

Bestemmingsplan

Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2

Nota van Zienswijzen

en

Ambtshalve Aanpassingen

Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2



Sint-Oedenrode

gemeente

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding
2. Beantwoording zienswijzen
3. Ambtshalve wijzigingen

Hoofdstuk 1. Inleiding:

Zienswijzeprocedure bestemmingsplan

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2', en de bijbehorende stukken hebben vanaf woensdag 25 februari 2015 gedurende zes weken (tot en met dinsdag 7 april 2015) ter inzage gelegen op het publieksplein van het gemeentehuis aan het Burgemeester Wernerplein 1 te Sint-Oedenrode. Voorts was het bestemmingsplan te raadplegen op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Voor een toelichting op herziening 2, was de mogelijkheid om:

- langs te komen op de inloopbijeenkomst. Deze vond plaats op woensdag 11 maart 2015 in het gemeentehuis te Sint-Oedenrode. Van 13.30 uur tot 20.00 uur was er gelegenheid om de plannen in te zien en eventuele vragen te stellen;
- in te schrijven voor een spreekuur. Per belangstellende was er een kwartier de tijd om een toelichting te krijgen en vragen te stellen. Deze spreekuren vonden plaats in de weken dat het bestemmingsplan ter inzage lag. Men kon zich voor de spreekuren aanmelden.

Voor nadere vragen over het plan, kon contact worden opgenomen met het team Ruimtelijke Ordening via buitengebied@sint-oedenrode.nl.

Tijdens de periode van terinzagelegging zijn van 55 reclamanten **zienswijzen** ingekomen.

De ingediende zienswijzen zijn tijdig ingediend. Daarmee zijn de indieners van de reacties ontvankelijk.

Voor zover de zienswijzen betrekking hebben op de wijzigingen van het ontwerp van het bestemmingsplan, zijn de (vertegenwoordigers van) indieners van een zienswijze, in de gelegenheid gesteld om de kenbaar gemaakte zienswijze nader toe te lichten. Van die gelegenheid is door en/of namens een groot aantal indieners van een zienswijze gebruik gemaakt.

Wat is in het ontwerpbestemmingsplan buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2 opgenomen?

Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2.

Op 15 maart 2012 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode' vastgesteld. Naar aanleiding van ingestelde beroepen tegen dit bestemmingsplan heeft de Raad van State een uitspraak gedaan. In die uitspraak is een aantal onderdelen van het plan vernietigd, waarna de gemeenteraad op 10 juli 2014 het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 1' vaststelde.

Herziening 2

In verband met diverse ontwikkelingen, is een aanpassing vereist die is vertaald in de tweede herziening. Het gaat om de volgende onderwerpen:

1. de gemeenteraad stelde in januari 2013 een gewijzigde notitie inzake de bebouwingsconcentraties vast. Deze beleidsnotitie gaat met name in op de nevenactiviteiten bij, en herontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven;
2. in 2014 wijzigde het beleid van de provincie met betrekking tot het buitengebied, met name op het gebied van de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen. Voor uitbreidingen moet worden voldaan aan de voorwaarden van de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij (BZV);
3. de landelijke bouwregelgeving is aangepast;
4. een aantal bouwvlakken brengen we in overeenstemming met de feitelijke situatie;
5. een aantal particuliere initiatieven vertalen we in het plan.

Systematiek

De regels die worden herzien zijn in het bestemmingsplan met geel gemarkeerd indien er sprake is van een aanvullende vaststelling van de regels. Indien regels worden ingetrokken zijn deze doorgehaald en grijs gemarkeerd. De regels worden gekoppeld aan de plangrens omdat herziening 2 ook betrekking heeft op bestemmingen die niet worden herzien op de verbeelding (bestemmingsplankaart).

De verbeelding bestaat uit de plangrens met daarbinnen uitsluitend de gronden waarvoor opnieuw bestemmingen en aanduidingen worden vastgesteld. Niet alle gronden zijn voorzien van bestemmingen en

aanduidingen. Voor deze gronden wijzigen de bestemmingen en aanduidingen niet ten opzichte van het geldende bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode en herziening 1.

Uitspraak Raad van State en Duurzame Veehouderij.

De Raad van State heeft op 21 januari 2015 een uitspraak gedaan over het bestemmingsplan Buitengebied van Reusel-De Mierden. Deze gemeente heeft de Maatlat Duurzame Veehouderij (MDV) als voorwaarde opgenomen voor uitbreiding van veehouderijen. De MDV is de voorganger van de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij (BZV). Zowel MDV als BZV kennen voorwaarden die niet ruimtelijk relevant zijn. De Raad van State is van mening dat een bestemmingsplan in het kader van een goede ruimtelijke ordening alleen aanvullende regels kan stellen die "ruimtelijk relevant" zijn.

In het ontwerp van het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2, is de BZV verwerkt. Vanwege de aangehaalde uitspraak wordt de BZV niet volledig overgenomen in de nu voorliggende herziening. Bij uitbreidingen van veehouderijen wordt alleen beoordeeld op onderwerpen die ruimtelijk relevant zijn. De planregels/begripsbepalingen zijn hierop aangepast.

Hoofdstuk 2:

zienswijzen overleginstanties/ belangenorganisaties

1. Provincie Noord-Brabant:

Samenvatting zienswijze

a. *Verwijderen aanduiding 'relatie'*

De artikelen 3.7.10, 4.7.10 en 5.7.10 van de planregels voorzien in het verwijderen van de aanduiding 'relatie' tussen twee bouwpercelen. Hierdoor ontstaan ruimtelijk twee of meerdere afzonderlijke bedrijven met ieder hun eigen ontwikkelingsmogelijkheden. Het ontkoppelen wordt gezien als een nieuwvestiging van een zelfstandig agrarisch bedrijf. Dit is in strijd met de Verordening ruimte. Hoewel met de onderhavige herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode, de betreffende artikelen niet worden gewijzigd, wordt aangedrongen op aanpassing van deze artikelen vanwege strijdigheid met de Verordening.

b. *Paardenbakken aansluitend aan bouw- of bestemmingsvlak*

Artikel 32 van de planregels omvat een algemene afwijkingsregel ten behoeve van het realiseren van paardenbakken en stapmolens. De Verordening staat het realiseren van paardenbakken buiten een bouwperceel slechts toe ten behoeve van hobbymatig gebruik. Een paardenbak als onderdeel van een agrarisch bedrijf, of niet-agrarisch bedrijf (manege) dient te worden opgenomen binnen het bouw- of bestemmingsvlak. Men dringt er op aan om aan artikel 32 de voorwaarde te verbinden dat een paardenbak of stapmolen buiten het bouw- of bestemmingsvlak uitsluitend is toegestaan ten behoeve van hobbymatig gebruik.

c. *Thema (Zorgvuldige) veehouderij*

Geconstateerd wordt dat de begripsbepalingen in artikel 1 van de planregels een grote verscheidenheid kent in de verschillende (vormen van) agrarische bedrijven. Op grond van de Verordening worden slechts vier agrarische bedrijven onderscheiden; (volle)grondteeltbedrijven, veehouderijen, overige agrarische bedrijven en glastuinbouwbedrijven. In overweging wordt gegeven om vanuit de leesbaarheid van het plan de begrippen te vereenvoudigen en af te stemmen op de begrippen uit de Verordening.

Ten aanzien het begrip 1.11 a. agrarisch bedrijf, grondgebonden veehouderij, wordt opgemerkt dat in deze begripsverklaring een straal van 20 km van de bedrijfslocatie is genoemd. Op basis van de Verordening in relatie tot artikel 8 van de nadere regels Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij (BZV) geldt een afstand van 15 km rond de bedrijfslocatie. Verzocht wordt het plan hierop aan te passen. Ten aanzien van het begrip 1.17 Agrarisch verwant bedrijf wordt opgemerkt dat (per abuis) in deze begripsomschrijving niet is opgenomen dat het gaat om het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven. Het begrip komt thans nagenoeg overeen met artikel 1.16 Agrarisch technisch

hulpbedrijf. In overweging wordt gegeven artikel 1.17 aan te vullen in met de zinsnede 'het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven..enz'.

d. *Uitbreiding Zorgvuldige veehouderij*

De artikelen 3.2.2a, 4.2.2a en 5.2.2a zien op de bedrijfsgebouwen ten behoeve van een veehouderij. Lid d van genoemde artikelen staat uitbreiding van gebouwen toe mits de gebouwen niet worden gebruikt voor de uitoefening van de ter plaatse gevestigde veehouderij of het voorzieningen betreft voor de opslag van ruwvoer. Op grond van de Verordening is binnen de aanduiding Beperking Veehouderij elke uitbreiding van bebouwing uitgesloten. Ook wanneer het gaat om bebouwing niet ten behoeve van de ter plaatse gevestigde veehouderij. Het bouwen ten behoeve van een neventak zal in die gevallen ten kosten moeten gaan van de omvang van gebouwen die in gebruik zijn voor de veehouderij.

Artikel 3.6.22 van de planregels ziet op een wijziging ten behoeve van het verwijderen van de aanduiding 'bedrijfsgebouwen uitgesloten' ten behoeve van de uitbreiding van de veehouderij. Geconstateerd wordt dat bij deze wijziging maatregelen dienen te worden getroffen en in stand worden gehouden die invulling geven aan een zorgvuldige veehouderij. Een bepaling die voorziet in een

verantwoording dat een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving in de planontwikkeling, wordt gemist.

Opgemerkt wordt dat toename van bebouwing ten behoeve van een veehouderij binnen de aanduiding 'Beperking veehouderij' niet is toegestaan. Artikel 3.6.22 sluit de beoogde wijziging niet uit voor zover de veehouderij is gelegen binnen 'Beperking veehouderij'. Daarmee is de wijzigingsbepaling in strijd met artikel 34 van de Verordening.

e. *Niet-agrarische ontwikkelingen als nevenactiviteiten*

1. Artikel 3.5.2, lid d, onder 1, artikel 4.5.2, lid d, onder 1 en artikel 5.5.2, lid d onder 1 zien op het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het toestaan van een nevenfunctie in de vorm van Agrarisch technisch hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrijven. Op grond van de Verordening zijn agrarisch verwante- en agrarisch technische hulpbedrijven in de Groenblauwe mantel beperkt tot een omvang van 5000 m² en de milieucategorie 1 en 2 (danwel daarmee gelijk te stellen).

In de artikelen 3.5.2, 4.5.2 en 5.5.2 wordt een bepaling gemist die bepaalt dat, voor zover de bedrijven gelegen zijn binnen de Groenblauwe mantel, dit niet leidt tot een bedrijf in de milieucategorie 3 en hoger. Het plan is daarmee in strijd met artikel 6.10 van de Verordening. In dit verband wordt erop gewezen dat de afwijkende regels die de Verordening kent voor dergelijke bedrijven uitsluitend van toepassing zijn binnen Gemengd landelijk gebied.

2. Op grond van de artikelen 3.5.2a, 4.5.2a en 5.5.2a is het mogelijk een omgevingsvergunning te verlenen ten behoeve van een nevenfunctie uit te voeren door derden. Op grond van de Verordening zijn niet-agrarische nevenfuncties bij agrarische bedrijven onder voorwaarden toegestaan.

De genoemde bepalingen uit het bestemmingsplan maken het mogelijk een zelfstandig bedrijf te vestigen binnen een agrarische bedrijfsbestemming. Wij zijn dan ook van oordeel dat er geen sprake is van een nevenfunctie bij het agrarisch bedrijf. De artikelen 6.10 en 7.10 uit de Verordening verzetten zich tegen de vestiging van een zelfstandig bedrijf binnen een bestaand bouw- of bestemmingsvlak. De Verordening bepaalt dat een ontwikkeling niet mag leiden tot twee of meer zelfstandige bedrijven.

3. Ditzelfde geldt ook voor de artikelen 3.5.9, 4.5.9, 5.5.9 en 6.5.7 die het mogelijk maken bestaande bebouwing in gebruik te nemen voor een onderneming ten behoeve van een Zelfstandige Zonder Personeel.

GS dringt erop aan de betreffende artikelen niet vast te stellen.

f. *Wonen*

De artikelen 3.3.16, 4.3.15 en 5.3.13 van de planregels zien op de herbouw van een bedrijfswoning of (deel van de) woonboerderij op een andere locatie binnen het bouwvlak. Aan deze afwijking zijn voorwaarden verbonden. Wij missen een voorwaarde die bepaalt dat de bestaande bedrijfswoning of woonboerderij feitelijk wordt opgeheven en overtollige bebouwing wordt gesloopt. De regeling zoals nu is opgenomen stelt de sanering van de bestaande bedrijfswoning of woonboerderij niet veilig. De artikelen 3.6.21, 4.7.21, 5.7.21 en 20.6.3 van de planregels omvatten een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van boederijsplitsing. Op grond van deze bepaling kan de bestemming worden gewijzigd naar de bestemming 'Wonen' met de aanduiding tweeaneen (TAE).

Op grond van de Verordening, artikelen 6.7 en 7.7, is het splitsen van een woning in meerdere woonfuncties uitsluitend toegestaan in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing indien de splitsing is gericht op behoud en herstel van deze bebouwing. Wij constateren dat de betreffende bepalingen in het bestemmingsplan zich niet beperken tot cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De cultuurhistorische bebouwing is ook niet als zodanig aangeduid in relatie tot de mogelijkheden die de artikelen bevatten; niet in de regels of op de verbeelding en ook niet in een bijlage bij het bestemmingsplan. De bepaling dat het architectonische karakter van de voormalige agrarische bedrijfswoning en de daaraan te onderkennen cultuurhistorische waarden niet wezenlijk mogen worden aangetast is onvoldoende om het plan in overeenstemming te brengen met de Verordening. Verzocht wordt het plan aan te passen en in overeenstemming te brengen met de artikelen 6.3 en 7.3 van de Verordening.

g. *Ruimtelijke ontwikkeling aan Hulst 20*

Het plan voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling aan Hulst 20, De Hulsthoeve. Ter plaatse is voorzien in een recreatieve bestemming ten behoeve van een duurzaamheidscentrum. De ontwikkeling komt voort

uit het project Kloppend hart als onderdeel van het 'landschap van Allure'. Ter plaatse vigeert een woonbestemming. Het plan ter plaatse van de voormalige woonbestemming is in overeenstemming met de Verordening. Het bestemmingsplan maakt het echter ook mogelijk om buiten de vigerende woonbestemming 3 zogenaamde trek-ins te realiseren. De trek-ins hebben een maximale omvang van 36 m².

Op grond van de Verordening is de locatie van de trek-ins gelegen binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Op grond van artikel 5.1, lid 3 kan een bestemmingsplan bepalen dat het oprichten van kleinschalige bebouwing en bouwwerken ten behoeve van recreatief medegebruik is toegestaan, mits dit geen aantasting geeft van de ecologische waarden en kenmerken van de EHS. In artikel 1.46 van de Verordening is aangegeven dat onder kleinschalige bebouwing wordt verstaan, bebouwing met een gezamenlijke omvang van ten hoogste 90 m². Nu de gezamenlijke omvang van de 3 trek-ins de omvang van 90 m² overschrijdt, is het plan in strijd met artikel 5.1, lid 3 van de Verordening. Men dringt er op aan om de (gezamenlijke) omvang van de trek-ins te beperken zodat een totale omvang van de trek-ins maximaal 90 m² bedraagt.

Beoordeling zienswijze

Ad a:

Bij de toekenning van bouwvlakken in het op 15 maart 2012 vastgestelde bestemmingsplan, is de begrenzing van de geldende bouwvlakken als grondslag genomen.

Gekoppeld bouwvlak:

Als uitgangspunt bij bepaling van agrarische bouwvlakken zijn de geldende bouwvlakken genomen, zoals hierboven beschreven. Dit geldt ook voor gekoppelde bouwvlakken. Ontkoppeling van gekoppelde bouwvlakken is met die integrale herziening niet rechtstreeks mogelijk gemaakt. Een gekoppeld bouwvlak wordt aangemerkt als één bouwvlak.

Met de wetenschap dat nieuwvestiging in strijd is met de regels van de provinciale Verordening Ruimte, is in het op 15 maart 2012 vastgestelde (ontwerp)plan buitengebied een wijzigingsregeling opgenomen die het mogelijk maakt om voor *bestaande* situaties (waar al twee agrarische bedrijven binnen het gekoppeld bouwvlak aanwezig zijn) maatwerk te bieden.

Op grond van de desbetreffende wijzigingsregeling kunnen burgemeester en wethouders besluiten de bestemming te wijzigen door het verwijderen van de aanduiding 'relatie' op de verbeelding. Als voorwaarden hierbij gelden:

- a. Er dient sprake te zijn van twee reëel agrarische bedrijven;
- b. Middels een advies van de AAB dient aangetoond te zijn dat er sprake is van twee reëel agrarische bedrijven.
- c. Het aantal bedrijfswoningen mag niet toenemen.
- d. Bij de vaststelling is destijds nog als aanvullende voorwaarden opgenomen: *als door toepassing te geven aan deze wijzigingsbevoegdheid ten opzichte van het geldende bestemmingsplan een planologische regeling ontstaat die een intensieve veehouderij mogelijk maakt, is toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend mogelijk binnen een landbouwontwikkelingsgebied.*

In onderhavige herziening 2 is de regeling gehandhaafd met dien verstande dat, voor zover van belang:

- Door middel van een AAB advies moet worden aangetoond dat er sprake is van twee reëel agrarische bedrijven;
- Aanpassing van de regeling voor die gevallen dat een veehouderij wordt gevestigd op het te "ontkoppelen" bouwvlak in combinatie met het vervallen van de landbouwontwikkelingsgebieden en de introductie van de zone "beperkingen veehouderij".

Standpunt:

Vanwege de omstandigheid dat de bovenstaande regeling reeds onherroepelijke rechtskracht kent en deze ten principale niet wordt gewijzigd, wordt dit onderdeel van de zienswijze niet overgenomen.

Ad b:

Voor de desbetreffende zienswijze is het onder ad a. vermelde eveneens van toepassing.

Zowel in het ontwerp als in het op 15 maart 2015 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied was de algemene regeling voor paardenbakken opgenomen.

In herziening 2 is de regeling gehandhaafd met dien verstande dat, voor zover van belang:

- De benaming "paardenbak" is gewijzigd in "rijbak" vanwege uniformering van begrippen;
- De oppervlakte is vergroot van 800 m² naar 1200 m²;
- Er geen sprake mag zijn van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen;

Standpunt:

Vanwege de omstandigheid dat de bovenstaande regeling reeds onherroepelijke rechtskracht kent en deze ten principale niet wordt gewijzigd, wordt dit onderdeel van de zienswijze niet overgenomen.

Ad c:

Ten aanzien van de begrippen die verband houden met de agrarische bedrijven, zal een ordening worden aangebracht.

Het begrip 1.11 a. agrarisch bedrijf, grondgebonden veehouderij, wordt in overeenstemming gebracht met de Verordening Ruimte in relatie tot artikel 8 van de nadere regels Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij (BZV) en zal een afstand van 15 km (in plaats van 20 km) rond de bedrijfslocatie worden opgenomen.

Aan het begrip 1.17 Agrarisch verwant bedrijf wordt toegevoegd dat het gaat om het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven.

Standpunt:

De zienswijze wordt op de bovengenoemde punten overgenomen.

Ad d:

In de artikelen 3.2.2a, 4.2.2a en 5.2.2a zal, overeenkomstig het bepaalde in de Verordening Ruimte, binnen de aanduiding Beperking Veehouderij elke uitbreiding van bebouwing worden uitgesloten. Ook wanneer het gaat om bebouwing niet ten behoeve van de ter plaatse gevestigde veehouderij. Het bouwen ten behoeve van een neventak zal in die gevallen ten kosten moeten gaan van de omvang van gebouwen die in gebruik zijn voor de veehouderij.

Aan artikel 3.6.22 wordt toegevoegd dat aan de wijziging maatregelen dienen te worden getroffen en in stand worden gehouden die invulling geven aan een zorgvuldige veehouderij alsmede een bepaling dat een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving in de planontwikkeling.

Overigens wordt opgemerkt dat de veehouderij, waarop artikel 3.6.22 betrekking heeft niet is gelegen binnen de zone 'Beperking veehouderij'.

Standpunt:

De zienswijze wordt op de bovengenoemde punten overgenomen.

Ad e:

1. De artikelen 3.5.2, lid d, onder 1, artikel 4.5.2, lid d, onder 1 en artikel 5.5.2, lid d onder 1 zien op het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het toestaan van een nevenfunctie in de vorm van Agrarisch technisch hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrijven. Nu de agrarisch verwante- en agrarisch technische hulpbedrijven volgens de planregels geen grotere omvang kunnen hebben dan maximaal 900 m² binnen de bestemming Agrarisch, kan van een strijdigheid met de Verordening Ruimte geen sprake zijn. Bij de niet-agrarische bedrijven als vervolghostaatsactiviteit zal voor de Groen-blauwe mantel een onderscheid worden gemaakt met betrekking tot de toegelaten milieucategorie 1 en 2 (danwel daarmee gelijk te stellen) en omvang van het bouwvlak.

2. Door wijziging van de begripsbepaling "nevenfunctie/(agrarische) nevenfunctie of nevenactiviteit" kan via de regeling in artikel 3.5.2 (en de repeterende regelingen), worden afgeweken van de regels ten behoeve van nevenactiviteiten, ook door derden. De begripsbepaling komt als volgt te luiden: activiteit of combinatie van activiteiten uitgeoefend in aanvulling op en ondergeschikt aan de hoofdfunctie zoals recreatieve functies, agrarisch verwante functies, agrarisch technische functies, statische binnenopslag, verbrede landbouw. De toevoeging " waarbij de agrarische ondernemer tevens de exploitant is van de

nevenfunctie", komt te vervallen. Het in gebruik nemen van ruimten voor nevenactiviteiten door een andere persoon dan de agrarische ondernemer is daarmee mogelijk mits aan de voorwaarden (o.a. nevenfunctie) en maatvoeringseisen wordt voldaan.

3. De desbetreffende regeling is van toepassing voor de gevallen waar een omgevingsvergunning is verleend voor het gebruik van een bedrijfswoning als plattelandswoning. In dat geval blijft de agrarische bestemming gehandhaafd. Er wordt afgeweken ten behoeve van het gebruik van (bijgebouwen bij) de plattelandswoning voor de uitoefening van het bedrijf door een zelfstandige zonder personeel.

Standpunt:

Naar aanleiding van de zienswijze als bedoeld onder e.2 wordt de begripsbepaling aangepast.

Bij de niet-agrarische bedrijven als vervolgvactiviteit zal voor de Groen-blauwe mantel een onderscheid worden gemaakt met betrekking tot de omvang van het bouwvlak.

Ad f:

1. In geval van herbouw op een andere locatie binnen het bouwvlak/bestemmingsvlak, stelt de regeling zoals nu is opgenomen de sanering van de bestaande bedrijfswoning of woonboerderij niet veilig. Aan de planregels 3.3.16, 4.3.15 en 5.3.15 die zien op de herbouw van een bedrijfswoning of (deel van de) woonboerderij op een andere locatie binnen het bouwvlak, wordt de voorwaarde verbonden die bepaalt dat de bestaande bedrijfswoning of woonboerderij feitelijk wordt opgeheven. De sloop van overtollige bebouwing is in de geldende systematiek alleen aan de orde bij wijziging van de bestemming en in geval van toepassing van de zogenaamde sloop-bonusregeling voor aanwezige bijgebouwen.
2. In de genoemde artikelen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van boerderijsplitsing. De panden die voor splitsing in aanmerking komen, zijn beperkt tot slechts een nader omschreven categorie boerderijen. Voor wijziging komen volgens deze regeling namelijk uitsluitend boerderijen / boerderijgebouwen in aanmerking waar sprake is van één gebouw dat bestaat uit één ongelede (hoofd)bouwmassa, waarbinnen zich de (voormalige) agrarische bedrijfswoning en de (voormalig) agrarische bedrijfsruimten bevinden, zoals een langgevelboerderij en een kortgevelboerderij. Achtergrond van deze regeling is dat de als hierboven omschreven boerderijen / boerderijgebouwen karakteristiek en waardevol zijn voor het buitengebied en de gemeente ze vanuit die optiek wil behouden. Voor het behoud van dergelijke panden is het noodzakelijk dat de gebruikswaarde van het pand wordt vergroot door het toestaan van woningsplitsing. Andere belangrijke voorwaarden voor splitsing zijn dat de inhoud van de boerderij minimaal 900m³ is, het woongedeelte en stalgedeelte zichtbaar blijven, de bijbehorende overtollige bedrijfsgebouwen worden gesloopt (tenzij deze monumentale kwaliteiten bezitten), de massavorm niet wordt aangetast en dat rekening wordt gehouden met (wettelijk) aan te houden afstanden tot omliggende agrarische bedrijven. In het kader van de procedure in verband met het "moederplan" is de door de gemeente gehanteerde systematiek aanvaardbaar geacht door de provincie. Gelet op de procedure van totstandkoming van het bestemmingsplan en de rechtszekerheid die aan het bestemmingsplan mag worden ontleend, is het gemeentelijk standpunt dat het reëel is de systematiek voor boerderijsplitsing in de onderhavige situatie te handhaven.

Standpunt:

1. De zienswijze op dit punt wordt overgenomen voor zover het betreft het opnemen van de voorwaarde die bepaalt dat de bestaande bedrijfswoning of woonboerderij feitelijk wordt opgeheven.
2. Vanwege de omstandigheid dat de bovenstaande regeling reeds onherroepelijke rechtskracht kent en deze ten principale niet wordt gewijzigd, wordt de zienswijze op dit punt niet overgenomen.

Ad g:

Op grond van artikel 5.1, lid 3 kan een bestemmingsplan bepalen dat het oprichten van kleinschalige bebouwing en bouwwerken ten behoeve van recreatief medegebruik is toegestaan, mits dit geen aantasting geeft van de ecologische waarden en kenmerken van de EHS.

In artikel 1.46 van de Verordening is aangegeven dat onder kleinschalige bebouwing wordt verstaan, bebouwing met een gezamenlijke omvang van ten hoogste 90 m². Nu de gezamenlijke omvang van de 3 trek-ins de omvang van 90 m² overschrijdt, is het plan in strijd met artikel 5.1, lid 3 van de Verordening.

In verband hiermede wordt de (gezamenlijke) omvang van de trek-ins beperkt zodat een totale omvang van de trek-ins maximaal 90 m² bedraagt.

Standpunt:

De zienswijze wordt op dit punt overgenomen.

Conclusie

De zienswijze wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

VERBEELDING

Geen

REGELS

Begrippen die verband houden met de agrarische bedrijven, worden nader gerubriceerd.

Begripsbepalingen worden als volgt gewijzigd:

1.11a agrarisch bedrijf, grondgebonden veehouderij:

veehouderij waarvan het voer en de mest voor het overgrote deel gewonnen, respectievelijk aangewend worden op gronden die in gebruik zijn van de veehouderij en die zijn gelegen binnen een straal van 15 km van de bedrijfslocatie.

1.17 agrarisch verwant bedrijf:

een bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven, particulieren en niet-agrarische bedrijven waarbij gebruik gemaakt wordt van het telen van gewassen, het houden van dieren of het toepassen van andere land-, bos- of natuurbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking. Voorbeelden van agrarisch verwante bedrijven zijn: pensionstalling, houden van paarden voor derden, dierenasiels, dierenklinieken, groen-composteringsbedrijven, hondenkennels, hoveniersbedrijven, instellingen voor agrarisch praktijkonderwijs, proefbedrijven.

In de artikelen 3.2.2a, 4.2.2a en 5.2.2a zal, overeenkomstig het bepaalde in de Verordening Ruimte, binnen de aanduiding Beperking Veehouderij elke uitbreiding van bebouwing worden uitgesloten. Ook wanneer het gaat om bebouwing niet ten behoeve van de ter plaatse gevestigde veehouderij. Het bouwen ten behoeve van een neventak zal in die gevallen ten kosten moeten gaan van de omvang van gebouwen die in gebruik zijn voor de veehouderij.

Aan artikel 3.6.22 wordt toegevoegd dat aan de wijziging maatregelen dienen te worden getroffen en in stand worden gehouden die invulling geven aan een zorgvuldige veehouderij alsmede een bepaling dat een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving in de planontwikkeling.

De begripsbepaling "nevenfunctie/agrarische nevenfunctie of nevenactiviteit" komt als volgt te luiden: activiteit of combinatie van activiteiten uitgeoefend in aanvulling op en ondergeschikt aan de hoofdfunctie zoals recreatieve functies, agrarisch verwante functies, agrarisch technische functies, statische binnenopslag, verbrede landbouw. De toevoeging " waarbij de agrarische ondernemer tevens de exploitant is van de nevenfunctie", komt te vervallen.

Artikel 3.5.2a (en de repeterende regelingen) komen te vervallen.

Aan de planregels 3.3.16, 4.3.15 en 5.3.15 die zien op de herbouw van een bedrijfswoning of (deel van de) woonboerderij op een andere locatie binnen het bouwvlak, wordt de voorwaarde verbonden die bepaalt dat de bestaande bedrijfswoning of woonboerderij feitelijk wordt opgeheven.

Artikel 3.6.12 en repeterende regels ten behoeve van wijziging van Agrarisch naar Agrarisch technisch hulpbedrijf of Agrarisch verwant bedrijf worden aangevuld als volgt: m. In aanvulling op het bepaalde onder l mag de oppervlakte van het bestemmingsvlak niet meer bedragen dan 1,5 ha tenzij de locatie is gelegen binnen de Groenblauwe mantel. In dat geval mag de oppervlakte van het bestemmingsvlak niet meer dan 5000 m2 bedragen.

De (gezamenlijke) omvang van de trek-ins wordt beperkt zodat een totale omvang van de trek-ins maximaal 90 m2 bedraagt.

2. Waterschap de Dommel:

Samenvatting zienswijze

Met het Ontwerp Bestemmingsplan buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2 wordt ingestemd. Binnen het plan wordt een aantal particuliere initiatieven mogelijk gemaakt. In de reactie wordt verwezen naar de inwerkingtreding van de nieuwe Keur 2015 met onder meer gewijzigd beleid en regels voor hydrologisch neutraal ontwikkelen. Voorts is ingegaan op de waterparagraaf van de ruimtelijke onderbouwingen die zijn opgesteld ten behoeve van de nieuwe ontwikkelingen. Inhoudelijk wordt alleen ingegaan op de waterparagraaf van De Leijerweg 6, Sint-Oedenrode. Verzocht wordt een passage van de waterparagraaf in de onderbouwing aan te passen. Met initiatiefnemer is een en ander terug gekoppeld. De aanpassing wordt doorgevoerd.

Beoordeling zienswijze

De zienswijze wordt ten aanzien van de waterparagraaf van De Leijerweg 6 overgenomen.

Conclusie

De zienswijze wordt gegrond verklaard.

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

VERBEELDING / REGELS

- Geen

Overig

Aanvulling ruimtelijke onderbouwing De Leijerweg 6

3. Rijkswaterstaat (Ministerie van Infrastructuur en Milieu):

Samenvatting zienswijze

Rijkswaterstaat, als beheerder van Rijksweg 50, verzoekt een beheerderszone (vrijwaringszone) op te nemen met een breedte van 50 m vanuit de kant van de verharding. Binnen deze zone moet dan een bouwverbod worden opgenomen, waarvan kan worden afgeweken na het verkrijgen van een positief advies van de wegbeheerder.

Beoordeling zienswijze

De zienswijze wordt op dit punt overgenomen.

Conclusie

De zienswijze wordt gegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

VERBEELDING

Opnemen aanduiding 'vrijwaringszone-weg' van 50 meter

REGELS

Artikel 31 Algemene aanduidingsregels

31.4 Vrijwaringszone - weg

In afwijking van het bepaalde in de bestemmingen zoals opgenomen in hoofdstuk 2 van deze regels mag ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg' geen bebouwing worden opgericht.

31.4.1 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg' geldt dat er niet mag worden gebouwd binnen een afstand van 50 m vanuit de kant van de verharding van de meest nabijgelegen rijbaan van de Rijksweg A50, met uitzondering van bouwwerken welke nodig zijn voor het wegverkeer;

31.4.2 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 31.4.1 en toestaan dat in de andere voor die gronden aangewezen (basis)bestemming, bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg' wordt gebouwd in overeenstemming met de ter plaatse op de verbeelding aangewezen bestemming en door de bouw of situering van het bouwwerk het verkeersbelang niet onevenredig wordt aangetast;
- b. de wegbeheerder wordt gehoord.

4. Gasunie:

Samenvatting zienswijze

De gasleidingen inclusief de belemmeringenstrook ter weerszijden zijn niet aangegeven ter hoogte van:

- a. Vresselseweg (regionale gastransportleiding met belemmeringenstrook van 4 meter);
- b. Logtenburg (hoofdaardgastransportleiding met belemmeringenstrook van 5 meter)

Verzocht wordt deze op te nemen op de verbeelding.

Beoordeling zienswijze

De gasleidingen inclusief de belemmeringenstroken ter weerszijden dienen vertaald te worden op de verbeelding.

Conclusie

De zienswijze wordt gegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

VERBEELDING

De gasleidingen inclusief de belemmeringenstroken (4 en 5 meter) ter weerszijden worden vertaald op de verbeelding.

REGELS

Geen wijzigingen

5. ZLTO:

Samenvatting zienswijze

- a. Advies commissie AAB
Bij bijna alle nieuwe ontwikkelingen wordt standaard om een advies van de commissie AAB gevraagd, ook bij reguliere ontwikkelingen die bij elk bedrijf in Noord Brabant voorkomen. ZLTO vindt dat ondernemers daarmee onnodig op kosten worden gejaagd. Gevraagd wordt om alleen een verplicht advies van AAB te vragen bij niet-reguliere bedrijfsontwikkelingen.
- b. Begripsbepalingen
 1. Erfbeplanting (Artikel 1.55 a)
ZLTO vindt het logisch dat erfbeplanting in de buurt van het bouwblok moet staan. Aansluitend is niet in alle gevallen mogelijk of uit landschappelijk oogpunt wenselijk. ZLTO verzoekt "aansluitend" te veranderen "in de buurt van" het bouwvlak. Gevraagd wordt dit alleen te veranderen bij de begripsbepaling maar ook bij alle andere relevante artikelen (o.a. Artikelen 3.6.2 H5 en 3.6.2a .h.5, 3.6.3.f.5 en 4.7.2).
 2. Scheuren grasland (Artikel 1.95, lid b)
Zoals in eerder overleg aan de orde is gesteld is de zinssnede "buiten het broedseizoen van vogels" niet werkbaar t.a.v. scheuren van grasland: gezien de landelijke regelgeving in deze (scheuren mogelijk tot 31 mei) is scheuren van grasland dan niet meer mogelijk. Gevraagd wordt deze zinssnede achterwege te laten.
 3. Seizoenarbeiders (Artikel 177 B)
Begrip seizoenarbeiders wijzigen in; Werknemers die een deel van het jaar werkzaam zijn op het bedrijf. Deze formulering sluit beter aan bij de praktijk op de bedrijven.
 4. Volwaardig agrarisch bedrijf (Artikel 1.128)
We vragen u de toevoeging van arbeidsinkomen te schrappen. Arbeidsinkomen in de agrarische sector fluctueert sterk. Arbeidsbehoefte is afdoende als criterium om volwaardig agrarisch bedrijf te kunnen toetsen.
- c. Veegrondenverordening ruimte
In de veegronden van de verordening ruimte 2015 die op dit moment plaatsvindt, vindt er naar het oordeel van ZLTO een wijziging plaats die voor deze artikelen relevant zijn. Kern van de wijziging is dat uitbreiding van gebouwen die niet bestemd zijn voor het houden van dieren niet aan de BZV hoeven te voldoen. Deze gebouwen moeten dan wel een aanduiding niet bestemd voor het houden van dieren krijgen. Daarom wordt voorgesteld om dit artikel te wijzigen in ; "de gebouwen die niet worden gebruikt voor het houden van dieren". (o.a. Artikelen 3.3.2 d1, 3.4.1a, 3.6.1.c1 en 4.4.1a).
- d. Strijdig gebruik toename aantal dieren (Artikel 3.4.1 j)
ZLTO begrijpt dat de gemeente vanwege jurisprudentie en adviezen van de MER commissie niet anders kan, maar in feite is dit artikel overbodig. Ook al is er ruimte op het bouwblok, er kunnen geen significante negatieve effecten plaatsvinden op natura 2000 gebieden. Bedrijven hebben of een NB wetvergunning of een verklaring van geen bedenkingen van de provincie voordat ze meer dieren kunnen gaan houden.
- e. Plattelandswoning (o.a. 4.5.3)
Met de nieuwe recente jurisprudentie over plattelandswoningen moet er bij uitbreiding van omringende bedrijven nog steeds naar de gevolgen voor de bewoner van de plattelandswoning gekeken worden. Om deze reden wil ZLTO het toestaan van plattelandswoningen graag in een vervolgoverleg nader bespreken, waarna de artikelen die hierop betrekking hebben mogelijk aanpassing behoeven.

f. Uitbreiden in dieren en Natura 2000

Op dit moment kunnen veehouderijbedrijven in het kader van Natura 2000 uitbreiden via intern salderen of extern salderen. Extern salderen is bij de in werking treden van de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) verboden. De verwachting is dat de PAS rond de zomer in werking treedt. Zoals het nu in een aantal artikelen geformuleerd staat kunnen bedrijven in het kader van het bestemmingsplan geen gebruik maken van de onderbouwingen uit de PAS. Of de PAS ook juridisch overeind blijft is niet 100 % zeker. Daarom wordt voorgesteld een andere tekst die aansluit bij de onderbouwingen in de PAS en bovendien minder gevoelig is voor jurisprudentie. In feite heeft u deze tekst al in artikel 4.7.7. verwoord. We vragen u daarom o.a. bij 3.5.4. lid a, b en c van dit artikel te schrappen en de tekst van artikel 4.7.7 lid m over te nemen.

Die tekst luidt; "Uitbreiding van de veestapel kan slechts plaatsvinden indien is aangetoond dat er geen sprake is van een toename van de ammoniakdepositie in een Natura 2000-gebied, danwel dat de depositie geen gevolgen heeft voor de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied".

(o.a. Artikelen o.a. 3.5.4 a 3.6.7.m , 3.6.8 L, 3.6.10 n en 4.5.4.a, 5.5.4a)

g. VAB-beleid

ZLTO betreurt dat er geen overleg is geweest voor de vaststelling van de herziening bebouwingsconcentraties en VAB-beleid. Graag wil ZLTO nog eens in overleg hierover om de overwegingen in deze toe te lichten. Indien nodig wordt verwacht dat aanpassingen gedaan kunnen worden.

h. Verbeelding

ZLTO wil graag beter zicht krijgen op evt. wijzigingen m.b.t. de verbeelding. Men wil hierover een aparte afspraak. De online verbeelding is geschikt voor analyse op detailniveau, maar we hebben nog geen zicht op de wijzigingen, met name waar dit de dubbelbestemmingen betreft. Men verwacht dat indien er wijzigingen aangebracht zouden moeten worden, dit nog verwerkt wordt. Ons is opgevallen dat op diverse plaatsen het bouwvlak niet meer is ingetekend. Men gaat ervan uit dat daar waar deze onterecht zijn weggelaten, dit herzien wordt.

Beoordeling zienswijze

Ad a:

In het bestemmingsplan is in een aantal gevallen aangegeven wanneer advies wordt gevraagd. Het gaat dan om zaken die door de gemeente niet kunnen worden beoordeeld maar waarbij een objectieve advisering door een deskundige wel van belang is in het kader van de vergunningverlening. Als voorbeelden kunnen worden genoemd: de vraag of er sprake is van een reëel agrarisch bedrijf en de noodzaak met betrekking tot het aantal te huisvesten seizoenarbeiders voor het eigen bedrijf. Indien omtrent het beoogd (agrarisch) gebruik van op te richten bebouwing onduidelijkheid bestaat, is het ter afweging aan de gemeente of advies wordt gevraagd bij de AAB.

Ad b:

1. Erfbeplanting (Artikel 1.55 a)

Onder Erfbeplanting wordt verstaan: afschermende (rand)beplanting binnen of direct aansluitend op het bestemmingsvlak of bouwperceel van een bedrijf of een woning.

De in het bestemmingsplan Buitengebied 2012 opgenomen voorwaarde van "erfbeplanting binnen het bouwvlak" is in herziening 2 verlaten. Aanvullend is nu opgenomen dat "de landschappelijke inpassing ook direct aansluitend aan het bouwvlak mag worden gerealiseerd." Een en ander houdt verband met de omstandigheid dat het moet gaan om afschermende randbeplanting. De omschrijving "in de buurt" is in dat geval te algemeen. Overigens is maatwerk mogelijk als het gaat om de landschappelijke inpassing. Het moet gaan om een door het college goed te keuren beplantingsplan.

2. Scheuren grasland (Artikel 1.95, lid b)

De desbetreffende bepaling maakt geen deel uit van de wijzigingen zoals opgenomen in herziening 2.

3. Seizoenarbeiders (Artikel 177 B)

Onder het begrip seizoenarbeiders wordt verstaan: werknemers die in een periode van grote arbeidsbehoefte gedurende enkele maanden op een (agrarisch) bedrijf werkzaam zijn.

Het wijzigen in: '*Werknemers die een deel van het jaar werkzaam zijn op het bedrijf*' betreft een te ruime formulering die ook ten aanzien van de huisvesting van seizoenarbeiders tot ongewenste situaties kan leiden.

4. Volwaardig agrarisch bedrijf (Artikel 1.128)

De desbetreffende bepaling maakt geen deel uit van de wijzigingen zoals opgenomen in herziening 2.

Ad c:

De verordening biedt met deze wijziging een mogelijkheid om gebouwen op te richten mits het bestemmingsplan borgt dat deze gebouwen niet gebruikt worden voor het houden van dieren.

In verband hiermede wordt lid d van de artikelen 3.2.2a, 4.2.2a en 5.2.2a lid d als volgt gewijzigd.

Aanpassing wordt doorgevoerd in artikelen 3.2.2a, 4.2.2a en 5.2.2a.

- d. In afwijking van het bepaalde onder c is uitbreiding van de gebouwen toegestaan, mits:
1. is geborgd dat de gebouwen alleen gebruikt worden voor een ter plaatse toegelaten nevenfunctie;
 2. is geborgd dat de oppervlakte van de bestaande gebouwen waar dieren worden gehouden niet toeneemt;
 3. uitbreiding van gebouwen niet plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'beperkingen veehouderij'.
- e. In afwijking van het bepaalde onder c is uitbreiding van bouwwerken toegestaan uitsluitend voor zover het voorzieningen betreft, geen gebouwen zijnde, voor de opslag van ruwvoer en uitbreiding van die bouwwerken niet plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'beperkingen veehouderij'

Ad d:

De bepaling waar naar verwezen wordt betreft:

- Een toename van ammoniakemissie als gevolg van wijziging van aanwezige dieren aantallen, diersoorten en/of stalsystemen is niet toegestaan.

Indien deze voorwaarde niet zou worden opgenomen, zou een aanvullende Plan-MER zijn vereist.

Ad e:

ZLTO wenst het toestaan van plattelandswoningen in een vervolgoverleg nader te bespreken (waarna de artikelen die hierop betrekking hebben mogelijk aanpassing behoeven).

Ad f:

Artikel 3.5.4.a, b en c heeft betrekking op omgevingsvergunningen en de tekst van artikel 4.7.7 lid m (en de te vergelijken artikelen) hebben betrekking op de binnenplanse wijzigingsbepalingen.

Handhaving van beide bepalingen is mede vanuit de Mer-regelgeving vereist.

Ad g:

Het VAB-beleid is in het bestemmingsplan vertaald overeenkomstig de systematiek zoals opgenomen in de visie op de bebouwingsconcentraties uit 2008.

De gemeenteraad stelde in januari 2013 een gewijzigde notitie inzake de bebouwingsconcentraties vast. In deze notitie zijn de oppervlaktelaten voor de nevenactiviteiten bij, en herontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven verruimd.

Gelet op de ontwikkelingen ten aanzien van de vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen, is het reëel ervan uit te gaan dat een nieuwe aanpassingsronde noodzakelijk is. In dat geval wordt onder meer ZLTO betrokken bij het proces.

Ad h:

Verbeelding:

ZLTO wenst een aparte afspraak over de aanpassingen op de verbeelding onder meer ten aanzien van de dubbelbestemmingen. In de gevallen waar het bouwvlak in herziening 2 niet is opgenomen is er veelal geen sprake van wijzigingen. Uit onderzoek is inmiddels gebleken dat een aantal bouwvlakken op de verbeelding is komen te vervallen. Bij de vaststelling wordt dit alsnog gerepareerd. Tijdens het overleg op 13 mei 2015 met vertegenwoordigers van ZLTO is het vorenstaande nader toegelicht.

Conclusie:

De zienswijze wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

REGELS

Aanpassing wordt doorgevoerd in artikelen 3.2.2a, 4.2.2a en 5.2.2a.

- d. In afwijking van het bepaalde onder c is uitbreiding van de gebouwen toegestaan, mits:
 - 1. is geborgd dat de gebouwen alleen gebruikt worden voor een ter plaatse toegelaten nevenfunctie;
 - 2. is geborgd dat de oppervlakte van de bestaande gebouwen waar dieren worden gehouden niet toeneemt;
 - 3. uitbreiding van gebouwen niet plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'beperkingen veehouderij'.
- e. In afwijking van het bepaalde onder c is uitbreiding van bouwwerken toegestaan uitsluitend voor zover het voorzieningen betreft, geen gebouwen zijnde, voor de opslag van ruwvoer en uitbreiding van die bouwwerken niet plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'beperkingen veehouderij'

6. Het Groene Hart:

Samenvatting zienswijze

Algemeen inleidend:

Om te kunnen beoordelen of de voorgestelde aanpassingsmaatregelen ook werkelijk een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit tot gevolg hebben, zullen toetsingscriteria gehanteerd dienen te worden mede ook in het belang van de te scheppen rechtszekerheid.

In de planbeschrijving komt dit niet aan de orde en ook bij de beschreven 13 gevallen wordt niet getoetst aan kenbare criteria om een goed ruimtelijk kwaliteitsgevolg te kunnen beoordelen.

Naar het oordeel van Het Groene Hart zou een initiatief/plan het volgende tot gevolg moeten hebben om te komen tot een werkelijk ruimtelijke verbetering:

- a) Minder rood (verstening) in buitengebied, dus amovering waar mogelijk. Geen nieuwe bebouwing/verharding zonder gelijkwaardige compensatie middels amovering elders;
- b) Minder (of opheffing) ruimtelijke versnippering dus nieuwbouw concentreren bij bestaande bebouwing en binnen bestaande bouwvlakken;
- c) Geen nieuwbouw of uitbreiding in daarvoor ongeschikte gronden zoals beekdalen, broeklanden, akkerzones e.d.;
- d) Geen intensivering van gebiedsgebruik door aard werkzaamheden en verkeersaantrekkende werking;
- e) Geen aantasting van landschaps-, natuur en cultuurhistorische waarden of belemmering van het herstel ervan;
- f) Geen aantasting van abiotische waarden. Dus geen egalisatie, ontgrondingen e.d.;
- g) Sanering van in landschappelijk, natuurlijk en functioneel opzicht, strategisch ongunstig gelegen bedrijven, bebouwing of gebruik;
- h) Geen landschapsvervreemding door nieuwe fantasielandschappen of landgoederen ten kosten van afkalving van de ruimtelijke kwaliteit een feit en voldoet deze niet aan genoemde algemene beleidsvoornemens.

De nu voorgestelde aanpassing van het bestemmingsplan biedt geen garantie tot het werkelijk stoppen van de verdere ruimtelijke kwaliteitsafkalving van het buitengebied. Dit kan alleen bij een werkelijk stand still voor verdere groei van bebouwing. Flexibiliteit door een salderingsmethode voor de gehele gemeente: uitbreiding op de ene plaats door compensatie door middel van een gelijkwaardige amovering elders.

Verzoek:

- A. planaanpassing in bovenstaande zin te overwegen

De ontwikkelingen waarvoor ruimtelijke onderbouwingen zijn ingediend betekenen verdere verstening/verharding, toename intensivering gebruik, strategisch ongunstige ligging in ruimtelijk en natuurlijk/landschappelijk danwel cultuurhistorisch opzicht. De voorgestelde expansiemogelijkheden

hebben een verslechtering van de milieukwaliteit tot gevolg die niet door nieuwe aanplant kan worden gecompenseerd.

De vereiste verbetering van de ruimtelijke kwaliteit blijft beperkt en is te oppervlakkig van aard. Verbetering van landschappelijke structuur en opheffing van bestaande versnippering vindt niet of onvoldoende plaats.

Verzoek:

- B. Onder verwijzing naar een zestal locaties waarvoor een ruimtelijke onderbouwing is ingediend en akkoord is bevonden, wordt voorgestelde de kwaliteitsverbetering ten behoeve van de bedoelde projecten, niet te accepteren omdat er sprake is van een kwalitatieve achteruitgang. Er is sprake van een particulier belang terwijl er geen publiek/gemeentelijk belang mee gediend wordt. De ontwikkelingen leiden naar het oordeel van Het Groene Hart tot verdere verstening en/of versnippering en/of aantasting van natuur-/landschaps- en cultuurhistorische waarden en/of aantasting abiotische waarden en/of landschapsvervreemding.

Beoordeling zienswijze

Ad A:

Om invulling te geven aan artikel 2.2 van de Verordening Ruimte 2011 – verplichting voor het voeren van kwaliteitsbeleid voor het landschap - heeft de provincie de Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld. Die handreiking is een hulpmiddel aan de gemeente om invulling te geven aan het genoemde artikel.

In het regionaal ruimtelijk overleg tussen gemeenten en provincie (RRO) hebben de gemeenten in de regio Noord-Oost met de provincie afgesproken om te komen tot nadere afspraken over de toepassing van de verplichting tot kwaliteitsverbetering van het landschap.

In de Verordening Ruimte 2014 is een vergelijkbaar artikel opgenomen dat ziet op kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2).

De afspraken uit het RRO zijn daarmee nog actueel en zijn verwerkt in deze herziening.

Gemeentelijk beleid

In verband met het “Voor wat, hoort wat” beleid zoals opgenomen in de Verordening Ruimte, heeft de gemeenteraad van Sint-Oedenrode op 20 december 2012 besloten om:

1. In te stemmen met notitie Toepassingsbereik inclusief verdeling van ruimtelijke ontwikkelingen over de verschillende categorieën inhoudende:
 - a. categorie 1: geen inspanning;
 - b. categorie 2: een goede landschappelijke inpassing op basis van een goedgekeurd landschapsplan en borging van uitvoering en beheer;
 - c. categorie 3: toepassing van de forfaitaire methode, waarbij uitgegaan wordt van 20 % van de grondwaardevermeerdering in primair agrarisch gebied en 25% in agrarisch gebied met waarden.
2. De vergroting van burgerwoningen tot 750 m³ in categorie 1 onder te brengen;
3. Vaststellen van de grondwaarden alsmede het aanbrengen van wijzigingen in de regeling over te laten aan het college.

Inmiddels heeft ons college de Regeling ‘Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Sint-Oedenrode’ vastgesteld. De vaststelling van de regeling betreft een uitwerking van het bepaalde onder 3. De ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor al dan niet een “tegenprestatie” moet worden geleverd zijn benoemd in de regeling.

Een goede landschappelijke inpassing op basis van een goedgekeurd landschapsplan (categorie 2).

Voor de categorie 2 gevallen (onder andere bij afwijken van de planregels onder voorwaarde van “een goede landschappelijke inpassing op basis van een goedgekeurd landschapsplan en borging van uitvoering en beheer”), zijn **geen normen** van toepassing. Het doel is kwaliteitsverbetering van het landschap. Het vorenstaande betekent dat gemeente Sint-Oedenrode de waarde van de genoemde “landschappelijke inpassing” niet vooraf berekent. De uitvoering en beheer van de aangegeven landschappelijke inpassing, zoals aangegeven in een beplantingsplan wordt vervolgens gewaarmerkt en als voorwaarde verbonden aan de eerder vermelde te verlenen afwijking.

Kwaliteitsverbetering op basis van een grondwaardevermeerdering (categorie 3).

Op basis van grondwaardevermeerdering (bestemmingswinst) wordt de hoogte van de tegenprestatie bepaald. Aan de hand van de in Sint-Oedenrode van toepassing zijnde grondwaarden, gebaseerd op de WOZ-waarden, wordt de waardeestijging van de planologische wijziging in beeld gebracht. Vervolgens wordt op basis van een percentage de minimale investering in euro's in de kwaliteit van het landschap bepaald. Inmiddels is besloten om 20% van de waardeestijging in te zetten voor kwaliteitsverbetering van het landschap voor zover het gaat om ontwikkelingen in het primair agrarisch gebied. In agrarisch gebied met meerwaarde wordt een percentage van 25% toegepast omdat in de desbetreffende gebieden de impact van ruimtelijke ontwikkelingen groter is.

De investering in kwaliteitsverbetering van het landschap – te berekenen zoals hierboven aangegeven – moet geborgd zijn door een afgesloten privaatrechtelijke overeenkomst. Dit betekent dat bij een fysieke prestatie een en ander moet zijn uitgewerkt in een landschapsplan. De overeenkomst moet de aanleg, het beheer en de instandhouding hiervan borgen. Indien er sprake is van een storting in de bestemmingsreserve voor kwaliteitsverbetering van het landschap moeten dit bedrag en de storting zijn vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst.

Aanpassing afsprakenkader.

Tijdens het Regionaal Ruimtelijk Overleg is ingestemd met een vereenvoudiging van het afsprakenkader. De vereenvoudiging betreft het wijzigen van de categorie-indeling in geval van uitbreiding van agrarische bouwvlakken.

Bij de uitbreiding van bouwvlakken in agrarisch gebied **tot 1,5 ha** wordt de kwaliteitsverbetering opgenomen in categorie 2 in plaats van categorie 3. Dit betekent dat in die situaties kan worden volstaan met "een goede landschappelijke inpassing op basis van een goedgekeurd landschapsplan en borging van uitvoering en beheer". Het gaat dan om uitbreiding van agrarische bouwblokken in agrarisch gebied tot 1,5 ha alsmede gebieden met de bestemming Agrarisch met waarden waar uitsluitend de aanduiding leefgebied Struweelvogels/leefgebied Dassen/leefgebied Weidevogels van toepassing is.

In het overig buitengebied vallen uitbreidingen van agrarische bouwvlakken **tot 1 ha** eveneens in categorie 2 voor wat betreft de kwaliteitsverbetering.

Deze regeling is overgenomen uit de regio's Midden- en West-Brabant.

Zoals door de raad op 20 december 2012 besloten, kunnen Burgemeester en Wethouders in voorkomende gevallen overgaan tot aanpassing van onderdelen van de regeling vanwege gewijzigde inzichten, bijvoorbeeld ten aanzien van de categorie-indeling (al dan niet regionaal).

Stimuleringskader groenblauwe diensten (Stika).

Bij passende ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijke gebied wordt in beginsel uitgegaan van kwaliteitsverbetering op de locatie van de ontwikkeling. Bij de uitvoering wordt zo mogelijk aangesloten bij de regeling stimuleringskader groenblauwe diensten (Stika). Dit is een regeling bedoeld voor verbetering en behoud van kleine en grotere landschapselementen. Hierin zijn voorwaarden en berekeningsmethoden voor de aanleg en beheer van landschapselementen, geregeld. Deze berekeningsmethode wordt overgenomen voor de toepassing van ons beleid.

Het VAB-beleid is in het bestemmingsplan vertaald overeenkomstig de systematiek zoals opgenomen in de visie op de bebouwingsconcentraties uit 2008.

De gemeenteraad stelde in januari 2013 een gewijzigde notitie inzake de bebouwingsconcentraties vast. In deze notitie zijn de oppervlaktematen voor de nevenactiviteiten bij, en herontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven verruimd.

Gelet op de ontwikkelingen ten aanzien van de vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen, is een nieuwe aanpassingsronde noodzakelijk. Bij het formuleren van deze aanpassing worden de gebiedspartijen uitgenodigd.

Bij passende ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijke gebied al dan niet op basis van binnenplanse mogelijkheden, dient de tegenprestatie gebaseerd te zijn op grond van de "Regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap Sint-Oedenrode".

Binnen de regio wordt momenteel een bijstelling van het "afsprakenkader kwaliteitsverbetering landschap" voorbereid. Binnen het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) vindt hierover afstemming en besluitvorming

plaats in december 2015. Indien daartoe aanleiding bestaat, zal vervolgens een aanpassing van de aangehaalde regeling plaatsvinden.

Ad B:

Bij passende ruimtelijke ontwikkelingen is verzocht om door middel van een ruimtelijke onderbouwing aan te geven dat er vanuit planologische en/of milieutechnische aspecten geen sprake is van belemmeringen in verband met de voorgestane ontwikkeling.

Voor wat betreft de van toepassing zijnde kwaliteitsverbeteringen, is bij de beoordeling van de onderbouwingen, getoetst aan de Regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap Sint-Oedenrode.

De uitvoering van de landschapsplannen is op 2 manieren geborgd:

1. Privaatrechtelijke overeenkomst;
2. Door een gebruiksbepaling op te nemen dat de gronden en bouwwerken ter plaatse van de gewenste ontwikkeling uitsluitend mogen worden gebruikt, indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform het beplantingsplan zoals opgenomen in de bijlage bij de planregels voor de desbetreffende locaties.

Conclusie

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Individuele zienswijzen

Zienswijze nummer: 1

Inzake 't Achterom 9a

Samenvatting zienswijze:

Bij brief van 31 maart 2015 dient reclamant een zienswijze in. In het document wordt als zienswijze verwezen naar een bezwaarschrift tegen het door de gemeente Sint-Oedenrode verstuurd aanslagbiljet/WOZ-beschikking d.d. 26 februari 2015.

Hoofdpijnen zienswijze/bezwaarschrift:

1. vóór uiterlijk 4 april 2015 beslissen dat A.M.L. van Rooij samen met zijn echtgenote J.E.M. van Rooij van Nunen met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2011 in overeenstemming met hun geregistreerde huurovereenkomst, welke gelieerd is aan de aangetekende brief d.d. 6 mei 2010, te hebben uitgeschreven uit de GBA van de gemeente Sint-Oedenrode naar de hoofdverblijfplaats Hazendansweg 36A, 3520 Zonhoven (België);
2. vóór uiterlijk 4 april 2015 te beslissen dat B. C. M. Jansen, Ollandseweg 117, 5491 XA Sint-Oedenrode op 5 april 2015 de onwettig verkregen sleutels van de woningen op het adres 't Achterom 9-9A, 5491 XD Sint-Oedenrode (Nederland) met bijbehorende bijgebouwen moet hebben overhandigd aan de wettige eigenaar A.M.L. van Rooij op zijn woonadres Hazendansweg 36A, 3520 Zonhoven (België),
3. vóór uiterlijk 4 april 2015 beslissen dat de in opdracht van gemeentesecretaris Fred Schriever, namens deze toezichthouder mevrouw T. Gruben-van den Hoek, door de gemeente Sint-Oedenrode op 29 januari 2015 gestolen 12 of 13 containers aan eigendommen van A.M.L. van Rooij, J.E.M. van Rooij van Nunen, de bedrijven Camping en Pensionstal 'Dommeldal', Ecologisch Kennis Centrum B.V., Van Rooij Holding B.V., Stichting Administratiekantoor van Rooij Holding B.V. en de politieke Partij De Groenen, op uiterlijk 5 april 2015 zijn teruggebracht op de plaats waar de gemeente Sint-Oedenrode ze heeft gestolen, te weten op de parkeerplaats van het perceel P 526 in eigendom van A.M.L. van Rooij, zodanig afgesloten en/of van hekken voorzien dat daaruit niets kan worden weggehaald.

waarna door een in Nederland erkende taxateur de bij A.M.L. van Rooij, J.E.M. van Rooij van Nunen, zijn gezin, zijn intussen overleden ouders, zijn bedrijven Camping en Pensionstal Dommeldal, Ecologisch Kennis Centrum B.V., Van Rooij Holding B.V., Stichting Administratiekantoor van Rooij Holding B.V., cliënten van het Ecologisch Kennis Centrum B.V., de huurders van de paardenboxen van Camping en Pensionstal 'Dommeldal' en alle overige daaraan verbonden slachtoffers aangerichte schade vanaf 21 april 2010 tot op het moment aan bovengenoemde sommatie is voldaan in een taxatierapport kan worden vastgelegd, welke met het bedrag van 1.709,00 EURO van de WOZ-beschikking vanaf het tijdvak 1 januari 2015 tot 1 januari 2016 kan worden verrekend.

In de zienswijze is een groot aantal begeleidende stukken opgenomen. Deze stukken kennen echter géén gronden die betrekking hebben op het ontwerpbestemmingsplan buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2.

Beoordeling zienswijze:

In het ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2 is met betrekking tot de locatie 't Achterom 9/9a geen sprake van wijzigingen ten opzichte van het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode (2012).

De zienswijze is derhalve niet gericht tegen het ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2 zoals dat ter visie heeft gelegen. De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant wordt ongegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

REGELS/VERBEELDING:

Niet van toepassing.

Zienswijze nummer: 2

Inzake Achterstesteeg 6

Samenvatting zienswijze:

Verzocht wordt in het bestemmingsplan persoonsgebonden overgangsrecht op te nemen voor de exploitatie van de caravanstalling zodat deze in de huidige omvang voortgezet kan worden. Het volgende ligt aan het verzoek onder meer ten grondslag.

1. privaatrechtelijke splitsing heeft plaatsgevonden tussen het agrarische bedrijfsgedeelte en de bedrijfswoning(en).
2. Tegen het gebruik is niet opgetreden en dat heeft er toe geleid dat de betrokkenen zelf zich niet realiseerden dat dit bestemmingsplantechnisch niet was toegestaan.
3. Cliënt van reclamant heeft in Wintelre ook nog een bedrijf en hij woont daar ook waardoor er geen behoefte is aan een bedrijfswoning in Sint-Oedenrode omdat het bedrijf zonder bedrijfswoning exploitabel is.
4. De broers van Schaijk zijn er blijven wonen en hebben een andere werkkring gevonden.
5. De loods en de machineberging op nummer 6, die beiden nog in goede staat verkeren, hadden geen functie meer voor het agrarisch bedrijf. Vrij kort na de verkoop van de pluimveestallen kwam er op kleine schaal belangstelling voor het stallen van caravans.
6. In 2001 werd de eerste stallingplaats in gebruik genomen, In de loop der jaren is het wat uitgebreid en momenteel kunnen er 18 caravans worden gestald. Dit is tevens ook het maximum zodat het een kleinschalig gebeuren is en blijft. Maar met 18 stallingplaatsen is er wel sprake van een beperkt bedrijfsmatig karakter.
7. Bij beëindiging caravanstalling, blijven er twee bouwkundig nog in goede staat verkerende gebouwen staan, die met bouwvergunning zijn gerealiseerd, waar verder niets mee zou mogen gebeuren. Van de eigenaar kan niet verwacht worden dat de gebouwen worden gesloopt terwijl daar niets tegenover staat.
8. Voortzetting van het huidige gebruik is een goede optie en levert in geen enkel opzicht problemen op.
9. De ruimtelijke impact van de caravanstalling is minimaal omdat de caravans uitsluitend inpandig worden gestald.
10. Ook de verkeersaantrekkende werking is minimaal, omdat de capaciteit maximaal slechts 18 stuks is. De praktijk wijst bovendien uit dat het brengen en halen van caravans zeer gespreid plaatsvindt zodat dit nooit aanleiding geeft tot problemen.
11. Er zijn dus geen ruimtelijke of milieutechnische aspecten die bezwaren opleveren. De heer Bartels heeft te kennen gegeven dat hij geen enkel bezwaar heeft tegen de caravanstalling.
12. Er is sprake van een nevenfunctie die naar aard en omvang op een agrarisch bouwvlak wordt toegestaan;
13. Uit planologisch oogpunt is er dus geen sprake van een vreemde eend in de bijt. Maar het gaat er nu alleen om dat de persoon die de caravanstalling exploiteert niet dezelfde is als de exploitant van het agrarisch bedrijf.

Beoordeling zienswijze:

Zoals aangegeven bij de reactie van Gedeputeerde Staten zal de begripsbepaling 1.93 nevenfunctie/agrarische nevenfunctie of nevenactiviteit worden aangepast. Deze komt als volgt te luiden: activiteit uitgeoefend in aanvulling op en ondergeschikt aan de hoofdfunctie zoals recreatieve functies, agrarisch verwante functies, agrarisch technische functies, statische binnenopslag, verbrede landbouw. De toevoeging " waarbij de agrarische ondernemer tevens de exploitant is van de nevenfunctie", komt te vervallen.

In verband hiermede kan na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan de desbetreffende ruimte in gebruik genomen worden voor de stalling van caravans (door een andere persoon dan de agrarische ondernemer mits aan de voorwaarden (nevenfunctie) en maatvoeringseisen wordt voldaan.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant wordt gegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

REGELS:

Aanpassing begripsbepaling. Zie gemeentelijk standpunt op reactie van de provincie.

Zienswijze nummer: 3

Inzake Buxtelseweg 9

Samenvatting zienswijze:

Het bedrijf 't Hoefje geeft, naast de eigen doelstelling tot het faciliteren van culturele, recreatieve en natuurbelevingsactiviteiten, invulling aan de maatschappelijke doelen waar de Boelaarshoeve tot voor kort invulling gaf. Hiertoe is een intentieovereenkomst gesloten. Voor de bedrijfsvoering, inclusief de maatschappelijke doelen, is een bedrijfswoning noodzakelijk.

De boerderij is niet bewoonbaar en de staat is slecht zodat restauratie op korte termijn noodzakelijk is.

Restauratie van Buxtelseweg 9 (rijksmonument) is financieel alleen haalbaar bij splitsing en afzonderlijke verkoop als burgerwoning. Het is reëel ervan uit te gaan dat de wijziging/splitsing planologisch haalbaar is.

Aanvullend is aangegeven dat in samenspraak met het bestuur van de Boelaarshoeve, plannen worden voorbereid voor de realisering van een bakgelegenheid in de Vlaamse Schuur omdat de bouw van nog een ander gebouw (bakhuis) bij de boerderij niet wenselijk lijkt.

Voorts is aangegeven dat de mogelijkheid om de boerderij te kunnen splitsen met name voortkomt uit de wens om het culturele erfgoed te kunnen behouden. Onderdeel van de plannen is het kunnen faciliteren van verenigingen op de boerderij/Vlaamse Schuur zoals de Boelaarshoeve kunnen faciliteren. Het is de intentie om, indien mogelijk, de gehele boerderij in eigen beheer te houden. Echter als blijkt dat de restauratiekosten van de boerderij te hoog blijken te zijn voor Het Hoefje dan wordt een deel van de boerderij verkocht.

Verzoek: Wijzigingsbevoegdheid opnemen van agrarisch naar de bestemming Recreatie en de bestemming Wonen.

Beoordeling zienswijze:

Gelet op de combinatie van de maatschappelijke doelen, gebiedsdoelstellingen en de instandhoudingsdoelstelling van het rijksmonument wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen van agrarisch naar de bestemming Recreatie en de bestemming Wonen. Het hergebruik voor dagrecreatieve doeleinden is uitsluitend toegestaan voor recreatie gericht op beleving van natuur, landschap, cultuur en educatie, één en ander met de bijbehorende voorzieningen. Hergebruik voor manege is niet toegestaan;

Conclusie:

De zienswijze van reclamant wordt gegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

REGELS:

Aanpassing van de wijzigingsbevoegdheid van de bestemming Agrarisch naar de bestemming Recreatie gericht op beleving van natuur, landschap, cultuur en educatie en de bestemming Wonen.

Zienswijze nummer: 4

Inzake Corridor 3

Samenvatting zienswijze:

1. Appellant kan zich niet verenigen met:
 - a. het bouwvlak dat voor het perceel Corridor 3 is opgenomen, van vorm is veranderd en tevens is verkleind overeenkomstig de contouren van de bestaande bebouwing;

- b. de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterbergingsgebied' en de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone-wijzigingsgebied (zoekgebied evz natuurontw.);
2. Met de inhoud van artikel 4.2.2a van de planregels, in het bijzonder het bepaalde in lid c en d, kan niet worden ingestemd. Appellant is reeds langere tijd in gesprek met het college van burgemeester en wethouders inzake de bedrijfssituatie om te komen tot een oplossing zodat de huidige situatie wordt gelegaliseerd. Het bepaalde in artikel 4.2.2a onder c.1 en d.1 van de planregels, frustreert een oplossing.
 3. Door het opnemen van de dubbelbestemming 'Waterbergingsgebied' en de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone-wijzigingsgebied (zoekgebied evz natuurontw.) zijn beperkingen opgelegd ten aanzien van bebouwing binnen de strook waar deze bestemming en aanduiding geldt.
 4. Nu binnen de genoemde strook een gedeelte van de bebouwing is gerealiseerd, is tijdens het gesprek met de wethouder gesproken over de eventuele oplossing om de bebouwing waar momenteel statische opslag plaatsvindt in gebruik te nemen voor het houden van pluimvee en de opslag te laten plaatsvinden in de bebouwing die valt binnen de strook met de genoemde dubbelbestemming en gebiedsaanduiding. In artikel 4.4.1 onder a van de planregels is echter opgenomen dat het in gebruik nemen van gebouwen, niet in gebruik voor de huisvesting van vee of de opslag en stalling ten behoeve van de veehouderij, voor de uitoefening van een veehouderij aangemerkt wordt als strijdig gebruik. Ook deze planregels staan aan een oplossing in de weg. Als artikel 4.4.1 onder a van de planregels wordt vastgesteld, dan stelt appellant zich op het standpunt dat het bepaalde in artikel 4.5.7 van de planregels ruimtelijke relevantie mist. In dit artikel is namelijk bepaald dat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.4.1 onder a voor het gebruik van bebouwing binnen het bouwvlak ten behoeve van een veehouderij, waarbij aan verschillende voorwaarden moet worden voldaan. Deze voorwaarden worden in lid a tot en met f genoemd. Cliënt stelt zich op grond van vaste jurisprudentie op het standpunt dat de voorwaarden die worden gesteld geen betrekking hebben op aspecten die ruimtelijk relevant zijn. Om deze reden is de planregel 4.5.7 in strijd met een goede ruimtelijke ordening en sectorale regelgeving.
 5. Op maandag 20 april 2015 heeft cliënt overleg gevoerd met het Waterschap om te beoordelen of hetgeen is gebouwd binnen de reserveringsstrook ook daadwerkelijk gesloopt moet worden. Uit dit overleg is gebleken dat het Waterschap geen problemen voorziet. Daarbij wijst cliënt erop dat de grens van de waterloop bij de gemeente anders wordt gehanteerd dan uit de stukken van het Kadaster volgt. Nu het Waterschap geen problemen voorziet, is appellant van mening dat in het onderhavige bestemmingsplan geen strengere regels mogen worden opgenomen die aan een oplossing in de weg staan. Immers, het Waterschap behartigt de specifieke belangen die in de betreffende planregels als doeleindenomschrijving is opgenomen.
 6. Appellant stelt zich op het standpunt dat het huidige gebruik op het perceel Corridor 3 in het onderhavige bestemmingsplan volledig bij recht moet worden toegelaten. Nu een gedeelte van de bebouwing legaal in gebruik wordt genomen voor de opslag van statische goederen, dient dit ook op de verbeelding middels een functiaanduiding te worden weergegeven.

Beoordeling zienswijze:

Ad 1.

- a. Tijdens het overleg op 6 mei 2015 is door en namens appellant een mondelinge toelichting gegeven op de ingediende zienswijze. Daarbij is aangegeven dat met de begrenzing van het bouwvlak kan worden ingestemd met dien verstande dat voor de opslag van houtmot een aanpassing van de begrenzing is gewenst. De begrenzing van het bouwvlak wordt aangepast zodat de opslag binnen de begrenzing van het bouwvlak komt te liggen.
Voor de uitloop wordt de begrenzing van het bouwvlak aan de noordoostzijde aangepast. Per saldo vindt geen uitbreiding van het bouwvlak plaats door herbegrenzing aan de westzijde.
Ten aanzien van bebouwing wordt gewezen op de ligging van de locatie binnen de aanduiding Beperkingen veehouderij. Hierbinnen zijn geen mogelijkheden voor de vestiging, uitbreiding, omschakeling ten behoeve van een veehouderij en er mag geen toename plaatsvinden van de bestaande bebouwing (het zogenaamde 'slot op de muur').
Wat onder bestaande bebouwing wordt verstaan, is beschreven in de planregels. Hierbij is aangegeven dat dit is gebaseerd op de oppervlakte van de bestaande bebouwing.
- b. De dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterbergingsgebied' en de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone-wijzigingsgebied (zoekgebied evz natuurontwikkeling)' zijn ook in het moederplan (2012) opgenomen. Het wijzigingsgebied geldt voor een beperkte zone. In het moederplan was

deze genaamd: Gebiedsaanduiding wro-zone - wijzigingsgebied (zoekgebied evz + natuurontwikkelingsgebied). Door de aanpassing van de standaardisering is de benaming aangepast;

Ad 2.

In de door appellant genoemde bepalingen van artikel 4.2.2a is het volgende opgenomen.

- c. De bebouwing ten dienste van veehouderijen ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch met waarden- veehouderij', met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning en bijgebouwen bij de bedrijfswoning, heeft ten hoogste de omvang van:
 - 1. de gebouwen die op het tijdstip van het terinzage leggen van het ontwerp van het onderhavige bestemmingsplan legaal aanwezig zijn of in uitvoering zijn;
 - 2. de bebouwing die gebouwd mag worden krachtens een verleende omgevingsvergunning.
- d. In afwijking van het bepaalde onder c is uitbreiding van de gebouwen toegestaan, mits:
 - 1. de gebouwen niet worden gebruikt voor de uitoefening van de ter plaatse gevestigde veehouderij;
 - 2. het voorzieningen betreft, geen gebouwen zijnde, voor de opslag van ruwvoer.

Zoals aangegeven onder de reactie van ZLTO wordt artikel 4.2.2a als volgt aangepast:

Aanpassing wordt doorgevoerd in artikelen 3.2.2a, 4.2.2a en 5.2.2a.

- d. In afwijking van het bepaalde onder c is uitbreiding van de gebouwen toegestaan, mits:
 - 1. is geborgd dat de gebouwen alleen gebruikt worden voor een ter plaatse toegelaten nevenfunctie;
 - 2. is geborgd dat de oppervlakte van de bestaande gebouwen waar dieren worden gehouden niet toeneemt;
 - 3. uitbreiding van gebouwen niet plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'beperkingen veehouderij'.
- e. In afwijking van het bepaalde onder c is uitbreiding van bouwwerken toegestaan uitsluitend voor zover het voorzieningen betreft, geen gebouwen zijnde, voor de opslag van ruwvoer en uitbreiding van die bouwwerken niet plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'beperkingen veehouderij'

Vanwege de ligging binnen de zone "beperkingen veehouderij" is uitbreiding van bebouwing niet toegestaan.

Artikel 4.3a.1 biedt via een afwijking mogelijkheden voor de uitbreiding van een veehouderij. Echter hier geldt, ook vanwege de bepalingen uit de Verordening Ruimte en de ligging binnen de aanduiding "beperkingen veehouderij", het zogenaamde "slot op de muur".

Ad 3.

Zie hetgeen is opgenomen onder Ad 1b.

Ad 4.

Tijdens het overleg van 6 mei 2015 is eveneens aangegeven dat in artikel 4.4.1 een gebruiksverbod is opgenomen voor het huisvesten van dieren in bedrijfsbebouwing die niet voor het onderbrengen van dieren in gebruik zijn. Er is een ontheffingsregeling opgenomen. Deze regeling wordt niet reëel geacht voor bestaande stalruimten waar voorzieningen voor huisvesting van dieren aanwezig zijn.

In verband met het vorenstaande wordt de desbetreffende bepaling alsmede de repeterende bepalingen als volgt aangepast.

4.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. Het geheel of gedeeltelijk in gebruik nemen van bouwwerken die niet in gebruik zijn voor de huisvesting van vee of in gebruik zijn voor de opslag en stalling ten behoeve van de veehouderij danwel niet vergund zijn voor het huisvesten van vee, in gebruik te nemen voor het huisvesten van vee.

Ten aanzien van het standpunt dat het bepaalde in artikel 4.5.7 van de planregels ruimtelijke relevantie mist, kan het volgende worden opgemerkt. Omdat de Raad van State geoordeeld heeft dat een bestemmingsplan in het kader van een goede ruimtelijke ordening alleen aanvullende regels kan stellen die "ruimtelijk relevant" zijn, is in het ontwerp van het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2, de BZV verwerkt doch niet volledig overgenomen. Bij uitbreidingen en/of gebruikswijzigingen van veehouderijen wordt ten aanzien van de zorgvuldige veehouderij alleen beoordeeld op onderwerpen die ruimtelijk relevant zijn.

Ad 5.

In artikel 4.3.2 is een regeling opgenomen "Verkleinen afstand tot perceelsgrenzen"

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1 voor het bouwen van gebouwen op een kortere afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen mits:

- a. dit voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of ontwikkeling noodzakelijk is;
- b. de bouw geen onevenredige afbreuk doet aan de ter plaatse aanwezige landschappelijke waarden, die van de aangrenzende gronden daaronder begrepen;
- c. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- d. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Bij de beoordeling van een eventueel in te dienen afwijkinsverzoek zal de aanvraag worden beoordeeld aan de hand van de bovengenoemde voorwaarden.

Ad 6.

De eerder verleende vrijstelling voor de opslag van statische goederen, wordt in Bijlage 05 in het overzicht van de Nevenactiviteiten weergegeven.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

REGELS

Artikel 4.4.1 onder a alsmede de repeterende bepalingen, worden als volgt aangepast.

4.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

Het geheel of gedeeltelijk in gebruik nemen van bouwwerken die niet in gebruik zijn voor de huisvesting van vee of in gebruik zijn voor de opslag en stalling ten behoeve van de veehouderij danwel niet vergund zijn voor het huisvesten van vee, in gebruik te nemen voor het huisvesten van vee.

In Bijlage 05 worden de verleende vrijstellingen in het overzicht opgenomen.

Besluit van 14 februari 2006 vrijstelling caravans OA2004.015;

Besluit van 9 februari 2004 vrijstelling caravans BA2002.405.

VERBEELDING:

Voor de uitloop wordt de begrenzing van het bouwvlak aan de noordoostzijde aangepast. Per saldo vindt geen uitbreiding van het bouwvlak plaats door herbegrenzing aan de westzijde.

Zienswijze nummer: 5

Inzake Corridor 3c

Samenvatting zienswijze:

1. Verzocht wordt de functieaanduiding "bedrijfswoning uitgesloten" te schrappen omdat hiervoor een juridische of planologische noodzaak ontbreekt;
2. Verzocht wordt om een beperkte vormverandering van het bouwvlak om daarmee de oprichting van een werktuigenberging mogelijk te maken. Volgens reclamant zijn er geen milieuhygienische belemmeringen, worden de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet beperkt en

worden de in het gebied aanwezige waarden niet aangetast. Er is bereidheid voor het (laten) opstellen van een beplantingsplan.

Op 23 april 2015 is gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een mondelinge toelichting te geven. Het volgende is aangegeven.

- a. Een klein deel van de aangebrachte verharding aan de zuidzijde van het bouwvlak is niet opgenomen binnen de begrenzing van het bouwvlak. Verzocht wordt om dit alsnog op te nemen.
- b. Nabij de voeropslag, gekoppeld aan het bouwvlak via een relatieteken, staan materiaal en werktuigen. Ook deze wenst men binnen het bouwvlak onder te brengen waarvoor men bebouwing wenst op te richten. Dit vraagt ook om aanpassing van het bouwvlak.

Beoordeling zienswijze:

Ad 1:

De aanduiding "0 BW" wordt van de verbeelding verwijderd. Aan de bouwregels wordt een aanvulling toegevoegd inhoudende dat de oprichting van een eerste bedrijfswoning uitsluitend is toegestaan als is aangetoond dat het bedrijf zonder bedrijfswoning ter plaatse op langere termijn redelijkerwijs niet te exploiteren is (rekening houdend met omvang, continuïteit, en bedrijfstechnische noodzaak).

Ad 2.

Het initiatief van appellant voor de oprichting van een werktuigenberging is onvoldoende concreet en ook zijn geen gegevens aangeleverd om de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het initiatief te kunnen beoordelen. Bovendien is het bedrijf gelegen in een gebied met de aanduiding "Beperkingen veehouderij". Ter plaatse van de aanduiding 'Beperkingen veehouderij' geldt dat:

a. uitbreiding van, vestiging van en omschakeling naar een veehouderij niet zijn toegestaan tenzij er sprake is van een grondgebonden veehouderij waarop de beperkingen van de Verordening Ruimte van toepassing zijn die weer zijn vertaald in het bestemmingsplan.

Daarnaast is er sprake van de volgende aanwezige waarden in het gebied:

Enkelbestemming Agrarisch met waarden – Landschapswaarden;

Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 (bekende waarden);

Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 (middelhoge verwachting);

Dubbelbestemming Waterstaat – Waterbergingsgebied;

Gebiedsaanduiding: aardkundig waardevol;

Gebiedsaanduiding: cultuurhistorisch waardevol gebied;

Gebiedsaanduiding: groenblauwe mantel

Gelet op het vorenstaande is met de mededeling dat men tot de oprichting van een werktuigenberging buiten de begrenzing van het agrarisch bouwvlak wil overgaan, onvoldoende informatie beschikbaar om het initiatief deugdelijk te kunnen toetsen.

Gelet op de aanwezige waarden is het niet uitgesloten dat er ruimtelijke gevolgen op kunnen treden. In verband met het vorenstaande zal de bestaande bestemming opnieuw worden toegekend met dien verstande dat een klein deel aan de zuidzijde van het bouwvlak dat inmiddels is verhard, binnen de begrenzing wordt opgenomen.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

REGELS

Aan de bouwregels wordt een aanvulling toegevoegd inhoudende dat de oprichting van een eerste bedrijfswoning uitsluitend is toegestaan als is aangetoond dat het bedrijf zonder bedrijfswoning ter plaatse op langere termijn redelijkerwijs niet te exploiteren is (rekening houdend met omvang, continuïteit, en bedrijfstechnische noodzaak).

VERBEELDING:

Geringe aanpassing van het agrarisch bouwvlak zodat de aanwezige verharding binnen het bouwvlak wordt opgenomen.

De aanduiding "0 BW" wordt van de verbeelding verwijderd.

Zienswijze nummer: 6

Inzake Damianenweg 12

Samenvatting zienswijze:

In juni 2001 is ontheffing verleend voor de nevenactiviteit van caravanstalling in bedrijfsgebouwen. Onder verwijzing naar het overgangsrecht, wil men het gebruik van caravanstalling voortzetten en de agrarische bestemming handhaven. Naar het oordeel van reclamant moet worden uitgegaan van de bestemming zoals opgenomen in het geldende plan.

Beoordeling zienswijze:

Damianenweg 12 is in het geldende bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode gelegen binnen de gebiedsbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. De voor 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor, voor zover hier van belang:

- agrarische doeleinden, in het kader van bedrijfsmatige agrarische activiteiten, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen;
- grondgebonden agrarische bedrijven, te exploiteren als bedrijfsmatige agrarische activiteiten, met uitzondering van glastuinbouwbedrijven, intensieve kwekerijen, intensieve veehouderijen en veehouderijen.

Reclamant wenst, onder verwijzing naar het overgangsrecht, het gebruik van caravanstalling voort te zetten en de agrarische bestemming te handhaven. Het navolgende is van belang.

In het ontwerp van bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2 is aangegeven wat onder bedrijfsmatige agrarische activiteiten moet worden verstaan: Complex van economische activiteiten, gericht op winst door uitoefening van de landbouw, waarbij uitsluitend of overwegend door bewerking van de natuurlijke en/of aangelegde bodem en/of door het houden van vee arbeid, handelingen en werkzaamheden worden verricht ter verkrijging van plantaardige en/of dierlijke producten en die ter uitoefening van de landbouw voldoende omvangrijk en samenhangend zijn om te kunnen gelden als een agrarische onderneming. Activiteiten waarbij in hoofdzaak sprake is van verhuur van agrarische gronden en/of gebouwen worden niet aangemerkt als bedrijfsmatige agrarische activiteiten. Uiteraard is er enkel sprake van een nevenfunctie zolang het agrarische bedrijf als hoofdfunctie wordt uitgeoefend.

Het overgangsrecht wordt in een bestemmingsplan opgenomen teneinde de bestaande gebruiker die gerechtvaardigde rechten en belangen heeft de mogelijkheid te bieden het gebruik voort te zetten totdat de gegeven bestemming overeenkomstig de voorschriften wordt verwezenlijkt.

Nu het niet reëel is ervan uit te gaan dat het bestaande gebruik wordt beëindigd, is het onder het overgangsrecht brengen van het gebruik geen optie.

Op 29 juni 2001 is aan betrokkene het besluit toegezonden waarbij vrijstelling is verleend voor de nevenactiviteit caravanstalling in het voormalige agrarische bijgebouw (ligboxenstal) op de locatie Damianenweg 12.

Gebleken is dat inmiddels van een agrarische hoofdactiviteit niet meer kan worden gesproken en van de aanwezige opstallen circa 1250 m² in gebruik is voor statische opslag. Deze oppervlakte is groter dan de destijds vergunde oppervlakte voor caravanstalling.

Zoals in de toelichting op het bestemmingsplan Buitengebied, Sint-Oedenrode, herziening 2 is aangegeven, is in het verleden in diverse situaties de agrarische functie beëindigd en is op grond van, met name bestemmingsplan Buitengebied 1997, ontheffing verleend voor een nieuwe functie voor (een deel van) het voormalige agrarische bedrijf.

Dit gebruik is als zodanig bestemd in bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2. Dit is van toepassing voor onder meer Damianenweg 12. De in juni 2001 vergunde oppervlakte voor statische opslag is in de tabel bij artikel 6 opgenomen (800 m²).

Ingevolge de regeling voor statische opslag zoals opgenomen in het bestemmingsplan, mag op deze locatie maximaal 1000m² worden gebruikt voor statische opslag. Vanuit het beleid "voor wat, hoort wat", is het terugbrengen van de overtollige bebouwing een voorwaarde.

Gelet op:

1. de ontwikkelingen ten aanzien van (het toenemend aantal) vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (VAB).
2. de in de praktijk geconstateerde knelpunten bij herontwikkelingen (toegestane oppervlakte voor vervolgvacatures en sloopverplichting);
3. de voorbereidingen binnen de regio om te komen tot een bijstelling van het "afsprakenkader kwaliteitsverbetering landschap", waarbij een relatie ligt met de te leveren "tegenprestaties" in geval van herontwikkelingen bij vrijkomende agrarische bedrijven. Binnen het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) vindt hierover afstemming en besluitvorming plaats in december 2015;
4. de gewenste afstemming ten aanzien van het VAB-beleid en beleid ten aanzien van Kwaliteitsverbetering landschap binnen de te fuseren gemeenten Sint-Oedenrode, Veghel en Schijndel;
5. de handhavingsproblematiek.

is het formuleren van evenwichtig nieuw beleid reëel ten aanzien van VAB en Kwaliteitsverbetering landschap. Gelet op de onder 1 t/m 5 genoemde aspecten, is het betrekken en toepassen van het nieuwe beleid bij de onderhavige herziening, niet mogelijk.

In afwachting van nieuw beleid terzake, is het niet reëel in deze fase over te gaan tot het opleggen van een sloopverplichting.

In verband met het vorenstaande wordt het volgende voorgesteld.

- De maatvoering in de tabel bij artikel 6 wijzigen van 800 m² in 1000 m².

Conclusie:

De zienswijze van reclamant wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

VERBEELDING:

n.v.t.

REGELS:

In de tabel bij artikel 6 voor de locatie Damianenweg 12 een toegelaten oppervlakte voor statische opslag opnemen van 1000 m².

Zienswijze nummer: 7

Inzake De Leijerweg 6

Samenvatting zienswijze:

Verzocht wordt het bestemmingsplan op de volgende punten gewijzigd vast te stellen:

1. Toevoegen van 'en modeltuinen' aan de functie- aanduiding 'hoveniersatelier' ten einde buiten twijfel te laten dat naast het hoveniersatelier zijnde een gebouw op het perceel ook modeltuinen zijn toegestaan;
2. In artikel 3.5.10 de zinsnede "... .beplantingsplan zoals opgenomen in de bijlage bij de regels" te vervangen door "....conform een door burgemeester en wethouders goedgekeurd beplantingsplan" (ten einde meer flexibiliteit voor de initiatiefnemer te laten bij de uitvoering van de uitvoering van het beplantingsplan);
3. De aanduiding 'hoveniersbedrijf' op te nemen in de regels en op de verbeelding (ten behoeve van het medegebruik voor die activiteiten).

Beoordeling zienswijze:

Ad 1.

Omdat modeltuinen deel uitmaken van het hoveniersatelier wordt de begripsbepaling aangepast zodat de inrichting van modeltuinen binnen het atelier wordt aangemerkt als gebruik overeenkomstig de bestemming.

Ad 2.

Artikel 3.5.10 de zinsnede "... .beplantingsplan zoals opgenomen in de bijlage bij de regels" wordt vervangen door"conform een door burgemeester en wethouders goedgekeurd beplantingsplan";

Ad 3.

Reeds ten tijde van de verplaatsing van het bedrijf van Leermakers van Heikant naar De Leijerweg 6 (omstreeks 1999) waren de hoveniersactiviteiten onderdeel van de bedrijfsvoering. In de latere bestemmingsplannen heeft die activiteit geen vertaling gekregen. In herziening 2 wordt dit gebruik nu geregeld via een aanduiding 'hoveniersbedrijf' en aanpassing van de bestemmingsomschrijving. De toegelaten oppervlakte voor de hoveniersactiviteiten bedraagt 600 m2.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant wordt gegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

REGELS

- Artikel 3.5.10 de zinsnede "... .beplantingsplan zoals opgenomen in de bijlage bij de regels" wordt vervangen door"conform een door burgemeester en wethouders goedgekeurd beplantingsplan";
- aanduiding 'hoveniersbedrijf' opnemen in de bestemmingsomschrijving.
- De toegelaten oppervlakte voor de hoveniersactiviteiten bedraagt 600 m2.
- Toevoeging (cursief) aan begripsbepaling:
1.70b hoveniersatelier:
Een ruimte ingericht voor ontwerpruimte alsmede het geven van voorlichting aan (potentiële) klanten van het ter plaatse gevestigde hoveniersbedrijf over ontwerp, aanleg en onderhoud van tuinen in de vorm van mondelinge en schriftelijke informatie in combinatie met het tonen van *modeltuinen alsmede* een breed scala aan artikelen die in tuinen kunnen worden toegepast, zoals bestratingsmaterialen, tuinafscheidingen, tuinbeelden, tuinmeubelen, tuinvazen, tuinverlichting, whirlpools en terrasbeplanting.

VERBEELDING:

Opnemen aanduiding 'hoveniersbedrijf' ter plaatse van De Leijerweg 6

Zienswijze nummer: 8

Inzake Eversestraat 23

Samenvatting zienswijze:

1. Aangegeven wordt dat het onduidelijk is in hoeverre bepaalde regels zijn veranderd. Doordat er sprake is van meerdere bestemmingsplannen die van toepassing zijn op eenzelfde perceel, is het lastig te beoordelen welk (onderdeel van een) bestemmingsplan betrekking heeft op onderhavig perceel.
2. De reeds eerder onherroepelijk toegekende oppervlakte voor buitenopslag met een omvang van maximaal 2000 m2 is gewijzigd in 2000 m3. De maximale hoogte is daarbij gelijk gebleven en bedraagt maximaal 6 meter. Dit houdt in dat de toegestane oppervlakte substantieel is verkleind. Een motivering voor de wijziging wordt ook niet gegeven.
3. De toegelaten oppervlakte aan bebouwing is verhoogd van 3.675 m2 naar 5.009 m2, dit is niet in overeenstemming met afspraken die daarover zijn gemaakt. Voor de totale bebouwing, dat is inclusief de twee woningen, is afgesproken dat een oppervlakte van 5.640 m2 zou worden toegestaan.
4. Het breken van puin en het shredderen van groenafval is als strijdig gebruik aangemerkt. Artikel 6.4.1, onder d, is niet gewijzigd. Er wordt niet voldaan aan de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 22 januari 2014. De vereiste onderzoeken zijn overgedragen en er is geen beletsel voor beperkt breken van puin en shredderen van groenafval.
5. Onduidelijk waarom het schema onderaan artikel 6.6.3 van de planregels staat opgenomen. Er bestaat geen enkel verband tussen de opgenomen wijzigingsbevoegdheid 'Wijzigen naar Wonen'.

Beoordeling zienswijze:

Ad 1.

De regels die worden herzien hebben betrekking op het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode (moederplan) en herziening 1 (vastgesteld 10 juli 2014). De herziene regels zijn in het bestemmingsplan met geel gemarkeerd indien er sprake is van een aanvullende vaststelling van de regels. Indien regels worden ingetrokken zijn deze doorgehaald en grijs gemarkeerd. De regels worden gekoppeld aan de plangrens omdat herziening 2 ook betrekking heeft op bestemmingen die niet worden herzien op de verbeelding (bestemmingsplankaart). De verbeelding bestaat uit de plangrens met daarbinnen uitsluitend de gronden waarvoor opnieuw bestemmingen en aanduidingen worden vastgesteld. Niet alle gronden zijn voorzien van bestemmingen en aanduidingen. Voor deze gronden wijzigen de bestemmingen en aanduidingen niet ten opzichte van het geldende bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode en herziening 1.

Ad 2 en 3.

De maatvoering voor opslag met een omvang van 2000 m² heeft onherroepelijk rechtskracht verkregen in het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode 2012. In verband hiermede blijft deze maat als zodanig gehandhaafd.

De maatvoering voor bedrijfsbebouwing, zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied 1997 Eversestraat", groot 5009 m², is vertaald in het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2.

Omtrent de afspraak dat een oppervlakte van 5.640 m² zou worden toegestaan, zijn geen documenten in het dossier opgenomen. Een aanvulling van de oppervlaktemaat tot 5202 m² in verband met een reeds kenbaar gemaakt bouwplan inclusief electriciteitsruimte, wordt aanvaardbaar geacht.

Ad 4.

Door Drieweg Advies zijn in februari 2015 aanvullende stukken aangeleverd om de haalbaarheid van de gevraagde activiteiten aan te tonen. Deze zijn ter beoordeling aan een externe deskundige voorgelegd. Gebleken is dat onder voorwaarden kan worden ingestemd met de activiteiten. In verband hiermede wordt in de regels opgenomen dat maximaal 4 dagen per jaar puinbreekactiviteiten worden toegestaan en 3 dagen per jaar shredderen van hout/snoeiafval.

Ad 5.

Er bestaat geen enkel verband tussen de opgenomen wijzigingsbevoegdheid 'Wijzigen naar Wonen'. Uit de bestemmingsomschrijving van de bestemming Bedrijf kan onder meer worden opgemaakt dat de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor niet-agrarische bedrijven die zijn opgenomen in de 'Tabel Bedrijven' met bijbehorende voorzieningen.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

REGELS

In de bestemmingsomschrijving en gebruiksregels opnemen dat ter plaatse van de desbetreffende aanduiding maximaal 4 dagen per jaar puinbreken en het 3 dagen per jaar shredderen van hout/snoeiafval is toegelaten.

Opnemen in de tabel van de maat van 2000 m² voor buitenopslag.

De oppervlaktemaat van 5202 m² voor toegelaten bedrijfsbebouwing aan Eversestraat 23 in de tabel opnemen.

VERBEELDING:

Aanduiding op de verbeelding dat aan de Eversestraat 23 puinbreken en shredderen van hout/snoeiafval is toegelaten

Zienswijze nummer: 9

Inzake Heikampenweg 19

Samenvatting zienswijze:

1. Het bouwkveld ten behoeve van de bedrijfsbestemming "bedrijf" te verruimen conform figuur B; (opgenomen bouwvlak maakt regulier gebruik van het overige deel van kavel niet mogelijk en biedt

geen mogelijkheid tot bedrijfsaanpassing. Niet alle bebouwing is opgenomen binnen bouwvlak. Geen mogelijkheden voor extra bebouwing).

2. Het maximaal toegestaan aantal m2 bedrijfsruimte verruimen tot 871 m2.
3. het betreffende bestemmingsvlak te verruimen conform bijlage 3 (in praktisch opzicht is een deel van het perceel niet te gebruiken).

Beoordeling zienswijze:

Ad 1.

Uitgangspunt is dat de bedrijfsgebouwen inclusief bedrijfswoning, bijgebouwen behorende bij de bedrijfswoning, de voorzieningen en verhardingen worden opgenomen binnen het bestemmingsvlak/bouwvlak. De uitbreidingsmogelijkheden bedragen maximaal 15% van de aanwezige oppervlakte aan bedrijfsbebouwing.

Gebleken is dat niet alle gebouwen/voorzieningen binnen het vlak zijn opgenomen. In verband hiermede wordt het vlak aangepast.

Ad 2.

Op 29 oktober 2002 is een ontheffing caravanstalling als nevenactiviteit bij een akkerbouwbedrijf verleend met een oppervlakte van 615 m2. Deze oppervlakte is uitgangspunt bij de toegelaten oppervlakte zoals opgenomen in de tabel bij artikel 6.

Indien concrete plannen voor uitbreiding bestaan, kan daarvoor een verzoek worden ingediend. De uitbreiding kan maximaal 15% bedragen van de in de tabel vermelde oppervlakte mits aan de voorwaarden wordt voldaan.

Ad 3.

Zie Ad 1.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

REGELS

n.v.t.

VERBEELDING:

Aanpassing begrenzing bouw-/bestemmingsvlak.

Zienswijze nummer: 10

Inzake Hoogstraat 13

Samenvatting zienswijze:

De bestemming en bebouwingsvlak Hoogstraat 13, ook wel genaamd bebouwingsoppervlak of bouwblok zijn geheel verdwenen zonder dat hiervoor een grondslag bestaat.

Verzocht wordt om de bestemming en het bouwvlak op te nemen zoals in het vorige bestemmingsplan.

Beoordeling zienswijze:

Voor de locatie Hoogstraat 13 zouden in het ontwerp van het bestemmingsplan de aanduidingen "veehouderij" en "intensieve veehouderij" opgenomen worden. Dit is niet gebeurd. Bij de vaststelling zal dit alsnog worden opgenomen.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant wordt gegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

REGELS

n.v.t.

VERBEELDING:

Opnemen van de aanduidingen “veehouderij” en “intensieve veehouderij” voor Hoogstraat 13.

Zienswijze nummer: 11

Inzake Hoogstraat 15

Samenvatting zienswijze:

De bestemming en bebouwingsvlak Hoogstraat 15, ook wel genaamd bebouwingsoppervlak of bouwblok zijn geheel verdwenen zonder dat hiervoor een grondslag bestaat. Voorts wenst men de reeds jaren geleden gerealiseerde kuilvoeropslag (sleufsilo) in het bouwvlak op te nemen.

Verzocht wordt om de bestemming en het bouwvlak op te nemen zoals in het vorige bestemmingsplan.

Beoordeling zienswijze:

Voor de locatie Hoogstraat 15 zouden in het ontwerp van het bestemmingsplan de aanduidingen “veehouderij” en “intensieve veehouderij” opgenomen worden. Dit is niet gebeurd. Bij de vaststelling zal dit alsnog worden opgenomen.

Uitgangspunt is dat gebouwen en voorzieningen worden opgenomen binnen het agrarisch bouwvlak. Het bouwvlak wordt gering gewijzigd en per saldo niet uitgebreid om de gerealiseerde sleufsilo binnen het bouwvlak op te nemen.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant wordt gegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

REGELS

n.v.t.

VERBEELDING:

Opnemen van de aanduidingen “veehouderij” en “intensieve veehouderij” voor Hoogstraat 15.

Geringe wijziging bouwvlak - per saldo geen uitbreiding - om de gerealiseerde sleufsilo binnen het bouwvlak op te nemen.

Zienswijze nummer: 12

Inzake Hoogstraat 41 en Spierkesweg 9-9a

Samenvatting zienswijze:

Spierkesweg 9-9a.

Bouwvlak Spierkesweg 9/9a is niet in overeenstemming met de inmiddels onherroepelijke omgevingsvergunning die het college bij besluit van 23 december 2014 verleende. Het aanvankelijk daartegen ingediende beroep is ingetrokken. In het vast te stellen bestemmingsplan dient dit besluit te worden verwerkt op de verbeelding.

Hoogstraat 41.

Op de locatie Hoogstraat 41 is een varkenshouderij aanwezig. Op 29 juli 2010 is daarvoor een verzoek ingediend dat betrekking heeft op het vergroten van het bouwvlak naar 2,5 ha. Bij brief van 6 januari 2011 heeft het college zich bereid verklaard de uitbreiding planologisch te faciliteren. Dit is later door de raad bekrachtigd bij besluit van 31 maart 2011. In dat kader is ontheffing gevraagd aan Gedeputeerde Staten als bedoeld in artikel 9.4 van de Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011. De ontheffing is bij besluit van 29 mei 2012 verleend. In het ontwerpbestemmingsplan wordt geen rekening gehouden met de eerdere instemming en de mogelijkheid die de verleende ontheffing biedt. In het nog vast te stellen bestemmingsplan dient dit alsnog te gebeuren.

Beoordeling zienswijze:

Spierkesweg 9-9a.

Met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo, is, voor zover hier van belang, op 23 december 2014 een omgevingsvergunning verleend voor de activiteit afwijken van het bestemmingsplan: voor vergroting van het bouwvlak Spierkesweg 9a naar 2,5 ha ten behoeve van het uitbreiden van het varkensbedrijf aan de Spierkesweg 9/9a. Het aanvankelijk daartegen ingediende beroep is ingetrokken. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt dit besluit te verwerkt op de verbeelding.

Hoogstraat 41.

Voor de uitbreiding van de varkenshouderij aan de Hoogstraat 41 is door Gedeputeerde Staten een ontheffing verleend bij besluit van 29 mei 2012.

Deze ontheffing gaat vooraf aan de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeente. De ontheffing strekt uitsluitend ten behoeve van het besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad. De ontheffing ziet op een uitzondering van het verbod in de Verordening ruimte inzake de algemene regeling voor de omvang van een bouwvlak voor de intensieve veehouderij.

De haalbaarheid van de uitbreiding van de varkenshouderij moet blijken uit (de toelichting op) het bestemmingsplan. De ontheffing betekent niet dat een integrale afweging is gemaakt over de aanvaardbaarheid van het bouwvlak. Voor de desbetreffende uitbreiding wordt in deze fase dan ook geen bouwvlak opgenomen.

Ter meerdere zekerheid is door de provincie als voorschrift aan de genoemde ontheffing verbonden dat de gemeente in het kader van het op te stellen plan een verantwoording opneemt welke maatregelen worden genomen om te voldoen aan de gemeentelijke normen voor de achtergrondbelasting en daarmee aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ook deze voorschriften moeten in het kader van het bestemmingsplan in acht worden genomen. In het besluit wordt benadrukt dat daarbij aan alle, op dat moment geldende, wettelijke vereisten moet worden voldaan. Dit geldt naast milieuhygiënische aspecten ook voor andere aspecten als natuur, cultuurhistorie en water, die in het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten worden afgewogen.

Ten aanzien van het effect op volksgezondheid is verzocht om in de verdere besluitvorming rekening te houden met nieuwe inzichten.

Van gemeentezijde is in de aanvraag om ontheffing eveneens benadrukt dat de daadwerkelijke haalbaarheid moet blijken uit (de toelichting op) het bestemmingsplan, gebaseerd op de door initiatiefnemer nader te overleggen onderzoeken alsmede de omgevingsvergunning (milieu).

Aan het opnemen van een specifieke wijzigingsbevoegdheid voor de locatie Hoogstraat 41 ten behoeve van de uitbreiding naar 2,5 ha, zoals voorgesteld tijdens het overleg op 6 mei 2015, wordt geen medewerking verleend.

Zoals hierboven aangegeven heeft de gemeente de mogelijkheid van de ontheffing gebruik te maken, maar is dit niet verplicht. In het kader van het bestemmingsplan zal de gemeente de gebruikelijke planologische aspecten moeten afwegen, waaronder ook de uiteindelijke omvang van het bouwvlak. De ontheffing betekent niet dat een integrale afweging is gemaakt over de aanvaardbaarheid van het bouwvlak. Bij de besluitvorming inzake de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling heeft de raad uitdrukkelijk gevraagd om betrokkenheid. Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is dan ook niet reëel.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

REGELS

n.v.t.

VERBEELDING:

Vergroting van het bouwvlak Spierkesweg 9a naar 2,5 ha ten behoeve van het varkensbedrijf aan de Spierkesweg 9/9a.

Zienswijze nummer: 13

Inzake Kerkdijk-Zuid 7b

Samenvatting zienswijze:

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode heeft de raad het standpunt ingenomen dat in de regels van de gebiedsbestemming Agrarisch met waarden-landschapswaarden een specifieke gebruiksregel zal worden opgenomen die aangeeft dat ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' op het adres Kerkdijk-Zuid 7b detailhandel in planten en direct daaraan gerelateerde producten mogelijk is. Reclamant gaat er vanuit dat de bestemming 'detailhandel' voor het gehele perceel geldt omdat destijds geen begrenzing in oppervlakte was opgenomen.

Beoordeling zienswijze:

Bij de aangehaalde vaststelling is inderdaad aangegeven dat een regeling wordt opgenomen voor detailhandel in planten en direct daaraan gerelateerde producten. Een nadere begrenzing is vereist omdat realisering van een tuincentrum ingevolge gemeentelijk en provinciaal beleid niet haalbaar is.

In aanvulling op c.q. ter ondersteuning van de ingediende zienswijze is tijdens het overleg op 8 mei 2015 het volgende aangegeven:

- Omdat de bezoekers van het bedrijf in de kasruimten en op de kweekgronden de planten uitzoeken, is het lastig de verkoopruimte in deze situatie te definiëren;
- Ter sprake komt een aantal varianten als oplossingsrichting:
 1. Een aanduiding opnemen waarbij wordt aangegeven dat productiegebonden detailhandel ter plekke is toegestaan (zonder maatvoering) alsmede 50 m2 voor direct aan de plantenverkoop gerelateerde producten;
 2. Een aanduiding opnemen waarbij wordt aangegeven dat detailhandel ter plekke is toegestaan met een oppervlakte van 50 m2 voor productiegebonden detailhandel waarbij de overige productieruimten en –gronden worden aangemerkt als showroomruimte ten behoeve van de productiegebonden detailhandel alsmede detailhandel met een oppervlakte van 50 m2 voor direct aan de plantenverkoop gerelateerde producten;

Vanuit de gewenste duidelijkheid en rekening houdend met de beleidskader wordt de onder 2. genoemde variant vertaald in het bestemmingsplan.

Ambtshalve aanpassing Kerkdijk-Zuid 7B

- a. Aanduiding "d" detailhandel op verbeelding;
- b. In planregels 4.4.1 onder C1 opnemen Kerkdijk-Zuid 7B in plaats van Kerkdijk 7B.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

REGELS

Gebruiksregel opnemen/wijzigen waarbij wordt aangegeven dat: ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' op het adres Kerkdijk-Zuid 7B detailhandel is toegestaan met een oppervlakte van 50 m2 voor productiegebonden detailhandel waarbij de overige productieruimten en –gronden worden aangemerkt als showroomruimte ten behoeve van de productiegebonden detailhandel alsmede detailhandel met een oppervlakte van 50 m2 voor direct aan de plantenverkoop gerelateerde producten;

VERBEELDING:

Aanduiding "d" detailhandel op verbeelding voor Kerkdijk-Zuid 7B.;

Zienswijze nummer: 14

Inzake Koeving 2

Samenvatting zienswijze:

Reclamant geeft aan dat voormalige agrariërs, gegeven de hoge kosten en geringe opbrengsten, niet snel overgaan tot sloop van gebouwen in geval van herontwikkeling naar een nieuwe functie. Daarnaast hopen ze wel de gebouwen een andere economische functie te kunnen geven.

Men vraagt zich af of de gemeente door het vastleggen van oppervlaktes in regels de problematiek welke op het platteland dreigt te ontstaan door leegstand van agrarische bebouwing hierdoor niet juist stimuleert.

Om verpaupering van het landelijk gebied te voorkomen wordt verzocht:

1. de eerder vastgestelde 'Herziening notitie voor de bebouwingsconcentraties' los te laten en dit niet verder te vertalen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2' zoals dat nu is gedaan (in onder andere artikel 3.6.12).
2. per situatie maatwerk te leveren of er dient aansluiting gezocht te worden bij de ruimere oppervlaktes welke zijn gesteld in de Verordening ruimte 2014.
3. een passende bedrijfsbestemming toe te kennen ten behoeve van de statische opslag, het trainen en opleiden van (sport)honden en hondenpension/kennel op de locatie zonder dat hiervoor benodigde bebouwing gesloopt dient te worden (conform andere locaties in het buitengebied binnen de gemeente wat blijkt uit de tabel in artikel 6 van het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2')

Beoordeling zienswijze:

Ad 1.

Op 31 januari 2013 heeft de gemeenteraad de notitie 'Herziening bebouwingsconcentraties en het overige buitengebied' vastgesteld.

Binnen bebouwingsconcentraties is het beleid, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode verruimd waarbij ruimere mogelijkheden worden geboden voor (agrarische) nevenactiviteiten en functiewijziging bij VAB-locaties. Hiernaast komen er mogelijkheden voor derden bij nevenfuncties, een binnenplanse afwijking voor ZZP-ers binnen de bestemming wonen en een wijzigingsbevoegdheid voor het veranderen van een woonbestemming in een bedrijfsbestemming. Aan alle hierboven genoemde ontwikkelingen is een ruimtelijke tegenprestatie/kwaliteitsverbetering gekoppeld. De tegenprestatie kan bestaan uit de sloop van overtollige bebouwing in het geval de maximaal toegelaten maat voor de nieuwe activiteit wordt overschreden.

Naar aanleiding van een ingediend verzoek is in maart 2014 het volgende – voor zover hier van belang – medegedeeld.

De gemeenteraad heeft de "Herziening notitie voor de bebouwingsconcentraties" vastgesteld op 31 januari 2013. Hierin zijn de toegelaten oppervlakten voor bedrijfsbebouwing bij herontwikkeling verhoogd. In de situatie aan de Koevering 2 betekent dit dat 600 m2 kan worden hergebruikt.

Hierdoor zijn de bebouwingsmogelijkheden voor de nieuwe situatie als volgt:

1. 600 m2 voor de nieuwe bedrijfsfunctie;
2. 100 m2 voor een bijgebouw bij de bedrijfswoning.
3. Het op het perceel aanwezige bijgebouw achter de woning kan als vergunningvrij bouwwerk worden aangemerkt.

Zoals aangegeven kan de oppervlakte van 600 m2 voor de nieuwe bedrijfsfunctie en de 100 m2 voor het bijgebouw bij de bedrijfswoning in één bouwmassa worden opgericht. Dit betekent dat uiteindelijk circa 200 m2 aan aanwezige bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt.

Het op 31 januari 2013 vastgestelde beleid betreft het vaste beleid binnen gemeente Sint-oedenrode als het gaat om de herontwikkeling van vrijkomende agrarische bedrijfslocaties.

Ad 2.

De Verordening Ruimte laat een maximaal bestemmingsvlak toe van 5000 m2. De maximaal toe te laten oppervlakte aan bedrijfsbebouwing voor de verschillende bedrijfsactiviteiten is te bepalen door de gemeente. Deze maatvoering is verruimd bij de vaststelling van de genoemde herziening voor de bebouwingsconcentraties.

Ad 3.

Voor de gevallen waarbij in het verleden de agrarische functie is beëindigd en ontheffing is verleend voor een nieuwe functie voor (een deel van) het voormalige agrarische bedrijf terwijl dit niet als zodanig is bestemd in bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode in 2012, is in herziening 2 een positieve bestemming opgenomen.

Op de locatie Koevering 2 wordt, zoals aangegeven tijdens het geven van een mondelinge toelichting, vanaf eind jaren '90 de bebouwing voor het huidige activiteiten gebruikt. Van een verleende ontheffing is voor de locatie Koevering 2 geen sprake.

Het verzoek om de nieuwe activiteiten toe te laten binnen de aanwezige bebouwing en af te zien van de sloopverplichting is in strijd met het geldende beleid.

Ingevolge de regeling voor statische opslag zoals opgenomen in het bestemmingsplan, mag op deze locatie maximaal 1000m² van de bestaande bebouwing hiervoor worden gebruikt.

Vanwege de regeling voor agrarisch verwante bedrijven (hondenopleiding/-kennel/-pension) is een oppervlakte van 600 m² toegelaten. Gelet op het geformuleerde beleid, kan één van de functies worden ingezet voor de herontwikkeling. Vanuit het beleid "voor wat, hoort wat", is het terugbrengen van de overtollige bebouwing een voorwaarde.

Bij omzetting naar de functie statische opslag kan alle bebouwing worden gehandhaafd. Bij agrarisch verwante bedrijvigheid, moet de grotere oppervlakte dan 600 m² worden gesloopt (genoemde 600 m² eventueel aan te vullen tot 700 m² in verband met de toegelaten oppervlakte van 100 m² voor de bij de bedrijfswoning behorend bijgebouw). In dat geval zou 200 m² moeten worden gesloopt.

Tijdens het geven van de mondelinge toelichting op 11 mei 2015 is een scenario besproken van een combinatie van activiteiten. Daarbij zou in de tabel van de bestemming Bedrijf een oppervlakte van 900 m² voor statische opslag en hondenopleiding kunnen worden toegestaan met dien verstande dat maximaal 600 m² in gebruik mag zijn voor activiteiten in het kader van de hondenopleiding. In dit scenario is er sprake van strijdigheid met het generieke beleid.

Gelet op:

1. de ontwikkelingen ten aanzien van (het toenemend aantal) vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (VAB).
2. de in de praktijk geconstateerde knelpunten bij herontwikkelingen (toegestane oppervlakte voor vervolgactiviteiten en sloopverplichting);
3. de voorbereidingen binnen de regio om te komen tot een bijstelling van het "afsprakenkader kwaliteitsverbetering landschap", waarbij een relatie ligt met de te leveren "tegenprestaties" in geval van herontwikkelingen bij vrijkomende agrarische bedrijven. Binnen het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) vindt hierover afstemming en besluitvorming plaats in december 2015;
4. de gewenste afstemming ten aanzien van het VAB-beleid en beleid ten aanzien van Kwaliteitsverbetering landschap binnen de te fuseren gemeenten Sint-Oedenrode, Veghel en Schijndel;
5. de handhavingproblematiek.

is het formuleren van evenwichtig nieuw beleid reëel ten aanzien van VAB en Kwaliteitsverbetering landschap. Gelet op de onder 1 t/m 5 genoemde aspecten, is het betrekken en toepassen van het nieuwe beleid bij de onderhavige herziening, niet mogelijk.

In afwachting van nieuw beleid terzake, is het niet reëel in deze fase over te gaan tot het opleggen van een sloopverplichting.

Voorstel:

1. De bestemming Bedrijf opnemen voor Koeving 2.
2. In de tabel bij artikel 6 een oppervlakte opnemen voor hondenopleiding/-kennel met een oppervlakte van 600 m².

Conclusie:

De zienswijze van reclamant wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

REGELS

In de tabel bij artikel 6 een oppervlakte opnemen voor hondenopleiding/-kennel met een oppervlakte van 600 m².

VERBEELDING:

De bestemming Bedrijf opnemen voor Koeving 2.

Zienswijze nummer: 15

Inzake Koeveringsedijk 11

Samenvatting zienswijze:

Verzocht wordt om alle aanwezige bijgebouwen welke aanwezig zijn binnen het bouwvlak te projecteren of een eigen bouwvlak toe te kennen. Op dit moment vallen twee gebouwen buiten het bouwboek. Men geeft de voorkeur aan een uitbreiding van het gehele bouwvlak. Op de plattegrond in de bijlage is een en ander weergegeven.

Beoordeling zienswijze:

Op de eigendom van belanghebbende zijn nog twee bijgebouwen aanwezig op de noordzijde van het perceel. Deze worden vanuit het oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (concentratie van gebouwen en voorzieningen) via een relatieteken verbonden met het bouwvlak.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant wordt gegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

REGELS/VERBEELDING:

Twee bijgebouwen aanwezig op de noordzijde van het perceel Koeveringsedijk 11 via een relatieteken verbinden met het bestemmingsvlak.

Zienswijze nummer: 16

Inzake Laageind 5

Samenvatting zienswijze:

Indiener verzoekt het bouwboek uit te breiden om zijn schuur te kunnen herbouwen op een ander perceelsgedeelte. Hierdoor ontstaat tevens de mogelijkheid voor oprichting van een mantelzorgwoning. Op de bijgevoegde plattegrond is een en ander aangegeven.

Beoordeling zienswijze:

Voor de gewenste ontwikkeling is een beperkte aanpassing van het bestemmingsvlak Wonen vereist. Aan het verbreden van het bouwvlak met 13 m wordt geen medewerking verleend. Het bestemmingsvlak Wonen wordt beperkt herbegrensd in verband met de voorgestane ontwikkeling waardoor per saldo geen uitbreiding plaatsheeft. Voor het aanleggen van een (extra) inrit wordt in het plan een afwijkingsregeling opgenomen. Na de inwerkingtreding kan voor die afwijking een aanvraag worden ingediend. Deze wordt vervolgens getoetst aan de voorwaarden.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

REGELS

Voor het aanleggen van een (extra) inrit wordt in het plan een afwijkingsregeling opgenomen.

VERBEELDING:

Het bestemmingsvlak Wonen wordt beperkt herbegrensd (geen uitbreiding).

Zienswijze nummer: 17

Inzake bebouwingsconcentratie Sloef/Vogelenzang/Broekdijk

Samenvatting zienswijze:

Vooruitlopend op deze herziening 2 bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode verzoekt men, met verwijzing naar en op basis van genoemde hardheidsclausule, of het perceel N983 aan Vogelenzang als

zoekgebied in de bebouwingsconcentratie Sloef/Vogelenzang/Broekdijk zou kunnen worden aangemerkt. Verwezen wordt naar het vervallen van de zonering voor de intensieve veehouderij en de omstandigheid dat gemeente Sint-Oedenrode geen urgentiegebieden kent.

Beoordeling zienswijze:

Op 31 januari 2013 heeft de gemeenteraad de notitie 'Herziening bebouwingsconcentraties en het overige buitengebied' vastgesteld. Hierbij zijn de fysieke begrenzingen van de concentraties op sommige plekken aangepast en zijn twee nieuwe bebouwingsconcentraties toegevoegd.

Bij die begrenzing is onder meer rekening gehouden met de zonering voor de intensieve veehouderijen. De zones aangeduid als Landbouwonwikkelingsgebieden zijn niet binnen bebouwingsconcentraties gebracht. Onder verwijzing naar de hardheidsclausule wordt verzocht, of het perceel N983 aan Vogelenzang als zoekgebied in de bebouwingsconcentratie Sloef/Vogelenzang/Broekdijk kan worden aangemerkt. Verwezen wordt naar het vervallen van de zonering voor de intensieve veehouderij en de omstandigheid dat gemeente Sint-Oedenrode geen urgentiegebieden kent.

Van belang is dat de zogenaamde "zoekgebieden voor toevoeging extra bebouwing" niet worden opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan. De bedoelde zoekgebieden zijn in de herziening voor de bebouwingsconcentraties opgenomen op grond van een eerste landschappelijke/stedenbouwkundige screening. Een nieuwe begrenzing van de bebouwingsconcentraties dient te gebeuren op basis van aangepaste criteria.

Als gevolg van een aantal ontwikkelingen ten aanzien van onder meer de (toename van het aantal) vrijkomende agrarische bedrijfslocaties wordt het VAB-beleid herijkt. Onderdeel van deze herijking is de begrenzing van de bebouwingsconcentraties aan de hand van nieuwe criteria.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant wordt ongegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

REGELS/VERBEELDING:

n.v.t.

Zienswijze nummer: 18

Inzake Lieshoutsedijk 10

Samenvatting zienswijze:

Verzocht wordt:

1. om, evenals bij de relevante andere bestemmingen is gebeurd, in de regels van artikel 6 een koppeling op te nemen tussen de bestemmingsomschrijving en bijlage 05 Nevenactiviteiten, bijvoorbeeld door het opnemen van de volgende regeling in artikel 6.1: d. nevenactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 05 'Nevenactiviteiten' bij deze regels.
2. Verder wordt verzocht in de bijlage 05 de maximaal toegestane oppervlakte van het aan huis verbonden beroep op te nemen.
3. In bijlage 05 bij de regels de adressering voor deze locatie aanpassen (Lieshoutseweg wijzigen in Lieshoutsedijk).

Beoordeling zienswijze:

Ad 1.

In de bestemmingsomschrijving van de bestemming "Bedrijf" wordt een verwijzing opgenomen naar tabel 05 (nevenactiviteiten). Hiermede wordt een sluitende regeling opgenomen in relatie tot de eerder verleende vrijstellingen.

Ad 2.

Deze oppervlakte wordt toegevoegd, aanvullend op de verwijzing naar het besluit;

Ad 3.

In de in tabel 05 (bijlage bij planregels) staat abusievelijk Lieshoutseweg 10. Dit wordt gewijzigd in Lieshoutsedijk 10.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant wordt gegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

REGELS

- In de bestemmingsomschrijving van de bestemming "Bedrijf" een verwijzing opnemen naar tabel 05;
- De toegelaten oppervlakte van het aan huis gebonden beroep wordt toegevoegd, aanvullend op de verwijzing naar het besluit;
- In de in tabel 05 (bijlage bij planregels) wordt Lieshoutseweg 10 gewijzigd in Lieshoutsedijk 10.

VERBEELDING:

n.v.t.

Zienswijze nummer: 19

Inzake Morgenstraatje 1

Samenvatting zienswijze:

Verzocht wordt:

1. BZV en de provinciale verordening ruimte niet verder te implementeren dan voor de gedeelten waarvoor deze volledig is vastgesteld en de jurisprudentie heeft doorlopen (voorkomen dat ondernemers belemmerd worden in ontwikkeling of extra kosten moeten maken, terwijl juridische houdbaarheid niet aanwezig is).
2. De aanduiding AW-3 van het bouwvlak te verwijderen (bouwvlak in verleden al dermate geroerd dat er geen archeologische verwachtingswaarde meer op het bouwvlak kan zijn);
3. Bedrijfslocatie Morgenstraatje 1 weer tot de kernrandzone te laten behoren (het is niet duidelijk of bedrijf nog in de kernrandzone valt, zoals in het verleden wel het geval was).

Beoordeling zienswijze:

Ad 1.

Omdat de Raad van State geoordeeld heeft dat een bestemmingsplan in het kader van een goede ruimtelijke ordening alleen aanvullende regels kan stellen die "ruimtelijk relevant" zijn, is in het ontwerp van het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2, de BZV verwerkt doch niet volledig overgenomen. Bij uitbreidingen en/of gebruikswijzigingen van veehouderijen wordt ten aanzien van de zorgvuldige veehouderij alleen beoordeeld op onderwerpen die ruimtelijk relevant zijn. Hiervoor is de begripsbepaling aangepast.

Ad 2.

De voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming van bekende archeologische waarden en bekende archeologische waarden van de voormalige hoeves en molens.

De bij deze waarde behorende onderzoeksplicht is alleen dan niet van toepassing indien door middel van een onafhankelijk document kan worden aangetoond dat de beoogde gronden voor het bouwen reeds verstoord zijn (bijvoorbeeld ontgrondingsvergunning voor de desbetreffende locatie of anderszins).

Ad 3.

De bedrijfslocatie Morgenstraatje 1 behoort tot de kernrandzone. De aanduiding is via een gebiedsaanduiding opgenomen en is daarmee van toepassing voor Morgenstraatje 1.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant wordt ongegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

REGELS/VERBEELDING:

n.v.t.

Zienswijze nummer: 20

Inzake Nijnselseweg 28 - 32

Samenvatting zienswijze:

De bestemmingsregeling voor de percelen Nijnselseweg 28-32 in het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd. De regeling zoals opgenomen in deze eerste herziening was correct en in overeenstemming met hetgeen destijds was verzocht en met de feitelijke situatie ter plaatse.

Verzocht wordt bij de vaststelling van de tweede herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode een passende regeling voor de bestaande situatie op te nemen. Dit kan door ofwel de regeling zoals opgenomen in de eerste herziening opnieuw op te nemen, ofwel door handhaving van de twee bestemmings- en bouwvlakken, maar met toekenning van een aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden 4' ter plaatse van Nijnselseweg 30-32.

Beoordeling zienswijze:

De bestaande (correcte) regeling zoals opgenomen in bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 1 is op een onjuiste wijze opgenomen in herziening 2. De vertaling van de woningen voor de locatie Nijnselseweg 28 - 32 zoals opgenomen in herziening 1, wordt overgenomen op de verbeelding in herziening 2.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant wordt gegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

VERBEELDING:

De vertaling van de woningen voor de locatie Nijnselseweg 28 - 32 zoals opgenomen in herziening 1, wordt overgenomen op de verbeelding in herziening 2.

Zienswijze nummer: 21

Inzake Ollandseweg 167

Samenvatting zienswijze:

Indiener verzoekt het bouwblok/bestemmingsvlak uit te breiden ten behoeve van een goede indeling en effectief gebruik. Kan dan tevens zijn schuur herbouwen op een ander perceelsgedeelte. Op de bij de zienswijze gevoegde plattegrond is een en ander aangegeven.

Beoordeling zienswijze:

Het bestemmingsvlak Wonen is voor de locatie Ollandseweg 167 vergroot waardoor het op het perceel aanwezige bijgebouw binnen de begrenzing valt. De op het perceel aanwezige verhardingen zijn nog buiten het bouwvlak gesitueerd. Een aanpassing van het bestemmingsvlak tot op de zijdelingse perceelsgrenzen is reëel.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant wordt gegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

REGELS:

VERBEELDING:

Begrenzing bouwvlak aanpassen tot op de perceelsgrenzen.

Zienswijze nummer: 22

Inzake Ollandseweg 177

Samenvatting zienswijze:

Op het perceel is een gebouw aanwezig kleiner dan 30 m² (vergunningvrij wordt aangenomen). Het gebouw is buiten het bouwblok gelegen.

Verzocht wordt het bouwblok zodanig aan te passen in het nieuwe bestemmingsplan dat voornoemd gebouw binnen het bouwblok komt te liggen eventueel onder gelijkwaardige verkleining van het bouwblok aan de achterzijde van het perceel.

Beoordeling zienswijze:

Het bouwblok wordt in herziening 2 aangepast zodanig dat het gebouw binnen het bouwblok wordt gebracht onder gelijkwaardige verkleining van het bouwblok aan de achterzijde van het perceel.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant wordt gegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

REGELS

n.v.t.

VERBEELDING:

Het bouwblok wordt in herziening 2 aangepast zodanig dat het gebouw binnen het bouwblok wordt gebracht onder gelijkwaardige verkleining van het bouwblok aan de achterzijde van het perceel.

Zienswijze nummer: 23

Inzake perceel W 135 aan de Diependaal

Samenvatting zienswijze:

In 1997 is het bestemmingsplan aangepast en de bestemming landelijk gebied I, met agrarisch gebruik werd gewijzigd in bosgebied. Door verblijf in het buitenland van de eigenaar is er destijds geen gelegenheid geweest bezwaar te maken tegen de nieuwe bestemming.

Nu wordt bezwaar gemaakt tegen de bosbestemming en wenst men een modificatie daarvoor in de plaats, bv. 'coulissen landschap met agrarisch gebruik'. Een dergelijk coulissenlandschap is alleen maar geschikt voor grasland onder de bomen vanwege de kleinschaligheid en dat oogt aantrekkelijker dan een bos.

Verzocht wordt, voor zover geen vergoeding van de planschade plaats vindt voor de eerder doorgevoerde bestemmingswijziging, de bestemming agrarisch gebruik annex coulisselandschap aan dit perceel te geven en kan de bosbestemming niet in stand blijven.

Daarmee kan tevens een gebruik gedurende ca. 100 jaar na het rooien van de bomen over een aantal jaren te kunnen herstellen. Daarmee kan ook voorkomen worden dat het 'coulissen landschap, een vorm van erfgoed, volledig verdwijnt uit de gemeente.

Beoordeling zienswijze:

In het ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2 is met betrekking tot de locatie W 135 aan de Diependaal geen sprake van bestemmingswijzigingen ten opzichte van het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode (2012).

De aanduiding Extensiveringsgebied is gewijzigd in "Beperkingen veehouderij".

De zienswijze is hierop niet gericht.

Volledigheidshalve wordt het volgende opgemerkt. Het perceel is als "Bos" bestemd.

Omdat de gronden ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan deel uitmaken van de EHS (Ecologische Hoofdstructuur) moet het bestemmingsplan daarvoor voldoende bescherming bieden (behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van het gebied).

Als dit niet gebeurt, is dit in strijd met artikel 4.2 van de Verordening Ruimte. In het bestemmingsplan Buitengebied 1997 waren de gronden eveneens bestemd voor bos.

Overigens is houtproductie toegestaan, mits dit ondergeschikt is aan het bosbehoud en het behoud van de landschappelijke en natuurwaarden.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant wordt ongegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

REGELS/VERBEELDING:

n.v.t.

Zienswijze nummer: 24

Inzake Rijtvenweg 8a

Samenvatting zienswijze:

Verzocht wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - anti-hagelkanon' op te nemen op de verbeelding en in de regels van het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode" om de twee aangegeven anti-hagelkanonnen ruimtelijk mogelijk te maken zoals aangegeven op de tekening van de bijlage.

Beoordeling zienswijze:

De anti-hagelkanonnen zijn vereist in verband met een doelmatige agrarische bedrijfsvoering. Voor de situering van de desbetreffende kanonnen worden op de verbeelding aanduidingen opgenomen. In de regels wordt de bestemmingsomschrijving aangepast en worden maatvoorschriften opgenomen.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant wordt gegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

REGELS

In de regels wordt de bestemmingsomschrijving aangepast en worden maatvoorschriften opgenomen afgestemd op de afmetingen van de voorziening.

VERBEELDING:

Voor de situering van de anti-hagelkanonnen worden op de verbeelding aanduidingen opgenomen

Zienswijze nummer: 25

Inzake Schietbergweg 8a

Samenvatting zienswijze:

Verhoging goothoogte

Verzocht wordt om, in verband met een doelmatige bedrijfsvoering, voor de locatie Schietbergerweg 8-8A een maximale goothoogte van 7 a 8 meter op te nemen (er is een voorstel voor een regeling bijgevoegd voor verhoging goothoogte via binnenplanse afwijking) conform een soortgelijke regeling van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Veghel:

Via de afwijkingsmogelijkheid behoudt de gemeente regie- en sturingsmogelijkheden om in gevallen waar de situatie hierom vraagt af te kunnen wijken van de standaard toegelaten maximale goothoogte van 5 meter,

Beoordeling zienswijze:

Uit de zienswijze en de nadere toelichting is gebleken dat een grotere goothoogte is vereist in verband met een doelmatige bedrijfsvoering. In de regels wordt binnen de bestemming Bedrijf een afwijkingsregeling opgenomen, overeenkomstig de afwijkingsregeling binnen de bestemming "agrarisch" gericht op het – onder voorwaarden – toestaan van een grotere goothoogte.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant wordt gegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

REGELS:

binnen de bestemming Bedrijf een afwijkingsregeling opgenomen gericht op het – onder voorwaarden – toestaan van een grotere goothoogte tot maximaal 7,50 m.

VERBEELDING:

N.v.t

Zienswijze nummer: 26

Inzake Schietbergweg 15

Samenvatting zienswijze:

In herziening 1, die op 10 juli 2014 is vastgesteld naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State, zijn alsnog twee bouwvlakken opgenomen voor de bijgebouwen bij Schietbergweg 15. Het tweede bouwvlak is in de zienswijze gemarkeerd met de zwarte ovaal. Er is in de herziening 1 geen sprake van een koppeling met welk perceel dan ook.

Een koppeling met Schietbergweg 14, zoals opgenomen is herziening 2, is ongefundeerd. Men kan zich daar niet mee verenigen.

Verzocht wordt de koppeling ongedaan te maken. Vanuit het streven om dergelijke kleine bouwvlakken te koppelen met een ander bouwvlak waar een hoofdfunctie wordt uitgeoefend, zou het logisch zijn om een koppeling tot stand te brengen met het perceel Schietbergweg 15. En dit zou dan ook moeten gelden voor het noordelijk gelegen, met de zwarte ovaal gemarkeerde bouwvlak op de plattegrond in de zienswijze.

Beoordeling zienswijze:

Voor wat betreft de vrijstaande bijgebouwen (gelegen buiten het perceel met de bestemming Bedrijf), eigendom van Van Berkel, Schietbergweg 15, is de (correcte) regeling, zoals opgenomen in bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 1, onjuist opgenomen in herziening 2.

De desbetreffende bijgebouwen zoals opgenomen in herziening 1, worden op dezelfde wijze opgenomen op de verbeelding in herziening 2.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant wordt gegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

REGELS:

n.v.t.

VERBEELDING:

De desbetreffende bijgebouwen zoals opgenomen in herziening 1, worden op dezelfde wijze opgenomen op de verbeelding in herziening 2.

Zienswijze nummer: 27

Inzake Schootsedijk 8 en regeling voor ZZP-ers

Samenvatting zienswijze:

In het hoofdartikel 20.5.4. wordt het gebruik van bestaande bebouwing voor een onderneming aan een Zelfstandige Zonder Personeel (ZZP) gekoppeld. In artikel 1.144 is een begripsbepaling opgenomen van een ZZP. Naar het oordeel van reclamant is het aantal personeel, danwel de contractvorm of aantal klanten dat een ondernemer heeft, niet maatgevend voor een eventuele landelijke inpassing van die onderneming, danwel de bepaling of de onderneming hinderlijk is voor de omgeving.

Een onderneming met enkele personeelsleden (inclusief de hoofdbewoner) en een kleinschalige kantoorfunctie, danwel stalling van gereedschap, bus of aanhanger kan goed in het buitengebied ingepast worden.

Onder artikel 20.5.4 a. wordt gesteld dat maximaal 200m² van de aanwezige bebouwing gebruikt mag worden voor de onderneming. Verzocht wordt aan te geven als er bebouwing boven 200m² aanwezig is, die

hobbymatig, dan wel ten behoeve van privégebruik, of die m2's dan gehandhaafd mogen blijven? Of geldt een totaal van 200 m2 aan bijgebouwen, naast de hoofdwooning?

Beoordeling zienswijze:

Voor de bestemming Wonen is voor de uitoefening van beroep en bedrijf, naast de regeling voor aan huis gebonden beroepen en bedrijven, een zogenaamde ZZP-regeling in het bestemmingsplan opgenomen.

Omdat ZZP-ers hun werkzaamheden (schilderen, metselen, stukadoeren, glazenwassen, tegelzetten etc.) op locatie verrichten, zijn de thuissituaties van dergelijke ondernemers nagenoeg altijd voorzien van een reguliere woonbestemming. Wel blijkt er in de praktijk dan behoefte te bestaan aan enige ruimte voor stalling van en onderhoud aan het materiaal/materieel dat wordt gebruikt.

Om nu te voorkomen dat de thuissituaties uitgroeien naar bedrijfsactiviteiten die niet meer passend zijn bij een woonbestemming, is dit gebruik in een regeling opgenomen om daarmee te beoordelen of de activiteit nog als passend bij een woonbestemming kan worden gezien.

Zodra getreden wordt buiten de begripsbepalingen en regeling, is men voor de vestiging van een bedrijf aangewezen op een bedrijfsbestemming.

De aanwezige bebouwing mag worden gehandhaafd. Van de aanwezige bebouwing mag maximaal 200 m2 worden gebruikt ten behoeve van het ZZP-bedrijf.

In geval van herbouw is de bijgebouwenregeling van artikel 20 van toepassing.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant wordt ongegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

REGELS/VERBEELDING:

n.v.t.

Zienswijze nummer: 28

Inzake Sterrebos 1

Samenvatting zienswijze:

Verzocht wordt op het perceel aan Sterrebos 1 een volwaardige boomkwekerij te exploiteren en daartoe de nodige bestaande gebouwen mag blijven gebruiken en in de toekomst uit mag breiden. Initiatiefnemer is ingeschreven in de Kamer van Koophandel en heeft grote investeringen gedaan in materiaal en gebouwen.

Nabij de woning ligt circa 10 hectare grond waarop reeds teeltbomen zijn geplant.

Beoordeling zienswijze:

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor (voor zover hier van belang):

- a. agrarische doeleinden, in het kader van bedrijfsmatige agrarische activiteiten, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen;
- b. grondgebonden agrarische bedrijven, te exploiteren als bedrijfsmatige agrarische activiteiten, met uitzondering van glastuinbouwbedrijven, intensieve kwekerijen etc.

Tegen de vestiging van een boomkwekerijbedrijf op de desbetreffende locatie bestaan geen bezwaren.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant wordt gegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

REGELS/VERBEELDING:

n.v.t.

Zienswijze nummer: 29

Inzake Sterrebos 19 en 21

Samenvatting zienswijze:

Verzoek tot aanpassing van de begrenzing van het bestemmingsvlak Wonen (tweeaaneen) van Sterrebos 19 en 21 in verband met voorgenomen overdracht.

Beoordeling zienswijze:

In het kader van deze herziening zijn voor de halfvrijstaande woningen (woningen met TAE-aanduiding) kadastrale grenzen opgenomen. Hiermee wordt in beeld gebracht welke gronden en bouwwerken deel uitmaken van het desbetreffende gesplitste perceel.

Voor de locatie Sterrenbos 19 en 21 is sprake van één kadastrale situatie. Een eigendomsoverdracht is in voorbereiding. Een voorstel voor de perceelsplitsing is tijdens het geven van een mondelinge toelichting op de ingediende zienswijze overgelegd. Op basis van deze plattegrond wordt de splitsing op de verbeelding opgenomen.

Conclusie:

De zienswijze wordt gegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

VERBEELDING:

De voorgestelde splitsing van het perceel wordt opgenomen op de verbeelding.

Zienswijze nummer: 30

Inzake Vresselseweg 6

Samenvatting zienswijze:

in het onderhavige ontwerpbestemmingsplan ziet men voornamelijk geen aanknopingspunten die maken dat de gebruiksmogelijkheden van het perceel aan de Vresselseweg 6 wezenlijk worden verruimd. Indien en voor zover dat anders is, richt de zienswijze zich daartegen.

Beoordeling zienswijze:

Gebleken is dat de nummering van de verbodsbepaling en afwijkingsregeling voor een (boeren)terras in dit plan onvolledig is doorgevoerd. In de afwijkingsregeling wordt verwezen naar artikel 13.4.2a. De bepaling waarnaar wordt verwezen "Bij de ondersteunende horeca is een (boeren)terras niet toegestaan" is in het ontwerp van herziening 2 opgenomen onder artikel 13.4.3. De nummering van herziening 1 wordt overgenomen. Dit is artikel 13.4.2a.

Deze onvolledigheid wordt ambtshalve aangepast bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

In Bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 1 is de nummering op een juiste wijze opgenomen. Deze wordt in herziening 2 op deze wijze doorvertaald.

Conclusie:

De zienswijze wordt gegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

REGELS:

De verbodsbepaling voor een boerenterras bij de bestemming Recreatie (artikel 13.4.3) wordt gewijzigd in artikel 13.4.2a.

VERBEELDING:

n.v.t.

Zienswijze nummer: 31

Inzake Vresselseweg 8

Samenvatting zienswijze.

1. Voor de schuur die nu met een relatieteken is verbonden met het bestemmingsvlak Wonen weer de bestemming "Agrarisch met waarden -Landschapswaarden" op te nemen, en deze los te koppelen van de bestemming "Wonen";
2. Mocht de bestemming niet worden aangepast, wordt verzocht tot het opnemen van een stimuleringsregeling om verrommeling tegen te gaan door de bestaande sloop-bonus regeling aan te passen zodat sloop van 'losstaande' bijgebouwen extra gestimuleerd wordt zodanig dat eenzelfde aantal m² mag worden teruggebouwd op het als 'Wonen' bestemde huiskavel zodat de onevenredige reductie van het oppervlak te bouwen bijgebouwen op het perceel enigszins beperkt blijft en er ruimte is voor het uitbreiden van de woning vanwege het vergroten van het woongenot.
3. In het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat de inhoud van de woning, inclusief aangebouwde bijgebouwen die ten dienste staan van de woning niet meer mag bedragen dan 750 m³. In het vigerende bestemmingsplan staat dat de inhoud van het hoofdgebouw (dus exclusief bijgebouwen!) niet meer mag bedragen dan 750 m³. Deze wijziging betekent een aanzienlijke vermindering van het toegestane aantal m³. Verzocht wordt om de regeling voor de inhoud van het hoofdgebouw aan te passen aan de vigerende regeling zoals opgenomen in artikel 20.2.2 sub c van het bestemmingsplan Buitengebied Sint – Oedenrode.
4. In het vigerende bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om de inhoud van de woning te vergroten tot 900 m³ (artikel 20.3.4). Deze mogelijkheid is in het ontwerpbestemmingsplan geschrapt. Wij verzoeken u om de regeling voor het vergroten van de inhoud van de woning tot 900 m³ weer op te nemen in het bestemmingsplan zodat de kans op het maken van een kwalitatieve verbetering van uitstraling van pand en perceel en een goede landschappelijke inpassing/kwaliteitsverbetering van het landschap gehandhaafd blijft.
5. Het ontwerpbestemmingsplan is niet aangepast aan de nieuwe regeling omtrent vergunningvrij bouwen wat betekent dat het toegestane aantal vierkante meters aan bijgebouwen in het ontwerpbestemmingsplan is afgenomen. Verzocht wordt de regeling voor bijgebouwen aan te passen aan de nieuwe regeling voor het vergunningvrij bouwen.
6. Planschade. Bovengenoemde wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan betekenen voor ons een verslechterde juridisch-planologische situatie, wat een grond kan zijn voor directe planschade.

Beoordeling zienswijze:

Ad 1 en Ad 2.

Uitgangspunt is dat alle bij de woning behorende bijgebouwen worden opgenomen binnen de bestemming Wonen. Voor de begrenzing van de bestemmingsvlakken Wonen zijn spelregels opgesteld. Hoofdlijn is – voor zover hier van belang - dat de grens van het bestemmingsvlak wordt gelegd op 10 meter van de zijgevels van de woning en op 40 meter van de achtergevel.

Deze maten zijn indicatief. In diverse situaties zijn gebouwen en voorzieningen op een afstand aanwezig die afwijken van de omschreven “spelregels”. In het geval er sprake is van geringe afwijkingen van de genoemde spelregels, wordt het bestemmingsvlak enigszins uitgebreid. In andere gevallen waarbij er sprake is van een grotere afstand, wordt gewerkt met separate bouwvlakjes gekoppeld door middel van een zogenaamd relatieteken. De aanwezige bebouwing dient immers planologisch te worden geregeld. Separate bouwvlakjes gekoppeld door middel van een relatieteken worden opgenomen als wordt vastgesteld dat bepaalde percelen of perceelsgedeelten geacht worden deel uit te maken van dezelfde wooneenheid, bijvoorbeeld door eigendomssituatie en/of door de ruimtelijke uitstraling. Als op die gronden bebouwing aanwezig is, wordt op de verbeelding het figuur 'relatieteken' opgenomen.

Door middel van een separaat bouwvlakje met een relatieteken (koppeling) wordt dan het perceelsdeel met de bebouwing onderdeel van het bouwvlak van de woning. De vlakken gelden dan gezamenlijk als één onlosmakelijke bestemming.

Met het opnemen van gekoppelde bouwvlakken, waarbij het vlak strak om de contour van de bebouwing wordt getrokken, wordt voorkomen dat extra bebouwing met recht binnen een bouwvlak kan worden opgericht terwijl ten behoeve van de aanwezige woning reeds bebouwing in de vorm van bijgebouwen aanwezig is.

De gemeente gaat voor de inhoud van een woning uit van een norm van 750 m³ (exclusief ondergrondse ruimten, zoals kelders) en voor een bijgebouw van een norm van 100 m². Hiermee is de norm voor burgerwoningen en bedrijfswoningen gelijk getrokken.

Via een sloopbonusregeling kan het verwijderen van overvloedige bebouwing beloond worden met extra bouwruimte. De sloopbonusregeling houdt in dat het mogelijk is 25% van de gesloopte oppervlakte

bebouwing terug te bouwen. Deze extra bouwruimte mag gebruikt worden om zowel de woning als de totale oppervlakte aan bijgebouwen te verruimen. De woning mag vergroot worden tot maximaal 900 m³ en de bijgebouwen tot maximaal 200 m².

Voor het sluitend maken van de regeling is het noodzakelijk dat de bij een woning behorende bijgebouwen worden opgenomen binnen het bouwvlak danwel worden gekoppeld via een relatieteken.

In het kader van herziening 2 is in voorkomende gevallen het bouwvlak uitgebreid danwel een relatieteken aangebracht.

Ad 2.

De sloopbonusregeling vloeit voort uit de eerder door de raad vastgestelde nota van uitgangspunten. Er is geen aanleiding om hier wijzigingen in aan te brengen.

Ad 3.

De aanpassingen zoals die zijn opgenomen houden verband met de wijzigingen in het Besluit omgevingsrecht en de regeling voor vergunningvrij bouwen.

Gebruiksfuncties die toelaatbaar worden geacht binnen een in planologisch opzicht gebruikelijke woonbestemming, zijn ook toelaatbaar binnen een zonder omgevingsvergunning gebouwd bijbehorend bouwwerk als bedoeld in artikel 2 van de bijlage bij het Bor. Daarbij kan het overigens nog wel van belang zijn of sprake is van een aan- of uitbouw (ruimten die deel uitmaken van de woning) of een overig bijbehorend bouwwerk (zoals een bijgebouw).

Voor het zonder omgevingsvergunning kunnen bouwen van bijbehorende bouwwerken buiten een afstand van 4 m vanaf het oorspronkelijk hoofdgebouw, is de aanvullende eis gesteld dat het gebruik functioneel ondergeschikt moet zijn aan het hoofdgebouw. Daar wordt mee bedoeld dat het gebruik in planologisch opzicht ondergeschikt en ondersteunend moet zijn aan het gebruik van het hoofdgebouw. Bij een woning betekent dit dat er in deze bijbehorende bouwwerken geen primaire woonfuncties zoals woonkamer, keuken of slaapkamer gerealiseerd mogen worden. Een bijkeuken, atelier en berging zijn wel functioneel ondergeschikt te achten aan de functie van een woning. Ook voor de bijbehorende bouwwerken, bedoeld in artikel 3, onderdeel 1, geldt dat het voorgenomen gebruik in planologisch opzicht functioneel verbonden moet zijn aan het gebruik van het hoofdgebouw (deze eis vloeit immers voort uit de in artikel 1 opgenomen definitie). Daarnaast geldt voor het bouwen, bedoeld in artikel 3, evenwel dat onverminderd voldaan moet worden aan de planologische regelgeving. Naast het bouwen moet daarbij ook het gebruik van deze bouwwerken passen binnen de planologische regelgeving.

Ad 4.

Deze regeling blijft gehandhaafd in de planregels. De doorhaling wordt verwijderd.

Ad 5.

Aanvulling van de planregels kan achterwege blijven aangezien:

1. De bebouwingsregels volgens het bestemmingsplan mogelijkheden bieden voor de oprichting van 100 m² indien voldaan wordt aan de bebouwings- en situeringsvoorschriften;
2. Via de kruimelgevallenregeling kan de onder 1 genoemde oppervlakte worden vergroot tot 150 m² (voorwaarde is tegenprestatie);
3. Via sloopbonus kan de onder 1 genoemde oppervlakte worden vergroot tot een absoluut maximum van 200 m²;
4. De regeling voor vergunningvrij bouwen biedt mogelijkheden voor de oprichting van bijgebouwen tot 150 m² mits voldaan wordt aan de voorwaarden.

Het vorenstaande betekent dat op een perceel, op basis van het bestemmingsplan, kruimelgevallenregeling en de regeling voor vergunningvrij bouwen, maximaal 150 m² aan bijgebouwen kan worden opgericht tenzij gebruik gemaakt wordt van de sloopbonusregeling. In dat geval kan maximaal 200 m² aan bijgebouwen worden opgericht.

Ad 6.

Burgemeester en wethouders kennen degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een bepaling van een bestemmingsplan, beheersverordening of inpassingsplan, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.3, artikel 3.6, eerste lid, of artikel 3.38, derde of vierde lid, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

Tijdens het geven van de mondelinge toelichting op 13 mei 2015 is vanwege de opgenomen begrenzing van het bestemmingsvlak Wonen, verzocht deze te verruimen voor de aanleg van een inrit.

Aangegeven is dat een algemene afwijkingsregeling wordt opgenomen in herziening 2 voor de aanleg van een inrit ten behoeve van de bestemming Wonen.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

REGELS:

De mogelijkheid om de inhoud van de woning te vergroten tot 900 m³ (artikel 20.3.4) wordt bij de vaststelling opnieuw in de planregels opgenomen.

Opnemen van een algemene afwijkingsregeling in herziening 2 voor de aanleg van een inrit ten behoeve van de bestemming Wonen.

VERBEELDING:

n.v.t.

Zienswijze nummer: 32

Inzake Vresselseweg 71

Samenvatting zienswijze:

1. Appellant is van oordeel dat het bouwvlak aangepast moet worden en in overeenstemming gebracht met het bouwvlak zoals toegekend in de omgevingsvergunning d.d. 7 april 2015. Het bouwvlak zoals nu aangeduid komt niet overeen met de feitelijke situatie. Dat bouwvlak duidt enkel de woning aan zoals die in 1964 is gebouwd en niet de woning waarvoor omstreeks 1982 bouwvergunning is verleend.
2. Aanpassing bestemmingsvlak bos.
De bestemming Bos (BO) moet worden aangepast in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan en de verleende omgevingsvergunning d.d. 07-04-2015 voor het onderhavige perceel. Waarom aanpassing van het bestemmingsvlak nu er geen sprake is van gewijzigde omstandigheden en het bos is en blijft gehandhaafd binnen het huidige bestemmingsvlak.
3. Geen koppeling bestaande opstallen in het bos als bijgebouwen bij de woning. Die opstallen betreffen een schuur en houtopslag waarin gereedschappen etc. ondergebracht zijn die dienen voor onderhoud van het bos. Als de opstallen in het bos wel tot bijgebouwen bij de woning gerekend moeten worden, beperkt dat gebruiksmogelijkheden van de woning. Er is geen enkele reden om de bestaande opstallen in het bos tot bijgebouwen bij de woning te bestempelen.

Beoordeling zienswijze:

Ad 1.

Het bouwvlak voor de woning (hoofdgebouw), wordt afgestemd op de omgevingsvergunning d.d. 7 april 2015.

Ad 2 en 3.

Uitgangspunt is dat alle bij de woning behorende bijgebouwen worden opgenomen binnen de bestemming Wonen. Voor de begrenzing van de bestemmingsvlakken Wonen zijn spelregels opgesteld. Hoofddlijn is – voor zover hier van belang – dat de grens van het bestemmingsvlak wordt gelegd op 10 meter van de zijgevels van de woning en op 40 meter van de achtergevel.

Deze maten zijn indicatief. In diverse situaties zijn gebouwen en voorzieningen op een afstand aanwezig die afwijken van de omschreven “spelregels”. In het geval er sprake is van geringe afwijkingen van de genoemde spelregels, wordt het bestemmingsvlak enigszins uitgebreid. In andere gevallen waarbij er sprake is van een grotere afstand, wordt gewerkt met separate bouwvlakjes gekoppeld door middel van een zogenaamd relatieteken. De aanwezige bebouwing dient immers planologisch te worden geregeld. Separate bouwvlakjes gekoppeld door middel van een relatieteken worden opgenomen als wordt vastgesteld dat bepaalde percelen of perceelsgedeelten geacht worden deel uit te maken van dezelfde wooneenheid, bijvoorbeeld door eigendomssituatie en/of door de ruimtelijke uitstraling. Als op die gronden bebouwing aanwezig is, wordt op de verbeelding het figuur 'relatieteken' opgenomen.

Door middel van een separaat bouwvlakje met een relatieteken (koppeling) wordt dan het perceelsdeel met de bebouwing onderdeel van het bouwvlak van de woning. De vlakken gelden dan gezamenlijk als één onlosmakelijke bestemming.

Met het opnemen van gekoppelde bouwvlakken, waarbij het vlak strak om de contour van de bebouwing wordt getrokken, wordt voorkomen dat extra bebouwing met recht binnen een bouwvlak kan worden opgericht terwijl ten behoeve van de aanwezige woning reeds bebouwing in de vorm van bijgebouwen aanwezig is.

De planregels geven aan welke oppervlakte aan bijgebouwen is toegelaten. Daarnaast is voor bijgebouwen nog een kruimelgevallenregeling van toepassing en gelden en bepalingen voor vergunningvrij bouwen op grond van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor:

- a. behoud, herstel en/of ontwikkeling van het bos en bosgroeiplaats;
- b. behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en natuurwaarden;
- c. (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;

Nu de bebouwing binnen het plan Buitengebied 2012 direct grenst aan de bestemming Wonen en realisering van de bestemming Bos door de aanwezige bebouwing niet reëel is, is het bestemmingsvlak Wonen uitgebreid.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

VERBEELDING:

Het bouwvlak voor de woning (hoofdgebouw), wordt afgestemd op de omgevingsvergunning d.d. 7 april 2015.

Zienswijze nummer: 33

Inzake Weievenseweg 27

Samenvatting zienswijze:

Een deel van de bestaande verharding op het perceel Weievenseweg 27 is niet in het bestemmingsvlak opgenomen. Zie afbeelding in de zienswijze. Deze verharding is tenminste 15 jaar aanwezig.

Verzocht wordt de verharding ook in de bestemming wonen op te nemen.

Beoordeling zienswijze:

De verharding wordt binnen de bestemming wonen opgenomen.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant wordt gegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

REGELS:

Niet van toepassing.

VERBEELDING:

Geringe aanpassing begrenzing bestemmingsvlak zodat ook de verharding binnen de begrenzing van de bestemming wonen wordt opgenomen.

Zienswijze nummer: 34

Inzake Weievenseweg 42

Samenvatting zienswijze:

In het overleg van 27 oktober 2014 is afgesproken dat in het ontwerp-plan de aanwezigheid van de tanks zou worden geregeld met een differentiatievlak of met een aanduiding op de plankkaart.

Verzocht wordt om op de verbeelding voor Weievenseweg 42 ter plaatse van de watertanks de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - ondergrondse watertanks" op te nemen. Voorgesteld wordt om in de bestemmingsomschrijving aan te geven dat ondergrondse watertanks zijn toegelaten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - ondergrondse watertanks' en in de bebouwingsregels op te nemen dat ter plaatse van de desbetreffende aanduiding 2 watertanks zijn toegelaten met een maximale capaciteit van 65 m3 per watertank. Voor de locatie van de tanks wordt verwezen naar de inrichtingstekening (bijlage 1).

In het ontwerp-plan is in artikel 3.2.3b een regeling opgenomen voor schuilgelegenheden. Het lijkt er op, dat de regeling alleen betrekking heeft op bestaande schuilgelegenheden en niet op nieuw op te richten schuilgelegenheden. Artikel 3.3.3. lijkt betrekking te hebben op de bouw van nieuwe schuilgelegenheden. Als dat het geval is, kan cliënt zich hiermee verenigen. Als dat niet het geval is, is cliënt van reclamant van oordeel dat de planregeling in strijd is met een goede ruimtelijke ordening omdat deze te vergaande beperkingen oplegt aan zijn bedrijfsvoering omdat voor een productiegerichte paardenhouderij schuilgelegenheden voor paarden onmisbaar zijn, ook vanuit een oogpunt van dierenwelzijn.

Beoordeling zienswijze:

Ad 1.

Op de verbeelding wordt voor Weievenseweg 42 ter plaatse van de watertanks de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - ondergrondse watertanks" opgenomen. In de bestemmingsomschrijving wordt aangegeven dat ondergrondse watertanks zijn toegelaten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - ondergrondse watertanks' en in de bebouwingsregels op te nemen dat ter plaatse van de desbetreffende aanduiding 2 watertanks zijn toegelaten met een maximale capaciteit van 65 m3 per watertank.

Ad 2.

Burgemeester en wethouders zijn op grond van 3.3.3 bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.1 voor het bouwen van schuilgelegenheden ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie', waarbij – naast de ligging in een bebouwingsconcentratie - dient te worden voldaan aan een aantal voorwaarden.

Een van die voorwaarden is dat het moet gaan om bebouwing in verband met het **hobbymatig houden** van dieren. Het gaat nadrukkelijk niet om voorzieningen ten behoeve van een agrarisch bedrijf. Op grond van de Verordening Ruimte zijn de voorzieningen ten behoeve van een agrarisch bedrijf in beginsel alleen toegestaan binnen het toegekende bouwperceel.

In verband hiermede is in de regeling onder b. het volgende opgenomen: Voor agrarische bedrijfsgebouwen blijft het bepaalde in artikel 3.2.1 onder d van toepassing. Dit houdt in dat bouwwerken uitsluitend binnen een bouwvlak zijn toegestaan tenzij anders is bepaald.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

VERBEELDING:

Op de verbeelding wordt voor Weievenseweg 42 ter plaatse van de watertanks de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - ondergrondse watertanks" opgenomen.

REGELS:

In de bestemmingsomschrijving wordt aangegeven dat ondergrondse watertanks zijn toegelaten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - ondergrondse watertanks' en in de bebouwingsregels op te nemen dat ter plaatse van de desbetreffende aanduiding 2 watertanks zijn toegelaten met een maximale capaciteit van 65 m3 per watertank.

Zienswijze nummer: 35

Inzake Witte Bleek 2

Samenvatting zienswijze:

1. Reclamant heeft in augustus 2014 de locatie Witte Bleek 2 gekocht. In het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode correspondeert de aanduiding op de verbeelding niet met de aanduiding in de planregels.
2. Verzocht wordt om de goothoogte ten minste gelijk te stellen met een normale deurhoogte plus 2,3 meter onder gelijktijdige aanpassing van de tabel "specifieke vorm van recreatie onder 8". Tijdens het geven van een mondelinge toelichting op 7 mei 2015 is aangegeven dat met de toegelaten verruimde oppervlakte van 44 m2 nog een aanpassing is vereist van de goot- en nokhoogte van respectievelijk 3 en 5.5 m;
3. In artikel 13.2.3b staat een afwijkende maatvoering enkel voor het pand Witte Bleek 2.
 - a. oppervlakte volgens de tabel recreatie bedrijven 8 (lees 44m2)
 - b. goothoogte niet meer dan bestaande
 - c. bouwhoogte niet meer dan bestaandeverzocht wordt de nadelige voorgenomen herziening/wijziging in het bestemmingsplan zijnde punt 13.2.3b uit het bestemmingsplan te halen en onder artikel 13.2.3a lid d de goothoogte ten minste gelijk te willen stellen met een normale deurhoogte plus 2,3 meter onder gelijktijdige aanpassing van de tabel specifieke vorm van recreatie onder 8.

Beoordeling zienswijze:

Bestemmingsplan

Het perceel is gelegen in het nu geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode 2012' en heeft hierin de is bestemming 'Recreatie'. Ter plaatse mag op grond van het bestemmingsplan een recreatiewoning aanwezig zijn van 24 m2, een berging van 7 m2 en een paardenstal van 6 m2. Deze gebouwen moeten zijn gesitueerd binnen het bouwvlak.

Op de verbeelding (bestemmingsplankaart) is in het geldende plan op deze locatie in plaats van sr-7, zoals in de tabel van artikel 13 is aangegeven, abusievelijk sr-8 opgenomen. Omdat in de tabel wél het juiste adres en de juiste gebouwen en oppervlakten zijn opgenomen, kan hier worden gesproken van een kennelijke verschrijving. Aan de aanduiding sr-8 kunnen dan ook géén rechten worden ontleend.

Eerder is aan appellant medegedeeld dat medewerking wordt verleend aan het samenvoegen van de toegelaten bebouwingsoppervlakten (recreatiewoning, berging en paardenstal) om daarmee de omvang van de recreatiewoning te vergroten. Deze omvang is reeds verwerkt in het ontwerp van het bestemmingsplan.

In het kader van de uniformiteit wordt in artikel 13.2.3b aansluiting gezocht bij de bestaande regeling voor de solitaire recreatiewoning binnen de bestemming Recreatie, overeenkomstig artikel 13.2.3a met dien verstande dat de oppervlakte van 44 m2 gehandhaafd blijft.

- a. Het aantal recreatiewoningen mag niet meer bedragen dan één per aanduiding.
- b. De oppervlakte van de recreatiewoning mag niet meer bedragen dan 44 m2;
- c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m.
- d. De goothoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte.
- e. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 5 m.
- f. Ondergronds bouwen is niet toegestaan.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

REGELS

Bouwregels van artikel 13.2.3b wijzigen als onderstaand.

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 8' is niet meer dan één recreatiewoning toegestaan.

- b. De oppervlakte van de recreatiewoning mag niet meer bedragen dan 44 m²;
- c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m.
- d. De goothoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte.
- e. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 5 m.
- f. Ondergronds bouwen is niet toegestaan.

VERBEELDING:

n.v.t.

Zienswijze nummer: 36 t/m 49

Inzake Gekoppelde bouwblokken Wolvensteeg 1, Wolvensteeg 2 en bouwvlak gelegen langs Veghelseweg 32 en zienswijze van een bredere strekking

Samenvatting zienswijze:

1. Het gehele complex van bouwblokken dient – onder meer vanwege de aanwezige woonbestemmingen in de directe omgeving en de mogelijkheid tot het houden van varkens en kippen en oprichting van een glastuinbouwbedrijf - de functie van agrarisch bedrijf, grondgebonden veehouderij, zoals vermeld in artikel 1.11a te verkrijgen. Deze sluit ook het beste aan bij de bestaande activiteit: melkveehouderij.
2. Op de locatie is een uitbreiding vergund. Omdat er geen bouwwerken worden opgericht en vanwege het intensieve woongebruik in de omgeving dient het bouwblok Wolvensteeg 1 aangepast te worden naar een omvang passend bij een melkveehouderij.
3. Het bestemmingsplan is op een aantal punten onzorgvuldig/onvolledig:
 - a) *"i. Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en opstallen ten behoeve van mestbewerkings- en mestverwerkingsactiviteiten, behoudens:
1. activiteiten welke ondergeschikt zijn aan het agrarisch bedrijf waarbij de mest afkomstig is van het eigen bedrijf."*

De bovenstaande omschrijving onder "i" is te ruim en biedt interpretatieruimte welke niet gewenste ontwikkelingen mogelijk maakt. Om onevenredige belasting van het buitengebied van Sint-Oedenrode te voorkomen dient er aan toegevoegd te worden;

met mest geproduceerd op:

A: het betreffende bouwvlak (door ingewikkelde juridische structuren ontwikkelen zou het mogelijk zijn dat via samenwerkingsverbanden, juridische constructies en rechtspersonen meststromen als "eigen" te betitelen. Dit zou locale, zeer grote mestver- en mestbewerkers kunnen doen ontstaan en de omgeving bovenproportioneel doen belasten).

B: Indien op of aangrenzend aan dit bouwvlak reeds mestbewerking of verwerking is toegestaan is dit beperkt tot dat deel van het bouwvlak waarop dit is toegestaan en het reguliere deel, met slechts de agrarische bestemming, van dit bouwvlak is dan geen mestbewerking of verwerking meer toegestaan.

C. Daarnaast is voor mestbewerking of mestverwerking ten behoeve van mest geproduceerd op het eigen bedrijf het toevoegen en mengen van stoffen, niet geproduceerd en afkomstig van eigen bedrijf, niet toegestaan.

D: mestbe- en verwerking dient ten allen tijde te gebeuren binnen het bouwblok.

Indien het bovengenoemde voorstel niet in het definitieve bestemmingsplan wordt verwerkt, moet de zienswijze als volgt gelezen worden: mestver- en bewerking is ten allen tijde verboden gebruik.

- b) Begripsbepalingen 1.87a en 1.87b zijn verwarrend.
bij de omschrijving "mestbewerking" is het fundamenteel dat mest mest blijft.
bij de omschrijving "mestverwerking" is het een fundamenteel uitgangspunt dat mest omgevormd wordt in een ander product.

Voorgesteld wordt:

- mestbewerking; elke activiteit waarbij organische mest bewerkt wordt en organische mest blijft om ten doel te hebben deze efficiënter te kunnen gebruiken, te vervoeren en of te kunnen exporteren.

- mestverwerking: elke activiteit waarbij aan organische mest andere stoffen worden toegevoegd welke geen organische meststoffen zijn en/of met het doel of resultaat mest om te vormen of te splitsen in een ander product welk geen organische meststof is.
4. Een onderbelicht punt is het risico bij een besmettelijke veewet ziekte.
Voorgesteld wordt mestbe- en verwerking met mest van derden niet in het buitengebied wordt toegestaan.
 5. Het aanmerken van (co)vergisting als een vorm van mestbewerking is, los van de foutieve benaming, een fundamentele fout.
 - A: (co) staat voor iets anders toevoegen aan de mest. Dit moet in het agrarische gebied uitgesloten worden en hoort, mede gezien de hinder naar de omgeving, op speciale industrieterreinen.
 - B: Het is de beste manier het mestoverschot explosief te vergroten.
 - C: De (co)producten vormen vaak de grootste hinder voor de omgeving.
 - D: (co) producten zijn in feite afvalproducten van de industrie.
Voorgesteld wordt om in het bestemmingsplan op te nemen: (co)vergisting in het buitengebied wordt niet toegestaan.
 6. Er zit een fout in de omschrijving van wat een agrarisch verwant bedrijf is.
1.17 agrarisch verwant bedrijf:
een bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven waarbij gebruik gemaakt wordt van het telen van gewassen, het houden van dieren of het toepassen van andere land-, bos- of natuurbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking.

Voorgesteld wordt om aan verboden activiteiten ook de (co)vergisting van mest toe te voegen.

Tevens wordt voorgesteld de omschrijving "het africhten van dieren" op te nemen. (ter voorkoming dat bedrijven welke paarden en honden africhten buiten de boot vallen).

Beoordeling zienswijze:

Algemeen.

Op 2 april 2008 (nummer BA 2006327) is een besluit reguliere bouwvergunning 1e fase met vrijstelling artikel 19 lid 1 Wet op de Ruimtelijke Ordening genomen voor het vergroten van het bouwblok en het realiseren van een mestverwerkings- en vergistingsinstallatie en voor de bouw van een loods, silo's en sleufsilo's aan de Wolvensteeg 2.

Op 4 juni 2009 (nummer B2 2009007) is een besluit reguliere bouwvergunning 2e fase genomen waarbij vergunning is verleend voor het oprichten van een loods, silo's en sleufsilo's ten behoeve van een biogasinstallatie.

13 augustus 2012 is een omgevingsvergunning uitgebreide procedure (nummer UV 20120059), met daarin de activiteiten bouwen en milieu verleend voor het uitbreiden van de capaciteit van een biogasinstallatie.

Het betrof hier een wijziging van het hele project en de al verleende vergunningen. De wijziging ten opzichte van de eerdere vergunningen betrof een geringe wijziging van de situering van de silo's en sleufsilo's. Tevens werd de loods kleiner uitgevoerd en werd een gebouwtje voor gasopwaarding gebouwd. De capaciteit van de biogasinstallatie is verhoogd naar 80.000 ton/jaar.

Alle hierboven genoemde vergunningen zijn inmiddels onherroepelijk.

Ad 1 en 2.

In bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2, is in het algemeen de begrenzing van de bouwvlakken overgenomen overeenkomstig bouwvlakgrenzen van het op 15 maart 2012 vastgestelde bestemmingsplan. De omvang van deze bouwvlakken staat niet ter discussie in deze herziening. De herziening heeft met name betrekking op gewijzigd provinciaal en gemeentelijk beleid alsmede een aantal aanpassingen waarvoor al dan niet een ruimtelijke onderbouwing is aangeleverd.

Vanwege het nieuwe provinciale beleid inzake de toegestane ontwikkelingsmogelijkheden voor de veehouderijen, is een aanpassing van de systematiek voor veehouderijen in het bestemmingsplan aangepast.

In het plan Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2 is een onderscheid gemaakt tussen (grondgebonden) veehouderij en intensieve veehouderij.

Uit de bestemmingsomschrijving en de begripsbepalingen kan worden opgemaakt dat op de locatie Wolvensteeg en de overige gekoppelde bouwvlakken voor wat betreft de veehouderij een grondgebonden veehouderij is toegestaan en niet een intensieve veehouderij.

Ad 3a

A.

Ter voorkoming van het ontstaan van grootschalige mestbe- en verwerkingsactiviteiten, bestaat tegen toevoeging van "waarbij de mest afkomstig is van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf" geen bezwaren;

B.

De mestbewerkings- en mestverwerkingsactiviteiten die ondergeschikt zijn aan het agrarisch bedrijf waarbij de mest afkomstig is van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf, betreft een generieke regeling. Door middel van de milieuregelgeving wordt onevenredige belasting voor de omgeving voorkomen.

C.

Mestbewerking kent de volgende definitie:

de toepassing van basistechnieken of combinaties daarvan met als doel de aard, samenstelling of hoedanigheid vanderlijke mest te wijzigen, zoals droging, bezinking, (co)vergisting, scheiding, hygienisatie of indamping van mest. Dit betekent dat ook vormen van (co)vergisting van mest onder de definitie van mestbewerking vallen.

D.

Gebouwen en voorzieningen, ook ten behoeve van mestbewerking/-verwerking, zijn slechts toegelaten binnen het bouwvlak.

Ad 3b.

Voor wat betreft de begripsbepalingen voor mestbewerking en mestverwerking wordt aangesloten bij de bepalingen uit de Verordening Ruimte.

Ad 4.

De mestbewerkings- en mestverwerkingsactiviteiten die ondergeschikt zijn aan het agrarisch bedrijf waarbij de mest afkomstig is van van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf, betreft een generieke regeling. Voor een mestver- en/of bewerkingsbedrijf dat bedrijfsmatig voor derden mest be- en/of verwerkt, is een hierop toegespitste bestemming vereist.

Ad 5.

Zie Ad 3a onder C.

Ad 6.

Voor wat betreft de begripsbepalingen voor mestbewerking en mestverwerking wordt aangesloten bij de bepalingen uit de Verordening Ruimte.

Ten aanzien van het voorstel om "(co)vergisting van mest" toe te voegen aan verboden activiteiten wordt verwezen naar Ad 3a onder C.

Voor de begripsbepaling 'Agrarisch verwant bedrijf' is een aanpassing doorgevoerd. Verwezen wordt naar het gemeentelijk standpunt zoals opgenomen bij de zienswijze afkomstig van provincie Noord-Brabant. 'Agrarisch verwant bedrijf' : een bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven, particulieren en niet-agrarische bedrijven waarbij gebruik gemaakt wordt van het telen van gewassen, het houden van dieren of het toepassen van andere land-, bos- of natuurbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking. Voorbeelden van agrarisch verwante bedrijven zijn: pensionstalling, houden van paarden voor derden, dierenasiels, dierenklinieken, groen-composteringsbedrijven, hondenkennels, hoveniersbedrijven, instellingen voor agrarisch praktijkonderwijs, proefbedrijven.

Voorts wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de begripsbepaling uit de Verordening Ruimte.

Uit de begripsbepalingen voor (productiegerichte) paardenhouderij en agrarisch verwant bedrijf blijkt in welke gevallen het africhten van dieren is toegelaten.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Ambtshalve aanpassing:

Gebleken is dat op de locatie Wolvensteeg 1 een aantal aanduidingen, waaronder "Veehouderij" en "Mestbewerking" is vervallen van de verbeelding. Deze worden ambtshalve, overeenkomstig de feitelijke c.q. vergunde situatie, opnieuw toegevoegd.

Daarnaast wordt, ook ambtshalve, de begrenzing van de bouwvlakken en aanduidingen, aangepast overeenkomstig de inmiddels onherroepelijke vergunningen zoals genoemd onder het kopje "Algemeen". Bij de verwerking van de aanduidingen is een aantal aanduidingen door technische omstandigheden vervallen voor Wolvensteeg 1;

Functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch – mestbewerking;

Functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch met waarden – veehouderij;

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijze.

REGELS

Artikel 3.4.1, lid i, sub 1, artikel 4.4.1, lid i en artikel 5.4.1, lid i. Wijziging van de omschrijving van "waarbij de mest afkomstig is van het eigen bedrijf" naar "waarbij de mest afkomstig is van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf".

VERBEELDING:

n.v.t.

Ambtshalve aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

Regels:

Vanwege de onherroepelijke vergunningen d.d. 2 april 2008 (nummer BA 2006327), 4 juni 2009 (nummer B2 2009007) en 13 augustus 2012 (nummer UV 20120059) is een aanpassing van de verbeelding en regels vereist:

Artikel 3.1, lid b, sub 6 wordt als volgt aangepast:

6. 'specifieke vorm van agrarisch – mestbewerking' tevens mestbewerking en –verwerking is toegestaan;

Artikel 3.2.3d wordt als volgt aangepast:

3.2.3d Mestbewerking

Mestbewerking en -verwerking, anders dan bedoeld onder artikel 3.1 onder t is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – mestbewerking', waarbij voor de gebouwen geldt dat:

- a. De goothoogte niet meer mag bedragen dan 5,5 m.
- b. De bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 9 m.
- c. De oppervlakte niet meer mag bedragen dan 1000 m².

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de mestbewerking en -verwerking mag maximaal 12 m bedragen.

Artikel 3.4.1 lid i, sub 2 wordt als volgt aangepast:

2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - mestbewerking' waar mestbewerking en –verwerking zijn toegestaan en waarbij de mest tevens afkomstig mag zijn van bedrijven van derden.

VERBEELDING:

voor Wolvensteeg 1;

Begrenzing bouwvlak en functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch – mestbewerking overeenkomstig de onherroepelijke omgevingsvergunningen;

Functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch met waarden – veehouderij;

Hoofdstuk 3: Ambtshalve aanpassingen

Leeswijzer ambtshalve aanpassingen:

In het hiernavolgende worden de ambtshalve aanpassingen van de regels, de verbeelding en de toelichting vermeld.

De ambtshalve aanpassingen van de regels en de toelichting bevatten in hoofdzaak tekstuele en technische aanpassingen die geen betrekking hebben op een wijziging van het beleid zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode (2012).

Toelichting ambtshalve aanpassingen verbeelding.

1. Aanpassing van begrenzing gebiedsaanduidingen, dubbelbestemmingen of bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding overeenkomstig eerder vastgesteld beleid en/of de feitelijke situatie.
2. Een aantal gebiedsbestemmingen/-aanduidingen is niet in alle gevallen overgenomen overeenkomstig de aanduidingen uit de Verordening Ruimte.
3. In een aantal gevallen lijken aanduidingen van Archeologie elkaar te overlappen. In die situaties wordt de aanduiding overeenkomstig de erfgoedverordening overgenomen.
4. Bouwvlakken zijn niet in alle gevallen volledig op het ontwerp van de verbeelding opgenomen of er is geconstateerd dat niet alle gebouwen en/of voorzieningen binnen de begrenzing zijn opgenomen. Bij de vaststelling wordt een en ander aangepast.
5. Ook aanduidingen binnen bouwvlakken zijn niet in alle gevallen volledig op het ontwerp van de verbeelding opgenomen. Bij de vaststelling wordt een en ander eveneens aangepast.

A. Ambtshalve aanpassingen Verbeelding

1. Exacte begrenzing veiligheidszone RRP.
2. Begrenzing Archeologie 1:
 - a) Laageind 5;
3. Begrenzing Beperking Veehouderij.
 - a) Omgeving Laageind 5;
4. Aanduiding BUFFERZONE Groenblauwe mantel. In overeenstemming brengen met algemene terminologie.
5. 't Achterom 2 + 2a
Opnemen aanduiding 'vh', gekoppeld vlak.
6. 't Achterom 9/9a.
 - a) gebouw aan de zijde van de bestemming Wonen opnemen binnen bestemmingsvlak.
 - b) Verwijderen aanduiding "TAE" op locatie 't Achterom 9/9a
7. Bikkeldampen 2;
Aanpassing bouwvlak
8. Bobbenagelseweg 4.
Bestemmingsvlak Bedrijf tot aan de wegzijde (voorkant) opnemen;
9. Boxtelseweg 2
Aanduidingen 'Saw-vh' + 'iv' opnemen;
10. Boxtelseweg 8 – 8a
Aanduiding 'veehandel' opnemen;
11. Bus 9
Geringe verschuiving bouwvlak binnen bestemmingvlak in westelijke richting.
12. Corridor 3
Opnemen 2 BW. Tevens aanduiding TAE opnemen.
13. Damianenweg 14
Opnemen aanduidingen 'vh' en 'iv'.
14. Erica 7

Opnemen aanduidingen 'vh' en 'iv'.

15. Heerlijkheidsweg 4
Aanpassing bouwvlak waardoor verharding binnen begrenzing wordt gebracht.
16. Hofstad 2
Bestemmingsvlak Wonen uitbreiden. Overeenstemming over aankoop perceel gemeentegrond.
17. Hoogeind 7
'vh' verwijderen.
18. Hoogstraat 13
Toevoegen bouwvlak op verbeelding met aanduidingen 'vh' en 'iv'.
19. Hoogstraat 15
Toevoegen bouwvlak op verbeelding met aanduidingen 'vh' en 'iv'.
20. Locatie tegenover Hulst 20
Opnemen 'vh'
21. Hoogstraat 20
Begrenzing bouwvlak aan achterzijde (vergunde stal) toevoegen aan bouwvlak. Voor het gekoppelde deel wordt tevens de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch – veehouderij" toegevoegd.
22. Hoogstraat 27
Opnemen aanduidingen 'vh', 'iv' en 'por'
23. Hoogstraat 68
Opnemen aanduiding 'iv'
24. Houtsestraat 16: verwijderen 'iv';
25. Houtsestraat 17
Aanduiding op perceel Houtsestraat 17 zoals opgenomen in herziening 1 is weggefallen.
Herstel van de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch – ammoniakemissie' en 'bedrijfsgebouwen uitgesloten'.
26. Kerkdijk-zuid 7.
Aanduiding 'detailhandel'
27. Kleine Beurs 1.
Aanpassen bouwvlak vanwege buiten begrenzing gelegen bijgebouw.
28. Kremselen 7
Aanduiding opnemen 'iv uitgesloten'
29. Laarsweg 7
Aanduiding '2 BW' opnemen
30. Liempdseweg 31
Aanduiding 'Central Point' opnemen
31. Liempdseweg 39: opnemen aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - twee bedrijven toegestaan";
32. Lieshoutseweg 61: opnemen aanduiding 'Agrarisch bedrijfsgebouw';
33. Lieshoutseweg 82: opnemen aanduiding Rijbak;
34. Mosbulten 16: opnemen 'vh';
35. Nijnselseweg 21
Ondergeschikte herbegrenzing bouwvlak;
36. Nijnselseweg 26
Aanduidingen opnemen tbv fietsenstalling (100 m2) en waterbassin (ca 8 m hoog). Deze zijn gelegen buiten het bouwvlak doch binnen het bestemmingsvlak;
37. Nijnselseweg 38
Begrenzing bestemmingsvlak Bedrijf inclusief buitenopslag in het plan opnemen.
38. Nijnselseweg 44.
Deel van het perceel dat voorheen agrarisch bouwvlak was, is omgezet naar bestemming Bedrijf. Afwijking toegestaan qua goot-, bouwhoogte en dakhelling (resp 8 m en 12 m en dakhelling 0%) bij bestemming Bedrijf. Eén bedrijfswoning toegelaten voor totale locatie Nijnselseweg 44. Betreft bestaande bedrijfswoning, opgenomen binnen het deel met de aanduiding agrarisch bouwvlak. Correctie in tabel bedrijf. Correctie begrenzing agrarisch bouwvlak aan westzijde;
39. Ollandseweg 134 – 136
Opnemen van juiste begrenzing conform de ruimtelijke onderbouwing

40. Pastoor Smitsstraat 55.
Verwijderen: aanduiding specifieke vorm van agrarisch met waarden - schapen- en geitenhouderij (in verband met systematiek). Geldt ook voor overige locaties met deze aanduiding.
41. Rijtvenweg 1a
Aanpassen begrenzing bouwvlak in verband met gerealiseerde luchtwasser.
42. Rijtvenweg 3: Verwijderen –IV;
43. Rijtvenweg 3: Opnemen IV;
44. Rijtvenweg 3a: Opnemen –IV (intensieve veehouderij uitgesloten);
45. Rijtvenweg 7.
Aan de achterzijde is nagelaten de aanduiding Rijbak op te nemen. Op deze wijze sprake van volwaardig bouwvlak. Wijzigen naar aanduiding Rijbak.
46. Schietbergweg 6 en 8/8a
Aanpassing van het bestemmingsvlak in relatie tot de garage behorende bij het adres Schietbergweg 6. Gelijktijdige aanpassing begrenzing bestemming Bedrijf aan schietbergweg 8/8a.
47. Schijndelseheide 6
Aanduiding 'vh' opnemen;
48. Schijndelseweg 47.
Deze locatie is los gekoppeld van het agrarisch bedrijf Schijndelseweg 43. Gelet op de begrenzing van de bouwvlakken is er sprake van 2 woningen. Er is één woning toegelaten. Correctie doorvoeren op verbeelding.
49. Schootsedijk 8.
Correctie begrenzing bestemmingsvlak WONEN. Noordzijde verkleinen en toevoegen aan westzijde en smalle strook aan oostzijde;
50. Schootsedijk 30
Opnemen aanduiding 'vh'
51. Sortestraat 10
Opnemen 'vh'
52. Spierkesweg 3 – 5.
Op de verbeelding is de aanduiding "Veehandel" vervallen en moet alsnog worden opgenomen.
53. Spierkesweg 10.
Opnemen van een woonbestemming voor Spierkesweg 10.
Gebleken is dat tegen een omzetting van de bestemming Agrarisch naar de bestemming Wonen geen planologische en/of milieutechnische belemmeringen bestaan.
54. Spierkesweg 13: opnemen aanduiding 'hondenoefenterrein';
55. Sterrebos 1
Verwijderen aanduiding 'iv'. Milieuvergunning in verband met de veehouderij is ingetrokken. Rechten zijn verkocht ten behoeve van veehouderij aan de Heiweg te Schijndel.
56. Sterrebos 9
Aanduiding 'Por' verwijderen
57. Villenbraken 11-13
Aanpassen bouwvlak conform feitelijke situatie.
58. Villenbraken 11a.
Begrenzing van bouwvlak in overeenstemming met afspraken.
59. De functieaanduiding specifieke vorm van bos - kano uitstapplaats wijzigen in de functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch met waarden - kano uitstapplaats.
60. Vresselseweg 6: 'Specifieke vorm van recreatie- t1 en t2' in plaats van 'specifieke vorm van horeca t1 en t2'
61. Vresselseweg 43
Bijgebouwen koppelen met bestemmingsvlak Wonen.
62. Vresselseweg 54
Begrenzing van bouwvlak in overeenstemming met afspraken.
63. Weievensweg 14.
Toevoegen koppelteken.
64. Witte Bleek 4 – 6:

- verwijderen VH;
65. Wolvensteeg 1
Begrenzing bouwvlak en functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch – mestbewerking overeenkomstig de onherroepelijke omgevingsvergunningen;
Functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch met waarden – veehouderij;
 66. Wolvensteeg 2
Opnemen 'vh' en 'iv uitgesloten'
 67. Zijtaartseweg 8
Ambtshalve aanpassing bouwvlak in verband met verleende vergunning van 1-9-2005 (BA2005.219) quarantaine ruimte.
 68. Zijtaartseweg 15
Vanwege regeling Ruimte voor Ruimte wordt een passende herbestemming opgenomen.
Bestemming: Wonen voor een deel van het voormalig bouwvlak. Resterende gebied verkrijgt de bestemming Agrarisch waarmee het overige agrarisch bouwvlak komt te vervallen.
Verwijderen: aanduiding POR van verbeelding en uit de planregels.
Het gebouw op het voormalig agrarisch bouwvlak wordt via een relatieteken verbonden met het bestemmingsvlak Wonen en gaat hiervan deel uitmaken.
 69. Zijtaartseweg 22;
Bouwvlak aanpassen en bebouwing en voorziening binnen begrenzing brengen.
 70. Zwijnsbergen 3
Bouwvlak aanpassen en bebouwing en voorziening binnen begrenzing brengen.
 71. Zwijnsbergen 3.
Aanduiding 'veehandel' opnemen.
 72. Zwijnsbergen 11.
Aanpassing "verkeer-verhard" naar "agrarisch met waarden- landschapswaarden".
 73. Witte Bleek 2: Aanduiding Sr-8 en Leunestraat 22: Recreatie en Sr-7.
 74. Vertaling wijzigingsbesluit "fietspad Bobbenagelseweg";
 75. Vertaling wijzigingsbesluit "Spreeuwelen 6".

Toelichting ambtshalve aanpassingen planregels.

1. Aanpassing van verwijzing naar gebiedsaanduidingen (artikel 31 moet zijn: index);
2. Afstemming van regels in verband met aanduidingen op bouwvlakken en overige aanduidingen op de verbeelding;
3. Aanpassing aan gewijzigde regels van de RO-standaarden;
4. Aanpassing in verband met geconstateerde onvolkomenheden o.a. in verband met Verordening Ruimte;
5. Verfijning van regels waaronder toevoeging van regels in verband met de praktijkervaring van de laatste 3 jaren;
6. Taalkundige onvolkomenheden;
7. Onvolkomenheden in de nummering;
8. Verfijning/aanvulling begripsbepalingen;
9. Aanpassingen in verband met de gewijzigde regelgeving (met name Besluit omgevingsrecht);
10. Reactieve aanwijzing van april 2012
 Gedeputeerde Staten (GS) van Noord-Brabant hebben op 24 april 2012, overeenkomstig artikel 4.2 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), besloten om voor een gedeelte van het bestemmingsplan Buitengebied (2012) een reactieve aanwijzing te geven. De raad heeft besloten om tegen deze reactieve aanwijzing beroep in te stellen bij de Raad van State. Het ingestelde beroep is ongegrond verklaard. Uit de uitspraak blijkt dat de Raad van State van oordeel is dat de gemeente gebonden is aan hetgeen in de Verordening Ruimte is opgenomen. Bij de opstelling van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met provinciale belangen en uitgangspunten zoals zorgplicht en zorgvuldig ruimtegebruik. In Herziening 2 is een aantal artikelen waar de reactieve aanwijzing op van toepassing is, gewijzigd en in overeenstemming gebracht met de (meest recente versie van de) Verordening Ruimte. De overige artikelen waarop de reactieve aanwijzing van toepassing is komen te vervallen. Deze zijn immers niet in werking getreden.

B. Ambtshalve aanpassingen Regels

1. Aanpassingen bestemmingsplan aan standaarden 2012 o.a. wijzigingsregels;
2. Verwijzing bij gebiedsbestemmingen/aanduidingen naar artikel 31. Aanpassen aan standaarden 2012 met juiste verwijzing.
3. Begripsbepalingen op te nemen of aan te passen:

Artikel 1.8b.	agrarische activiteiten bij wijze van hobby: activiteiten gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren ondergeschikt aan de hoofdbestemming en in een omvang die niet als een bedrijfsmatige agrarische activiteit kan worden beschouwd.
Artikel 1.20a.	De bebouwing ten dienste van (intensieve)veehouderijen. • Gebouwen in gebruik voor de huisvesting van vee in overeenstemming met de voor die activiteit verleende omgevingsvergunning; • Gebouwen in gebruik ten behoeve van de uitoefening van de (intensieve) veehouderij in de brede zin (zoals een machineberging waarin de machines die gebruikt worden ten behoeve van de veeteelt zijn of worden gestald); • Bouwwerken voor de opslag van mest en overige bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van de (intensieve) veehouderij.
Artikel 1.25b.	Aan begripsbepaling toevoegen: na agrarische onderneming. "Hiertoe behoren tevens de productiegerichte paardenhouderijen".
Artikel 1.26	wijzigen bepaling door verwijderen van "het peil" in de passage <i>"een gebouw en/of een terrein het peil beschikbare vloeroppervlakte"</i>
Artikel 1.31a	Bijzondere woonvormen
a.	een woonvorm waar bewoners nagenoeg zelfstandig wonen met (voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (ook 24-uurs begeleiding);

- b. een groep personen die geen (duurzame) gemeenschappelijk huishouden voert, er is geen sprake van continuïteit in de samenstelling en onderlinge verbondenheid;
- c. woongroepen: een groep personen die er bewust voor kiezen om met elkaar in één woning samen te wonen, zonder dat er sprake is van een gezinsverband of samenlevingsvorm.

Artikel 1.55aa	Erf: al dan niet bebouwd perceel, of gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;
Artikel 1.117a	schuilgelegenheid (verwijderen "en/of bedrijfsmatige"):: Solitair gelegen kleine schuur of stal in het agrarisch gebied die dient voor de hobbymatige stalling van dieren.
Artikel 1.126a	Vervangende nieuwbouw: nieuw te realiseren gebouw dat een bestaand gebouw direct vervangt op vrijwel dezelfde plaats en waardoor op die plaats geen wezenlijke wijziging van de stedenbouwkundige structuur ontstaat;
Artikel 1.143	Aan begripsbepaling toevoegen: "en wordt voldaan aan de nadere regels, voor zover deze ruimtelijk relevant zijn, die hieromtrent op basis van de Verordening ruimte door Gedeputeerde Staten zijn gesteld, zoals die regels gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag".
Artikel 1.144	Aan begripsbepaling ZZP toevoegen: <i>in overwegende mate uitvoering van werk op locatie bij derden.</i>
Artikel 2.9	de huidige begripsbepaling "de inhoud van het hoofdgebouw met aangebouwde bijgebouwen tot de op grond van de regels toegestane maatvoering" wijzigen in "de inhoud van het (hoofd)gebouw, inclusief de bijgebouwen, met uitzondering van de vrijstaande bijgebouwen, die ten dienste staan van de primaire woonfunctie. Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.";

4. In de afwijkings- en wijzigingsregels moet in de gevallen waar is opgenomen "Er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen" 'onevenredig' worden toegevoegd zodat de regel komt te luiden: "Er is geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen".
5. Aanpassen artikel 3.1 en repeterende regels van: 'mestbewerking voor het eigen bedrijf' naar 'mestbewerking en -verwerking voor het eigen bedrijf. Deze tekstuele aanpassing ook doorvoeren in de gebruiksregels;
6. 3.2.2.a onder c 1 (en repeterende regels) 1^e woordje "zijn" verwijderen: ...bestemmingsplan legaal aanwezig of in uitvoering zijn.
7. 3.2.6.b en 4.2.6.b, 5.2.6.b en 6.2.3.b wijzigen gelet op handhaven definities bijgebouw met daaronder aanbouw, aangebouwd bijgebouw, vrijstaande bijgebouw en uitbouw. De desbetreffende regels komen als volgt te luiden: "de inhoud van een bedrijfswoning, inclusief de bijgebouwen, met uitzondering van de vrijstaande bijgebouwen, die ten dienste staan van de primaire woonfunctie, mag niet meer bedragen dan 750 m³;
8. Artikelen 3.2.6, 4.2.6 en 5.2.6 onder d als volgt wijzigen: *in afwijking van het bepaalde onder b, f en g mag, bij herbouw van de bedrijfswoning, indien de inhoud van de bestaande bedrijfswoning groter is dan 750 m³, de bestaande oppervlakte worden herbouwd mits bij de herbouw de bestaande goot- en nokhoogte wordt toegepast.*
9. 3.2.3d. Verwijzing naar "s" moet 't' zijn.
10. 3.2.7b toevoegen "vrijstaande" aan "overkappingen". De regeling voor de bijgebouwen en overkappingen van 3.2.7 opnemen bij de agrarische bestemmingen, bedrijf, Horeca, Maatschappelijk, Maatschappelijk 1, Recreatie en Sport.
11. In artikel 3.2.9 en repeterende regelingen opnemen: met dien verstande dat de bouwhoogte vóór de voorgevelrooilijn niet meer bedraagt dan 1 m;
12. Artikel 3.3.3.a en repeterende regels aanpassen

Het aantal schuilgelegenheden mag niet meer bedragen dan 1 per 0,5 ha agrarisch gebied aaneengesloten eigendom, waarbij het maximum per aaneengesloten eigendom het maximum aantal schuilgelegenheden 2 bedraagt.

13. Artikel 3.3.5.b en repeterende regels aanpassen door "wijzigingsplan" te wijzigen naar "omgevingsvergunning".
14. Toevoegen 3.3.5 lid j, 4.3.5 lid j en 5.3.5 lid k:
Toepassing van de afwijkingsbevoegdheid is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – beperking veehouderij', tenzij aangetoond is dat er sprake is van een grondgebonden veehouderij waarbij tevens maatregelen dienen te worden getroffen en in stand gehouden die invulling geven aan een zorgvuldige veehouderij.
15. Artikel 3.6.8. en repeterende regels: veehouderij uitsluiten binnen bebouwingsconcentraties;
16. 4.2.2a de nummering onder c wijzigen van 5 en 6 naar 1 en 2. In aanhef ij toevoegen aan veehouder;
17. 5.1 onder s verwijderen;
18. In bijlage 05. Bij Hoogeind 9 "pesion" wijzigen in "pension"
19. 3.5.2, 4.5.2, 5.5.2 d verwijderen. C weer opnemen.
20. Artikel 3.5.9, 4.5.9, 5.5.9 en 6.5.7 toevoegen aan lid a: legaal aanwezige bebouwing, *behorende bij de plattelandswoning*.
21. 4.1, lid b, sub 7 en 8 verwijderen. Heeft alleen betrekking op de bestemming "agrarisch".
22. Bestemming Maatschappelijk 1. Regeling voor bijgebouwen opnemen.
23. Als strijdig gebruik in artikel 13 opnemen: het gebruik van het logies- en/of recreatiegebouw op de locatie Bakkerpad 17 (aanduiding sr-5) tbv de zakelijke markt;
24. Voor de voor 'Verkeer – Nationaal' aangewezen gronden een regeling opnemen voor kunstwerken en overige bouwwerken conform 18.2.2;
25. Aanvulling sloop-bonus regeling bij bestemming Wonen.
Indien er sprake is van een of meerdere bijgebouwen op afstand, verbonden door middel van een koppelteken, is oprichting van (het) bijgebouw(en) uitsluitend binnen het "hoofdvlak" toegestaan.
26. Artikel 20.2.2.c komt als volgt te luiden: de inhoud van een woning, inclusief de bijgebouwen, met uitzondering van de vrijstaande bijgebouwen, die ten dienste staan van de primaire woonfunctie, mag niet meer bedragen dan 750 m³;
27. Artikel 20.2.3.
Het woord "bebouwing" vervangen door "gebouwen".
28. Artikel 20.3.3
Artikel 20.3.3 lid h, komt als volgt te luiden:
De bestaande oppervlakte mag, indien de inhoud van de bestaande woning groter is dan 750 m³, de bestaande oppervlakte worden herbouwd mits bij de herbouw de bestaande goot- en nokhoogte wordt toegepast.
29. In artikel 20a de regeling voor overkappingen opnemen conform de bestemming Wonen.
30. Mantelzorg aanpassen.
Toevoegen aan 30.2: "Hetgeen aangetoond dient te worden door een verklaring van een door het college van Burgemeester en Wethouders aan te wijzen deskundige of kan worden aangetoond met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medische adviseur".
31. In de algemene gebruiksregels van artikel 30 opnemen:
Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikelen 1.71 en 1.136 en bijzondere woonvormen toestaan, mits in een rapport wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. De gebruikswijziging heeft betrekking op een bruto-vloeroppervlakte van maximaal 1.500 m².
 - b. Huisvesting van de bijzondere woonvorm vindt plaats in een bestaand gebouw, dat reeds aanwezig is ten tijde van terinzagelegging van dit ontwerp-bestemmingsplan. Het karakter van het gebouw mag niet wijzigen.
 - c. Er mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking optreden dat deze leidt of kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.

- d. Er ontstaat geen onevenredige aantasting van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven.
 - e. Er dient te worden aangetoond dat er sprake is van een verantwoord woon- en leefmilieu/klimaat.
 - f. In een straat wordt slechts aan één kant tussen twee zijstraten en binnen een straat van 100 meter voor niet meer dan één perceel/gebouw een omgevingsvergunning verleend voor bijzondere woonvormen.
 - g. Het bepaalde in sub b en f is niet van toepassing op een bijzondere woonvorm zoals benoemd in artikel 1.31a onder a.
32. Verwijderen uit artikel 29.1 het woord "oppervlakte" (2x uit 1^e alinea).
33. Afwijkingsregeling platte daken.
Afwijkingsregeling voor platte daken: In afwijking van de voorgeschreven dakhelling mag, indien een gebouw wordt voorzien van een kap, maximaal 40% van een gebouw worden voorzien van een platte afdekking; in dat geval is de aangegeven goothoogte tevens de maximale hoogte van de platte afdekking.
34. Ondergronds bouwen.
In de regeling (artikel 29.4) voor ondergronds bouwen tevens mogelijkheid opnemen voor BOUWWERKEN, geen gebouwen zijnde.
35. Bouwen, gebruik en parkeernormen (opnemen in algemene regels).
Ten aanzien van bouwen, gebruik en parkeernormen geldt dat:
- a) op eigen terrein in voldoende mate in de parkeerbehoefte wordt voorzien;
 - b) de op het tijdstip van aanvraag van de omgevingsvergunning geldende parkeernorm moet worden gehanteerd. De gemeente beschouwt "Kencijfers Parkeren en Verkeersgeneratie CROW-publicatie 317" in het kader van dit bestemmingsplan als een gemeentelijke regeling.
36. Afwijkingsregeling ten behoeve van de aanleg van een inrit;
Artikel 32, lid t:
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de planregels voor het aanleggen van een inrit ten behoeve van de bestemming Wonen, Bedrijf, Horeca, Maatschappelijk, Maatschappelijk 1, Recreatie en Sport, mits:
- a. het stedenbouwkundig beeld niet in onevenredige mate wordt geschaad;
 - b. de voorziening noodzakelijk is uit een oogpunt van bereikbaarheid;
 - c. de aanleg van de voorziening geen onevenredige nadelige invloed heeft op de desbetreffende bestemming en de gebruiksmogelijkheden ervan niet in overwegende mate worden beperkt;
 - d. er rekening wordt gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding (waterkwaliteit en -kwantiteit);
 - e. geen onevenredige schade wordt toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
 - f. geen sprake is van onevenredige aantasting van de natuurwaarden en /of de landschappelijke, ecologische, cultuurhistorische of archeologische waarden.
37. Nijnselseweg 44.
Deel van het perceel dat voorheen agrarisch bouwvlak was, is omgezet naar bestemming Bedrijf. Afwijking toegestaan qua goot-, bouwhoogte en dakhelling (resp 8 m en 12 m en dakhelling 0%) bij bestemming Bedrijf. Eén bedrijfswoning toegelaten voor totale locatie Nijnselseweg 44. Betreft bestaande bedrijfswoning, opgenomen binnen het deel met de aanduiding agrarisch bouwvlak. Correctie in tabel bedrijf. Correctie begrenzing agrarisch bouwvlak aan westzijde;
38. Schietbergweg 8/8a
Ambtshalve aanpassing in tabel bij bestemming "Bedrijf" "groothandel en herstellinrichting tbv landbouw-, tuin- en bosbouwmachines".
In gebruiksregels opnemen dat gezamenlijke oppervlakte verkoop- en showroomruimte maximaal 100 m² mag bedragen.
39. Spierkesweg 5, Buxtelseweg 8 - 8a en Zwijnsbergen 3.
De aanduiding "Veehandel" is in de bestemmingsomschrijving opgenomen. Aanvullend regelen in gebruiksvoorschriften en bouwvoorschriften.
40. Sterrebos 9

Er is geen sprake van een plattelandswoning. Verwijderen uit bijlage.

41. Wolvensteeg 1.

Vanwege de onherroepelijke vergunningen d.d. 2 april 2008 (nummer BA 2006327), 4 juni 2009 (nummer B2 2009007) en 13 augustus 2012 (nummer UV 20120059) is een aanpassing van de verbeelding en regels vereist:

Artikel 3.1, lid b, sub 6 wordt als volgt aangepast:

6. 'specifieke vorm van agrarisch – mestbewerking' tevens mestbewerking en – verwerking is toegestaan;

Artikel 3.2.3d wordt als volgt aangepast:

3.2.3d Mestbewerking

Mestbewerking en -verwerking, ander dan bedoeld onder artikel 3.1 onder t is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – mestbewerking', waarbij voor de gebouwen geldt dat:

- a. De goothoogte niet meer mag bedragen dan 5,5 m.
- b. De bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 9 m.
- c. De oppervlakte niet meer mag bedragen dan 1000 m².

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de mestbewerking en -verwerking mag maximaal 12 m bedragen.

Artikel 3.4.1 lid i, sub 2 wordt als volgt aangepast:

2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - mestbewerking' waar mestbewerking en –verwerking zijn toegestaan en waarbij de mest tevens afkomstig mag zijn van bedrijven van derden.

42. De regeling voor stageverblijven zoals aangegeven onder de agrarische bestemmingen, ook opnemen binnen de bestemming Bedrijf.
43. In Herziening 2 is een aantal artikelen gewijzigd en in overeenstemming gebracht met de (meest recente versie van de) Verordening Ruimte zoals bepalingen voor 'overige zone – beperking veehouderij'.
44. De artikelen waarop de reactieve aanwijzing van toepassing is, komen te vervallen.
45. In artikel 4 en 5 het toevoegen van "met waarden" in de bestemmingsomschrijving;
46. Aanpassing van bestemmingsomschrijving van artikelen 3, 4 en 5 (cursieve passage) "een agrarisch bedrijfsgebouw *buiten het bouwvlak* ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch– agrarisch bedrijfsgebouw'";
47. In het ontwerp van het bestemmingsplan is de regeling voor het uitbreiden van de woning tot 900 m³ doorgehaald waardoor de indruk is ontstaan dat deze regeling is ingetrokken. Dit is niet het geval. Bij de vaststelling wordt de regeling opnieuw opgenomen.

20.3.4 Vergroten woning binnen bestemmingsvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 20.2.2 voor het vergroten van de inhoud van een woning tot maximaal 900 m³. Hierbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De ontwikkeling gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van de bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.
- b. De in het gebied aanwezige waarden worden niet onevenredig aantast.
- c. Er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen.
- d. De afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.
- e. De ontwikkeling is vanuit stedenbouwkundig opzicht aanvaardbaar.