

## **Bestemmingsplan**

### **Partiële Herziening Buitengebied**



# Bestemmingsplan

## Partiële Herziening Buitengebied

Gemeente Etten-Leur

**Vastgesteld:**

24 januari 2022

**Projectgegevens:**

TOE02-0461237-01B

REG02-0461237-01D

TEK02-0461237-01A

**Identificatienummer:**

NL.IMRO.0777.0145PHBUITENGEBIED-3001



datum vrijgave

03-03-2022

beschrijving revisie

vaststelling

projectleider

EB

vrijgave

AH



# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding	1
1.2	Geldende bestemmingsplannen en plangebied	1
1.3	Opzet en inhoud van het bestemmingsplan	2
<b>2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>4</b>
2.1	Afstemming op nieuwe gemeentelijke beleidsinzichten	4
2.2	Afstemming op Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	13
2.3	Verbeteringen en correcties	17
2.4	Verwerking van planologische wijzigingen	24
<b>3</b>	<b>Beleidskader en omgevingsaspecten</b>	<b>27</b>
3.1	Beleidskader	27
3.2	Omgevingsaspecten	27
<b>4</b>	<b>Juridische opzet</b>	<b>28</b>
4.1	Plansystematiek	28
4.2	Herziening van de regels	28
4.3	Herziening van de verbeelding	29
4.4	Herziening in relatie tot moederplan	30
<b>5</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>32</b>
5.1	Economische uitvoerbaarheid	32
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32

## **Bijlagen:**

- Bijlage 1: Nota vooroverleg Concept ontwerpbestemmingsplan 'Partiële Herziening Buitengebied'
- Bijlage 2: Nota zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan 'Partiële Herziening Buitengebied'
- Bijlage 3: Nota ambtshalve aanpassingen Ontwerpbestemmingsplan 'Partiële Herziening Buitengebied'



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

### **Vorbereiding op de Omgevingswet**

Naar verwachting treedt op 1 januari 2023 de Omgevingswet in werking. Op dat moment worden alle geldende bestemmingsplannen van een gemeente onderdeel van het gemeentebrede tijdelijke omgevingsplan. Om goed voorbereid te zijn op de overgang naar het omgevingsplan is het wenselijk dat een gemeente beschikt over een planvoorraad met actuele en uniforme bestemmingsplannen. Een actuele en uniforme planvoorraad maakt de transitie van het tijdelijke omgevingsplan naar het definitieve omgevingsplan eenvoudiger en maakt de geldende plannen tijdens de transitiefase beter raadpleegbaar. Dit is reden geweest om te bezien of actualisatie van het bestemmingsplan voor het buitengebied van Etten-Leur wenselijk is.

### **Aanpassingen bestemmingsplan 'Buitengebied'**

Het bestemmingsplan 'Buitengebied' is vastgesteld op 30 september 2013. De afgelopen jaren is ervaring opgedaan met het bestemmingsplan. Op hoofdlijnen voldoet het bestemmingsplan prima, maar het is wenselijk om de planregeling op een aantal punten aan te passen of te verduidelijken. Enkele onderwerpen behoeven aanpassing op verzoek van de gemeenteraad (raadsprogramma), maar er zijn vooral aanpassingen gewenst naar aanleiding van de toepassingspraktijk van de afgelopen jaren. Aanpassing van het bestemmingsplan biedt tegelijkertijd de mogelijkheid om een aantal nieuwe beleidsinzichten in het bestemmingsplan te verwerken. Tenslotte geeft aanpassing van het bestemmingsplan de mogelijkheid om de regels uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant te vertalen. De aanpassingen zoals opgenomen in dit bestemmingsplan zijn toegelicht in hoofdstuk 2.

### **Keuze voor partiële herziening**

Het bestemmingsplan 'Partiële Herziening Buitengebied' is opgesteld om de gewenste aanpassingen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' door te voeren. Daar waar het bestemmingsplan 'Buitengebied' voldoet, zijn geen wijzigingen nodig. Dit bestemmingsplan is daarom vormgegeven als een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied', waarbij hoofdzakelijk de regels op onderdelen worden aangepast.

## 1.2 Geldende bestemmingsplannen en plangebied

### **Geldende bestemmingsplannen**

Voor het grootste deel van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Na vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied' op 30 september 2013 is een aantal wijzigingen in het plan doorgevoerd als gevolg van de volgende procedures:

- de 'Reactieve aanwijzing ten aanzien van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Etten-Leur', zoals vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 5 november 2013;
- de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan 'Buitengebied' d.d. 20 mei 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:1583);
- de partiële herziening 'Reparatieplan Buitengebied, Hoevenseweg 26 en statische opslag in kassen', vastgesteld door de gemeenteraad op 21 maart 2016;
- de partiële herziening 'Paraplubestemmingsplan Vergroten inhoudsmaat burgerwoningen Buitengebied', vastgesteld door de gemeenteraad op 27 mei 2019.

Voor sommige locaties in het buitengebied geldt een specifiek (postzegel)bestemmingsplan. Voor deze locaties gelden, juist heel bewust, meestal specifieke regelingen.

De gronden waar deze (postzegel)bestemmingsplannen gelden, zijn in de meeste gevallen buiten deze herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied' gelaten. Hierdoor blijven de (postzegel)bestemmingsplannen ter plaatse gelden.

De meeste wijzigingen die de afgelopen jaren hebben plaatsgevonden, betreffen zogeheten binnenplanse wijzigingen. Dat zijn wijzigingen die zijn doorgevoerd op grond van in het bestemmingsplan 'Buitengebied' opgenomen wijzigingsbevoegdheden. Het gaat bijvoorbeeld om de omzetting van voormalige agrarische bedrijfslocaties naar een woonbestemming of uitbreidingen/aanpassingen van agrarische bedrijfsvoeringen. Voor zover deze procedures afgerond en onherroepelijk zijn, zijn de wijzigingen verwerkt in deze herziening van het bestemmingsplan. Er vinden geen nieuwe planologische wijzigingen plaats voor deze locaties.

De planologische wijzigingen die in deze herziening zijn overgenomen, zijn benoemd in paragraaf 2.4.

### **Plangebied**

Het plangebied van deze herziening is grotendeels gelijk aan het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Het plangebied omvat daarmee nagenoeg het hele buitengebied van de gemeente Etten-Leur. Aan de noordzijde van de kern Etten-Leur is het plangebied iets verruimd, zodat een strook woningen aan de Hanekinderstraat, die gelegen is in het buitengebied, ook binnen het bestemmingsplan voor het buitengebied komt te vallen. Dat betreft echter niet meer dan een logischere begrenzing. Verder zijn, zoals hierboven toegelicht, diverse locaties buiten het plangebied gelaten zodat hier de specifieke postzegelplannen blijven gelden. Ook het plangebied van het wijzigingsplan 'Buitengebied, Hoge Bremberg 33c' is buiten het plangebied gelaten, omdat dit wijzigingsplan ten tijde van de vaststelling van deze partiële herziening niet onherroepelijk was. De percelen aan de Deurnestraat 2 en 2a vallen ook buiten het plangebied. De Raad van State heeft de woonbestemming die voor deze percelen was opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' in haar uitspraak van 20 mei 2015 vernietigd. Omdat het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' voor deze gronden niet het geldende bestemmingsplan is, zijn de percelen buiten het plangebied van deze herziening gelaten.

## **1.3 Opzet en inhoud van het bestemmingsplan**

### **Aanpassingen op de verbeelding en in de planregels**

Dit bestemmingsplan is een partiële herziening van het bestemmingsplan voor het buitengebied. De plangrens van dit bestemmingsplan is daarom grotendeels gelijk aan de plangrens van het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied'. Op de verbeelding (kaart) van dit herzieningsplan zijn binnen de plangrens uitsluitend de gronden ingetekend waar een aanpassing van de verbeelding wordt gedaan. In deze herziening betreft dit enkel de verwerking van de in paragraaf 2.4 genoemde planologische wijzigingen die reeds hebben plaatsgevonden, alsmede een beperkt aantal correcties. De overige gronden vallen wel binnen het plangebied van dit herzieningsplan, maar op de verbeelding van deze herziening zijn daar geen bestemmingen of aanduidingen ingetekend. Op basis van het toepassingsbereik (artikel B van de planregels) blijft de huidige verbeelding hier ongewijzigd van toepassing. Kortom, bij deze partiële herziening vinden geen planologische wijzigingen plaats, maar de aangepaste regels zullen betrekking hebben op het hele plangebied van dit plan.

De basis voor de planregels van dit bestemmingsplan zijn de huidige regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' (inclusief vertaling van de in paragraaf 1.2 genoemde procedures). In de planregels is in rood aangegeven welke aanpassingen (inclusief doorhalingen) door deze planherziening worden gedaan in de planregels. Deze herziening heeft voor wat betreft de regels dus uitsluitend betrekking op de in rood aangegeven onderdelen van de regels.



De in zwart aangegeven delen van de regels zijn weergegeven in verband met de leesbaarheid, maar zijn geen onderdeel van de herziening en blijven dus ongewijzigd. Op deze wijze is in één document heel duidelijk zichtbaar hoe de regels vóór en ná deze partiële herziening luiden. In het toepassingsbereik in de planregels is deze methodiek verder uitgewerkt. Zie ook hoofdstuk 4 waarin de juridische opzet uitgebreid wordt toegelicht.

#### **Opzet van de toelichting**

Deze toelichting is een toelichting op maat van de onderdelen die worden herzien. De aanpassingen waar dit herzieningsplan op ziet, zijn in hoofdstuk 2 (de planbeschrijving) gerubriceerd naar hun achtergrond. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op overig relevant actueel beleid en relevante omgevingsaspecten. Hoofdstuk 4 bevat een toelichting op de systematiek van dit bestemmingsplan en de inhoud van de verbeelding en de planregels. Hoofdstuk 5 bevat een toelichting op de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

## 2 Planbeschrijving

De aanpassingen die in deze herziening worden gedaan, vallen uiteen in vier onderdelen. In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens aandacht besteed aan:

- de aanpassingen vanwege nieuwe gemeentelijke beleidsinzichten (paragraaf 2.1);
- de aanpassingen vanwege de afstemming op de provinciale Interim omgevingsverordening (paragraaf 2.2);
- de aanpassingen die het gevolg zijn van verbeteringen en correcties (paragraaf 2.3); en
- de aanpassingen die het gevolg zijn van het overnemen van planologische wijzigingen die in de afgelopen jaren hebben plaatsgevonden (paragraaf 2.4).

### 2.1 Afstemming op nieuwe gemeentelijke beleidsinzichten

Het bestemmingsplan 'Buitengebied' is gebaseerd op de inzichten en het geldende beleid uit de periode tot en met 2013. In de praktijk blijken de huidige regelingen voor bepaalde gebruiks- en bouwmogelijkheden niet (meer) goed te werken. Daarom worden in deze partiële herziening een aantal regelingen inhoudelijk aangepast. Het betreft de volgende onderwerpen.

#### 2.1.1 Bijgebouwen bij woningen en bij omzetting vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing

In de praktijk zijn er veel vragen over de mogelijkheden voor het oprichten en het gebruik van bijgebouwen, zowel bij bestaande woningen als in het geval van beëindiging van agrarische bedrijfsactiviteiten. Stoppende agrarische bedrijven kiezen soms voor statische binnenopslag in combinatie met de woning, omdat er in dat geval ruimere mogelijkheden zijn voor het behoud van (bij)gebouwen dan bij een wijziging naar de bestemming 'Wonen'. De ondernemer stopt in dat geval met agrarisch ondernemen, blijft wonen in de voormalige agrarische bedrijfswoning en de bedrijfsgebouwen blijven staan ten behoeve van statische binnenopslag. In andere gevallen blijven de voormalige bedrijfsgebouwen leeg staan. In deze gevallen is er, ondanks beëindiging van het agrarische bedrijf, vaak geen sprake van ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van sloop van bebouwing en/of het wegnemen van verharding.

Omzetten naar de bestemming 'Wonen' is nu in veel gevallen niet aantrekkelijk, omdat dan maximaal 250 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen en overkappingen mag worden gehandhaafd/herbouwd en omdat gebruik voor statische opslag niet meer is toegestaan. Hierdoor ontbreekt een stimulans om de bestemming te wijzigen naar 'Wonen' en wordt een 'tussenoplossing' – in de vorm van een niet-agrarisch bedrijf, veelal statische opslag – vaak een eindsituatie. Omdat dergelijke oplossingen op langere termijn minder wenselijk zijn, is bezien in hoeverre de regels in het bestemmingsplan kunnen worden aangepast om het wijzigen naar een woonbestemming – met de daarbij gepaard gaande kwaliteitswinst – aantrekkelijker te maken. Omdat de huidige regelingen in de praktijk weinig maatwerk mogelijk maken, is een aantal regelingen aangepast. De regels in de bestemming 'Wonen' en de agrarische bestemmingen zijn in samenhang bezien, waardoor deze herziening van het bestemmingsplan een totaalpakket aan mogelijkheden biedt dat is afgestemd op de specifieke kenmerken en vragen in het Etten-Leurse buitengebied.

In de regels zijn de volgende aanpassingen gedaan.

1. verruimen oppervlakte bijgebouwen en overkappingen;
2. verruimen sloopbonusregeling;
3. verruimen mogelijkheden bij omzetting naar wonen;
4. toelaten van statische binnenopslag bij woningen bij wijziging van bestemming en aanpassing van afwijkingsbevoegdheid in de bestemming 'Wonen'.

## **1. Verruimen oppervlakte bijgebouwen en overkappingen**

In het huidige bestemmingsplan is in de bestemming 'Wonen' per bouwperceel 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen en overkappingen toegestaan. Op veel percelen in het buitengebied kan op grond van de mogelijkheden uit het landelijke Besluit omgevingsrecht (Bor) nu al maximaal 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen en overkappingen vergunningvrij worden gebouwd. Juist bij woningen op (ruime) percelen in het buitengebied blijkt er in de praktijk behoefte aan een grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken dan de 100 tot 150 m<sup>2</sup> die nu kan worden gebouwd, bijvoorbeeld omdat extra ruimte nodig is voor het stallen van onderhoudsmaterieel.

Een oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen van 200 m<sup>2</sup> is in ruimtelijk opzicht goed passend op woonpercelen in het buitengebied van Etten-Leur. Het merendeel van de woonpercelen in het buitengebied heeft een forse omvang: ruim 85% van de bestemmingsvlakken 'Wonen' heeft een oppervlakte van meer dan 800 m<sup>2</sup>. Uitgaande van een hoofdgebouw van 100 m<sup>2</sup> en 200 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen/overkappingen blijven deze percelen – zelfs bij maximale benutting van de bouw mogelijkheden – voor minimaal 60% onbebouwd. Op de meeste percelen bedraagt het bebouwingspercentage zelfs nog aanzienlijk minder, omdat veel percelen groter zijn dan 800 m<sup>2</sup>. Verruiming van de bijgebouwenregeling tot 200 m<sup>2</sup> leidt dan ook niet tot een onaanvaardbare versterking of verdichting van de woonpercelen in het buitengebied. Binnen de oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> vallen bovendien alle bijgebouwen en overkappingen die op een woonperceel worden gerealiseerd: zowel de aan- en uitbouwen aan het hoofdgebouw als alle vrijstaande bijgebouwen en overkappingen. In de praktijk wordt de oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> dan ook verdeeld over verschillende bijgebouwen en overkappingen, die verspreid over het perceel staan.

Om een te grote verdichting van kleine woonpercelen te voorkomen, is gelijktijdig een 50%-regeling geïntroduceerd. Deze regeling bepaalt dat maximaal 50% van de gronden achter de voorgevel van het hoofdgebouw, uitgezonderd de gronden onder het hoofdgebouw, mag worden bebouwd. Deze regeling komt in grote lijnen overeen met de 50%-regeling die geldt voor vergunningvrij bouwen en garandeert dat de achter- en zijtuin van woningen voor minimaal de helft onbebouwd blijft. In combinatie met de regels die worden gesteld over de afstand van gebouwen en overkappingen tot de perceelsgrenzen van derden en de (nieuwe) bepaling die regelt dat bijgebouwen en overkappingen ten minste 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw moeten worden gebouwd, is de verruiming van de bijgebouwenregeling ruimtelijk gezien goed inpasbaar.

Op dit moment is op veel woonpercelen in het buitengebied al meer dan 100 of 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen en overkappingen aanwezig. In eerdere bestemmingsplannen (met name de bestemmingsplannen uit 1985 en 1998) werd bij omzetting van een agrarische bestemming naar een woonbestemming veelal geen sloopverplichting opgelegd. Mede hierdoor staat op ruim 60% van de bestemmingsvlakken met de bestemming 'Wonen' nu al meer dan 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen en overkappingen. Op ruim 40% van de bestemmingsvlakken 'Wonen' staat nu al meer dan 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen en overkappingen. Voor deze percelen is de sloopbonusregeling relevant. Na aanpassing van de sloopbonusregeling (zie hierna onder punt 2) mag de huidige oppervlakte in veel gevallen worden gehandhaafd, tot een maximum van 400 m<sup>2</sup> (in uitzonderingsgevallen tot 500 m<sup>2</sup>). De generieke verruiming van de bijgebouwenregeling tot 200 m<sup>2</sup> is mede ingegeven om te voorkomen dat een onevenredig groot verschil ontstaat tussen deze percelen en de percelen waarop nu minder dan 100 of 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen en overkappingen aanwezig is.

## **2. Verruimen sloopbonusregeling**

Het huidige bestemmingsplan kent een regeling die het mogelijk maakt om meer m<sup>2</sup> aan bijgebouwen en overkappingen te realiseren dan de toegestane 100 m<sup>2</sup>, in ruil voor de sloop van overtollige bebouwing (bijvoorbeeld oude stallen of bedrijfsgebouwen).

Deze zogenaamde sloopbonusregeling voorziet erin dat ter plaatse van de bestemming 'Wonen' meer vierkante meters aan bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan (normaliter maximaal 100 m<sup>2</sup>, bij toepassing van de regeling maximaal 250 m<sup>2</sup>) en/of dat de inhoud van de woning kan worden vergroot (normaliter maximaal 750 m<sup>3</sup>, bij toepassing van de regeling maximaal 850 m<sup>3</sup>).

In de praktijk wordt slechts beperkt gebruik gemaakt van de regeling. Door de vereiste verhouding tussen sloop en herbouw en de beperkte extra oppervlakte die kan worden toegestaan (maximaal 250 m<sup>2</sup>, waar in veel gevallen al 150 m<sup>2</sup> vergunningvrij mogelijk is) is het vaak aantrekkelijker om bestaande bebouwing op grond van het overgangsrecht te handhaven dan om (alle) bebouwing te slopen en nieuwe bebouwing op te richten. De kwaliteitsverbetering die het doel is van de sloopbonusregeling - namelijk de sloop van verouderde (bedrijfs)gebouwen en de herbouw van nieuwe bijgebouwen en overkappingen die passen bij een woonbestemming - wordt daardoor niet bereikt.

Om de regeling aantrekkelijker te maken, is het wenselijk flexibeler om te gaan met de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen. Hoewel een grotere oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen op veel voormalige agrarische bedrijfslocaties in ruimtelijk opzicht goed inpasbaar is, geeft het huidige bestemmingsplan onvoldoende mogelijkheden om hieraan medewerking te verlenen. De huidige sloopbonusregeling geeft daarom onvoldoende prikkel tot sanering van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en geeft weinig stimulans om stoppende agrarische ondernemers te laten omschakelen naar een woonbestemming. De regeling is daarom aangepast, waarbij nadrukkelijk wordt ingezet op het behalen van kwaliteitsverbetering op de locatie.

De aangepaste sloopbonusregeling kent de volgende mogelijkheden:

- Als op het perceel in de bestaande situatie (meer dan 200 m<sup>2</sup> maar) minder dan 400 m<sup>2</sup> aan bestaande, legaal opgerichte (voormalige) bedrijfsgebouwen, bijgebouwen en overkappingen aanwezig is, geldt de bestaande oppervlakte van deze gebouwen als maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen die kan worden toegestaan via de sloopbonusregeling.

*Omdat op grond van de huidige sloopbonusregeling voor deze situaties weinig winst is te halen (bij sloop mag maximaal 25% van de oppervlakte worden teruggebouwd), wordt in de praktijk juist op deze percelen oude bebouwing gehandhaafd. In de nieuwe sloopbonusregeling mag de oppervlakte aan gebouwen op deze percelen gelijk blijven. De kwaliteitswinst wordt behaald doordat oude (voormalige agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt, waarna beter bij de woonfunctie passende bijgebouwen en overkappingen kunnen worden gerealiseerd. Bovendien geldt de eis van landschappelijke inpassing, waardoor het woonperceel bij gebruikmaking van de sloopbonusregeling zorgvuldig landschappelijk wordt ingepast.*

- Als op het perceel 400 m<sup>2</sup> of meer aan bestaande, legaal opgerichte (voormalige) bedrijfsgebouwen, bijgebouwen en overkappingen aanwezig is, bedraagt de maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen die kan worden toegestaan 400 m<sup>2</sup>.

*In deze situaties leidt de sloopbonusregeling zowel tot de sloop van (voormalige agrarische) bedrijfsgebouwen als tot vermindering van bebouwingsoppervlakte. Een oppervlakte van 400 m<sup>2</sup> is in ruimtelijk opzicht goed inpasbaar op voormalige agrarische bedrijfslocaties en verhoudt zich bovendien goed tot de 200 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen en overkappingen die in de bestemming 'Wonen' wordt toegelaten. Bovendien is 400 m<sup>2</sup> de maximale oppervlakte die op grond van de regionale uitwerking 'Toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' kan worden toegestaan zonder vereiste van kwaliteitsverbetering van het landschap.*

- Als in de bestaande situatie 400 m<sup>2</sup> of meer aan bestaande, legaal opgerichte (voormalige) bedrijfsgebouwen, bijgebouwen en overkappingen aanwezig is en er kan in redelijkheid niet worden verlangd dat een bestaand gebouw gedeeltelijk wordt gesloopt, of de gedeeltelijke sloop van dat gebouw zou tot een onaanvaardbare ruimtelijke situatie leiden, bedraagt de maximale oppervlakte die kan worden toegestaan 500 m<sup>2</sup>.

*Deze 'uitloopregeling' kan worden toegepast voor maatwerk in bijzondere gevallen. Dit is bijvoorbeeld het geval als een initiatiefnemer een uitbouw aan zijn woning wil realiseren en daarvoor overtollige bebouwing sloopt, maar gelijktijdig een bestaande schuur wil behouden, waardoor de totale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen meer dan 400 m<sup>2</sup>, maar minder dan 500 m<sup>2</sup> gaat bedragen. In zo'n geval is de kwaliteitswinst geborgd doordat alle 'overige' overtollige bebouwing wordt uitgeruild tegen de bouw van de nieuwe uitbouw. De sloop van (bijvoorbeeld) het laatste travee of spant van de schuur levert in zo'n geval geen extra kwaliteitswinst op, maar veeleer een verrommeling qua uitstraling. De kosten van zo'n ingreep wegen niet op tegen de voordelen ervan. De kans is zelfs aanwezig dat een initiatiefnemer in zo'n geval helemaal niet sloopt, omdat hij daarbij ook een deel van de schuur moet afbreken die hij juist wil behouden. Daarmee zou de sloopbonusregeling onnodig worden gefrustreerd. In zo'n geval kan maximaal 500 m<sup>2</sup> aan bebouwing worden toegestaan. Daarbij geldt dan wel als voorwaarde dat – naast de landschappelijke inpassing – ook kwaliteitsverbetering van het landschap plaatsvindt.*

In alle situaties geldt dat de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen ofwel behouden mag blijven ofwel nieuw gebouwd mag worden. Nieuwe bijgebouwen of overkappingen die worden gebouwd op basis van de sloopbonusregeling moeten voldoen aan alle regels die gelden voor de bouw van bijgebouwen en overkappingen, met uitzondering van de oppervlaktebepaling. Dat betekent dat bijgebouwen en overkappingen moeten worden opgericht binnen de bestemming 'Wonen', op ten minste 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw en met een goot- en bouwhoogte van maximaal 3,25 respectievelijk 5,5 meter. Deze maatvoerings- en situeringseisen zorgen ervoor dat nieuwe bijgebouwen worden opgericht op het woonperceel en met een hoogte die past binnen een woonbestemming.

De sloop van overtollige bebouwing kan – net als in het huidige bestemmingsplan - ook worden ingezet voor het vergroten van de inhoud van het hoofdgebouw (in ruimtelijk opzicht belangrijkste deel van de woning). Als de sloop (ook) wordt ingezet voor het vergroten van de inhoud van het hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- Voor iedere 100 m<sup>2</sup> te slopen bebouwing mag de inhoud van het hoofdgebouw worden vergroot met 50 m<sup>3</sup> tot een maximale inhoud van 850 m<sup>3</sup>;
- Als (een deel van de) te slopen bebouwing wordt ingezet voor vergroting van het hoofdgebouw, wordt de maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen die kan worden toegestaan teruggebracht met 5 m<sup>2</sup> voor iedere 10 m<sup>3</sup> waarmee het hoofdgebouw wordt vergroot.

Deze laatste voorwaarde is opgenomen om te voorkomen dat gesloopte meters dubbel worden ingezet. Als een initiatiefnemer kiest voor vergroting van de inhoud van het hoofdgebouw, kunnen als gevolg daarvan minder bijgebouwen worden toegestaan. Hierna zijn twee rekenvoorbeelden gegeven waarin de werking van de sloopbonusregeling is toegelicht.

#### **Rekenvoorbeeld 1**

*Op een voormalige agrarische bedrijfslocatie met de bestemming 'Wonen' staat nu – buiten het hoofdgebouw van de woning - 900 m<sup>2</sup> aan (overtollige) bebouwing. Als alle overtollige bebouwing wordt gesloopt, kan op basis van de sloopbonusregeling 400 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen worden toegestaan op het perceel. De initiatiefnemer kiest er echter voor om het hoofdgebouw te vergroten tot 850 m<sup>3</sup>.*

*Dat is mogelijk, omdat meer dan 200 m<sup>2</sup> (zijnde 100 m<sup>2</sup> voor iedere 50 m<sup>3</sup>) aan bebouwing wordt gesloopt. De toegestane hoeveelheid bijgebouwen wordt dan teruggebracht van 400 m<sup>2</sup> tot 350 m<sup>2</sup> (5 m<sup>2</sup> minder bijgebouwen voor iedere 10 m<sup>3</sup> extra hoofdgebouw).*

### **Rekenvoorbeeld 2**

*Op een voormalige agrarische bedrijfslocatie met de bestemming 'Wonen' staat nu – buiten het hoofdgebouw van de woning - 350 m<sup>2</sup> aan (overtollige) bebouwing. Als alle overtollige bebouwing wordt gesloopt, kan op basis van de sloopbonusregeling 350 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen worden toegestaan op het perceel. De initiatiefnemer kiest er echter voor om het hoofdgebouw te vergroten tot 800 m<sup>3</sup>. Dat is mogelijk, omdat meer dan 100 m<sup>2</sup> aan bebouwing wordt gesloopt. De toegestane hoeveelheid aan bijgebouwen wordt dan teruggebracht van 350 m<sup>2</sup> tot 325 m<sup>2</sup> (5 m<sup>2</sup> minder bijgebouwen voor iedere 10 m<sup>3</sup> extra hoofdgebouw).*

Het gebruik van de sloopbonusregeling is in de planregels niet beperkt tot één keer binnen de planperiode. Daarvoor is echter ook geen reden. In de voorwaarden van de sloopbonusregeling is namelijk vastgelegd dat alle overtollige bebouwing moet worden gesloopt zodat de oppervlakte wordt teruggebracht tot hetgeen volgens de sloopbonusregeling kan worden toegestaan. Bij (eerste) toepassing van de regeling dient dus alle overtollige bebouwing te worden verwijderd. Het staat een initiatiefnemer vervolgens vrij om de maximaal toegelaten oppervlakte te gebruiken voor het handhaven van bestaande bijgebouwen en/of voor het bouwen van nieuwe bijgebouwen. Indien een initiatiefnemer er in eerste instantie voor kiest om een bestaand bijgebouw te handhaven, is er geen reden om niet in een later stadium alsnog sloop van dit bijgebouw en de bouw van een nieuw bijgebouw toe te laten via (nogmaals) toepassing van de sloopbonusregeling: de kwaliteitswinst – namelijk de sloop van overtollige bebouwing – is dan immers bij de eerste toepassing van de sloopbonusregeling al bereikt. Bij een tweede toepassing wordt vanzelfsprekend niet méér oppervlakte toegestaan dan bij de eerste toepassing.

### **3. Verruimen mogelijkheden bij omzetting naar wonen**

De ontwikkeling van het merendeel van de gestopte agrarische ondernemers is een ontwikkeling richting wonen. Deze wijziging wordt in deze herziening gestimuleerd door het aantrekkelijker maken van de geldende regelingen, met name door ruimere mogelijkheden te bieden voor bijgebouwen, zowel rechtstreeks (zie onder 1) als via de sloopbonusregeling (zie onder 2). De ruimere mogelijkheden van de sloopbonusregeling zijn daarom ook opgenomen in de wijzigingsbevoegdheden die het mogelijk maken om een agrarisch bouwvlak of een bedrijfs-/horecabestemming te wijzigen naar 'Wonen' en/of 'Tuin'.

In de praktijk blijkt dat bij het stoppen van een agrarisch bedrijf de vraag naar een bedrijfsmatige vervolgactiviteit beperkt is. Omschakelen naar wonen wordt in deze herziening aantrekkelijker gemaakt door vergroting van de hoeveelheid bijgebouwen die mag worden behouden of herbouwd. Er is daarmee veelal geen reden meer om te kiezen voor omschakeling naar een niet-woonbestemming, zodat daarmee een groter deel van de aanwezige bebouwing behouden zou kunnen blijven. De wijzigingsbevoegdheid die in het huidige plan is opgenomen voor wijziging van een agrarisch bouwvlak naar een niet-woonfunctie is daarom verwijderd. In de praktijk blijkt bovendien dat deze wijzigingsbevoegdheid onvoldoende mogelijkheden biedt voor maatwerk en daarom niet of nauwelijks wordt toegepast. Wijzigingsbevoegdheden worden opgenomen voor veel voorkomende wijzigingen, die in principe altijd toelaatbaar zijn en die goed zijn in te kaderen met wijzigingsvoorwaarden. Omdat voor omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een niet-woonfunctie vrijwel altijd maatwerk nodig is, is een wijzigingsbevoegdheid lastig objectief in te kaderen. Een buitenplanse maatwerkafweging via een afzonderlijk (postzegel)bestemmingsplan of een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan is voor dergelijke omzettingen de meest logische optie.

#### **4. Toelaten van statische binnenopslag bij woningen bij wijziging van bestemming en aanpassing van afwijkingsbevoegdheid in de bestemming 'Wonen'**

Het beleid is erop gericht om stoppende agrariërs of kopers van zo'n locatie te stimuleren om te schakelen naar wonen. Daartoe wordt de rechtstreeks toegestane oppervlakte bijgebouwen binnen de bestemming 'Wonen' opgehoogd (zie onder 1) en wordt de sloopbonusregeling verruimd (zie onder 2). Daarnaast wordt in deze herziening statische binnenopslag in de bestemming 'Wonen' mogelijk gemaakt als een (agrarische) bestemming wordt gewijzigd naar een woonbestemming. In de wijzigingsbevoegdheden naar de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' is daarom een bepaling opgenomen die het mogelijk maakt om bij omschakeling naar wonen statische binnenopslag toe te staan. Hiervoor gelden dezelfde voorwaarden als voor de bestaande afwijkingsbevoegdheid in de bestemming 'Wonen', namelijk dat geen sprake mag zijn van een onvenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking en dat detailhandel en opslag ten behoeve van een bedrijf niet zijn toegestaan. Er is geen (expliciete) maximum oppervlakte voor statische opslag geregeld, omdat de maximale oppervlakte voor statische opslag wordt beperkt door de maximale oppervlakte aan bijgebouwen die op een (woon)perceel aanwezig is. Bij wijziging naar de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' geldt al de regel dat overtollige (voormalige) bedrijfsgebouwen, bijgebouwen en overkappingen moeten worden gesloopt zodat de oppervlakte wordt teruggebracht tot 200 m<sup>2</sup> of tot de oppervlakte die maximaal mogelijk is op grond van de sloopbonusregeling (maximaal 400 m<sup>2</sup>, in uitzonderingsgevallen maximaal 500 m<sup>2</sup>). Hiermee wordt ook de oppervlakte van statische opslag gemaximeerd. De nieuwe bepaling is toegevoegd aan alle wijzigingsbevoegdheden naar de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Deze wijzigingsbevoegdheden komen voor in de bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden', 'Bedrijf' en 'Horeca'.

In het huidige bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om statische binnenopslag toe te staan in de bestemming 'Wonen'. Aan de afwijkingsbevoegdheid wordt in deze herziening een voorwaarde toegevoegd die bepaalt dat statische opslag alleen kan worden toegestaan als de oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen niet méér bedraagt dan is toegestaan op grond van de regeling voor bijgebouwen en overkappingen (maximaal 200 m<sup>2</sup>), dan wel niet méér bedraagt dan is toegestaan met gebruikmaking van de sloopbonusregeling (maximaal 400 m<sup>2</sup>, in uitzonderingsgevallen maximaal 500 m<sup>2</sup>). Hiermee wordt voorkomen dat grootschalige voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen op woonpercelen kunnen worden gebruikt voor statische opslag en wordt sloop en/of vervangende nieuwbouw van deze bedrijfsgebouwen gestimuleerd. Omdat de maximale oppervlakte aan statische opslag wordt beperkt door de maximale oppervlakte aan bijgebouwen die op een perceel aanwezig is, is de regeling die maximaal 400 m<sup>2</sup> aan statische opslag toestaat uit de afwijkingsbevoegdheid verwijderd. Via de maximale oppervlakte aan bijgebouwen en de begripsbepaling voor statische opslag is voldoende afgebakend welk type binnenopslag in welke omvang is toegestaan.

##### **2.1.2 Bouwregels voor woningen**

Het huidige bestemmingsplan kent een regeling waarbij in de bestemming 'Wonen' onderscheid wordt gemaakt tussen enerzijds de woning en anderzijds bijgebouwen bij de woning. Op grond van de begrippen wordt er een functioneel onderscheid gemaakt: ruimtes met een (primaire) woonfunctie, waaronder de woonkamer, keuken en slaapkamers, zijn onderdeel van de woning; ruimtes met een ondersteunende functie, waaronder garages, schuurtjes en bergingen, worden aangemerkt als bijgebouw. De woning mag volgens de planregels een inhoud van 750 m<sup>3</sup> hebben, waarbij de inhoud van bijgebouwen niet meetelt. De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>.

In de praktijk levert dit functionele onderscheid regelmatig onduidelijkheid op bij de toetsing van vergunningaanvragen. Een in pandige garage maakt volgens de huidige regeling bijvoorbeeld geen deel uit van de woning, maar is een bijgebouw. De inhoud van een in pandige garage telt dus niet mee bij het bepalen van de inhoud van de woning, maar de oppervlakte ervan gaat ten koste van de toegelaten oppervlakte aan bijgebouwen.

Ook voor aanbouwen geldt dat het gebruik ervan bepalend is voor de vraag of de aanbouw onderdeel is van de woning of dat deze als bijgebouw wordt aangemerkt. Als een aanbouw aan een woning wordt gebouwd als garage telt de aanbouw mee in de oppervlakte aan bijgebouwen. Als eenzelfde aanbouw wordt gebouwd als keuken, slaapkamer of (uitbouw van de) woonkamer telt de aanbouw mee in de inhoud van de woning. Er is uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen reden om dit onderscheid te maken. Voor de ruimtelijke impact van een aanbouw aan een woning is het immers niet relevant of daarbinnen een slaapkamer, badkamer of (uitbouw van de) woonkamer aanwezig is, of dat de ruimte in gebruik is als garage of schuur. Bepalend voor de ruimtelijke impact zijn de situering en de afmetingen van de aanbouw.

Omdat de huidige regels voor het bepalen van de inhoud van de woning en de oppervlakte van de bijgebouwen zijn geformuleerd als bouwregels, staan deze bovendien een gebruikswijziging niet in de weg. Als er niet hoeft te worden gebouwd, wordt immers niet getoetst aan de bouwregels voor inhoud en oppervlakte. Het huidige bestemmingsplan maakt een gebruikswijziging van een (in pandige) garage naar een woonruimte dus mogelijk. Dit heeft tot gevolg dat bij een nieuwe bouwaanvraag wordt getoetst aan inhouds- en oppervlaktematen, terwijl functionele omzetting van een ruimte na realisering ervan niet kan worden tegengegaan.

Daarom is gekozen voor een nieuwe opzet van de planregels, die eigenaren van woningen meer vrijheid geeft bij het realiseren van bouwplannen en die vergunningverlening vereenvoudigt. In plaats van te spreken van een functioneel onderscheid tussen enerzijds de woning en anderzijds de bijgebouwen bij de woning, wordt in deze herziening een ruimtelijk onderscheid gemaakt tussen enerzijds het hoofdgebouw en anderzijds de bijgebouwen (aanbouwen, uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen). Met deze benadering wordt aangesloten bij de regels die gelden voor vergunningvrij bouwen. Binnen een afstand van 4 meter van het hoofdgebouw wordt op grond van het Besluit omgevingsrecht namelijk geen functioneel onderscheid gemaakt: het is voor de mogelijkheden van vergunningvrij bouwen niet relevant of in een aanbouw een garage of een slaapkamer aanwezig is. Door ook in het bestemmingsplan voor een ruimtelijk onderscheid te kiezen in plaats van een functioneel onderscheid, wordt beter aangesloten op deze vergunningvrije bouw-mogelijkheden.

In de begrippen is aangegeven dat een hoofdgebouw als volgt wordt bepaald:

*het hoofdgebouw is het gebouw, of het gedeelte daarvan, dat door zijn constructie, afmetingen en/of verschijningsvorm als het belangrijkste (gedeelte van een) gebouw ten behoeve van de woonfunctie is aan te merken; aangebouwde bijgebouwen die qua constructie, afmetingen en/of verschijningsvorm ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw worden niet als onderdeel van het hoofdgebouw aangemerkt.*

Het hoofdgebouw is dus het deel van de woning dat ruimtelijk gezien het belangrijkste is. In de praktijk is dat veelal het hoogste deel van de bebouwing. Aangebouwde bijgebouwen die in ruimtelijk opzicht ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw worden niet als onderdeel van het hoofdgebouw aangemerkt, ongeacht de functie die daarin aanwezig is. Het is hierdoor niet meer relevant of een aanbouw wordt gebruikt als garage/schuur of als onderdeel van de woning (woonkamer, slaapkamer of keuken): voor de toepassing van de regels van het bestemmingsplan valt de aanbouw altijd onder de regeling voor bijgebouwen (maximum oppervlakte) en niet onder de regeling voor hoofdgebouwen (maximum inhoud). Discussies over aangebouwde en in pandige bijgebouwen (in pandige garage = bijgebouw, in pandige keuken = hoofdgebouw) doen zich hierdoor niet meer voor. Eigenaren van woonpercelen krijgen door de aangepaste regels meer vrijheid om een bouwplan te realiseren zoals zij dat voor ogen hebben: zij mogen immers op grond van de nieuwe regels zelf bepalen of een aanbouw aan het hoofdgebouw wordt gebruikt als garage/schuur of als onderdeel van de woning. Het gebruik van de ruimte is immers niet meer relevant voor de bouw-mogelijkheden op het perceel.



Overigens is in het begrip wél aangegeven dat het bij het bepalen van het hoofdgebouw altijd moet gaan over (een gedeelte van) een gebouw dat aanwezig is ten behoeve van de woonfunctie. Deze toevoeging is gedaan omdat op veel percelen in het buitengebied naast de (bedrijfs)woning ook forse andere gebouwen staan, veelal in de vorm van (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen. Deze gebouwen zijn in veel gevallen groter en/of hoger dan de woning. Voor het toepassen van de bouwregels moet echter ook in die gevallen worden gekeken naar het 'hoofdgebouw van de woning', oftewel het deel van de woning dat in ruimtelijk opzicht als het belangrijkste deel van de woning kan worden aangemerkt. Zonder de toevoeging 'ten behoeve van de woonfunctie' zou het begrip ook zo kunnen worden gelezen dat in dit geval het (grootste) agrarische bedrijfsgebouw het hoofdgebouw op een perceel is en dat de (bedrijfs)woning in zijn geheel als bijgebouw moet worden aangemerkt. Dat is niet de intentie.

Deze regeling is ook van toepassing op bedrijfswoningen. Ook daar wordt voor de regels onderscheid gemaakt in het hoofdgebouw en bijgebouwen. De systematiek van de bouwregels voor bedrijfswoningen is hierdoor hetzelfde als de systematiek van de bouwregels voor woningen in de bestemming 'Wonen'.

### 2.1.3 Huisvesting van seizoenarbeiders

Het is in het buitengebied onder voorwaarden toegestaan om seizoenarbeiders te huisvesten ten behoeve van de eigen agrarische bedrijfsvoering. In de basis voldoet de huidige regeling, zowel voor de ondernemers als naar de omgeving toe. Op onderdelen is de regeling niet duidelijk genoeg en levert die discussie op met initiatiefnemers. De regeling is daarom aangepast.

De huisvesting van seizoenarbeiders is niet meer gekoppeld aan het bouwvlak waar het werk wordt verricht, maar is per bedrijf geregeld. Eén bedrijf kan namelijk meerdere bouwvlakken hebben. Door de aanpassing van de regeling mogen seizoenarbeiders die op één van de bouwvlakken van een agrarisch bedrijf zijn gehuisvest, ook werkzaamheden verrichten op andere bedrijfslocaties van hetzelfde bedrijf binnen de gemeente Etten-Leur. Dat maakt een doelmatigere inzet van seizoenarbeiders mogelijk.

Daarnaast is de regeling aangepast die huisvesting van seizoenarbeiders in woonunits of caravans mogelijk maakt. In deze regeling is de voorwaarde vervallen dat een vergunning voor maximaal 5 jaar kan worden verleend. Met de (aangepaste) regeling die bepaalt dat alleen op het eigen bedrijf mag worden gewerkt is er sowieso al een koppeling met de arbeidsbehoefte, en daarmee al van een doelmatigheidstoets: huisvesting is op grond van die bepaling immers uitsluitend toegestaan zo lang er op het eigen bedrijf werk is voor deze mensen. Om te garanderen dat woonunits/stacaravans worden verwijderd als de arbeidsbehoefte niet meer aanwezig is, is een voorwaarde toegevoegd aan de afwijkingsbevoegdheid. Die voorwaarde regelt dat woonunits/stacaravans moeten worden verwijderd als de tijdelijke grote arbeidsbehoefte op het agrarisch bedrijf definitief niet meer aanwezig is. De woonunits/stacaravans hoeven tussen twee periodes van tijdelijke grote arbeidsbehoefte niet te worden verwijderd. Woonunits/stacaravans die nodig zijn in het jaarlijkse oogstseizoen, hoeven na afloop van het oogstseizoen dus niet verwijderd te worden, maar mogen blijven staan zodat ze het volgende jaar weer kunnen worden gebruikt.

Aanvullend is aan de regels een voorwaarde toegevoegd om te kunnen beoordelen of en tot welke omvang de huisvesting inpasbaar is in de betreffende omgeving. Hiertoe moet worden getoetst of het woon- en leefklimaat voor de omwonenden niet onevenredig wordt geschaad. Tenslotte is bepaald dat de huisvesting moet voldoen aan de normenset van de Stichting Normering Flexwonen of aan de normenset van het Agrarisch Keurmerk Flexwonen, of dat de huisvesting ten minste van vergelijkbare kwaliteit moet zijn. Hiermee is een zorgvuldige huisvesting van seizoenarbeiders verzekerd. In samenhang hiermee is de mogelijkheid vervallen om seizoenarbeiders te huisvesten in toercaravans. De regeling is aangepast, zodat – naast huisvesting in bedrijfsgebouwen - uitsluitend nog woonunits of stacaravans mogelijk zijn.

#### 2.1.4 Permanente teeltondersteunende voorzieningen

De fysieke ligging van percelen en de grondposities van agrarische bedrijven belemmeren soms de mogelijkheid om permanente teeltondersteunende voorzieningen direct aansluitend aan het bouwvlak te realiseren. Soms worden percelen door een sloot, een houtsingel of een onverharde weg doorsneden of zijn grondposities van een bedrijf zodanig dat het realiseren van permanente teeltondersteunende voorzieningen direct aansluitend aan het bouwvlak niet tot de mogelijkheden behoort, maar dat realisering aan de overzijde van een onverharde weg of sloot wél mogelijk is. In ruimtelijk opzicht is dan nog altijd sprake van een duidelijke concentratie en clustering van permanente teeltondersteunende voorzieningen nabij het bouwvlak, zodat er geen bezwaar is om deze teeltondersteunende voorzieningen toe te laten.

Daarom is de wijzigingsbevoegdheid voor het toestaan van permanente teeltondersteunende voorzieningen aangepast. Hierin is nu bepaald dat, als een nieuwe locatie voor permanente teeltondersteunende voorzieningen van een bouwvlak (of een bestaand aanduidingsvlak) wordt gescheiden door een onverharde weg, een sloot of een houtsingel, deze locatie ook als aansluitend wordt beschouwd. Omdat het op grond van de aangepaste regeling mogelijk is dat bij een bedrijf meerdere aanduidingsvlakken komen te liggen, is in de oppervlaktebepaling bepaald dat de oppervlakte van alle aanduidingen voor teeltondersteunende voorzieningen gezamenlijk per bouwvlak niet meer mag bedragen dan 8 hectare (bestemming 'Agrarisch') respectievelijk 4 hectare (bestemming 'Agrarisch met waarden').

#### 2.1.5 Bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen'

In de praktijk is er weleens discussie over het al dan niet toestaan van verhardingen in de bestemming 'Tuin'. Hoewel het bestemmingsplan hiervoor al een regeling kent, is deze aangepast zodat duidelijk is dat binnen de bestemming 'Tuin' ook terrassen en rechtstreekse toegangspaden tot gebouwen en overkappingen mogen worden aangelegd. Er is daarnaast een begrip 'verharding' aan het plan toegevoegd, zodat helder is dat ook halfverharding (grind, gebroken puin en dergelijke) onder de regels voor verharding valt.

Daarnaast is het in de praktijk wenselijk gebleken om op woonpercelen die nu deels zijn bestemd als 'Wonen' en deels als 'Tuin' de bestemmingen onderling te kunnen uitwisselen. Deze uitwisseling is bedoeld voor situaties waar de huidige ligging van de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' een optimale indeling van een woonperceel in de weg staat. In 2013 zijn in het bestemmingsplan 'Buitengebied' – in overeenstemming met het provinciaal en gemeentelijk beleid om bebouwing zoveel mogelijk te concentreren – voor de woonpercelen bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' opgenomen. Het voornaamste verschil tussen deze bestemmingen is dat in de bestemming 'Tuin' geen gebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd en dat in deze bestemming slechts beperkt verharding is toegestaan. De ligging van de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' is in 2013 per woonperceel bepaald op basis van de toenmalige indeling van de percelen. In de praktijk blijkt dat de bestemmingen in sommige gevallen niet handig liggen. Soms liggen de bestemmingen bijvoorbeeld zo dat het realiseren van nieuwe bijgebouwen uitsluitend in de breedte van het perceel (naast de woning) mogelijk is, terwijl het in stedenbouwkundig opzicht wenselijker kan zijn om een bijgebouw achter de woning te bouwen, zodat open ruimtes tussen woningen onbebouwd blijven. Er is daarom een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. De basisvoorwaarden zijn dat de gezamenlijke oppervlakte van de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' voor het woonperceel niet wordt vergroot en dat de wijziging niet mag plaatsvinden binnen andere bestemmingen dan 'Wonen' en 'Tuin'.

Bij een één-op-één uitruil van de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' gelden geen aanvullende voorwaarden in de vorm van landschappelijke inpassing of kwaliteitsverbetering van het landschap. Er is dan immers geen sprake van vergroting van bestemmingen, maar uitsluitend van vormverandering, zodat de ruimtelijke uitstraling op hoofdlijnen niet wijzigt.

Indien vergroting van de bestemming 'Wonen' gewenst is, kan op basis van de regionale uitwerking 'Toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' (2014) gebruik worden gemaakt van de mogelijkheden om onder voorwaarden te verruimen. Een vergroting van het bestemmingsvlak 'Wonen' tot 1.500 m<sup>2</sup> is mogelijk zonder tegenprestatie. Als sprake is van een vergroting van de bestemming 'Wonen' en het bestemmingsvlak is na deze vergroting groter dan 1.500 m<sup>2</sup>, dan dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing en in kwaliteitsverbetering van het landschap. Als er sprake is van landschappelijke inpassing van een woonperceel, zal de bestemming van een deel van het perceel veelal gewijzigd worden naar bijvoorbeeld 'Groen' of 'Groen-Houtsingel'. Het bestemmingsplan 'Buitengebied' kent al een wijzigingsbevoegdheid om deze bestemmingen toe te voegen. Ter verduidelijking is in deze wijzigingsbevoegdheid nu aangegeven dat het toevoegen van een bestemming 'Groen' of 'Groen – Houtsingel' ook mogelijk is ten behoeve van landschappelijke inpassing.

### **2.1.6 Regeling voor bed & breakfast**

Het huidige bestemmingsplan maakt het via een afwijkingsbevoegdheid mogelijk om een kleinschalige bed & breakfast toe te staan in een woning of een bedrijfswoning. Er zijn maximaal twee kamers en maximaal vier slaapplekken toegestaan. Gelet op deze beperkingen is de ruimtelijke impact van een bed & breakfast zeer beperkt. Het is daarom niet nodig om een bed & breakfast in een woning uitsluitend toe te staan via een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan. Een bed & breakfast in een woning (in de nieuwe systematiek het hoofdgebouw en aangebouwde bijgebouwen) kan bij recht worden toegestaan.

Daarnaast is in de praktijk vaak de wens om een bed & breakfast te realiseren in een vrijstaand bijgebouw. Het huidige bestemmingsplan maakt dat niet mogelijk, maar in veel gevallen is een bed & breakfast in een vrijstaand bijgebouw ruimtelijk gezien goed inpasbaar, zeker in het buitengebied. Daarom is een afwijkingsbevoegdheid toegevoegd om een bed & breakfast in een vrijstaand bijgebouw te realiseren. De voorwaarden (maximaal 2 kamers en maximaal 4 slaapplekken) blijven gelijk. Een regeling via afwijkingsbevoegdheid maakt het wel mogelijk om te toetsen of het gebruik geen onevenredige beperkingen oplevert voor omliggende (agrarische) bedrijven en of ter plaatse sprake is van een verantwoord woon- en leefklimaat.

## **2.2 Afstemming op Interim omgevingsverordening Noord-Brabant**

### **2.2.1 Algemeen**

Het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied' is vastgesteld in 2013. Het bestemmingsplan is afgestemd op de Verordening ruimte 2012, die het geldende provinciale beleidskader was ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan in september 2013. De Verordening ruimte is na die datum meermaals herzien, wat met name gevolgen heeft gehad voor de regeling voor veehouderijen. De meest actuele verordening is de op 5 november 2019 in werking getreden Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (Iov), die de Verordening ruimte heeft vervangen.

De Iov bevat regels voor de fysieke leefomgeving. De regels hebben betrekking op ruimtelijke ordening, milieu, natuur, water, bodem en wegen. De Iov heeft naast de Verordening ruimte Noord-Brabant ook de Provinciale milieuverordening, de Verordening natuurbescherming, de Verordening water, de Verordening ontgrondingen en de Verordening wegen vervangen. De Iov is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat de regels uit de voorheen geldende verordeningen zijn gehandhaafd met het daarbij horende beschermingsniveau en dat er in beginsel geen beleidswijzigingen zijn doorgevoerd. Er zijn alleen inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid, bijvoorbeeld uit de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

### **Rechtstreeks werkende regels voor burgers en bedrijven**

In hoofdstuk 2 van de Interim omgevingsverordening staan rechtstreeks werkende regels voor burgers en bedrijven. Er gelden onder andere rechtstreeks werkende regels voor activiteiten in grondwaterbeschermingsgebieden en stiltegebieden, voor activiteiten rond provinciale wegen, voor ontgrondingen en voor handelingen die te maken hebben met bepaalde beschermde dier- en plantensoorten. Ook voor het kappen van houtopstanden buiten de bebouwde kom en voor veehouderijen gelden rechtstreeks werkende regels.

### **Instructieregels voor gemeenten**

In hoofdstuk 3 van de Interim omgevingsverordening zijn instructieregels voor gemeenten opgenomen. De instructieregels gelden voor bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen waarmee van het bestemmingsplan wordt afgeweken. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

### **Doorwerking in bestemmingsplannen**

Bij de vaststelling van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met de actuele provinciale verordening. Dat is een verplichting. Deze herziening wordt daarom aangegrepen om het bestemmingsplan voor het buitengebied van Etten-Leur in overeenstemming te brengen met de actuele provinciale regels zoals opgenomen in de lov. De regelingen die ten gevolge hiervan aan het bestemmingsplan worden toegevoegd, zijn niet nieuw. De in het bestemmingsplan aangepaste regels voor veehouderijen zijn namelijk ook opgenomen in de rechtstreeks werkende regels van de lov, en daarvoor in de rechtstreeks werkende regels van de Verordening ruimte. De regels gelden dus nu ook al rechtstreeks vanuit de lov en worden één op één vertaald in de partiële herziening van het bestemmingsplan. De nieuwe regels die aan dit bestemmingsplan zijn toegevoegd, zijn niet strenger dan de lov voorschrijft. Met de vertaling in het bestemmingsplan worden dus niet meer of minder mogelijkheden geboden dan nu het geval is, maar wordt slechts de plek van de regels aangepast: terwijl nu nog (deels) wordt getoetst aan de rechtstreeks werkende regels van hoofdstuk 2 van de lov, staan straks alle relevante regels in het bestemmingsplan.

#### **2.2.2 Vertaling in deze partiële herziening**

In het kader van deze partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied' is bezien in hoeverre het planologisch regime aangepast moet worden aan de lov. Hiervoor zijn diverse artikelen uit de instructieregels van de lov relevant, in het bijzonder de regels zoals opgenomen in Afdeling 3.6 'Vitaal platteland'.

Binnen het plangebied gaat het om regels over:

1. veehouderijen binnen het landelijk gebied;
2. geitenhouderijen;
3. mestbewerking.

De regels die in het huidige bestemmingsplan zijn opgenomen voor grondgebonden teelten, glastuinbouw en overige agrarische bedrijven (anders dan veehouderijen) zijn al in overeenstemming met de lov. Voor deze regelingen zijn daarom geen aanpassingen nodig.

De gemeente Etten-Leur maakt géén deel uit van een zogeheten stalderingsgebied. De instructieregels voor veehouderijen in stalderingsgebieden zijn daarom niet relevant voor dit bestemmingsplan.

Alle regels van de lov zijn gekoppeld aan werkingsgebieden die op de kaart van de verordening zijn weergegeven. De systematiek van het huidige bestemmingsplan kent al een afstemming op deze werkingsgebieden (bijvoorbeeld de groenblauwe mantel en het Natuurnetwerk Brabant, voorheen de ecologische hoofdstructuur) en behoeft dus geen aanpassing.

Wel is op de verbeelding een aanduiding 'overige zone – beperkingen veehouderij' toegevoegd. Dat betreft een verplichte doorvertaling van de lov. In Etten-Leur valt een enkel bedrijf binnen die aanduiding. Op één locatie ligt de aanduiding 'beperkingen veehouderij' in de lov voor een kleine strook over het bouwvlak van een actief agrarisch bedrijf (melkveehouderij). Binnen deze zone is een vergund bedrijfsgebouw gelegen. Hier is de aanduiding daarom iets aangepast en strak tegen het bouwvlak aangelegd.

De regels van deze partiële herziening zijn afgestemd op de regels uit de lov. Daarom zijn enkele relevante begrippen toegevoegd of aangepast. Het gaat om de begrippen 'criteria voor grondgebondenheid', 'dierenverblijf', 'geitenhouderij', 'grondgebonden teeltbedrijf' (vervanging van grondgebonden agrarisch bedrijf), 'grondgebonden veehouderij', 'landbouwhuisdieren', 'mestbewerking', 'nadere regels zorgvuldige veehouderij' en 'veehouderij'. Daarnaast zijn de volgende aanpassingen gedaan.

### **1. Regels voor veehouderijen**

Op grond van de lov zijn in het bestemmingsplan regels opgenomen ten aanzien van de oppervlakte en het gebruik van bouwwerken bij veehouderijen. De hoofdregel is dat de oppervlakte van dierenverblijven niet méér mag bedragen dan de gezamenlijke oppervlakte van bestaande dierenverblijven (dierenverblijven die nu legaal aanwezig zijn of nog mogen worden gebouwd op basis van een omgevingsvergunning).

Via afwijking kan een grotere oppervlakte aan dierenverblijven worden toegestaan onder de voorwaarden die in de lov zijn gesteld:

- er moet sprake zijn van een zorgvuldige veehouderij zoals bedoeld in de Nadere regels zorgvuldige veehouderij (vastgesteld door Gedeputeerde Staten);
- de ontwikkeling moet inpasbaar zijn in de omgeving vanuit een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving;
- er moet worden voldaan aan regels voor de geurbelasting (normen voor de achtergrondbelasting zoals gesteld in de lov);
- er moet een zorgvuldige dialoog zijn gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij het initiatief.

Deze voorwaarden zijn opgenomen als voorwaarden voor het afwijken van de bouwregels (bij de bouw van nieuwe dierenverblijven) en voor het afwijken van de gebruiksregels (bij de ingebruikname van gebouwen als dierenverblijf die nu nog niet in gebruik zijn als dierenverblijf). Daarnaast zijn de voorwaarden toegevoegd aan de wijzigingsbevoegdheden voor vormverandering of vergroting van het bouwvlak van een grondgebonden veehouderij of een intensieve veehouderij.

#### *Aanvullende regels binnen 'beperkingen veehouderij'*

De lov stelt extra regels aan veehouderijen binnen het gebied 'beperkingen veehouderij'. Het hier gestelde geldt alleen als een bedrijf binnen een gebied met die aanduiding ligt. Binnen het gebied 'beperkingen veehouderij' wordt onderscheid gemaakt in veehouderijen die grondgebonden zijn volgens de criteria van de provincie (criteria voor grondgebondenheid in de 'Nadere regels zorgvuldige veehouderij', vastgesteld door Gedeputeerde Staten) en in veehouderijen die niet grondgebonden zijn. Voor veehouderijen die niet grondgebonden zijn, geldt dat iedere toename van de bebouwingsoppervlakte, uitgezonderd een vergroting van de bedrijfswoning of bijgebouwen bij de bedrijfswoning, moet worden uitgesloten. Daarnaast geldt dat de uitbreidingsmogelijkheden voor veehouderijen (extra oppervlak aan dierenverblijven, vormverandering en vergroting bouwvlak) in dit gebied uitsluitend mogen worden geboden aan grondgebonden veehouderijen.

Uitbreiding van niet-grondgebonden veehouderijen binnen het gebied 'beperkingen veehouderij' is op grond van de lov uitgesloten. Deze regeling is vertaald in het bestemmingsplan.

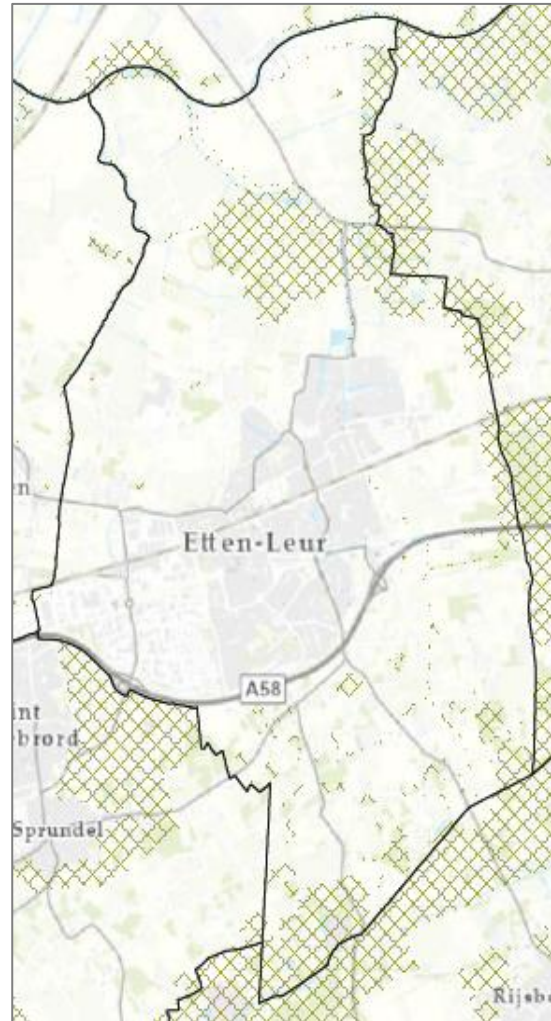
Bij de flexibiliteitsbepalingen (afwijkingsmogelijkheden van de bouw- en gebruiksregels en wijzigingsbevoegdheden) is geregeld dat ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – beperkingen veehouderij' uitsluitend gebruik mag worden gemaakt van de afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid als het een veehouderij betreft die voldoet aan de criteria voor grondgebondenheid. In het begrip 'criteria voor grondgebondenheid' dat is opgenomen in artikel 1 van de planregels is een relatie gelegd met de nadere regels zoals vastgesteld door Gedeputeerde Staten. In de voorwaarden is geregeld dat altijd moet worden getoetst aan de actuele nadere regels, dus de regels zoals die gelden ten tijde van de ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag (in het geval van een afwijkingsbevoegdheid) of ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan (in het geval van een wijzigingsbevoegdheid).

#### *Peildatum bestaande bebouwing*

In de lov wordt als peildatum voor de oppervlakte aan bestaande dierenverblijven uitgegaan van 21 september 2013. Deze datum is in de lov opgenomen omdat vanaf dat moment in de Verordening ruimte regels zijn gesteld voor de uitbreiding van de bebouwingsoppervlakte van veehouderijen. Vanaf die datum zijn door de provincie ook direct rechtstreeks werkende regels in het leven geroepen, waardoor er vanaf 21 september 2013 geen toename van de oppervlakte van dierenverblijven heeft kunnen plaatsvinden als die strijdig was met de Verordening ruimte of de lov. Het is echter wél mogelijk dat na die tijd dierenverblijven zijn bijgebouwd, namelijk voor veehouderijen die voldeden aan de regels die de Verordening ruimte of de lov daaraan stelden. Indien in het bestemmingsplan zou worden gerefereerd aan de datum van 21 september 2013 zouden deze (legaal gerealiseerde) uitbreidingen worden miskend en kunnen veehouderijen in de problemen komen, bijvoorbeeld als een vergunning nog niet is gerealiseerd. Daarom is in het bestemmingsplan niet verwezen naar 21 september 2013, maar naar 'bestaand', zijnde de bebouwing die nu legaal aanwezig is of nog mag worden gebouwd op basis van een vergunning. In verband hiermee is aan de begrippen een begrip voor 'bestaand' toegevoegd, dat voor de peildatum verwijst naar de terinzagelegging van het ontwerp van dit herzieningsplan.

#### *Aanvullende regels voeropslag*

De lov bepaalt dat bouwvlakken voor veehouderijen maximaal 1,5 hectare groot mogen zijn. Daarnaast biedt de lov de mogelijkheid om aansluitend aan het bouwvlak voedervoorzieningen te realiseren, als dat nodig is voor een grondgebonden veehouderij en tot een maximale oppervlakte van 5.000 m<sup>2</sup>. Het huidige bestemmingsplan kent al een wijzigingsbevoegdheid voor het realiseren van voeder- en watervoorzieningen.



*Uitsnede lov 'beperkingen veehouderij'*

Deze wijzigingsbevoegdheid komt overeen met de bepalingen uit de lov. De regeling is ter verduidelijking aangevuld met de voorwaarde dat extra ruimte voor voederopslag enkel kan worden toegestaan voor een grondgebonden veehouderij. Ook is de huidige regeling aangevuld met een voorwaarde ten aanzien van landschappelijke inpassing.

## **2. Regels voor geitenhouderijen**

Op grond van de Verordening ruimte 2012 is in het huidige bestemmingsplan geregeld dat tot 1 juni 2014 de oppervlakte aan bebouwing ten behoeve van een geiten- en/of schapenhouderij niet meer mag bedragen dan bestaand. Deze regeling is qua termijn inmiddels achterhaald en is daarom geschrapt. In de lov is nu voorgeschreven dat een bestemmingsplan omschakeling naar een geitenhouderij en uitbreiding van een geitenhouderij moet uitsluiten. Dit is verwerkt in de bestemmingsomschrijving en de bouw- en gebruiksregels van de agrarische bestemmingen. Daarnaast is bij de flexibiliteitsbepalingen voor het toestaan van extra dierenverblijven of het veranderen/vergroten van bouwvlakken toegevoegd dat deze regelingen niet mogen worden gebruikt voor geitenhouderijen.

## **3. Regels voor mestbewerking**

Mestbewerking van mest die ter plaatse wordt geproduceerd, bijvoorbeeld door bezinking of scheiding van mest, is onderdeel van de reguliere bedrijfsvoering van een veehouderij en is op grond van het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied' toegestaan. De lov staat mestbewerking van ter plaatse geproduceerde mest bij een veehouderij toe, maar bepaalt dat mestbewerking van elders geproduceerde mest is uitgesloten. Het bestemmingsplan is hiermee in overeenstemming gebracht en verduidelijkt. In de gebruiksregels voor veehouderijen is nu expliciet geregeld dat alleen mestbewerking van ter plaatse geproduceerde mest is toegestaan. De mogelijkheden die de lov biedt voor mestvergisting voor samenwerkende melkrundveebedrijven en mestbewerking in de vorm van niet-agrarische bedrijven worden niet vertaald in de herziening. De nieuwvestiging of uitbreiding van dergelijke activiteiten vergt een integrale ruimtelijke afweging, die het beste buitenplannen kan plaatsvinden.

De bouwregels van de agrarische bestemmingen zijn in deze herziening niet aangepast. Dit betekent dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor mestbewerking zijn toegestaan mits ze maximaal 3 meter hoog zijn (de maximaal toegelaten hoogte voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde). Indien grotere bouwwerken nodig zijn, kan gebruik worden gemaakt van de bestaande afwijkingsbevoegdheid.

## **2.3 Verbeteringen en correcties**

Op basis van praktijkervaringen met het huidige bestemmingsplan wordt in deze herziening een aantal aanpassingen doorgevoerd ter verduidelijking, vereenvoudiging of correctie van de regels. Voorwaarden die in de praktijk onnodig of onbruikbaar zijn gebleken, zijn geschrapt. Soms zijn voorwaarden toegevoegd om bij vergelijkbare regelingen consequent te zijn. Een aantal regelingen is anders geformuleerd zodat sprake is van een eenduidigere en duidelijkere interpretatie. De belangrijkste aanpassingen en correcties worden hierna kort toegelicht.

### **2.3.1 Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap**

De gemeente Etten-Leur hecht belang aan een groen buitengebied. Daarom wordt voor nieuwe ontwikkelingen al jarenlang de voorwaarde gesteld dat deze zorgvuldig landschappelijk moeten worden ingepast. Deze voorwaarde is ook gekoppeld aan een aantal afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan. Gebleken is dat de eis voor landschappelijke inpassing niet consequent aan de afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden is gekoppeld. Waar nodig is de voorwaarde in deze herziening alsnog toegevoegd.

Als een ontwikkeling een grotere impact heeft, wordt naast een zorgvuldige landschappelijke inpassing een tegenprestatie gevraagd in de vorm van kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit wordt gedaan op basis van de regionale uitwerking 'Toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' (2014). De voorkeur bij kwaliteitsverbetering van het landschap is dat deze tegenprestatie plaatsvindt op dezelfde locatie als waar de ontwikkeling plaatsvindt. Soms is een tegenprestatie op dezelfde locatie echter niet mogelijk of niet wenselijk. In zo'n geval is storting van een bijdrage in het gemeentelijk landschapsfonds (het fonds 'Reserve Landschapsbeleid, onderdeel Kwaliteitsverbetering van het landschap') mogelijk. Er is dan weliswaar sprake van een fysieke kwaliteitsverbetering, maar dan op een later moment en elders in het buitengebied.

Om in de regels tot uitdrukking te brengen dat dit een mogelijkheid is, is aan de bepalingen met betrekking tot kwaliteitsverbetering van het landschap toegevoegd dat, indien fysieke verbetering ter plaatse niet mogelijk of niet wenselijk is, kwaliteitsverbetering ook kan plaatsvinden door een passende financiële bijdrage in het gemeentelijk landschapsfonds. In de praktijk blijft overigens op basis van gemeentelijk beleid, waaronder de gemeentelijke beleidsregels voor landschappelijke inpassing, het primaire uitgangspunt dat kwaliteitsverbetering fysiek plaatsvindt op dezelfde locatie als de ruimtelijke ontwikkeling.

### **2.3.2 Mantelzorg**

De toegestane oppervlakte in de regelingen voor mantelzorg is vergroot naar 100 m<sup>2</sup>, zodat de regelingen in het bestemmingsplan aansluiten bij hetgeen op grond van het landelijke Besluit omgevingsrecht vergunningvrij mogelijk is. Daarnaast is bij de afwijkingsbevoegdheden de bepaling opgenomen dat het gebruik als afhankelijke woonruimte geen onevenredige beperking mag opleveren voor de bedrijfsvoering en/of bedrijfsontwikkeling van omliggende agrarische en andere bedrijven. Ook moet de afwijking aanvaardbaar zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat. Het begrip 'mantelzorg' in artikel 1 van de regels is in overeenstemming gebracht met het begrip zoals opgenomen in het Besluit omgevingsrecht. Tenslotte zijn de bouwmogelijkheden voor tijdelijke woonunits voor mantelzorg aangepast. De bouwhoogte die (via een omgevingsvergunning voor het afwijken) voor deze woonunits kan worden toegestaan bedraagt in het huidige plan maximaal 3,25 meter. Hierdoor kunnen uitsluitend plat afgedekte woonunits worden gerealiseerd. In het buitengebied zijn woonunits met een kap in ruimtelijk opzicht vaak beter passend. Daarom is nu aangesloten bij de regels voor reguliere bijgebouwen en zijn een goot- en bouwhoogte van 3,25 respectievelijk 5,5 meter toegestaan. Daarbij is bepaald dat een verblijfsgebied als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid van het Bouwbesluit 2012 (bijvoorbeeld een slaapkamer of woonkamer) alleen op de begane grond is toegestaan. Die regeling is in overeenstemming met de vergunningvrije mogelijkheden voor de bouw van bijbehorende bouwwerken.

### **2.3.3 Aan-huis-gebonden-beroepen**

In het huidige bestemmingsplan is een lijst opgenomen met aan-huis-gebonden-beroepen. Deze lijst is opgenomen als bijlage bij de toelichting en is niet gekoppeld aan de regels. In deze herziening wordt de lijst alsnog als bijlage aan de planregels toegevoegd en wordt er in de planregels naar verwezen. De lijst met aan-huis-gebonden-beroepen gaat daardoor, zoals eigenlijk al bedoeld bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied' in 2013, onderdeel uitmaken van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Ook de regeling voor de toegestane oppervlakte van aan-huis-gebonden-beroepen is aangepast. In plaats van een combinatie van een percentage-regeling en een oppervlakteregeling (33% van de woning of 50 m<sup>2</sup> van de bijgebouwen), wordt nu gewerkt met een vaste oppervlakteregeling die op een perceel een oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> toestaat, ongeacht of die oppervlakte zich in het hoofdgebouw of in een bijgebouw bevindt. De regeling wordt hiermee eenduidiger en beter toetsbaar. Daarnaast is expliciet toegevoegd dat buitenopslag ten dienste van het aan-huis-gebonden-beroep niet is toegestaan.



#### 2.3.4 Regeling voor ondergronds bouwen

De regeling voor ondergronds bouwen is aangepast. In de huidige regeling is bepaald dat ondergrondse bouwwerken uitsluitend zijn toegestaan binnen de contouren van legaal opgerichte bovengrondse gebouwen. Buiten die contouren mogen toegangen (laaddocks, hellingbanen, trappen) worden gebouwd, maar daarbij is bepaald dat, als er een bouwvlak is opgenomen, die toegangen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. Die laatste bepaling is niet zinvol. Ondergrondse bouwwerken moeten namelijk, net als bovengrondse bouwwerken, voldoen aan de regels van de (enkel)bestemmingen. Dat betekent dat (ondergrondse) bouwwerken die dienen voor de toegang van een bedrijf moeten zijn gelegen binnen een bestemming die bouwwerken ten dienste van dat bedrijf toestaat: in de praktijk dus binnen de bestemming 'Bedrijf' of – bij agrarische bedrijven – binnen het bouwvlak. In de agrarische bestemmingen zijn buiten het bouwvlak immers uitsluitend erf- en terreinafscheidingen toegestaan en geen andere bouwwerken. Door in de regeling voor ondergronds bouwen te bepalen dat laaddocks, hellingbanen en trappen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden opgericht, is dus sprake van een onnodige dubbeling met de regels van de enkelbestemmingen. In de bedrijfsbestemming – waar soms sprake is van relatief strakke bouwvlakken rond de (bestaande) gebouwen – kan de regeling in sommige gevallen een optimale indeling van een (bedrijfs)perceel zelfs in de weg staan. Als sprake is van een strak bouwvlak, zou daarbuiten namelijk geen hellingbaan mogelijk zijn.

Er is echter geen reden om op gronden waar een bovengrondse laad- en losvoorziening is toegestaan (binnen het bestemmingsvlak, maar buiten het bouwvlak) geen hellingbaan of (half)verdiept laad- en losdock toe te staan. De regeling is daarom aangepast door de bepaling te verwijderen die bepaalt dat binnen het bouwvlak moet worden gebouwd.

#### 2.3.5 Regeling voor ondergeschikte bouwdelen

In de wijze van meten (artikel 2 van de planregels) is in het huidige bestemmingsplan voor het bepalen van de oppervlakte van een bouwwerk bepaald dat uitstekende delen van ondergeschikte aard buiten beschouwing dienen te blijven. Bij de wijze van meten voor de inhoud van een bouwwerk is zo'n uitzondering niet gemaakt. Om de regels uniform te maken, is nu een algemeen lid 2.3 'ondergeschikte bouwdelen' toegevoegd, waarin in algemene zin is bepaald dat ondergeschikte bouwdelen buiten beschouwing worden gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 meter bedraagt.

#### 2.3.6 Erf- en terreinafscheidingen met een open constructie

In het huidige bestemmingsplan is in verschillende bestemmingen (bijvoorbeeld 'Bos', 'Groen – Houtsingel' en 'Natuur') bepaald dat er uitsluitend erf- en terreinafscheidingen met een open karakter mogen worden gebouwd. Deze beperking is abusievelijk niet opgenomen voor agrarische gronden buiten het bouwvlak. In de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden' is daarom alsnog bepaald dat op gronden buiten het bouwvlak uitsluitend erfafscheidingen met een open constructie mogen worden gebouwd. Er is een begrip toegevoegd dat bepaalt dat een erf- of terreinafscheiding met een open constructie een constructie heeft die voor ten minste 80% open moet zijn. Het betreft bijvoorbeeld afscheidingen die bestaan uit palen met (prikkel)draad, gaashekwerken of hekwerken met planken die aan het 80%-criterium voldoen. Hiermee worden gesloten afscheidingen, zoals houten schuttingen of gemetselde muren, uitgesloten.

#### 2.3.7 Nevenfuncties en verbrede landbouw bij agrarische bedrijven

In de bestemmingsomschrijving van de agrarische bestemmingen zijn een aantal vormen van verbrede landbouw bij ieder agrarisch bedrijf toegestaan, bijvoorbeeld het bewerken/verwerken van eigen agrarische producten en huisverkoop. In het huidige bestemmingsplan is niet consequent geregeld dat het nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf moet betreffen. Daarom zijn deze functies in de bestemmingsomschrijving nu gebundeld onder één sub 'verbrede landbouw' (artikel 3.1 sub b en artikel 4.1 sub b). De gebruiksregels voor deze vormen van verbrede landbouw zijn opgenomen in de gebruiksregels van de agrarische bestemmingen (artikel 3.4.8 en artikel 4.4.7). De regeling is hiermee verduidelijkt. Daarnaast zijn verschillende regelingen tekstueel aangepast.

Waar een regeling uitsluitend vormen van verbrede landbouw mogelijk maakt, wordt bijvoorbeeld niet meer gesproken van ‘nevenfuncties en vormen van verbrede landbouw’, maar uitsluitend van ‘verbrede landbouw’.

In het huidige bestemmingsplan zijn daarnaast enkele nevenfuncties en vormen van verbrede landbouw aangeduid op de verbeelding. De regeling voor deze nevenfuncties en vormen van verbrede landbouw is tekstueel aangepast maar inhoudelijk niet gewijzigd. De op de verbeelding aangeduide agrarische hulpgebouwen (gelegen buiten het bouwvlak) zijn niet langer onder de regeling voor nevenactiviteiten geschaard, maar zijn nu afzonderlijk geregeld.

In het huidige bestemmingsplan kunnen – naast de rechtstreeks toegelaten vormen van verbrede landbouw – verschillende nevenfuncties en vormen van verbrede landbouw worden toegestaan via een omgevingsvergunning voor het afwijken van de planregels. Daarbij is nu bepaald dat deze nevenfuncties en vormen van verbrede landbouw uitsluitend in bestaande gebouwen zijn toegestaan. Voor de vormen van verbrede landbouw die via deze afwijkmogelijkheid kunnen worden toegestaan, is er echter geen bezwaar tegen nieuwbouw. Hetzelfde geldt voor kinderopvangvoorzieningen, die via afwijking in beperkte omvang (maximaal 150 m<sup>2</sup>) kunnen worden toegestaan als nevenfunctie bij een agrarisch bedrijf.

Daarom is nu geregeld dat voor deze nevenfuncties/vormen van verbrede landbouw nieuwbouw mogelijk is. Ook toepassing van een wijzigingsbevoegdheid voor vormverandering of vergroting van het bouwvlak is mogelijk gemaakt ten behoeve van deze functies.

### **2.3.8 Advies van een ter zake deskundige (AAB) in de agrarische bestemmingen**

Indien gebruik wordt gemaakt van een afwijkmogelijkheid of een wijzigingsbevoegdheid in de agrarische bestemmingen, verplicht het huidige bestemmingsplan in veel gevallen om advies in te winnen bij een ter zake deskundige. Dit is veelal de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB). In de praktijk blijkt een dergelijk advies niet altijd noodzakelijk. Het is bijvoorbeeld niet zinvol om in het geval van vervangende nieuwbouw van een bedrijfswoning bij een (overduidelijk) volwaardig agrarisch bedrijf advies in te winnen bij de AAB. Daarom is de ‘moet-bepaling’ (een verplichting voor het bevoegd gezag om advies in te winnen) gewijzigd in een ‘kan-bepaling’ (de mogelijkheid voor het bevoegd gezag om een advies te verlangen).

### **2.3.9 Energievoorzieningen bij agrarische bedrijven**

Het huidige bestemmingsplan biedt glastuinbouwbedrijven de mogelijkheid om energievoorzieningen op te richten met een bouwhoogte van maximaal 12 meter (met een afwijkmogelijkheid tot 15 meter). De regeling is in deze herziening verbreed naar alle agrarische bedrijven. Hierdoor ontstaat bijvoorbeeld de mogelijkheid om op bedrijfsniveau op het erf een kleine windturbine op te richten. Daarnaast is in het kader van duurzaamheid en zuinig ruimtegebruik/dubbel ruimtegebruik in het bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen om in watervoorzieningen bij agrarische bedrijven drijvende zonnepanelen als energievoorziening ten behoeve van het agrarische bedrijf te bouwen.

### **2.3.10 Verharding buiten bouwvlak op agrarische percelen**

In de praktijk blijkt er bij grondgebonden teelten met kwetsbare producten (bijvoorbeeld zachtfruit en bloemen) behoefte te zijn om rijpaden aan te leggen op agrarische gronden, zodat de producten zorgvuldig kunnen worden afgevoerd. Er is daarom een afwijkmogelijkheid toegevoegd die het mogelijk maakt om de aanleg van verharding ten behoeve van deze (rij)paden toe te staan. Expliciet is bepaald dat de afwijkmogelijkheid niet mag worden gebruikt voor het aanleggen van teeltondersteunende voorzieningen, zoals containervelden. De afwijkmogelijkheid kan ook worden benut om verharding ten behoeve van een pad voor extensief recreatief medegebruik (een verhard wandel- of fietspad) toe te staan in de agrarische bestemmingen.

De nieuwe afwijkmogelijkheid maakt het mogelijk om – indien dat noodzakelijk is – verharde paden aan te leggen in de bestemming ‘Agrarisch’ of ‘Agrarisch met waarden’. Mocht op een later moment sprake zijn van een initiatief voor de oprichting van permanente teeltondersteunende voorzieningen, dan worden deze paden niet aangemerkt als verharde wegen tussen (vlakken met) teeltondersteunende voorzieningen (zie ook paragraaf 2.1.4). De aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch (met waarden) – permanente teeltondersteunende voorzieningen’ kan in een wijzigingsplan over de (verharde) paden en dus aansluitend aan het bouwvlak of een reeds aanwezige aanduiding worden gelegd.

#### **2.3.11 Wijzigen bedrijfsactiviteiten van bestaande niet-agrarische bedrijven**

Er is in de bestemming ‘Bedrijf’ een regeling opgenomen die het mogelijk maakt om onder voorwaarden via een afwijkmogelijkheid andere bedrijfsactiviteiten toe te staan dan de bestaande (en als zodanig aangeduide) bedrijfsactiviteiten. Dit kan enkel indien de nieuwe activiteit voorkomt in milieucategorie 1 of 2 van de bij de regels gevoegde Lijst van bedrijfsactiviteiten, of als het een daarmee vergelijkbare activiteit betreft. De Lijst met bedrijfsactiviteiten is gefilterd, zodat op de lijst alleen bedrijfsactiviteiten voorkomen; functies als detailhandel, horeca en maatschappelijke voorzieningen komen niet voor op de lijst en kunnen dus niet via deze afwijkmogelijkheid worden toegelaten.

#### **2.3.12 Uitsluiten van Bevi-inrichtingen en geluidzoneringsplichtige inrichtingen**

In de bestemming ‘Bedrijf’ is een gebruiksregel toegevoegd die de vestiging uitsluit van bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Er is een uitzondering gemaakt voor de bestaande lpg-tankstations. Daarnaast zijn geluidzoneringsplichtige inrichtingen (zogenaamde ‘grote lawaaimakers’) nu expliciet uitgesloten.

#### **2.3.13 Aanpassingen in de dubbelbestemmingen ‘Leiding’ en ‘Leiding – Hoogspanningsverbinding’**

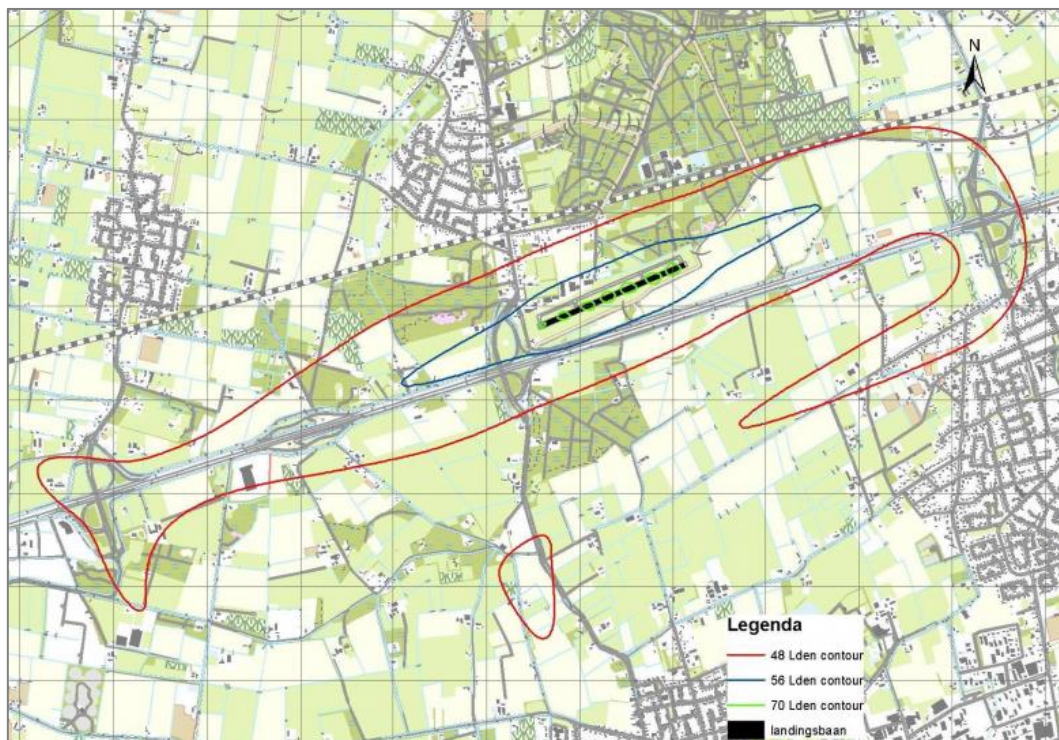
In de dubbelbestemmingen ‘Leiding’ en ‘Leiding – Hoogspanningsverbinding’ zijn, mede op verzoek van TenneT, enkele aanpassingen gedaan om de regels te verduidelijken en de dubbelbestemmingen beter op elkaar af te stemmen.

#### **2.3.14 Aanpassingen in de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie’**

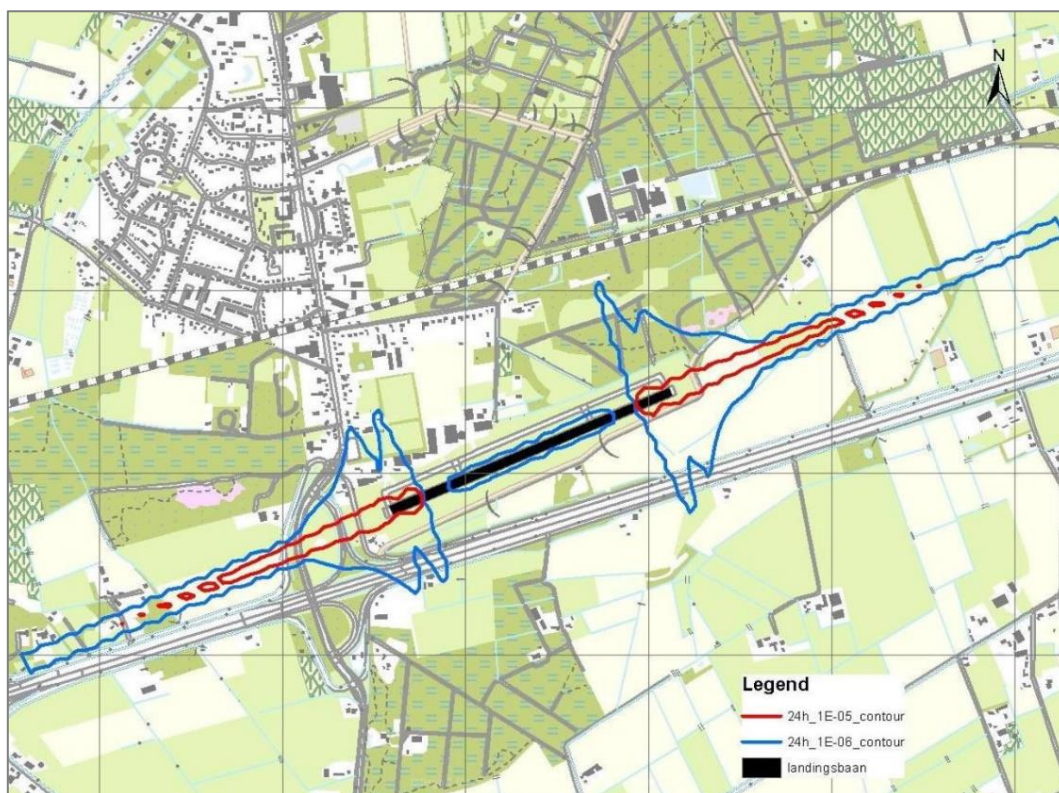
De dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 1’ tot en met ‘Waarde – Archeologie 4’ schrijven archeologisch onderzoek voor bij bodemingrepen vanaf een bepaalde omvang en een bepaalde diepte. In sommige gevallen kan uit andere informatie – bijvoorbeeld uit gegevens over eerdere ophoging of afgraving van gronden – blijken dat archeologisch onderzoek niet zinvol is. Er is daarom aan de dubbelbestemmingen een regeling toegevoegd die bepaalt dat, als uit andere informatie blijkt dat de gronden verstoord zijn of dat er ten gevolge van de ingreep geen verstoring zal plaatsvinden, een archeologisch onderzoek achterwege kan blijven.

#### **2.3.15 Wijzigen van een bestaande waterloop**

Het huidige bestemmingsplan kent de mogelijkheid om via een wijzigingsbevoegdheid een bestaande houtsingel (bestemming ‘Groen – Houtsingel’) te verplaatsen. In de praktijk is gebleken dat deze behoefte er soms ook is voor bestaande waterlopen die zijn bestemd als ‘Water’. Deze mogelijkheid is toegevoegd onder de voorwaarde dat de wijziging waterhuishoudkundig inpasbaar moet zijn en dat de wijziging aanvaardbaar is met het oog op de landschappelijke, cultuurhistorische, natuurlijke, aardkundige en archeologische waarden van de gronden. Watergangen die onderdeel zijn van het Natuur Netwerk Brabant of die zijn aangewezen als ecologische verbindingzone mogen niet worden verplaatst.



*Geluidcontouren Breda International Airport (Luchthavenbesluit)*



*Externe veiligheidscontouren Breda International Airport (Luchthavenbesluit)*

### 2.3.16 Aanpassing regelingen vanwege Breda International Airport

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt in de nabijheid van Breda International Airport. Hierdoor gelden op grond van het huidige bestemmingsplan voor (delen van) het plangebied beperkingen ten aanzien van het oprichten van nieuwe bebouwing. Op grond van het actuele luchthavenbesluit zijn de beperkingengebieden van de luchthaven intussen echter anders dan ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied' in 2013. Hierna wordt ingegaan op de wijzigingen en de consequenties voor de planregeling.

#### **Verordening luchthavenbesluit luchthaven Seppe Noord-Brabant**

Op 17 mei 2013 hebben Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant de 'Verordening luchthavenbesluit luchthaven Seppe Noord-Brabant' (verder: het luchthavenbesluit) vastgesteld. Dit luchthavenbesluit geldt voor luchthaven Seppe (Breda International Airport) en is in werking getreden op 4 september 2013. Op 11 april 2014 is een eerste wijziging op het luchthavenbesluit vastgesteld, die in werking is getreden op 23 augustus 2014.

In het luchthavenbesluit zijn in artikel 8 het luchthavengebied en in artikel 9 het beperkingengebied van luchthaven Seppe vastgesteld. In de artikelen 10, 11 en 12 van het luchthavenbesluit zijn de gebieden vastgesteld waarbinnen regels gelden ten aanzien van geluid, externe veiligheid en vliegeveiligheid (zonering). Binnen deze aangewezen gebieden rondom luchthaven Seppe zijn de regels als opgenomen in het Besluit burgerluchthavens van toepassing, voor zover deze betrekking hebben op de bestemming en het gebruik van gronden. Op luchthaven Seppe is geen sprake van een vaste luchtverkeersleiding, waardoor de artikelen 15 en 16 van het Besluit burgerluchthavens niet van toepassing zijn.

In het luchthavenbesluit zijn op basis van het Besluit burgerluchthavens diverse grenswaarden opgenomen. Grenswaarden definiëren de milieuruimte waarbinnen een luchthaven moet opereren. Deze gelden volgens de Wet luchtvaart voor de exploitant, de gebruikers en, indien aanwezig, de luchtverkeersdienstverleners. Het Besluit burgerluchthavens werkt deze grenswaarden verder uit. Op basis van deze grenswaarden kan een ruimtelijke indeling van de luchthaven en het gebied er om heen worden opgesteld. De zoneringen, die zijn gebaseerd op deze grenswaarden, zijn planologisch verankerd in het huidige bestemmingsplan. Het betreft:

- **Geluidcontouren:** Voor wat betreft geluid gelden drie contouren: de 48, 56 en 70 dB(A) Lden-contouren vanwege luchtverkeer. Binnen deze contouren gelden beperkingen voor het oprichten van nieuwe geluidgevoelige objecten. In tegenstelling tot de oude contouren ligt de huidige 48 dB(A) Lden-contour niet meer over het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. De aanduiding 'geluidzone – vliegveld seppe' en bijbehorende juridische regeling is daardoor niet meer nodig. Het bestemmingsplan is hierop aangepast door in de regels de tekst voor de aanduiding 'geluidzone – vliegveld seppe' door te halen en deze te vervangen door de tekst 'Vervallen'. De aanduiding heeft daarmee geen juridische betekenis meer en legt dus geen beperkingen meer op aan de bouw van geluidgevoelige objecten.
- **Externe veiligheidscontouren:** Rond Breda International Airport liggen plaatsgebonden risicocontouren  $10^{-5}$ /jaar en  $10^{-6}$ /jaar, waarbinnen beperkingen gelden voor het toelaten van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten. Deze contouren reiken niet over het plangebied van dit bestemmingsplan en daarom is geen regeling opgenomen.
- **Obstakelbeheervlakken:** het huidige bestemmingsplan kent hiervoor al een juiste regeling, gekoppeld aan de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone'. Deze regeling behoeft geen aanpassing.

### 2.3.17 Radarstations

Verspreid over Nederland staan militaire en burgerradarstations. Deze dienen ter beveiliging van het nationale luchtruim en voor de veilige afhandeling van het militaire en civiele luchtverkeer. Volgens de kaart behorend bij de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) ligt het plangebied binnen het radarverstoringsgebied van verschillende radarstations. Het meest nabijgelegen is radarstation Woensdrecht, terwijl radarstation Herwijnen het meest beperkend is. In een gebied rond deze radarstations dient rekening te worden gehouden met de functionele bruikbaarheid daarvan. Rond de radarstations mogen geen bestemmingen worden opgenomen die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar.

Conform artikel 2.4 van de Rarro is rond de radarstations sprake van een cirkel met een straal van 75 kilometer, gemeten vanaf de positie van de radar. Deze cirkel bestaat uit een kern met een straal van 15 kilometer met een maximale bouwhoogte voor bouwwerken (in het algemeen) en daaromheen een ring die doorloopt tot 75 kilometer van de radar met een maximale bouwhoogte voor (alleen) windturbines. De maximale bouwhoogte van bouwwerken binnen de kern van het radarverstoringsgebied is afhankelijk van de afstand van het beoogde bouwwerk tot de radar. De maximale bouwhoogte in de kern wordt bepaald door een denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf een punt op de top van de radarantenne (dit is voor radarstation Woensdrecht 48 meter + NAP en radarstation Herwijnen 25 meter + NAP), oplopend met 0,25 graden tot een punt gelegen op 15 kilometer vanaf de radarantenne. Vanaf dit punt is sprake van een denkbeeldige horizontale lijn, die alleen nog beperkingen oplegt aan de bouw van windturbines.

Het plangebied ligt niet in de kern van één van de radarverstoringsgebieden (de cirkel van 15 kilometer), maar wel in de ring daaromheen. Binnen die ring gelden alleen beperkingen voor het bouwen van windturbines. Gelet op het hoogteverschil tussen de radarstations is radarstation Herwijnen (hoogte van de antenne 25 meter + NAP) bepalend voor de bouwhoogte van windturbines: het toetsingsvlak van Herwijnen ligt op een hoogte van 90 meter + NAP, terwijl het toetsingsvlak van Woensdrecht op een hoogte van 113 meter + NAP ligt.

In het huidige bestemmingsplan is een algemene bouwregel opgenomen. Die bouwregel gaat echter uit van een verkeerde hoogte, namelijk 113 meter boven NAP vanwege radarstation Woensdrecht in plaats van 90 meter boven NAP vanwege het lager gelegen – en dus maatgevende – radarstation Herwijnen. Bovendien heeft de regeling betrekking op alle bouwwerken, terwijl er op grond van de Rarro alleen beperkingen zijn voor het oprichten of wijzigen van windturbines. De huidige regeling is daarom verwijderd. In plaats daarvan is een regeling opgenomen die bepaalt dat het oprichten dan wel wijzigen van windmolens met een tiphoogte boven 90 meter + NAP niet is toegestaan. Er is voorzien in een afwijkingmogelijkheid, met als voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan het functioneren van de radar en dat vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de radar (het Ministerie van Defensie). Overigens maakt het bestemmingsplan geen nieuwe windmolens van deze hoogte mogelijk, maar zijn op de verbeelding alleen de huidige windmolens als zodanig bestemd.

## 2.4 Verwerking van planologische wijzigingen

Op verschillende locaties hebben na vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied' in 2013 planologische wijzigingen plaatsgevonden door het vaststellen van een (postzegel)bestemmingsplan of een wijzigingsplan. Voor zover geen sprake is van plannen met (bewust) hele specifieke regelingen, zijn deze planologische wijzigingen in deze herziening overgenomen. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Na vaststelling van dit bestemmingsplan geldt voor deze locaties weer het bestemmingsplan 'Buitengebied', inclusief de partiële herziening. In de volgende tabel is een overzicht opgenomen van de planologische wijzigingen die zijn overgenomen in deze herziening.

Plannaam	Identificatienummer	Vastgesteld
Buitengebied, Lazerijstraat 2	NL.IMRO.0777.0058LAZERIJSTRAAT2-3001	11 juni 2013
Buitengebied, Lage Donk 15 en Sander 47	NL.IMRO.0777.0065LDON15ENSAN47-3001	22 september 2014
Wijziging Buitengebied, Lage Klappenberg 55	NL.IMRO.0777.0089WPLAGEKLAP55-3001	20 januari 2016
Wijziging Buitengebied, Meeuwisdijk 9	NL.IMRO.0777.0087WPMEEUWISDIJK9-3001	23 februari 2016
Wijziging Buitengebied, Midden Donk 10	NL.IMRO.0777.0085WPMIDDENDONK10-3002	10 januari 2017
Wijziging Buitengebied, Bankenstraat 17	NL.IMRO.0777.0095WPBANKENSTR17-3001	21 februari 2017
Wijziging Buitengebied, Haansberg 29	NL.IMRO.0777.0102WPHAANSBERG29-3001	31 augustus 2017
Wijziging Buitengebied, EVZ Laakse Vaart	NL.IMRO.0777.0108WPEVZLAAKSEVRT-3001	19 september 2017
Wijziging Buitengebied, Waterbassin Bankenstraat 19	NL.IMRO.0777.0109WPWBANKENST19-3001	26 september 2017
Wijziging Buitengebied, Zeedijk 2	NL.IMRO.0777.0101WPZEEDIJK2-3001	6 februari 2018
Wijziging Buitengebied, Hoge Vaartkant 118	NL.IMRO.0777.0110WPHVAARTKNT118-3001	7 maart 2018
Wijziging Buitengebied, Bellendreef 16	NL.IMRO.0777.0111WPBELLENDRE16-3001	7 maart 2018
Wijziging Buitengebied, Grauwe Polder 192	NL.IMRO.0777.0114WPGRAUWEPOL192-3001	14 maart 2018
Wijziging Buitengebied, Lage Bremberg 8	NL.IMRO.0777.0106WPLBREMBERG8-3001	1 mei 2018
Wijziging Buitengebied, Rijsbergseweg 47a	NL.IMRO.0777.0126WPRIJSBWEG47A-3001	20 september 2018
Buitengebied, Bollenstraat 6	NL.IMRO.0777.0117BOLLENSTRAAT6-3001	30 oktober 2018
Wijziging Buitengebied, Wildert 21	NL.IMRO.0777.0120WPWILDERT21-3001	31 oktober 2018
Wijziging Buitengebied, Midden Donk 4	NL.IMRO.0777.0124WPMIDDENDONK4-3001	30 januari 2019
Wijziging Buitengebied, Bankenstraat 80	NL.IMRO.0777.0107WPBANKENSTR80-3001	4 juni 2019
Wijziging Buitengebied, Moerdijkse Postbaan 84	NL.IMRO.0777.0123WPMOERPOST84-3001	30 juli 2019
Lage Donk 45	NL.IMRO.0777.0138LAGEDONK45-3001	2 december 2019
Wijziging Buitengebied, Haansberg 41	NL.IMRO.0777.0122WPHAANSBERG41-3001	24 maart 2020
Wijziging Buitengebied, Heigatstraat 15	NL.IMRO.0777.0119WPHEIGATSTR15-3001	24 november 2020

Plannaam	Identificatienummer	Vastgesteld
Wijziging Buitengebied, Wildert 55	NL.IMRO.0777.0159WPWILDERT55-3001	19 maart 2021
Wijziging Buitengebied, Liesbosweg 380 & Teerlingstraat 20	NL.IMRO.0777.0160WPLB380TL20-3001	15 juni 2021
Wijziging Buitengebied, Sprundelsebaan 91	NL.IMRO.0777.0165WPSPRUNDELBN91-3001	6 juli 2021
Wijziging Buitengebied, Klappenberg 12	NL.IMRO.0777.0166WPKLAPPENB12-3001	27 oktober 2021
Wijziging Buitengebied, Lage Donk 12	NL.IMRO.0777.0164WPLAGEDONK12-3001	2 december 2021

Naast deze (postzegel)bestemmingsplannen en wijzigingsplannen is op een enkele locatie een verleende omgevingsvergunning verwerkt in dit bestemmingsplan. Het betreft onder meer de omgevingsvergunning die de herstructurering van het windpark Groene Dijk mogelijk heeft gemaakt (de vervanging van vijf windturbines door drie grotere windturbines, inmiddels gerealiseerd). Ten gevolge hiervan zijn daar drie nieuwe bestemmingen 'Bedrijf – Windturbine', met bijbehorende aanduidingen voor de ashoogte en tiphoogte en bijbehorende veiligheidszones, ingetekend. Gelijktijdig zijn de vijf bestaande bestemmingen van de voormalige windturbines en bestaande veiligheidszones verwijderd en vervangen door een agrarische bestemming. Tenslotte is de vergunde situatie met betrekking tot de permanente teeltondersteunende voorzieningen nabij de Teerlingstraat op passende wijze bestemd. De vergunde permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn daarbij als zodanig aangeduid binnen de agrarische bestemming.



## **3 Beleidskader en omgevingsaspecten**

### **3.1 Beleidskader**

Het bestemmingsplan 'Partiële Herziening Buitengebied' is opgesteld om de in hoofdstuk 2 benoemde aanpassingen door te voeren in het bestemmingsplan voor het buitengebied. Indien van toepassing is relevant beleid hierbij betrokken. Daarnaast zijn in dit bestemmingsplan regelingen opgenomen om het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de regels die in de provinciale Interim omgevingsverordening zijn opgenomen. Dit is toegelicht in hoofdstuk 2.

### **3.2 Omgevingsaspecten**

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. Als een bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, moet worden aangetoond dat dit haalbaar is in relatie tot de planologische en milieuhygiënische aspecten. Deze herziening van het bestemmingsplan is gericht op voorbereiding op de Omgevingswet en op correcties, herstel van omissies en gewenste aanpassingen van de planregels. Dit is toegelicht in hoofdstuk 2. Er zijn geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarvoor nader onderzoek noodzakelijk is.

Wat betreft de overige algemene regelingen worden met deze herziening van het moederplan (het bestemmingsplan 'Buitengebied' van 2013) geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die wezenlijk anders zijn dan al mogelijk in het moederplan. In hoofdstuk 2 is hiervoor een nadere afweging gegeven. In het kader van deze herziening wordt geen geheel nieuwe afweging gemaakt ten aanzien van het moederplan, wel worden randvoorwaarden aangevuld of aangescherpt.

## 4 Juridische opzet

### 4.1 Plansystematiek

Dit bestemmingsplan is een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. De verbeelding en regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' worden in dit plan op onderdelen aangepast, maar blijven voor het overige ongewijzigd van toepassing. Daarnaast worden diverse afgeronde, onherroepelijke planologische wijzigingen van de afgelopen jaren verwerkt, zodat hier de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' - inclusief de aanpassingen die worden gedaan in deze partiële herziening - van toepassing worden. Voor het opstellen van een herzieningsplan zijn geen standaarden of modelafspraken voorhanden. Hierna wordt aangegeven hoe (de herziening van) de regels en verbeelding zijn vormgegeven.

### 4.2 Herziening van de regels

In verband met de leesbaarheid van de planregels is ervoor gekozen om bij dit bestemmingsplan een volledige set regels op te nemen, waarin door middel van kleurgebruik duidelijk is gemaakt welke regels worden herzien door deze herziening. De basis van de set regels wordt gevormd door de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied', zoals vastgesteld op 30 september 2013, inclusief de aanpassingen die in deze regels zijn gedaan door:

- de reactieve aanwijzing van Gedeputeerde Staten (5 november 2013);
- de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (20 mei 2015);
- de partiële herziening 'Reparatieplan Buitengebied, Hoevenseweg 26 en statische opslag in kassen' (vastgesteld 21 maart 2016);
- de partiële herziening 'Paraplubestemmingsplan Vergroten inhoudsmaat burgerwoningen Buitengebied' (vastgesteld 27 mei 2019).

Door deze opzet is het niet nodig om naast het herzieningsplan ook de regels van het moederplan te raadplegen, maar kan worden volstaan met het raadplegen van één document. De regels van dit bestemmingsplan zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken.

#### *Hoofdstuk 1 - Inleidende regels*

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels en bestaat uit twee artikelen. De artikelen zijn geletterd in plaats van genummerd, om verwarring met de genummerde artikelen van het oorspronkelijke bestemmingsplan te voorkomen.

- **Artikel A** bevat de begripsbepalingen die van belang zijn voor het plan. In dit artikel zijn slechts begripsbepalingen opgenomen voor 'plan', 'bestemmingsplan' en 'bestemmingsplan 'Buitengebied'', zodat duidelijk is wat hiermee in de regels wordt bedoeld.
- **Artikel B** betreft het toepassingsbereik.

In **artikel B.1** is bepaald dat op alle gronden binnen het plangebied de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van toepassing zijn, inclusief de aanpassingen die door middel van deze partiële herziening in de planregels worden gedaan.

In **artikel B.2** is geregeld hoe de verbeelding en regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' worden herzien. Daarbij is het volgende bepaald:

1. De verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied' wordt herzien zoals aangegeven op de verbeelding van het herzieningsplan en blijft voor het overige ongewijzigd van toepassing.

2. De regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' worden herzien zoals aangegeven in hoofdstuk 2 van de planregels van de herziening en blijven voor het overige ongewijzigd van toepassing.

#### *Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels*

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels. In dit hoofdstuk zijn alle artikelen van het bestemmingsplan 'Buitengebied' opgenomen, met daarin in rood de aanpassingen die met deze herziening worden doorgevoerd. Teksten die in rood zijn weergegeven, worden toegevoegd aan de huidige planregels, teksten die in rood zijn weergegeven en zijn doorgehaald worden uit de huidige planregels verwijderd. Dit herzieningsplan gaat dus uitsluitend over de rood gemarkeerde regels, de zwart weergegeven regels zijn de 'basisregels' van het bestemmingsplan 'Buitengebied' en blijven ongewijzigd. De aanpassingen zijn inhoudelijk toegelicht in hoofdstuk 2 van deze toelichting.

#### *Hoofdstuk 3 - Overgangs- en slotregels*

Hoofdstuk 3 betreft de overgangs- en slotregels en bevat twee artikelen. Ook deze artikelen zijn geletterd om verwarring met de genummerde artikelen van het oorspronkelijke bestemmingsplan te voorkomen:

- **Artikel C** bevat het overgangsrecht. In dit bestemmingsplan is het overgangsrecht opgenomen zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening.
- **Artikel D** bevat de slotregel. In deze regel is aangegeven hoe de regels van dit bestemmingsplan worden aangehaald.

### **4.3 Herziening van de verbeelding**

Het plangebied van deze herziening is grotendeels gelijk aan het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van 2013. Het plangebied omvat daarmee nagenoeg het hele buitengebied van de gemeente Etten-Leur. Aan de noordzijde van de kern Etten-Leur is het plangebied iets verruimd, zodat een strook woningen aan de Hanekinderstraat, die gelegen is in het buitengebied, ook binnen het bestemmingsplan voor het buitengebied komt te vallen. Dat betreft echter niet meer dan een logischere begrenzing. Verder blijven er voor diverse locaties specifieke plannen gelden. Een en ander is verder toegelicht in hoofdstuk 1 van deze toelichting.

Binnen het plangebied zijn de meeste gronden niet voorzien van bestemmingen of aanduidingen. Er zijn op de verbeelding van dit herzieningsplan uitsluitend bestemmingen en/of aanduidingen ingetekend op gronden waar via dit herzieningsplan een aanpassing wordt gedaan op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Deze aanpassingen zijn als volgt vormgegeven:

- Waar aan gronden een enkelbestemming is gegeven, wordt het betreffende deel van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied' vervangen door het betreffende gedeelte van de verbeelding van het herzieningsplan. Omdat het hier gaat om een (integrale) vervanging, zijn voor deze gronden niet alleen de enkelbestemming(en), maar ook eventuele dubbelbestemmingen en aanduidingen uit het geldende bestemmingsplan overgenomen en – waar nodig – aangepast naar aanleiding van de beoogde herziening.
- Waar aan gronden geen enkelbestemming is gegeven, maar alleen een dubbelbestemming en/of gebiedsaanduiding, wordt deze dubbelbestemming of gebiedsaanduiding toegevoegd aan de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. De overige (enkel- en dubbel)bestemmingen van de gronden en alle bijbehorende aanduidingen blijven dan ongewijzigd van toepassing, maar worden aangevuld met een extra dubbelbestemming en/of gebiedsaanduiding.

- Waar de gebiedsaanduiding ‘overige zone - ... vervallen’ is opgenomen, wordt de corresponderende dubbelbestemming of aanduiding verwijderd van de verbeelding van het bestemmingsplan ‘Buitengebied’. De overige (enkel- en dubbel)bestemmingen van de gronden en alle overige aanduidingen blijven hier ongewijzigd van toepassing.

Voor de overige gronden binnen het plangebied, waar geen aanpassingen aan de verbeelding nodig zijn, zijn geen bestemmingen of aanduidingen ingetekend. Op grond van het toepassingsbereik dat is opgenomen in hoofdstuk 1 van de planregels blijft op deze gronden de verbeelding van het bestemmingsplan ‘Buitengebied’ ongewijzigd van toepassing. Het (opnieuw) intekenen van bestemmingen en aanduidingen voor deze gronden is daarom niet noodzakelijk en kan alleen maar onbedoelde fouten tot gevolg hebben.

## 4.4 Herziening in relatie tot moederplan

### 4.4.1 Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 en 2012

Het bestemmingsplan ‘Buitengebied’ is vastgesteld in 2013 en voldoet aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). Voor de partiële herziening is gebruik gemaakt van de actuele Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Hoewel de SVBP 2008 en de SVBP 2012 inhoudelijk grotendeels overeenkomen, zijn er kleine verschillen tussen beide standaarden.

De SVBP 2012 verplicht bijvoorbeeld om, als een gebiedsaanduiding wordt gebruikt die niet voorkomt in de ‘standaardlijst’ met gebiedsaanduidingen, daaraan de woorden ‘overige zone’ toe te voegen. Dit leidt tot kleine, tekstuele verschillen tussen de verbeelding van het bestemmingsplan ‘Buitengebied’ en de verbeelding van deze partiële herziening. De gebiedsaanduiding ‘beekdal’ uit het bestemmingsplan ‘Buitengebied’ komt op de verbeelding van de partiële herziening bijvoorbeeld terug als ‘overige zone – beekdal’. Hetzelfde geldt voor maatvoeringsaanduidingen: de aanduiding ‘maximale bouwhoogte (m)’ uit het bestemmingsplan ‘Buitengebied’ staat nu bijvoorbeeld als ‘maximum bouwhoogte (m)’ op de verbeelding.

Het is mogelijk om de planregels hierop aan te passen, bijvoorbeeld door overal waar dat voorkomt beide aanduidingsnamen te benoemen. Waar het gaat over de aanduiding voor het beekdal zou in de regels dan worden gesproken van de aanduiding ‘*beekdal*’/’*overige zone – beekdal*’ of van de aanduiding ‘(*overige zone*) – *beekdal*’. Dit komt de leesbaarheid van de planregels echter niet ten goede, terwijl evident is dat met de aanduidingen ‘beekdal’ en ‘overige zone – beekdal’ op dezelfde aanduiding wordt gedoeld. De regels zijn hierop daarom niet aangepast. Deze discrepantie doet zich overigens uitsluitend voor bij gebiedsaanduidingen waarvoor in deze herziening de woorden ‘overige zone’ zijn toegevoegd en bij een beperkt aantal maatvoeringsaanduidingen, waar het woord ‘maximale’ is aangepast in ‘maximum’. De namen van bestemmingen, dubbelbestemmingen, bouwaanduidingen en functieaanduidingen zijn in beide plannen hetzelfde.

### 4.4.2 Weergave van rode teksten

De toevoegingen en doorhalingen ten opzichte van het bestemmingsplan ‘Buitengebied’ zijn in de planregels van deze partiële herziening in rode tekst weergegeven. De inhoudelijke aanpassingen ten opzichte van het huidige bestemmingsplan zijn daarmee duidelijk inzichtelijk gemaakt. De (digitale) publicatie van de rode teksten kent echter een aantal technische beperkingen. Zo wordt bij nieuw toegevoegde - en dus in rood weergegeven - regels de lettering (a, b, c) of nummering (1, 2, 3) in het digitale plan niet in rode tekst maar in zwarte tekst weergegeven. Dit heeft een technische oorzaak en kan niet eenvoudig worden gecorrigeerd. Inhoudelijk heeft dit geen gevolgen.

Een vergelijkbare beperking geldt voor de kopjes van artikelen, leden en subleden. Die kopjes kunnen wel in hun geheel rood worden weergegeven, maar niet gedeeltelijk. Als in zo'n kopje één of meer woorden zijn toegevoegd of verwijderd, is dat dus niet zichtbaar te maken in rode tekst. Dit geldt zowel voor de digitale versie van het bestemmingsplan als voor de analoge versie. Ook dit is technisch niet eenvoudig te corrigeren. Inhoudelijk heeft dit geen gevolgen, aangezien de tekst van de kopjes geen juridische betekenis heeft.

Deze technische beperkingen zorgen er dus voor dat in de planregels een aantal (niet-inhoudelijke) wijzigingen niet in rode tekst zijn weergegeven. Voor de leesbaarheid van het plan maakt dit geen verschil. Alle inhoudelijke wijzigingen zijn wél duidelijk weergegeven: in rode tekst (in geval van een toevoeging) dan wel in rode tekst en doorgehaald (in geval van een verwijdering).

## 5 Uitvoerbaarheid

### 5.1 Economische uitvoerbaarheid

#### Kostenverhaal

Als in een bestemmingsplan een bouwplan mogelijk gemaakt wordt zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, dient conform artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Het opstellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk als het kostenverhaal anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door het sluiten van een anterieure overeenkomst met grondeigenaren of ontwikkelende partijen.

Dit bestemmingsplan is een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied'. In dit plan zijn correcties en verbeteringen doorgevoerd, zijn verschillende afgeronde, onherroepelijke planologische wijzigingen overgenomen en zijn aanpassingen gedaan om (flexibiliteits)regelingen af te stemmen op actuele beleidsinzichten. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe bouwplannen mogelijk als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het opstellen van een exploitatieplan of het sluiten van anterieure overeenkomsten is daarom niet aan de orde.

#### Financiële uitvoerbaarheid

Met deze herziening zijn geen kosten gemoeid, behoudens de kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is financieel uitvoerbaar.

### 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### Vooroverleg

Het concept ontwerpbestemmingsplan 'Partiële Herziening Buitengebied' is op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden aan de betrokken instanties en organisaties. Er zijn vooroverlegreacties ontvangen van de provincie Noord-Brabant, Waterschap Brabantse Delta, TenneT, het Ministerie van Defensie, de gemeente Zundert en de gemeente Moerdijk. De vooroverlegreacties zijn samengevat en beantwoord in een nota vooroverleg, die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen. In de nota is per reactie aangegeven of deze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Het concept ontwerpbestemmingsplan is daarnaast toegestuurd aan de lokale afdeling van de ZLTO, aan de Vereniging Glastuinbouw Etten-Leur en aan de lokale afdeling van IVN. Op 22 juli 2021 is het plan toegelicht aan vertegenwoordigers van de ZLTO en de Vereniging Glastuinbouw. IVN heeft te kennen gegeven dat zij geen aanleiding ziet voor een nadere toelichting op het plan. In het ontwerpbestemmingsplan is, waar nodig en mogelijk, rekening gehouden met de resultaten van het overleg met de ZLTO en de Vereniging Glastuinbouw.

#### Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Partiële Herziening Buitengebied' heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 28 oktober 2021 tot en met 8 december 2021 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn van zes weken kon eenieder een zienswijze indienen. Er zijn zeven zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in een nota zienswijzen, die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen. In de nota is per zienswijze aangegeven of de zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Naast aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan een aantal ambtshalve aanpassingen plaatsgevonden. Deze aanpassingen zijn opgenomen in een nota ambtshalve aanpassingen, die ook als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

Het bestemmingsplan 'Partiële Herziening Buitengebied' is op 24 januari 2022 vastgesteld door de gemeenteraad.