



gemeente Loon op Zand

BESTEMMINGSPLAN “BERNSEHOEF 1, KAATSHEUVEL”

VERSLAG VAN ZIENSWIJZEN EN WIJZIGINGEN

Vastgesteld in de vergadering van de raad van de gemeente Loon op Zand van 13 oktober 2022.

GEANONIMISEERDE VERSIE

1. INLEIDING

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Bernsehoef 1 Kaatsheuvel' lag ter inzage van 4 februari tot en met 18 maart 2021. Het plan voorziet in het wijzigen van de bestemming Agrarisch van een voormalig agrarisch bedrijfsperceel op het adres Bernsehoef 1 Kaatsheuvel in Recreatie-Verblijfsrecreatie. De wijziging maakt een recreatiebedrijf met 10 recreatieappartementen en een kleinschalig kampeerterrein op het perceel mogelijk. Er zijn gedurende de termijn van terinzagelegging twee zienswijzen ingediend. Voor het weerleggen van één van de zienswijzen was in verband met spuitzonering een nader specifiek onderzoek nodig. Dat onderzoek vergde de nodige tijd. Het lukt daardoor niet om binnen 12 weken na terinzagelegging van het ontwerp aan de gemeenteraad een voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan te doen.

2. ZIENSWIJZEN

2.1 Ontvangen zienswijzen

Van de volgende (rechts)personen zijn zienswijzen ontvangen:

Naam en adres	Datum ontvangst
1. Indiener zienswijze 1	16 maart 2021
2. Milieuvereniging Het Groene Hart, Bosscheweg 24b, Den Dungen.	18 maart 2021, aangevuld 11 april 2021

De ingediende zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen. De zienswijzen worden daarom inhoudelijk behandeld.

a. Samenvatting en beantwoording zienswijzen

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

Indiener zienswijze 1

	Samenvatting	Reactie
a.	Belemmering van de agrarische bedrijfsvoering (kwekerij) Het bestemmingsplan is onvoldoende locatiespecifiek en geeft omstandigheden onjuist weer. Indiener heeft een categorie 2-bedrijf zoals bedoeld in de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering. Er wordt, gemeten van het bestemmingsvlak voor het bedrijf en de uiterste situering van gevoelige objecten zoals verblijfsaccommodaties, niet voldaan aan de richtafstand van 30 m voor geur en geluid. Ook wordt niet voldaan aan de richtafstand voor de spuitzone van 50 meter. De accommodaties bevinden zich op 3 en niet op 5 m afstand van de perceelsgrens. Een richtafstand van 5 m voor spuiten	<i>Onder verwijzing naar de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering wordt gesteld dat niet wordt voldaan aan de richtafstand van 30 m voor geur en geluid, gemeten van het bestemmingsvlak voor het bedrijf en de uiterste situering van gevoelige objecten zoals verblijfsaccommodaties. De afstand van het agrarisch bouwvlak van indiener zienswijze 1 en de maximale bouwmogelijkheden binnen de nieuwe bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' (3 meter vanaf de bestemmingsgrens) bedraagt 30 meter. Aangezien sprake is van een gemengd gebied, kunnen de richtafstanden met één stap worden</i>

voldoet niet aan het rapport 'Driftblootstelling van omstanders en omwonenden door boomgaard bespuiting'. Er moet worden uitgegaan van een Standaard spuittechniek (worst case). Daarnaast is er geen sprake van een dubbele windhaag of houtwal. Een 'extra' lage haag voldoet in dat verband niet en is bovendien onvoldoende planologisch geborgd.	<i>verlaagd. Dit betekent dat 30 meter tot 10 meter kan worden verlaagd, waarmee zeker wordt voldaan aan de richtafstanden.</i> <i>In het kader van de zienswijze met betrekking tot de spuitzonering en met het oog op de beoogde ontwikkeling is een onderzoek¹ uitgevoerd naar de ruimtelijke aanvaardbaarheid wat betreft woon- en leefklimaat van de nieuw te realiseren verblijfsrecreatieve eenheden in relatie tot toepassing van gewasbeschermingsmiddelen bij de agrarische exploitaties die plaatsvinden op minder dan 50 meter afstand van de beoogde verblijfsrecreatieve eenheden en flankerende functies zoals tuinen. Bij het onderzoek is niet uitgegaan van het rapport 'Driftblootstelling van omstanders en omwonenden door boomgaard bespuitingen' (PRI-rapport 609, mei 2015), van Wageningen University & Research. De Afdeling bestuursrechtspraak is in 2020 tot het oordeel gekomen dat dit rapport dat in het verleden werd gebruikt, geen deugdelijke grondslag vormt voor locatiespecifiek onderzoek (zie uitspraak 201806136/1/R1 en 201806358/1/R1 d.d. 16 december 2020).</i> <i>Het onderzoek heeft plaatsgevonden naar de blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen door drift vanwege agrarische gronden gelegen ten oosten en ten westen van de planlocatie. In het onderzoek is uitgegaan van een aantal middelen die als worstcase kunnen worden beschouwd, uitgaande van de teelt van boomkwekerijgewassen als representatieve invulling van de maximale planologische situatie. Gelet op de beoordeling, die voor individuele representatieve middelen heeft plaatsgevonden op basis van het EFSA-model, heeft op een afstand van 5 meter uit de gewaspercelen al geen rekening meer te worden gehouden met een te hoog risico op blootstelling aan drift. Op kortere afstand dienen beperkingen te worden gesteld aan regulier menselijk verblijf.</i>
--	---

¹ Bernsehoef 1 Kaatsheuvel, Rapportage inzake ruimtelijk acceptabele afstanden, gemeente Loon op Zand, Andromi B.V., 7 februari 2022

	<i>Uit voorzorg, ook vanwege het aspect cumulatie, synergisme en blootstelling van kleine kinderen, wordt aanvullend geadviseerd om een vanggewas te plaatsen op alle posities waar de afstand tussen een gewasperceel en een verblijfsfunctie (buitenruimte, zoals (speel)tuin en sportveldje) minder dan 5 meter bedraagt. De hoogte van de afscherming dient in principe 1 meter meer te bedragen dan de teelhoogte van de gewassen.</i> <i>Aangezien in de onderhavige situatie sprake zal zijn van recreatief verblijf en geen woonsituatie (met dito kortdurend verblijf van gasten en eventuele medewerkers), kan bij wijze van alternatief voor afscherming ook worden gekozen voor een strook van 10 meter uit de grens met een gewasperceel waar beperkingen worden gesteld aan regulier menselijk verblijf (enkel gebruik voor ontsluiting en parkeren, betreding met het oog op onderhoud en instandhouding etc.). Hiervoor wordt niet gekozen.</i> <i>De aanwezige bedrijfswoning Bernsehoef 1 kan als een bestaande situatie worden beschouwd, zodat deze niet bij deze advisering is betrokken.</i> <i>Het spuitzoneringsonderzoek is beoordeeld door de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant (1e advies 26 januari 2022, zaaknummer 2022-000150; en 2e advies 21 februari 2022, zaaknummer 2022-008482).</i> <i>“In het advies wordt een aantal punten gegeven ter beslissing aan de gemeente bij het accepteren van dit rapport:</i> <i>1. In de conclusie van het rapport worden aanbevelingen gedaan om de risico’s zo klein mogelijk te maken. Wij adviseren deze aanbevelingen te verankeren in de regels van het bestemmingsplan. Dit betreft:</i> <i>a. Binnen 5 meter van de gewaspercelen beperking stellen aan regulier menselijk verblijf én;</i> <i>b. Uit voorzorg een vanggewas te plaatsen. In het bestemmingsplan kunnen regels opgenomen worden voor hoogte, breedte, dat er sprake moet zijn van een</i>
--	---

	<i>aaneengesloten haag en dat hij vervangen moet worden bij ziekte of afsterven.</i> <i>c. Óf in plaats van bovenstaande (a en b) een strook van 10 meter uit de grens van een gewasperceel beperking stellen aan regulier menselijk verblijf.</i> <i>2. Wij adviseren de gemeente in de onderbouwing van het bestemmingsplan een standpunt in te laten nemen over welke dosering de gemeente acceptabel acht. Tabel 1 op pagina 21 in het rapport laat zien wat de maximale blootstelling is op diverse afstanden van de te spuiten producten. Een 100% blootstelling betekent dat de personen de maximale blootstelling krijgt om nog net niet ziek te worden. In de onderbouwing zal gemotiveerd moeten worden waarom de blootstelling acceptabel is.”</i> <i>Conclusie advies</i> <i>“Het in het rapport gebruikte rekenmodel (EFSA) kent een aantal beperkingen die middels een kwalitatieve beschrijving zijn onderbouwd. Een wetenschappelijke onderbouwing hiervoor is niet beschikbaar en komt naar verwachting niet op korte termijn beschikbaar. Daar staat tegen over dat het model door de overheid geaccepteerd wordt als toetsingskader bij de toelating van gewasbeschermingsmiddelen in Nederland.</i> <i>We kunnen ons voorstellen dat de gemeente, het rapport voor deze locatie accepteert ter onderbouwing van de drift bij gewasbeschermingsmiddelen met inachtneming van de juridische risico’s.”</i> <i>Maatregelen binnen plangebied op basis van aanbevelingen</i> <i>In de toelichting van het bestemmingsplan zullen op advies van de Omgevingsdienst de resultaten worden opgenomen van de maximale blootstelling op diverse afstanden van de te spuiten producten. In de toelichting zal worden gemotiveerd waarom de maximale blootstelling op 5 meter afstand acceptabel is.</i> <i>Om te borgen dat een strook van 5 meter aan oostelijke en westelijke perceelsgrens groenvoorzieningen worden gerealiseerd en in stand worden gehouden als afscherming</i>
--	---

		<i>in het kader van de spuitzonering, wordt hier een groenbestemming met een breedte van 5 meter gelegd. Hiermee wordt regulier menselijk verblijf binnen deze strook voorkomen en wordt geborgd dat niet binnen een afstand van 5 meter van de perceelsgrens gebouwd wordt. De hoogte van de houtsingel bedraagt meer dan 10 meter conform de hoogte van de bestaande houtsingel). Hiermee wordt voldaan aan de eis dat de hoogte van het vanggewas in principe 1 meter hoger dient te zijn dan het behandelde gewas.</i> <i>Het alternatief voor het toepassen van een strook van 10 meter uit de grens waar beperkingen worden gesteld aan regulier menselijk verblijf wordt hier niet gekozen.</i>
b.	Onvoldoende afstand tussen verblijfsrecreatieve voorzieningen Er wordt afgeweken van gemeentelijk beleid waardoor tenminste 500 m afstand moet worden aangehouden tussen verblijfsrecreatieve voorzieningen. De Efteling is op 40 m en de daarin aanwezige bungalows op 75 m van het plangebied. Los van de strijdigheid met dit beleid is het ten aanzien van de ruimtelijke aspecten onwenselijk om verblijfsrecreatie op een dusdanig korte afstand van elkaar te hebben. Een concentratie van verblijfsrecreatie heeft nadelige gevolgen voor de omgeving.	<i>In tegenstelling tot wat de indiener van de zienswijze stelt is er geen sprake van gemeentelijk beleid met betrekking tot minimale afstanden die tussen verblijfsrecreatieve voorzieningen dienen te worden aangehouden, in het kader van een goede ruimtelijke ordening.</i> <i>In het verleden is er wel politieke discussie geweest over afstandseisen in verband met kleinschalig kamperen.</i> <i>Deze discussie heeft zich destijds echter niet vertaald in gemeentelijk beleid.</i> <i>Voor wat betreft de eventuele (nadelige) effecten wordt in de toelichting voldoende onderbouwd welke effecten de ontwikkeling heeft zowel ruimtelijk gezien als vanuit oogpunt van milieu.</i> <i>Ten aanzien van de verkeersaantrekkende werking, die in de zienswijze als voorbeeld wordt gegeven van een nadelig gevolg, is in beeld gebracht hoeveel verkeersbewegingen de vestiging van het recreatief bedrijf met zich meebrengt.</i> <i>Op basis van de kengetallen van het CROW is sprake van maximaal 39 verkeersbewegingen per dag, waarvan 30 verkeersbewegingen ten behoeve van het kampeerterrein en de vakantieappartementen.</i> <i>Ten opzichte van de huidige planologisch toegestane situatie (grondgebonden agrarisch bedrijf, geen veehouderij) neemt</i>

		<i>het aantal verkeersbewegingen toe, maar zal de aard van de verkeersstroom wijzigen. Genereert een agrarisch bedrijf met name zwaar verkeer, ten aanzien van de nieuwe recreatieve bestemming is slechts sprake van licht verkeer (voornamelijk auto's). Daarbij verspreiden de verkeersstromen zich zowel in noordelijke als zuidelijke richting. De gevolgen voor de omgeving door het aantal verkeersbewegingen worden dan ook niet als onevenredig beschouwd.</i>
c.	Aantasting van het woongenot Er is sprake van een rustige omgeving in het buitengebied met voornamelijk boerderijen. Binnen het plangebied komen veel verblijfsrecreatieve voorzieningen (verblijfs- en dagrecreatie met bijbehorende voorzieningen, waaronder ook receptie, detailhandel en horeca) voor. De huidige schuur wordt o.a. vervangen door een groter gebouw. Er wordt, anders dan een begrenzing door het bouwvlak, geen grens gesteld aan het totale te bebouwen oppervlakte. Indiener vreest voor geluidsoverlast door toename verkeersbewegingen langs de woning en verblijf van veel recreanten. Dat kunnen er tenminste 120 per keer zijn. De planregels stellen alleen een maximum van 700 m² voor de recreatieverblijven ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van recreatie-vakantieappartementen'. Er is binnen het bouwvlak, ook qua locatie, geen beperking. De terrassen, (mogelijk open) kampeerwasgelegenheid en dagrecreatieve voorzieningen kunnen aan de zijde van het perceel van indiener komen. De appartementen kunnen bovendien tot in de late uren gebruikt worden door bijv. vriendengroepen. Ondergeschikte horeca kan vrij binnen de verblijfsrecreatieve bestemming gerealiseerd worden. Er is geen akoestisch onderzoek naar de gevolgen gedaan. Indiener vreest verder voor aantasting van privacy door zicht van recreanten op het perceel van indiener. Terrassen van de appartementen kunnen grenzen aan de	<i>De minimale afstand van de nieuwe bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' tot de woning Bernsehoef 2 bedraagt 88 meter.</i> <i>Eventueel zicht vanuit de nieuwe bestemming op de woning Bernsehoef 2 wordt belemmerd door het groen dat reeds aanwezig is en wordt gerealiseerd binnen het nieuwe bestemmingsvlak (ten behoeve van de afscherming van de nieuwe bestemming in het kader van het aspect spuitzonering). Er zal geen sprake zijn van direct zicht op de woning.</i> <i>De ruimtelijke impact en invloed op het milieu van de huidige bestemming is groter dan die van de nieuwe verblijfsrecreatieve bestemming (denk aan de emissie van geur en stof, zwaar verkeer). Daarbij komt dat door het verkleinen van het bouwvlak de bebouwingsmogelijkheden aanzienlijk afnemen.</i> <i>Ten aanzien van de totale bebouwing wordt een maximum bebouwd oppervlak opgenomen op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan dat recht doet aan het beoogde gewenste bebouwing. Binnen de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' wordt de maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' van 1.100 m² opgenomen.</i> <i>Door het opnemen van een aanduiding voor het maximale oppervlak aan bebouwing wordt een limiet gesteld aan de oppervlakte aan bebouwing en daarmee aan de ruimtelijke effecten van de ontwikkeling op de omgeving. Flexibiliteit in het situeren van voorzieningen binnen het aangegeven</i>

	noord- en westzijde van het perceel. Het is de bedoeling om de struiklaag ten westen van het plangebied uit te dunnen voor doorzichten naar buiten. De appartementen mogen een goothoogte van maximaal 7,5 meter en een bouwhoogte van maximaal 10 m hebben. Dat maakt zicht in de tuin mogelijk.	<i>bouwwvlak past binnen een goede ruimtelijke ordening.</i> <i>De goothoogte van het hoofdgebouw is overigens teruggebracht van 7,5 meter naar 5,5 meter. Hiermee wordt de mogelijkheid voor het realiseren van twee bouwlagen met kap teruggebracht naar één bouwlaag met kap waardoor de ruimtelijke impact van het gebouw op de omgeving geringer is en eventueel zicht op de buurpercelen beperkt. Hiermee wordt voldaan aan de aanbeveling uit het landschapsadvies waarin werd geadviseerd één bouwlaag met kap te realiseren.</i> <i>De noodzaak van het stellen van een maximaal aantal toegestane personen is niet aanwezig; de aantallen verblijfsrecreatieve eenheden (maximaal 10 vakantieappartementen en 10 kampeerplaatsen) geven een indicatie van het aantal maximum aantal personen dat binnen de bestemming tegelijkertijd aanwezig kan zijn.</i> <i>De dagrecreatieve voorzieningen waaronder het terras zijn bedoeld voor de gasten van de appartementen en de camping; het gaat hier niet om het ontvangen van derden.</i> <i>De horecavoorziening betreft een ondergeschikte functie en is als volgt gedefinieerd in de begripsbepalingen: “een horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is maar waar men uitsluitend ten behoeve van de hoofdfunctie een (buiten)ruimte specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren, zoals een kantine in een verenigingsgebouw of sportvoorziening.”</i> <i>Deze begripsbepaling sluit gebruik van de voorziening door derden uit.</i> <i>Deze voorziening levert dan ook geen extra personen en verkeersbewegingen op van buiten de locatie.</i> <i>Het vastleggen van een maximaal aantal bezoekers in de regels voegt niets toe.</i> <i>In het aangepaste landschappelijk inpassingsplan wordt gezorgd voor een dichtere en -rekening houdend met de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte- voldoende hoge beplanting zonder</i>
--	--	--

		doorkijken aan de westzijde van het plangebied (aan de grens met het perceel Bernsehoef 2). Hiermee wordt tevens (eventueel) zicht vanaf de terrassen bij de appartementen en vanuit ramen op de verdieping van de appartementen op dit landbouwperceel ontnomen. In de regels van het bestemmingsplan (artikel 5.4.6) is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin wordt verplicht tot het uitvoeren en duurzaam in stand houden van het groen dat in het landschappelijk inpassingsplan is opgenomen. Daarnaast wordt door het opnemen van de bestemming 'Groen' extra geborgd dat het groen wordt aangelegd en in stand wordt gehouden. Ten aanzien van eventuele geluidsoverlast in de avond- en nachturen door groepen recreanten zullen op bedrijfsniveau regels worden gesteld waar door de initiatiefnemer op wordt toegezien dat deze worden nageleefd. Na 22.00 uur geldt een stilteregel op de camping. Op het terras wordt geen muziek ten gehore gebracht. Op basis van het Activiteitenbesluit milieubeheer gelden regels/voorwaarden voor het exploiteren van een recreatieverblijf. Deze regels zien ter voorkoming van overlast ook op het aspect geluid.
d.	Onvoldoende afbakening door functieaanduidingen De volgens de toelichting van het bestemmingsplan gewenste situatie is in hoofdlijnen duidelijk. De potentiële ruimtelijke gevolgen van het bestemmingsplan zijn echter anders/groter dan deze situatie. Het plangebied heeft voor ongeveer 6.500 m2 de bestemming 'recreatie - verblijfsrecreatie'. De gehele bestemming heeft de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen' en 'specifieke vorm van recreatie - vakantieappartementen'. Het bestemmingsplan perkt onvoldoende in waar wat mag plaatsvinden. Overal op het perceel kan zonder beperkingen aan de omvang (ondergeschikte) horeca en detailhandel plaatsvinden. De locaties voor	Indiener van de zienswijze merkt terecht op dat de functieaanduidingen 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen' en 'specifieke vorm van recreatie - vakantieappartementen' betrekking hebben op het gehele bestemmingsvlak 'Recreatie – Verblijfsrecreatie'. De reden waarom hiervoor is gekozen is om enige flexibiliteit in het bestemmingsplan in te bouwen, zodat de initiatiefnemer bij gewijzigde inzichten eventueel voor een andere opzet van de inrichting van het terrein zou kunnen kiezen. Bij de toets aan relevante hinderveroorzakende aspecten is steeds uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden. Dat wil zeggen dat in het kader van 'bedrijven en milieuzonering' de richtafstanden voor de verschillende functies

	deze activiteiten dienen te worden vastgelegd met een functieaanduiding.	<i>binnen het bouwperceel Bernsehoef 1 zijn gemeten vanaf de rand van het bouwperceel.</i> <i>In de toelichting is onderbouwd dat er gelet op de geldende afstanden sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de nieuwe bestemming geen belemmering vormt voor omliggende bedrijven.</i> <i>Dit betekent dat de flexibiliteit die het bestemmingsplan geeft geen onaanvaardbare hinder tot gevolg heeft.</i> <i>Overigens, het gestelde in de zienswijze dat (ondergeschikte) horeca en detailhandel kunnen gerealiseerd zonder dat er beperkingen zijn gesteld aan de omvang, is onjuist.</i> <i>In artikel 4.4.4 en 4.4.5 wordt wel degelijk een maximum gesteld aan de oppervlakte ondergeschikte horecavoorziening (70 m²) respectievelijk ondergeschikte detailhandel (65 m²).</i>
e.	Uitvoering landschappelijk inpassingsplan is niet handhaafbaar Het bestemmingsplan verplicht om het landschappelijke inpassingsplan te realiseren. Door de formulering van dit inpassingsplan is de verplichting nagenoeg niet handhaafbaar. Er is sprake van algemene aanbevelingen. Niet duidelijk is in hoeverre de (impressie)kaartjes gerealiseerd moeten worden. Het inpassingsplan moet helder en ondubbelzinnige regels geven over de inpassing. De locatie van de gebouwen, kampeerplaatsen en voorzieningen moet bovendien vastliggen in de regels en verbeelding van het bestemmingsplan. Ook de provincie geeft dat bij het wettelijk vooroverleg aan. Het bestemmingsplan is in strijd met de rechtszekerheid.	<i>De algemene aanbevelingen waaraan wordt gerefereerd in de zienswijze betreffen adviezen van de opsteller van het landschappelijk inpassingsplan over de mogelijke en bij het landschap passende uitstraling en materiaalkeuze en – gebruik ten aanzien van de bebouwing. Het landschappelijk inpassingsplan heeft echter tot doel de groene inpassing van de locatie door middel van het aanbrengen van beplanting. De opgenomen aanbevelingen behoeven hier geen onderdeel van uit te maken en betreffen slechts handvatten voor de initiatiefnemer bij de realisatie van de appartementen. Dit wordt bij de aanvraag omgevingsvergunning getoetst en maakt geen onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure.</i> <i>In de bestemmingsregels is in artikel 5.4.6 een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarbij het gebruik van de gronden en bouwwerken binnen de nieuwe bestemming is gekoppeld aan de uitvoering, beheer en onderhoud van de landschappelijke inpassing: de gronden en bouwwerken mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van een recreatief bedrijf indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd binnen 2 jaar na het onherroepelijk zijn van</i>

		<i>dit bestemmingsplan en wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels. Hierbij is het landschappelijk inpassingsplan gekoppeld aan de regels en wordt de initiatiefnemer verplicht het landschappelijk inpassingsplan uit te voeren zoals opgenomen in het plan. Deze regel is voor de gemeente voldoende handhaafbaar.</i> <i>De landschappelijke inpassing aan de oost- en westelijke perceelsgrens wordt bovendien planologisch verankerd middels de bestemming 'Groen'.</i> <i>Daarmee wordt nog eens extra geborgd dat het groen dient te worden aangelegd en in duurzaam in stand dient te worden gehouden.</i> <i>Hiermee wordt tevens tegemoet gekomen aan de vooroverlegreactie van de provincie voor het opnemen van een bestemming/aanduiding ten behoeve van de landschappelijke inpassing.</i>
f.	Binnenplanse afwijkingsbevoegdheid gaat veel te ver Artikel 4.3.1, onder b, van het bestemmingsplan maakt zonder motivering en afbakening het bouwen tot een hoogte van 15 m van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, mogelijk. Dit is in strijd met de goede ruimtelijke ordening.	<i>De bouwregel in onder 5.3.1 onder b zal worden aangepast door de passage 'het bouwen van hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde' te wijzigen in 'het plaatsen van een vlaggenmast'. Hiermee is alleen het plaatsen van een vlaggenmast toegestaan tot een hoogte van 15 meter en wordt voorkomen dat andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, kunnen worden opgericht.</i>

Conclusie

De zienswijze van indiener zienswijze 1 is deels gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2.1 Milieuvereniging Het Groene Hart Brabant, Bosscheweg 24b Den Dungen

	Samenvatting	Reactie
a.	De gemeente moet aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dat kader moet sprake zijn van een duurzame ruimtelijke kwaliteitsverbetering, waarbij gekeken wordt naar huidige en -aan de hand van gebiedswaarden- potentiële ruimtelijke, landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden. Indiener wijst in	<i>In het ontwerpbestemmingsplan zijn de verschillende ruimtelijke aspecten en milieuaspecten behandeld waarbij is onderbouwd dat er geen sprake is van onevenredige effecten en belemmeringen op de verschillende in het gebied voorkomende waarden en functies. De verschillende aspecten zijn kritisch beoordeeld door de</i>

	dat verband op een intensieve verstening en daarmee samenhangende verrommeling van buitengebieden.	<i>Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant (OMWB) en waar nodig aangevuld en aangepast zodat aan alle voorwaarden, wet- en regelgeving is voldaan. Er is daarmee aangetoond dat het initiatief voldoet aan de criteria van een goede ruimtelijke ordening. In de stukken is tevens onderbouwd dat voldaan wordt aan het provinciaal beleid, waaronder de zorgplicht voor goede omgevingskwaliteit en zorgvuldig ruimtegebruik (waarbij de door de indiener van de zienswijze aangehaalde aspecten 'intensieve verstening' en 'verrommeling van buitengebieden' indirect criteria vormen). De provincie komt tot de conclusie dat sprake is van een aanvaardbare ontwikkeling die in overeenstemming is met de provinciale belangen.</i>
b.	Bedrijfsbeëindigingen kunnen door amoveren van overtollige bedrijfsbebouwing, al dan niet onder behoud van een woning, een aanzet voor een vermindering van de bebouwingsintensiteit zijn. De vrijkomende grond kan vervolgens een landschappelijke of grondgebonden agrarische functie krijgen. Bij een bedrijfsbeëindiging dient ruimtelijk ongewenste bebouwing, zoals in het plangebied, geamoveerd te worden. Het initiatief sluit niet aan bij een bestaande concentratie. Het zorgt voor een versnippering van nog bestaande groene ruimte.	<i>Ten aanzien van vestiging van een niet-agrarische functie in het buitengebied (waaronder onderhavige ontwikkeling) dient er sprake te zijn van een bij de omgeving passende omvang. Hieronder valt onder andere dat overtollige bebouwing wordt gesloopt. Overtollige bebouwing is de bebouwing die niet past binnen de maximaal toelaatbare omvang of bebouwing waarvoor geen feitelijk gebruik is.</i> <i>De vestiging van de verblijfsrecreatieve functie op de locatie Bernsehoef 1 heeft geen toename aan bebouwingsoppervlak en/of ruimtebeslag ten opzichte van de planologische bebouwingsmogelijkheden tot gevolg. De planologische bebouwingsmogelijkheden nemen door het verkleinen van het bouwvlak en het opnemen van een maximum bebouwd oppervlak zelfs af.</i> <i>Indiener van de zienswijze geeft aan dat de bestaande bebouwing kan gelden als een ongewenste vorm van verstening en verrommeling. Hieruit kan worden opgemaakt dat de wens is dat met de locatie iets dient te gebeuren. In onderhavig bestemmingsplan is ervoor gekozen door de eigenaar om de locatie te herontwikkelen door een nieuwe bestemming aan de locatie en een nieuwe functie aan de bebouwing te geven. De locatie wordt opgeknapt en voorzien van beplanting, zodat het geheel</i>

		<i>een bijdrage levert aan de kwaliteit van het landschap; er is sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Hiermee wordt verrommeling voorkomen.</i> <i>Van versnippering van nog bestaande groene ruimte is geen sprake. De locatie wordt op een zorgvuldige manier landschappelijk ingepast, waarin de bestaande aanwezige landschapselementen zoveel als mogelijk behouden blijven en zelfs worden versterkt. Daarnaast is door de ligging van het initiatief in de directe nabijheid van de Efteling sprake van een zekere concentratie aan recreatieve voorzieningen, waardoor er juist geen sprake is van versnippering van groen in het buitengebied.</i>
c.	Er is sprake van een korte termijn kokervisie door niet naar de lange termijn te kijken. Er heeft ten onrechte geen belangenafweging plaats gevonden. De provinciale categoriseringsregeling, waarop dit bestemmingsplan steunt, beziet nieuwe ontwikkelingen als geïsoleerde individuele gevallen. Aan de structurele cumulatieve ruimtelijke gevolgen wordt voorbij gegaan. Het beginsel van een integrale benadering in groter verband met onderzoek naar de lange termijngevolgen is geschonden. Het planinitiatief zorgt voor een precedentwerking. Andere bedrijfs-beëindigers zullen van het precedent gebruik maken.	<i>Het gebied waarin de locatie Bernsehoef 1 is gelegen maakt onderdeel uit Landschapspark Pauwels waar de belangrijkste doelstelling is om de recreatiedruk op de Loonse en Drunense Duinen te verlichten door in de schil ten zuiden van dit gebied een hoogwaardig en beleefbaar goed toegankelijk gebied te ontwikkelen. Hierin is ruimte voor het ontplooiën van nieuwe mogelijkheden voor verblijfsrecreatieve initiatieven. Aan de ontwikkeling ligt daarmee een lange termijnvisie ten grondslag.</i> <i>Indiener van de zienswijze stelt dat er geen belangenafweging heeft plaatsgevonden ten aanzien van langetermijngevolgen en mogelijke toekomstig herstel van de oorspronkelijke gebiedswaarden. In de toelichting van het plan heeft echter een zorgvuldige belangenafweging plaatsgevonden waarin alle waarden en belangen in de omgeving zijn bekeken en gewogen. Ook wordt door middel van het toepassen van een zorgvuldige landschappelijke inpassing aangesloten bij de oorspronkelijke landschapsstructuur zoals deze in het verleden bestond in het gebied.</i> <i>Het gemeentelijk en provinciaal beleid maken de vestiging van een recreatiebedrijf in het kader van hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing mogelijk Hieraan is door het bevoegd gezag een belangenafweging vooraf gegaan.</i>

Conclusie

De zienswijze van Milieuvereniging Het Groene Hart Brabant is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. WIJZIGINGEN

3.1 Inleiding

Gebleken is dat het ontwerp van het bestemmingsplan op een aantal punten wijziging behoeft. Deze wijzigingen zijn verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan. In het navolgende wordt gemotiveerd weergegeven welke aanpassingen ten opzichte van het ontwerp zijn aangebracht.

3.2. Bestemmingsplan

3.2.1 Aanpassingen in de toelichting

	Onderdeel en motivatie	Aanpassing
	<i>Locatiespecifiek onderzoek spuitzonering</i> In de toelichting melding maken van het locatiespecifieke onderzoek naar de ruimtelijke aanvaardbaarheid wat betreft woon- en leefklimaat van de nieuw te realiseren verblijfsrecreatieve eenheden in relatie tot toepassing van gewasbeschermingsmiddelen bij de agrarische exploitaties. Deze exploitaties vinden op minder dan 50 meter afstand plaats van de beoogde verblijfsrecreatieve eenheden en flankerende functies zoals tuinen. Bij het onderzoek is niet uitgegaan van het rapport 'Driftblootstelling van omstanders en omwonenden door boomgaard bespuitingen' (PRI-rapport 609, mei 2015), van Wageningen University & Research. De Afdeling bestuursrechtspraak is in 2020 tot het oordeel gekomen dat dit rapport dat in het verleden werd gebruikt, geen deugdelijke grondslag vormt voor locatiespecifiek onderzoek (zie uitspraak 201806136/1/R1 en 201806358/1/R1 d.d. 16 december 2020). In de toelichting melding maken van de bevindingen met betrekking tot het onderzoek en vermelden wat met de aanbevelingen gedaan is.	Zie 5.8.1 toelichting m.b.t. Spuitzones gewasbescherming Zie 5.8.1 toelichting m.b.t. Spuitzones gewasbescherming
	<i>Voorkomen zicht op woning Bernsehoef 2</i> ANONIMISEREN De minimale afstand van de nieuwe bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' tot de woning Bernsehoef 2 bedraagt 88 meter. Eventueel zicht vanaf terrassen bij appartementen en vanuit ramen van de verdieping van de appartementen op de woning Bernsehoef 2 ANONIMISEREN wordt onder verwijzing naar het aangepaste	Zie 4.2 toelichting m.b.t. Landschappelijke inpassing.

	landschappelijk inpassingsplan belemmerd door het groen dat reeds aanwezig is en aangebracht wordt binnen het nieuwe bestemmingsvlak in het kader van spuitzonering. Onder verwijzing naar het inpassingsplan en een aanpassing van de regels en verbeelding wordt door een bestemming Groen en een voorwaardelijke verplichting gezorgd voor een dichtere en - rekening houdend met de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte- voldoende hoge beplanting zonder doorkijken aan de oost- en westzijde van het plangebied . Er zal geen sprake zijn van direct zicht op de woning.	
	<i>Aanbevelingen landschappelijk inpassingsplan</i> Het landschappelijk inpassingsplan heeft tot doel de groene inpassing van de locatie door middel van het aanbrengen van beplanting. De algemene aanbevelingen waaraan wordt gerefereerd in de zienswijze betreffen adviezen van de opsteller van het landschappelijk inpassingsplan over de mogelijke en bij het landschap passende uitstraling en materiaalkeuze en –gebruik ten aanzien van de bebouwing. De opgenomen aanbevelingen behoeven hier geen onderdeel van uit te maken en betreffen slechts handvatten voor de initiatiefnemer bij de realisatie van de appartementen. Dit wordt bij de aanvraag omgevingsvergunning getoetst en maakt geen onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure.	Zie 4.2 toelichting m.b.t. Landschappelijke inpassing.

	<i>Overige tekstuele aanpassingen</i> Zie overige reacties op gronden zienswijzen.	In de toelichting zijn in verband met deze reacties soms zinnen toegevoegd of aangepast.
--	--	---

3.2.2 Aanpassingen van de regels

	<i>Onderdeel en motivatie</i>	<i>Aanpassing</i>
	<i>Beperking menselijk verblijf en vanggewas</i> Middels een bestemming Groen wordt op de verbeelding en in de regels voorgeschreven dat op een strook grond met een breedte van 5m aan de oostelijke- en westelijke perceelsgrens een aaneengesloten vanggewas van voldoende hoogte- en breedte wordt aangebracht en in stand gehouden wordt. Binnen deze bestemming is regulier menselijk verblijf niet toegestaan. Met deze regeling wordt tevens tegemoet gekomen aan de vooroverlegreactie van de provincie voor het opnemen van een bestemming/aanduiding ten behoeve van de landschappelijke inpassing.	in artikel 5.4.6 Landschappelijke inpassing is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarbij het gebruik van de gronden en bouwwerken binnen de nieuwe bestemming is gekoppeld aan de uitvoering, beheer en onderhoud van de landschappelijke inpassing.
	<i>Opnemen maximum bebouwd oppervlak in de regels.</i> Voor de totale bebouwing wordt binnen de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' een maximum van 1.100 m² bebouwd oppervlak opgenomen (op de verbeelding en) in de regels van het bestemmingsplan.	In artikel 5.2.2 Gebouwen is onder a in combinatie met een aanduiding op de verbeelding een oppervlak van 1.100 m² als maximaal toegestaan bebouwd oppervlak opgenomen.

	Dit maximum doet recht doet aan de beoogde gewenste bebouwing.	
	<i>Terugbrengen van de goothoogte van het hoofdgebouw.</i> De goothoogte van het hoofdgebouw is teruggebracht van 7,5 naar 5,5 meter. Hiermee wordt de mogelijkheid voor het realiseren van twee bouwlagen met kap teruggebracht naar één bouwlaag met kap.	In artikel 5.2.2 Gebouwen is de goothoogte van het hoofdgebouw op 5,5 m gesteld.
	<i>Aanpassen bouwregel in 5.3.1 onder b v.w.b. 'het bouwen van hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde'.</i> De bouwregel onder 5.3.1 onder b zal worden aangepast door de passage 'het bouwen van hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde' te wijzigen in 'het plaatsen van een vlaggenmast'. Hiermee is alleen het plaatsen van een vlaggenmast toegestaan tot een hoogte van 15 meter en wordt voorkomen dat andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, kunnen worden opgericht.	Artikel 5.3.1 Afwijken van de bouwregels onder b is aangepast zodat alleen een vlaggenmast tot een hoogte van 15m is toegestaan.

3.2.3 Aanpassingen in de verbeelding

	Onderdeel en motivatie	Aanpassing
	<i>Borgen aanleg en in stand houden van een groenstrook van 5 meter aan oostelijke en westelijke perceelsgrens als afscherming in het kader van de spuitzonering.</i> Planologisch verankeren van de landschappelijke inpassing aan de oost- en westelijke perceelsgrens middels de bestemming 'Groen'.	Zie bestemmingen Groen op verbeelding.
	<i>Opnemen maximum bebouwd oppervlak op de verbeelding.</i> Voor de totale bebouwing wordt binnen de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' een maximum van 1.100 m² bebouwd oppervlak opgenomen op de verbeelding (en in de regels) van het bestemmingsplan. Dit maximum doet recht doet aan de beoogde gewenste bebouwing.	Zie aanduiding maximum bebouwd oppervlak verbeelding.

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van Loon op Zand op 13 oktober 2022.

De raad,
De voorzitter,

De griffier,