nodig zijn. Bovendien zal hier opslag van (in rollen ingepakt) hooi plaats vinden.

Locatie 6. Stappmolen. Dit is een ronde markering in het open veld met een bodembedekking van zand. Er wordt geen bebouwing toegevoegd.

Locatie 7. Paddock die zal worden ingericht met een dichte niet vloeistof doorlatende bodem (beton) en zal worden gebruikt als droge buitenplaats om de paarden in de seizoenen met slecht weer droog te kunnen laten stappen en in de andere periodes zal hier deels en tijdelijk hooi in rollen worden opgeslagen.

Locatie 8. Dit is de grote rijbak, die bestaat uit een speciale zanderige grondbedekking met een houten omheining.

Locatie 9. Dit is de mestopslag en wordt voorzien van een betonnen vloer en wanden (+/- 50 cm hoog) en hier zal soms ook kort het eerste hooi in rollen worden opgeslagen als er elders op de aangegeven plaatsen een tekort aan ruimte zou zijn.

Locatie 10. Dit is de kleine rijbak, qua uitvoering gelijk aan locatie 8, maar voor het beleren van de paarden met meer losse hulpstukken voor dressuur en springen enz.

Gebruik weiland

Het land buiten de bouwblok zal worden gebruikt om paarden te weiden (weidegang) en gras te winnen (hooien). Er zullen ongeveer 45 paarden/veulens in de wei staan.

1.5. Strijdigheid met bestemmingsplan

Om de bestemming te wijzigen, moet een omgevingsvergunning aangevraagd worden. Voor deze omgevingsvergunning is dit wijzigingsplan opgesteld. Met dit wijzigingsplan wordt de bestemming "Agrarisch" gewijzigd in "Agrarisch – Paardenhouderij". De nieuwe bestemming paardenhouderij is reeds gedefinieerd in het vigerende bestemmingsplan en is via een wijzigingsbevoegdheid te realiseren (bijlage 1 en 2).

1.6. Ruimtelijke effecten op omgeving

Fysiek

De ruimtelijke effecten zijn beperkt. De bebouwing blijft gelijk. Wel zullen de aanpassingen voor de paardenhouderij gepaard gaan met een opknapbeurt van het perceel/opstallen.

Er komen iets meer parkeervoorzieningen maar de ondergrond op deze locaties is al deels aangelegd (grind e.d.). Er zal geen verharding worden uitgebreid.

Een erfbeplantingplan is bijgevoegd. Daarmee wordt een goede inpassing in de omgeving nagestreefd.

Geur en geluid

Een paardenhouderij brengt ten opzichte van het oorspronkelijk gebruik (veeteeld) en dat van de omliggende percelen (bedrijven en agrarisch) geen verzwaring van de geur- of geluidsbelasting.

Een mestopslag was reeds aanwezig en zal voor paarden niet anders zijn dan voorheen.

Beoogde planwijziging zal resulteren in een minimale toename van het aantal vervoersbewegingen.

Aangezien de dichtstbijzijnde woningen op circa 300 meter afstand van het plangebied liggen, zullen eventuele effecten van de planwijziging ter plaatse van deze woningen niet waarneembaar zijn.

Ten aanzien van geur en geluid zijn er voor onderhavig wijzigingsplan geen beperkingen.

Milieu

Het plangebied ligt buiten de Ecologische Hoofdstructuur en buiten de gebieden voor Natura 2000. Het plangebied ligt wel in de Groenblauwe Mantel. De voorwaarden/beperkingen m.b.t. de Groenblauwe Mantel zijn opgenomen in de Verordening ruimte Noord Brabant en het bestemmingsplan Buitengebied Loon op Zand. Hier wordt later in hoofdstuk 3 op in gegaan.

Belevingswaarde

De omgeving zal er in belevingswaarde op vooruit gaan.

Het gaat hierbij niet alleen om natuur dichtbij huis, in en nabij de stad, maar ook om natuur in onze grote natuurgebieden of natuur in de agrarische gebieden in onze provincie. Iedereen heeft zijn eigen manier om natuur en landschap te beleven. De één wordt geboeid door een grote soortenrijkdom aan planten en dieren, de ander is vooral geïnteresseerd in een goede visstek aan een kabbelende beek en weer een ander beleeft het landschap vooral als coulisse bij een fietstochtje.⁴

⁴ De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers (blz. 18); Provincie Noord-Brabant, 2011



Leegstand en verpaupering

Leegstand en verpaupering wordt voorkomen door een nieuwe bestemming voor land en opstal (zie verder: 3.1.

Provinciaal beleid).

...het hele land krijgt de komende jaren te maken met een explosieve toename van leegstaande agrarische ondernemingen. Dat blijkt uit onderzoek van het Wageningse kennisinstituut Alterra. De leegstand kan groter worden dan die onder kantoren en winkels en komt door de aanhoudende afname van het boerenbedrijf, schaalvergroting en modernisering.



"Er komen steeds meer agrarische locaties op de markt van boeren die al jaren geleden gestopt zijn", aldus Marcel de Rooij van de agrarische belangenvereniging ZLTO. "Dat zijn opknaplocaties waar nauwelijks markt voor is."⁵

2. Beleidskader

2.1. Provinciaal beleid

Transitie Brabantse platteland⁶

⁵ 12 augustus 2014, www.ouderjornaal.nl

⁶ De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers (blz. 8-9); Provincie Noord-Brabant, 2011

Wat is nu de gewenste koers om... te komen tot een vitaal Brabants landelijk gebied? Er tekenen zich drie hoofdlijnen af:

- Brabant als multifunctioneel landschap.
- Productie van kwaliteit en toegevoegde waarde in plaats van bulk.
- Een andere sturingsfilosofie.

Een fijnmazige fysieke structuur is kenmerkend voor grote delen van Brabant. Anno 2011 is het zo dat de economie van het landelijk gebied niet meer alleen agrarisch is. Al langere tijd dienen ook andere functies zich in het landelijk gebied aan. Vrijwel nergens is er sprake van een unieke functie of kan een functie exclusiviteit claimen; functies zijn in beginsel gelijkwaardig. Ook in de tijd zal er wisseling zijn. Als gevolg van het stoppen en starten van bedrijven kunnen bijvoorbeeld landbouw, recreatie en dienstverlening elkaar afwisselen als accent van een gebied.

Uitgaande van het gegeven van mondige en maatschappelijk betrokken burgers en ondernemers ligt het minder voor de hand om als overheid strakke regels en normen te stellen. Veeleer is het nodig om vanuit een heldere visie te sturen op randvoorwaarden. De overheid legt een visie neer en stelt randvoorwaarden waarbinnen de burgers, ondernemers en organisaties die visie invullen en realiseren. Die randvoorwaarden zijn dan een heldere en scherpe basisbescherming.

Tegelijkertijd moet er ruimte zijn om van die kaders af te wijken voor goede plannen van burgers en ondernemers. Maatschappelijke participatie wordt dan de focus. We ontwikkelen zo van toelatingsplanologie naar uitnodigingsplanologie, waarbij vertrouwen het vertrekpunt is. We dagen burgers en ondernemers uit om bij te dragen aan een vitaal Brabants landelijk gebied en benutten daarmee de energie die er in de Brabantse samenleving is.

Aanpak ontwikkelingen op korte termijn⁷

De gesignaleerde afname van het aantal bedrijven in de veehouderij en glastuinbouw vraagt om een actief beleid ten aanzien van vrijkomende bedrijfslocaties en alternatieve economische ontwikkelingen. Het is denkbaar dat het huidige beleid voor vrijkomende agrarische bedrijfslocaties hier niet op is toegesneden.

Het herontwikkelen van vrijkomende locaties krijgt specifieke aandacht in provinciale projecten en programma's. Het is van belang dat die kansen gepakt worden om daarmee verpaupering tegen te gaan, om daarmee kansen aan ondernemers te bieden en om daarmee de leefbaarheid van het landelijk gebied te vergroten.

Verordening Ruimte Provincie Noord Brabant

De verordening ruimte van de Provincie Noord Brabant verplicht gemeenten om bij het vaststellen van bestemmingsplannen in de Groenblauwe Mantel rekening te houden met watersystemen, ecologische en landschappelijke waarden.

Artikel 3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit

⁷ De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers (blz. 19); Provincie Noord-Brabant, 2011

3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat:
 - a. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;
 - b. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.
2. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in het eerste lid houdt in ieder geval in dat:
 - a. een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
 - b. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;
 - c. ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
 - d. een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.
3. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid een verantwoording waaruit blijkt dat:
 - a. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;
 - b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;
 - c. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.
4. Het eerste tot en met derde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan, mits dat niet ouder is dan tien jaar, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.

3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap

1. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;

Voor het bouwperceel binnen het plangebied is een erfbeplantingplan opgesteld (zie bijgaande tekeningen: "Erfbeplanting/erfbebouwing"). Daarnaast zal voor de randen van de weide percelen een randenbeheer

plaatsvinden en worden aangelegd overeenkomstig de bedoelingen van het natuurbeheerplan Noord Brabant 2012 (zie bijlage 4), met een hoge kruidenrijkdom en diversificatie van de flora voor zandgronden.

Artikel 6. Groenblauwe mantel

6.1. Bescherming van de groenblauwe mantel

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel:
 - a. strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;
 - b. stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.
2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, bevat een verantwoording over de wijze waarop de nodige kennis over de aanwezige ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken is vergaard.

Artikel 1.29. Ecologische waarden en kenmerken:

aanwezige en potentiële waarden, gebaseerd op de beoogde natuurkwaliteit voor het gebied, waartoe behoren natuurdoelen en natuurkwaliteit, geomorfologische processen, waterhuishouding, kwaliteit van bodem, water en lucht, rust, mate van stilte, donkerte, openheid, landschapsstructuur en belevingswaarde.

Artikel 1.48. Landschappelijke waarden en kenmerken:

gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van het landschap, gericht op ruimtelijke, ecologische, cultuurhistorische en recreatieve aspecten.

Het plan voorkomt leegstand en verpaupering en zorgt voor nuttig gebruik en onderhoud van agrarische gebouwen en grond, waarvoor andere bestemmingen niet voor de hand liggen. Door deze nieuwe economische drager wordt het bestaande landschap derhalve behouden. Gesteld kan worden dat hierdoor de belevingswaarde zelfs zal verhogen.

Het erfbeplantingplan zorgt ervoor dat een en ander goed in de omgeving wordt ingepast, rekening houdende met het ter plekke reeds bestaande open karakter en de van nature "gegroeide" ecologie.

6.6 Overige agrarische bedrijven

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel:
 - a. bepaalt dat vestiging van een overig agrarisch bedrijf niet is toegestaan;
 - b. kan bepalen dat omschakeling naar een overig agrarisch bedrijf tot ten hoogste 1,5 hectare bouwperceel is toegestaan, mits:
 - I. deze omschakeling bijdraagt aan een afname van de uitstoot van milieubelastende stoffen;
 - II. deze omschakeling een positieve bijdrage levert aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.
 - c. kan voorzien in een uitbreiding van een bestaand overig agrarisch bedrijf tot ten hoogste 1,5 hectare bouwperceel mits uit de toelichting blijkt dat:

- I. deze uitbreiding noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering;
- II. deze uitbreiding een positieve bijdrage levert aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;

Het bouwperceel is ongeveer 1 ha groot.

Er zal geen sprake zijn van uitstoot van milieubelastende stoffen.

Met het erfbeplantingplan en botanisch waardevol randenbeheer zal een positieve bijdrage worden geleverd aan de relevante waarden en zal de belevingswaarde toenemen.

2.2. Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan

Er is in het vingerende bestemmingsplan een wijzigbevoegdheid opgenomen om deze ontwikkeling mogelijk te kunnen maken. De gemeenteraad heeft bij vaststelling van het originele bestemmingsplan deze ontwikkeling als mogelijk of wenselijk geacht. Wel zijn hierbij voorwaarden opgenomen.

5.7.10 Wijziging ten behoeve van paardenhouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch – Paardenhouderij' ten behoeve van de vestiging van een paardenhouderij, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De oppervlakte aan bouwvlak per vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie wordt door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht tot 1,5 ha, waarbij monumentale gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' gehandhaafd blijven.

Het bouwperceel is ongeveer 1 ha groot en er worden geen gebouwen gesloopt, vergroot of bijgebouwd.

- b. De paardenhouderij heeft geen onevenredige publiek- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg.

Ten opzichte van de oorspronkelijke bestemming en naar zijn aard zal er geen publiek en/of verkeersaantrekkende werking te verwachten zijn.

- c. Buitenopslag, detailhandel en horeca zijn niet toegestaan.
- d. De vestiging van de paardenhouderij is aanvaardbaar uit oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.

De paardenhouderij zal zeker geen hogere milieubelasting met zich meebrengen dan het oorspronkelijke veeteeltbedrijf en er zal geen hogere milieubelasting ontstaan dan bij de gebruikelijke agrarische bedrijven in de omgeving. Gelet op de bestaande omgeving (diverse bedrijvigheid, agrarische bedrijven en groen) mag aangenomen worden, dat deze paardenhouderij aanvaardbaar is uit een oogpunt van een verantwoord woon- en leefmilieu.

- e. De in de bestemmingsomschrijving aangegeven waarden worden niet onevenredig aangetast.
- f. De verwezenlijking, het behoud en het beheer van (het zoekgebied voor) een ecologische verbindingszone, ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingszone' en/of in een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen', wordt niet belemmerd of aangetast.

Niet van toepassing.

- g. Er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing op basis van een erfbeplantingplan.
- h. In afwijking van het bepaalde in lid g, wordt, indien de wijziging plaatsvindt op een locatie welke binnen de aanduiding 'groenblauwe mantel' ligt, een positieve bijdrage geleverd aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische, hydrologische en landschappelijke waarden en kenmerken door ten minste 10% van de oppervlakte van het bouwvlak aan te wenden voor landschappelijke inpassing rondom de locatie dan wel elders in het plangebied van dit bestemmingsplan.

De oprichting van deze paardenhouderij voorkomt leegstand en verpaupering. Voor de opstallen en grond ligt een andere bestemming niet voor de hand. De nieuwe economische drager behoudt zodoende het bestaande landschap. Het erfbeplantingplan en botanisch randen beheer zal deze bestemmingswijziging goed doen inpassen in de ecologie van de omgeving en de belevingswaarde doen toenemen.

De facto is er sprake van een voortzetting van een bestaand agrarisch bedrijf waarbij eigenlijk geen andere wijziging wordt doorgevoerd dan het veranderen van de bedrijfsvoering van de ene naar een andere diersoort. De daarmee gepaard gaande veranderingen zijn meer van bedrijfsorganisatorische aard dan van ruimtelijke betekenis (gebouwen en gronden blijven ongewijzigd in takt).

2.3. Economisch

De beoogde ontwikkelingen zijn allemaal voor kosten van de eigenaar. De grond is reeds aangekocht. Kleine interne aanpassingen aan stallen zijn al gedaan. Grote of kostbare aanpassingen zijn niet nodig en niet gepland.

Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan met een planologische wijziging kan in beginsel aanleiding geven tot planschade. Het risico op planschade lijkt minimaal gezien de beperkte verandering. De gemeente en de eigenaar zullen (indien nodig) een planschadeovereenkomst aangaan.

Voor de gemeente zijn aan de ontwikkeling en uitvoering van onderhavig plan geen financiële consequenties verbonden. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar.

Bijlage 1: vigerende bestemming 'Agrarisch'

Onderstaande beknopte bestemmingsbeschrijving is overgenomen uit het vingerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' van de gemeente Loon op Zand. Zie in dit verband ook de in een bijlage meegezonden uitsnee van de bestemmingsplan tekening.

Artikel 5 Agrarisch met waarden – Landschapswaarden

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een agrarische bedrijfsuitoefening, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen;
- b. grondgebonden agrarische bedrijven met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding:
 - 1 'intensieve kwekerij' tevens intensieve kwekerijen zijn toegestaan;
 - 2 'intensieve veehouderij' tevens intensieve veehouderijen zijn toegestaan;
 - 3 'glastuinbouw' tevens glastuinbouwbedrijven zijn toegestaan;waarbij niet meer dan één agrarisch bedrijf aanwezig is per bouwvlak;
- c. één bedrijfswoning waarbij geldt dat:
 - 1 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoningen zijn toegestaan;
 - 2 ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal bedrijfswoningen niet meer bedraagt dan is aangegeven;
- d. aan huis gebonden beroepen;
- e. productiegebonden detailhandel;
- f. tevens een caravanstalling uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling';
- g. tevens een parkeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- h. tevens een groothandel in diervoeder ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – groothandel in diervoeder';
- i. tevens bestaande voorzieningen voor huisvesting seizoensarbeiders uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – huisvesting seizoensarbeiders';
- j. tevens een agrarisch hulpgebouw uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – hulpgebouw';
- k. tevens kleinschalig kamperen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm agrarisch met waarden – kleinschalig kamperen';
- l. (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- m. water, waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen;
- n. groenvoorzieningen in de vorm van (erf)beplantingen;
- o. behoud van monumentale / beeldbepalende bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- p. een (zoekgebied voor een) ecologische verbindingszone ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingszone';
- q. een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen';
- r. behoud, herstel en ontwikkeling van de landschapswaarden in het algemeen en in het bijzonder voor:
 - 1 aardkundig waardevolle gebieden, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – aardkundig waardevol gebied';
 - 2 cultuurhistorische waardevolle gebieden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – cultuurhistorisch waardevol gebied';
 - 3 het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden ter plaatse van de aanduiding 'groenblauwe mantel';
- s. extensief recreatief medegebruik.

5.7 Wijzigingsbevoegdheid

5.7.10 Wijziging ten behoeve van paardenhouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch – Paardenhouderij' ten behoeve van de vestiging van een paardenhouderij, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De oppervlakte aan bouwvlak per vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie wordt door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht tot 1,5 ha, waarbij monumentale gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' gehandhaafd blijven.
- b. De paardenhouderij heeft geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg.
- c. Buitenopslag, detailhandel en horeca zijn niet toegestaan.
- d. De vestiging van de paardenhouderij is aanvaardbaar uit oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.

- e. De in de bestemmingsomschrijving aangegeven waarden worden niet onevenredig aangetast.
- f. De verwezenlijking, het behoud en het beheer van (het zoekgebied voor) een ecologische verbindingszone, ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingszone' en/of in een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen', wordt niet belemmerd of aangetast.
- g. Er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing op basis van een erfbeplantingsplan.
- h. In afwijking van het bepaalde in lid g, wordt, indien de wijziging plaatsvindt op een locatie welke binnen de aanduiding 'groenblauwe mantel' ligt, een positieve bijdrage geleverd aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische, hydrologische en landschappelijke waarden en kenmerken door ten minste 10% van de oppervlakte van het bouwvlak aan te wenden voor landschappelijke inpassing rondom de locatie dan wel elders in het plangebied van dit bestemmingsplan.

Bijlage 2: Beoogde bestemming 'Agrarisch - Paardenhouderij'

Onderstaande bestemmingsbeschrijving is integraal overgenomen uit het vingerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' van de gemeente Loon op Zand (wijzigingsbevoegdheid). De beoogde bestemming is tevens verwerkt op een partiële bestemmingsplan kaart, welke in de bijlagen is bijgevoegd.

Artikel 4 Agrarisch – Paardenhouderij

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch – Paardenhouderij' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. paardenhouderijen met bijbehorende voorzieningen;
- b. tevens een caravanstalling uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling';
- c. tevens een hondenpension uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – hondenpension';
- d. tevens kleinschalig kamperen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kleinschalig kamperen';
- e. tevens een kleinschalige logeervoorziening uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – kleinschalig logeren';
- f. één bedrijfswoning waarbij geldt dat:
 - 1 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoningen zijn toegestaan;
 - 2 ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal bedrijfswoningen niet meer bedraagt dan is aangegeven;
- g. aan huis gebonden beroepen;
- h. (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- i. water, waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen;
- j. groenvoorzieningen in de vorm van (erf)beplantingen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende voorwaarden:

- a. Per bestemmingsvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één paardenhouderij toegestaan, indien tussen bestemmingsvlakken de aanduiding 'relatie' is aangegeven worden deze bestemmingsvlakken aangemerkt als één bestemmingsvlak.
- b. Het bestemmingsvlak mag volledig worden bebouwd, met dien verstande dat:
 - 1 de afstand tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd niet minder bedraagt dan 15 m.
 - 2 de afstand van gebouwen tot de bestemmingsgrens niet minder bedraagt dan 5 m.

4.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende voorwaarden:

- a. De goothoogte bedraagt niet meer dan 7,5 m.
- b. De bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m.

4.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende voorwaarden:

- a. De inhoud van de bedrijfswoning inclusief aangebouwde bijgebouwen bedraagt niet meer dan 750 m³.
- b. De goothoogte bedraagt niet meer dan 5,5 m.
- c. De bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m.
- d. De dakhelling bedraagt niet minder dan 30° en niet meer dan 65°.

- e. In uitzondering op het bepaalde in lid d mogen aan- en uitbouwen aan de woning worden voorzien van een plat dak waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan maximaal 3,2 meter.

4.2.4 Bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen gelden de volgende voorwaarden:

- a. Bijgebouwen en overkappingen worden op een afstand van ten minste 2 m achter de voorgevellijn van de bedrijfswoning gebouwd, waarbij de afstand tot de woning niet minder bedraagt dan 3 m.
- b. De gezamenlijke oppervlakte bedraagt niet meer dan 80 m².
- c. De goothoogte bedraagt niet meer dan 3 m.
- d. De bouwhoogte bedraagt niet meer dan 4,5 m.
- e. In uitzondering op het bepaalde in lid c en d mag de bouwhoogte van plat afgedekte bijgebouwen en overkappingen niet meer bedragen dan 3,2 m.

4.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende voorwaarden:

- a. Er wordt maximaal één mestvergistingsinstallatie gebouwd.
- b. Er wordt maximaal één kleine windmolen gebouwd, waarbij geldt dat:
 - 1 De afstand tot de bestemmingsgrens niet minder bedraagt dan de straal van de wieken vermeerderd met 1 m.
 - 2 De bouwhoogte van een kleine windmolen niet meer bedraagt dan 12 m.
- c. De bouwhoogte van overkappingen ten behoeve van bedrijfsbebouwing bedraagt niet meer dan 6 m.
- d. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte vóór de voorgevelrooilijn niet meer bedraagt dan 1 m.
- e. De bouwhoogte van lichtmasten bedraagt niet meer dan 6 m.
- f. De bouwhoogte van torensilo's bedraagt niet meer dan 15 m.
- g. De bouwhoogte van een mestvergistingsinstallatie bedraagt niet meer dan 15 m.
- h. De bouwhoogte van mestsilo's bedraagt niet meer dan 6 m.
- i. De bouwhoogte van sleufsilo's bedraagt niet meer dan 2,5 m.
- j. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 6 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 4.2.1 onder c voor het bouwen van gebouwen op een afstand minder dan 15 m tot de as van de weg, mits hierdoor het stedenbouwkundig beeld en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast;
- b. lid 4.2.1 onder c voor het bouwen binnen 5 m van de bestemmingsgrens, mits hierdoor het stedenbouwkundig beeld en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Bestaande nevenactiviteiten en vormen van verbrede landbouw

Binnen de bestemming 'Agrarisch - Paardenhouderij' zijn toegestaan:

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling' een caravanstalling van maximaal 1.000 m².
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hondenpension' bedraagt de oppervlakte niet meer dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte'.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kleinschalig kamperen' kleinschalig kamperen met maximaal 15 standplaatsen.
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kleinschalig logeren' een kleinschalige logeervoorziening van maximaal 100 m².

4.4.2 Aan huis gebonden beroepen

Binnen de bestemming 'Agrarisch - Paardenhouderij' is de uitoefening van aan huis gebonden beroepen bij de bedrijfswoning toegestaan, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. De omvang van de activiteit bedraagt niet meer dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bedrijfswoning en vrijstaande bijgebouwen tot een maximum van 45 m².
- b. Het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en veroorzaakt geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte.
- c. De activiteit is milieuhygiënisch inpasbaar in de woonomgeving.
- d. De activiteit wordt hoofdzakelijk uitgeoefend door de bewoner van de woning.
- e. Er vindt geen detailhandel plaats, uitgezonderd detailhandel in beperkte, ondergeschikte mate, in direct verband met de uitoefening van aan huis gebonden beroepsactiviteiten.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Nevenfuncties en verbrede landbouw

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.1 voor het toestaan van nevenfuncties en vormen van verbrede landbouw binnen het bestemmingsvlak bij paardenhouderijen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De paardenhouderij functie blijft op het bestemmingsvlak als hoofdfunctie aanwezig en herkenbaar.
- b. Ten behoeve van de nevenfunctie en/of vormen van verbrede landbouw wordt geen nieuwe bebouwing opgericht.
- c. De volgende nevenfuncties en vormen van verbrede landbouw zijn toegestaan:
 - 1 Agrarisch technisch hulpbedrijven en agrarische verwante bedrijven tot een maximum gezamenlijke oppervlakte van 600 m² ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie';
 - 2 Zorgboerderijen, kinderboerderijen, sociale en educatieve voorzieningen tot een maximum gezamenlijke oppervlakte van 400 m² ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' en voor het overige een maximum gezamenlijke oppervlakte van 250 m²;
 - 3 Dagrecreatieve voorzieningen tot een maximum gezamenlijke oppervlakte van 400 m² ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' en voor het overige een maximum gezamenlijke oppervlakte van 250 m²;
 - 4 Statische binnenopslag tot een maximum gezamenlijke oppervlakte van 1.250 m² ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' en voor het overige een maximum gezamenlijke oppervlakte van 1.000 m²;
 - 5 Kleinschalig logeren, waarbij de totale omvang niet meer bedraagt dan 5 verblijfseenheden tot een maximum van 250 m² en maximaal 70 m² per stuk;
 - 6 In afwijking van het voorgaande bedraagt de oppervlakte ten behoeve van groepsaccommodaties niet meer dan 500 m²;
 - 7 Kleinschalig kamperen, waarbij de totale omvang niet meer bedraagt dan 15 kampeermiddelen alsmede maximaal 25 m² aan algemene voorzieningen in bestaande bebouwing.
 - 8 Productiegebonden detailhandel en/of detailhandel in streekeigen producten tot een gezamenlijke vloeroppervlakte van 100 m².
- d. Binnen de aanduiding 'Reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied' zijn statische binnenopslag, kleinschalig logeren, groepsaccommodaties en kleinschalig kamperen niet toegestaan.
- e. Ondergeschikte horeca is toegestaan bij de nevenfuncties en vormen van verbrede landbouw zoals genoemd in sub c onder 2 en 3, waarbij de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m².
- f. Bij cumulatie van meerdere vormen van nevenfuncties en vormen van verbrede landbouw bedraagt de totale oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' maximaal 1000 m² en voor het overige maximaal 750 m².
- g. In afwijking van het bepaalde onder e, bedraagt de totale oppervlakte met inbegrip van statische opslag ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' maximaal 1500 m² en voor het overige maximaal 1250 m².
- h. Buiten opslag ten behoeve van de nevenfunctie en/of vormen van verbrede landbouw is niet toegestaan.
- i. De in het gebied aanwezige waarden worden niet onevenredig aangetast.
- j. De nevenfunctie en/of vormen van verbrede landbouw heeft geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg.
- k. De nevenfunctie en/of vormen van verbrede landbouw levert geen onevenredige beperking op van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
- l. De nevenfunctie en/of vormen van verbrede landbouw zijn milieuhygiënisch inpasbaar.
- m. Er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing op basis van een erfbeplantingplan.
- n. Ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' wordt voldaan aan de Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Loon op Zand zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Loon op Zand op 19 maart 2009.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

4.6.1 Bouwen 1^e bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen door het verwijderen van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' ten behoeve van de bouw van een 1^e bedrijfswoning, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De wijziging wordt alleen verleend bij een volwaardige paardenhouderij.
- b. De bedrijfswoning is noodzakelijk, wat betekent dat het bedrijf zonder bedrijfswoning ter plaatse op langere termijn redelijkerwijs niet te exploiteren is.
- c. De bedrijfswoning levert geen onevenredige beperking op van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
- d. De woning voldoet aan de Wet geluidhinder.
- e. Er wordt vooraf advies ingewonnen bij de AAB inzake de volwaardigheid van het bedrijf en de noodzaak van de bedrijfswoning.
- f. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap en/of cultuurhistorie en/of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.

4.6.2 Wijzigen ten behoeve van wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen - 1' voor zover het de voormalige bedrijfswoning betreft, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Het paardenhouderijbedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet langer mogelijk.
- b. Deze wijziging niet is toegestaan op locaties ter plaatse van de aanduiding 'Reconstructiewetzone - Landbouwontwikkelingsgebied'.
- c. Het bestemmingsvlak wordt verkleind tot de voormalige bedrijfswoning met bijhorende tuinen, erven en verhardingen en deze wijziging vindt gelijktijdig plaats met wijziging van de overige gronden naar de aangrenzende bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden', 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden', 'Bos' en/of 'Natuur' waarbij deze worden bestemd overeenkomstig de genoemde aangrenzende bestemmingen.
- d. De voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, waarbij geldt dat, ofwel 10% van de oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 850 m³, ofwel 10% van de oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen worden toegevoegd aan de oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen tot een maximum van 200 m².
- e. Overtollige bebouwing wordt gesloopt, waarbij monumentale gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' gehandhaafd blijven.
- f. De woning levert geen onevenredige beperking op van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
- g. De woning is aanvaardbaar uit oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
- h. De in de bestemmingsomschrijving aangegeven waarden worden niet onevenredig aangetast.
- i. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap en/of cultuurhistorie en/of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.

4.6.5 Wijziging ten behoeve van niet-agrarische functies

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de vestiging van niet-agrarische functies, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Het paardenhouderijbedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet langer mogelijk.
- b. Deze wijziging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'Reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied'.
- c. Het bestemmingsvlak wordt verkleind en de oppervlakte van het nieuwe bestemmingsvlak bedraagt niet meer dan 5.000 m², waarbinnen de voormalige bedrijfswoning met bijhorende verhardingen en bebouwing ten behoeve de niet-agrarische functie is gesitueerd.
- d. In afwijking van het bepaalde onder c, bedraagt de omvang van het bestemmingsvlak ten behoeve van een agrarisch technisch hulpbedrijf, agrarisch verwant bedrijf, dagrecreatieve en/of maatschappelijke voorziening niet meer dan 1,5 ha, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'groenblauwe mantel' waar de oppervlakte van het nieuwe bestemmingsvlak niet meer bedraagt dan 5.000 m².
- e. Overtollige bebouwing wordt gesloopt, waarbij monumentale gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' gehandhaafd blijven.
- f. De volgende niet-agrarische functies zijn toegestaan:
 - 1 Statische (binnen)opslag, waarbij de volgende voorwaarden gelden:
 - de opslag beperkt zich tot statische (binnen)opslag in bestaande gebouwen;

- de oppervlakte van bebouwing, die wordt gebruikt voor de statische opslag, bedraagt maximaal 1.250 m² ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' en voor het overige maximaal 1.000 m²;
 - opslag ten behoeve van een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf is niet toegestaan.
- 2 Recreatieve voorzieningen, waarbij de volgende voorwaarden gelden:
- de oppervlakte van bebouwing, die wordt gebruikt voor de recreatieve voorziening, bedraagt maximaal 750 m² ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' en voor het overige maximaal 500 m²;
 - ongeschikte horeca is toegestaan tot een maximum oppervlakte van 50 m².
- 3 Agrarisch technisch hulpbedrijf en/of een agrarisch verwant bedrijf, waarbij de volgende voorwaarden gelden:
- de oppervlakte van bebouwing die wordt gebruikt voor de bedrijvigheid bedraagt maximaal 600 m² ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' en voor het overige een maximum gezamenlijke oppervlakte van 400 m²;
 - alleen bedrijven, die voorkomen in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de bijlage zijn toegestaan;
 - buitenopslag is niet toegestaan.
- 4 Zorgvoorzieningen, waarbij geldt dat de oppervlakte van bebouwing die wordt gebruikt voor zorgvoorzieningen maximaal 400 m² bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' en voor het overige maximaal 250 m².
- 5 Maneges, waarbij de volgende voorwaarden gelden:
- Deze wijziging is niet mogelijk op locaties gelegen binnen 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden 1' en 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden 2'.
 - Ongeschikte horeca is toegestaan tot een maximum oppervlakte van 50 m².
 - De manege vervult een recreatieve functie die past binnen de recreatieve visie van het Reconstructieplan Meierij en het gemeentelijke beleid voor recreatie en er is tevens sprake van een verrijking van het toeristisch recreatieve product.
- g. Bij cumulatie van meerdere niet – agrarische functies bedraagt de totale oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' maximaal 1.000 m² en voor het overige maximaal 750 m².
- h. Buitenopslag en opslag in kassen is niet toegestaan.
- i. Detailhandel en/of een zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie is niet toegestaan.
- j. De niet-agrarische functie heeft geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg.
- k. De vestiging levert geen onevenredige beperking op van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
- l. De niet – agrarische functies zijn milieuhygiënisch inpasbaar.
- m. Er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing op basis van een erfbeplantingsplan.
- n. De verwezenlijking, het behoud en het beheer van (het zoekgebied voor) een ecologische verbindingszone, ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingszone', wordt niet belemmerd of aangetast.
- o. Ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' wordt voldaan aan de Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Loon op Zand zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Loon op Zand op 19 maart 2009.
- p. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap en/of cultuurhistorie en/of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.

Bijlage 4: Erfbeplantingplan (Inpassing Groenblauwe mantel)

1. Erfbeplantingplan.

Het erfbeplantingplan is zowel qua inrichting als wat soortenkeuze betreft nader uitgewerkt op een afzonderlijke bijlage (tekening).

2. Botanisch waardevol grasland⁸

a. Provinciaal beleid:

In Noord-Brabant richt zich het botanisch beheer vooral op het beheertype “botanisch waardevol grasland” waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen perceelsdekkend (volveld) beheer en randenbeheer. In het algemeen wordt gestreefd naar een hogere kruidenrijkdom en diversificatie van de flora op de betreffende gronden.

De nadruk ligt hierbij vooral op het randenbeheer omdat de perceelsranden, die vaak langs een sloot of greppel liggen, in het algemeen grotere botanische kwaliteiten hebben dan de graslanden. Dit omdat deze randen van oudsher minder bemest zijn en, bij greppel- en slootkanten, zowel droogteals vochtminnende soorten bevatten. In sommige gevallen treedt in de greppel of sloot kwelwater uit, waardoor er soorten kunnen groeien die afhankelijk zijn van dit schone grondwater.

Naast de planten profiteren ook weidevogels van deze kruidenrijke randen. Het randenbeheer kan daarom een bijdrage leveren aan het weidevogelbeheer. Het randenbeheer heeft tevens een functie om flora- en faunarijke gebieden via een fijnmazig netwerk met elkaar te verbinden.

Volvelds botanisch beheer voor graslanden is vanwege het doorgaans intensieve agrarisch gebruik minder perspectiefvol dan randenbeheer. De (potentieel) waardevolle graslandgebieden zijn begrensd als onderdeel van de begrenzing van de agrarische floragebieden. Percelen die waardevol blijken te zijn (en voldoen aan de instapeis) worden op deze wijze niet op voorhand uitgesloten van een vergoeding. In het zandgebied dient het volvelds botanisch beheer bij voorkeur een hooilandbeheer te zijn, op de kleigronden kan weidebeheer ook goede resultaten opleveren.

b. Paardenhouderij

Voor deze paardenhouderij zullen de perceelsranden worden ingezaaid en onderhouden volgens de bedoelingen van zoëven bedoeld botanisch waardevol randenbeheer voor zandgronden.

⁸ Natuurbeheerplan Noord Brabant 2012

