van DUN ontwerp&planologie
vormgevers van uw ruimte

Bestemmingsplan
Loonse Molenstraat 14a-18

Gemeente Loon op Zand

Projectlocatie:	Loonse Molenstraat 14a -18, 5715 PT, Loon op Zand
Projectnummer:	07197.011
Datum:	Concept: 05-03-2019 18-05-2020 Ontwerp: 27-08-2021 Vastgesteld: 02-06-2022
Opgesteld door:	Van Dun Advies B.V. MG (projectleider) JV (opsteller)
Status:	Vastgesteld
IMRO-code:	NL.IMRO.0809.BPLooMolenstr1618-VA01

Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicoten
T 013 519 94 58

Postel 8
5711 ET Someren
T 0493 745 015

F 013 519 97 27
E info@ontwerp-planologie.nl
I www.ontwerp-planologie.nl

IBAN NL 56 RABO 0152 305 149
BIC RABONL2U
KvK 180 61 619 - BTW 809392720B01

Inhoudsopgave

1. INLEIDING 4
1.1 Aanleiding en doel 4
1.2 Vigerend planologisch regime 4
1.3 Procedure 5
1.4 Leeswijzer 6
2. PROJECTBESCHRIJVING 7
2.1 Bestaande situatie 7
2.2 Beoogde situatie 8
2.2.1 Woning Loonse Molenstraat 14a 8
3. BELEIDSKADER 9
3.1 Rijksbeleid 9
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) 9
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening 9
3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking 9
3.2 Provinciaal beleid 10
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant 10
3.2.2 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014) 10
3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant 11
3.3 Gemeentelijk beleid 18
3.3.1 Structuurvisie 18
3.3.2 Bestemmingsplan 20
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN 23
4.1 Bedrijven en milieuzonering 23
4.1.1 Woning Loonse Molenstraat 14a 24
4.2 Waterhuishouding 24
4.2.1 Waterrelevant beleid 25
4.2.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie 27
4.2.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie 27
4.2.4 Woning Loonse Molenstraat 14a 27
4.3 Natuur 27
4.3.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN) 27
4.3.2 Wet natuurbescherming 28
4.3.3 Woning Loonse Molenstraat 14a 30
4.4 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie 30
4.4.1 Cultuurhistorie en aardkunde 30
4.4.2 Archeologie 31
4.4.3 Woning Loonse Molenstraat 14a 31
4.5 Geur 32
4.5.1 Individuele geurhinder 32
4.5.2 Woon- en leefklimaat Loonse Molenstraat 16-18 32
4.5.3 Woning Loonse Molenstraat 14a 32
4.6 Geluid 35
4.6.1 Woning Loonse Molenstraat 14a 36
4.7 Luchtkwaliteit 36
4.7.1 Woning Loonse Molenstraat 14a 38
4.8 Landschappelijke inpassing 39
4.8.1 Woning Loonse Molenstraat 14a 40
4.9 Bodemkwaliteit 40
4.9.1 Woning Loonse Molenstraat 14a 41
4.10 Externe veiligheid 41
4.10.1 Regelgeving 41
4.10.2 Toetsing aan beleid 42
4.10.3 Woning Loonse Molenstraat 14a 43
4.11 Verkeer en parkeren 43

4.11.1 Woning Loonse Molenstraat 14a 44
4.12 Technische infrastructuur 44
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING 45
5.1 Juridische achtergrond 45
5.2 Toelichting verbeelding 45
5.3 Toelichting regels 46
6. UITVOERBAARHEID 47
6.1 Financiële uitvoerbaarheid 47
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 47
6.2.1 Vooroverleg 47
6.2.2 Zienswijzen en beroep 47
7. PLANOLOGISCHE AFWEGING 48
8. BIJLAGEN 49
Bijlage 1 – Landschappelijk inpassingsplan 50
Bijlage 2 – Akoestisch onderzoek 51
Bijlage 3 – Geurberekening en resultaten 52
Bijlage 4 – Bodemonderzoek 53
Bijlage 5 – Verslag vooroverlegreacties 54
Bijlage 6 – Nota van zienswijzen 55

1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de aanleiding en het doel, het vigerend planologisch regime en de procedure aan bod.

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Loonse Molenstraat 16-18 te Loon op Zand is het bedrijf Van De Wouw Dierenvoeders gelegen. Dit bedrijf ligt in het buitengebied van de gemeente Loon op Zand, even ten zuiden van de Loonse en Drunense Duinen, tussen de kernen Loon op Zand en Udenhout. De exploitatie van dit bedrijf is in handen van de eigenaren van het bedrijf (voorts initiatiefnemers).
Met de herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' naar het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2015' is het niet gelukt om te komen tot een juiste juridisch-planologische borging van het bedrijf (zie ook onderstaand kader voor de historie).

Procedure totstandkoming bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2015'
In het kader van de 'Herziening Buitengebied 2015' is er een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Op 28 juli 2015 is namens Van De Wouw Dierenvoeders een zienswijze ingediend. De zienswijze was tweeledig. Enerzijds het ontbreken van 2 functieaanduidingen op de verbeelding wat betreft onderhavige locatie: "maximum aantal wooneenheden: 2" en "specifieke vorm van agrarisch met waarden - groothandel in diervoeder". Anderzijds om het bestemmingsplan meer aan te laten sluiten bij de huidige bedrijfsvoering. Bij de toenmalige activiteiten zou een bestemming "Bedrijf" met de aanduiding "handel in dier- en tuinbenodigdheden" met agrarische nevenactiviteit meer passend zijn.

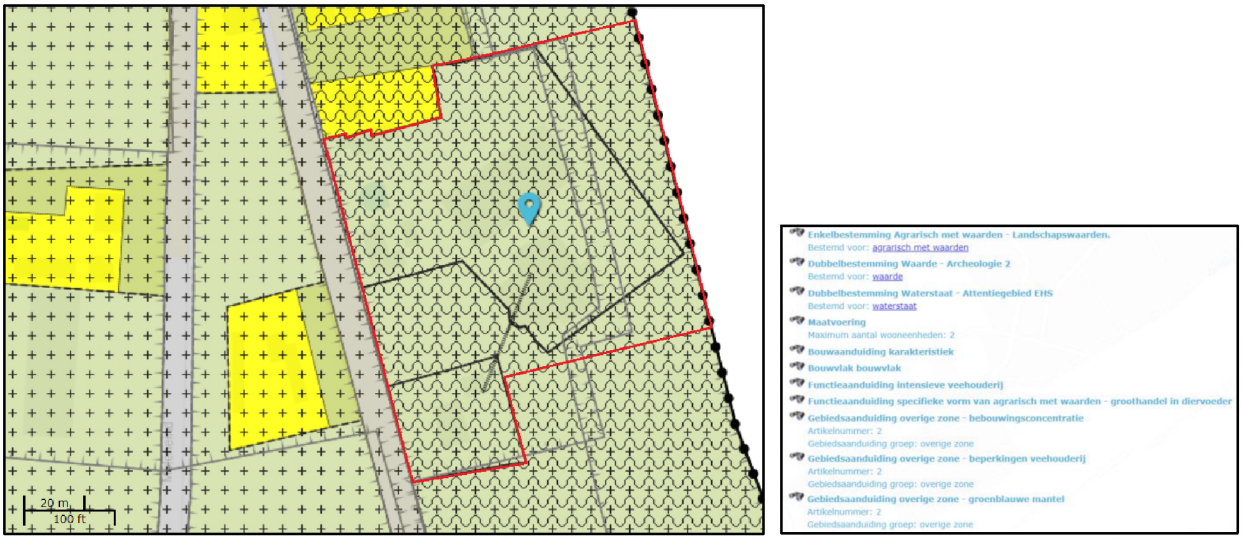
In de Nota van zienswijzen is aangegeven dat de bestemming op het perceel in het ontwerpbestemmingsplan "Herziening Buitengebied 2015" niet is gewijzigd. De aanduiding 'veehouderij' is toegevoegd op het perceel en in de regels van de agrarische bestemming zijn verschillende wijzigingen doorgevoerd. Abusievelijk zijn de bestaande specifieke aanduidingen op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan niet overgenomen.

Vastgesteld is dat het huidige gebruik en de gewenste ontwikkeling daarvan niet volledig passen binnen de thans geldende regels van het bestemmingsplan Herziening Buitengebied 2015. Daarom is besloten een op dat gebruik gerichte herziening van het bestemmingsplan in procedure te brengen. Hiervoor is op 22 september 2016 een gemotiveerd principeverzoek ingediend bij de gemeente Loon op Zand met daarin de aanleiding, de beoogde situatie en een korte toetsing aan het ruimtelijk beleid. De gemeente heeft hierop per brief 13 december 2016 (kenmerk 2016.39137) positief op gereageerd.

De woning aan de Loonse Molenstraat 14a is in het vigerende bestemmingsplan opgenomen als zijnde een tweede bedrijfswoning voor het agrarisch bedrijf. Met de voorgenomen bestemmingswijziging van het bedrijf aan de Loonse Molenstraat 16-18 is deze tweede bedrijfswoning niet meer noodzakelijk en kan buiten het bouwvlak worden gebracht. Gevolg is dat huidige agrarische bestemming niet toereikend blijft. Hiervoor is derhalve eveneens een bestemmingswijziging noodzakelijk.

1.2 Vigerend planologisch regime

Het plangebied is opgenomen in het bestemmingsplan "Herziening Buitengebied 2015" (Loonse Molenstraat 16-18) en "Buitengebied 2011" (Loonse Molenstraat 14a en tussengelegen gronden)



Afbeelding 1: Uitsnede Loonse Molenstraat 14a - 18, bestemmingsplan "Buitengebied geconsolideerd" (in rood het plangebied)

Het geldende bestemmingsplan "Herziening Buitengebied 2015", vastgesteld op 10 december 2015, en "Buitengebied 2011", onherroepelijk op 24 september 2014, geven aan dat voor beide locaties een (gekoppeld) bouwvlak is opgenomen en dat artikel 5: "Agrarisch met waarden - Landschapswaarden" van toepassing is. Daarnaast zijn de volgende dubbelbestemmingen en aanduidingen opgenomen:

- Dubbelbestemming Waterstaat – Attentiegebied EHS;
- Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2;
- Bouwvlak;
- Bouwaanduiding 'karakteristiek';
- Functieaanduiding 'intensieve veehouderij';
- Figuur 'relatie';
- Gebiedsaanduiding overig zone – bebouwingsconcentratie;
- Gebiedsaanduiding beperkingen veehouderij;
- Gebiedsaanduiding overig zone – groenblauwe mantel.
- Figuur relatie (in verband met de tweede bedrijfswoning Loonse Molenstraat 14a)
- Maximum aantal wooneenheden 2.

De bestaande situatie blijkt niet overeen te komen met het geldende bestemmingsplan. Ter plaatse is geen (intensieve) veehouderij gevestigd, maar een handel en leverancier in dierenvoeders. Daarnaast maakt de tweede bedrijfswoning geen onderdeel meer uit van het bedrijf. Om de bestaande situatie op een juiste planologische wijze te borgen is een partiële herziening van het bestemmingsplan derhalve noodzakelijk, dit vindt plaats middels onderhavig bestemmingsplan.

1.3 Procedure

Voor het gewenste initiatief dient een bestemmingsplan te worden vastgesteld, conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Blijkens artikel 3.8 Wro is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode van 6 weken kunnen belanghebbenden hun zienswijzen kenbaar maken. Gedurende de inzagetermijn ligt het ontwerpbestemmingsplan (verbeelding, regels en toelichting, inclusief bijbehorende bijlagen) ter inzage.

Binnen 12 weken nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, moet de gemeente beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Hierbij worden eventuele zienswijzen in acht genomen.

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt het opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze 6 weken kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen kenbaar hebben gemaakt bij het ontwerp of belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij niet in de gelegenheid zijn geweest om tijdig zienswijzen kenbaar te maken, beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Als er geen beroep wordt ingesteld, dan is het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk. Zodra het bestemmingsplan in werking is getreden kunnen de benodigde omgevingsvergunningen voor het beoogde initiatief worden aangevraagd.

1.4 Leeswijzer

In voorliggende toelichting is in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding, het doel, het vigerend planologische regime en de te doorlopen procedure is beschreven. Hierna is in het tweede hoofdstuk een beschrijving opgenomen van de bestaande en beoogde situatie.

In hoofdstuk 3 van voorliggende toelichting wordt het van toepassing zijnde beleid uiteengezet, welke het provinciaal en gemeentelijk beleid betreft. Hierna worden in hoofdstuk 4 de milieuhygiënische en planologische aspecten beschreven.

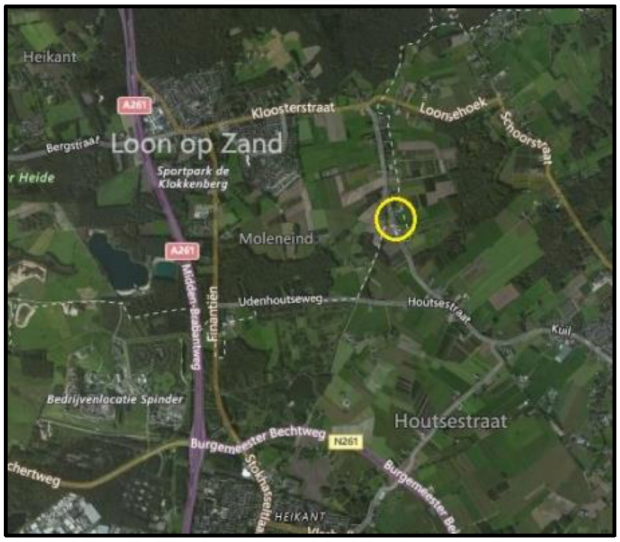
De juridische planbeschrijving is vervat in hoofdstuk 5 van voorliggende toelichting waarin een beschrijving van de juridische achtergrond van onderhavig bestemmingsplan, een toelichting op de verbeelding en een toelichting op de regels wordt gegeven. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief wordt verantwoord in het daaropvolgende hoofdstuk.

Daar waar noodzakelijk wordt specifiek aandacht besteed aan het afsplitsen van de tweede bedrijfswoning aan de Loonse Molenstraat 14a. Dit kan doormiddel van een aanvullende paragraaf of met een kop in de tekst.

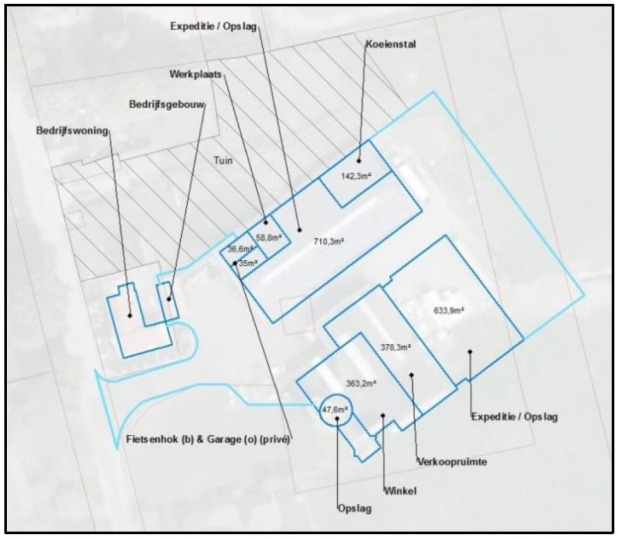
2. Projectbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Loon op Zand, ten zuidoosten van de kern Loon op Zand. Daarnaast ligt ten noorden de Loonse en Drunense Duinen en ten westen op circa 2.200 meter de rijksweg N261. In de directe omgeving van het plangebied is binnen het halfopen cultuurlandschap agrarisch gebied met vooral agrarisch grasland en bosgebieden veelvuldig aanwezig (zie Afbeelding 2).



Afbeelding 2: Ligging plangebied in de omgeving



Afbeelding 3: Nadere duiding locatie nummers 16-18

Op de locatie aan de Loonse Molenstraat 16-18 is Van De Wouw Dierenvoeders gevestigd. Bij dit bedrijf hoort tevens de tweede bedrijfswoning aan de Loonse Molenstraat 14a. Door de jaren heen zijn de agrarische activiteiten van de onderneming verminderd en is de handels- en leveranciersfunctie in diervoeders in aard en omvang gegroeid. Kenmerkend is hierbij de nog aanwezige peperbus van de historische molen. Blijkens Afbeelding 3 is op dit moment aanwezig, naast de peperbus, bedrijfswoning en daarbij behorend bedrijfsgebouw bij de woning, een fietsenhok en garage (privégebruik), een winkel, verkoopruimte, werkplaats en opslag- en expeditie voorzieningen (hierbij dient de zuidoostelijke expeditie/opslag nog gerealiseerd te worden, hiervoor is de omgevingsvergunning verleend). Daarnaast is op het perceel ruimte voor erfverharding en tuin. Even ten zuiden van het bedrijf ligt de tweede bedrijfswoning aan de Loonse Molenstraat 14a, zie afbeelding 1 en 3.

Veranderingen in het buitengebied en in de landbouw in het bijzonder, bijvoorbeeld schaalvergroting, hebben ertoe geleid dat veel diervoeders in steeds grotere volumes worden verhandeld (meer bulk en minder zakgoed), waardoor ze rechtstreeks van de producent bij de klant terecht komen. Daarnaast hebben veel agrariërs in de omgeving de bedrijfsvoering beëindigd dan wel verbreedt. Voorbeelden zijn een paardenpension, een kinderboerderij, hondenpension of een hovenierstak, al dan niet als nevenfunctie. De handel en levering in voeders voor deze nevenfuncties met kleinvee (voornamelijk pluimvee en gevogelte) en grote en kleine huisdieren vindt nog plaats via bedrijven als Van De Wouw Dierenvoeders.

De (intensieve) veehouderij, welke volgens het bestemmingsplan toegestaan is voor het houden van enkele dieren op basis van de melding Activiteitenbesluit van augustus 2011.

2.2 Beoogde situatie

Door de jaren heen is de klantenkring van Van De Wouw Dierenvoerders opgeschoven en dit zal verder toenemen in de richting van de kleine en hobbymatige dierhouders, eigenaren van huisdieren en (grote) agrarische bedrijven met een neventak. Deze gebruikers hebben andere benodigdheden, geen bulkvolumes, voor deze tak nodig. Het bedrijf heeft zich de afgelopen jaren meer gespecialiseerd in de handel en levering in dierbenodigdheden zoals stro, strooisel, hokken en kooien, meststoffen zaai- en pootgoed, etc.
Voor de toekomst van het bedrijf is de verwachting dat de bovengenoemde ontwikkelingen in het buitengebied doorzetten en dat er meer diversiteit in het verzorgingsgebied plaats gaat vinden. Het bedrijf wil bovenstaande bedrijven/ bezoekers blijven bedienen alsmede de 'grotere' particulieren. Dat wil zeggen de mensen met wat ruimte rondom hun huis waar zij paarden, kippen, geiten, schapen, honden etc. houden en waarvoor zij voer, potgrond, kunstmest, hooi/stro afrasteringsmaterialen, etc. nodig hebben, benodigdheden voor het 'landleven' zogezegd. Onderdeel hiervan is de verkoop van levende have (voornamelijk kippen, in kleine aantallen en niet bedrijfsmatig) welke de afgelopen jaren behoorlijk is toegenomen. Ook moet het mogelijk blijven voor de particulier om voer te kopen voor een enkel huisdier.

Een ontwikkeling in het consumentengedrag is het feit dat de consument steeds bewuster gaat kopen en ook wat meer kijkt naar regionale aanbieders en biologische producten, waarbij milieubewuste keuzes een rol spelen. De mensen willen de mogelijkheid hebben om de producten te zien, voelen, ruiken, aanraken, kortom, de beleving van de producten en de omgeving waarin zij die kopen. Hiermee kan er ook tegenwicht geboden worden aan de verkoop op het internet.

Het bovenstaande houdt in dat voor een goede beleving de bestaande gebouwen op een juiste wijze geborgd moet worden. Dit betekent, overeenkomstig de bestaande situatie, een groothandel voor verkoop kleinere goederen met een oppervlak van 363 m^2 (winkelruimte) en een verkoopruimte voor grotere volumes zoals zak- en pootgoed van 378 m^2. Daarnaast is er een aanzienlijke opslagcapaciteit noodzakelijk om in te kunnen spelen op de wensen van de bezoekers. Deze opslag en expeditie voorziening behelst in totaal circa 1.350 m^2, verdeelt over 2 gebouwen (hierbij dient de zuidoostelijke expeditie/opslag nog gerealiseerd te worden, hiervoor is de omgevingsvergunning verleend). Ook is er op het terrein voldoende ruimte benodigd voor de in- en uitrit en parkeervoorzieningen. Met deze omvang, in combinatie met de historische molen, kan de belevingswaarde van het bedrijf Van de Wouw Diervoeders op zijn best worden geëxploiteerd.

De verwachting is dat er zeker geen exceptionele groei plaatsvindt. Aangegeven is, dat er vooral sprake is van verandering van de aard van de bezoekers. Als voorbeeld, van agrarisch naar particulier betekent een andere benadering maar niet meteen groei. In het kader van verkeersdrukte en dergelijke zijn veranderingen niet te verwachten. De locatie in het buitengebied is zelfs een voordeel voor bezoekers die met bijvoorbeeld een tractor producten komen halen of paardenhouders met hun trailers en hoveniers met hun bussen met aanhangers. Op het terrein is hiervoor voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

2.2.1 Woning Loonse Molenstraat 14a

Met de voorgenomen ontwikkelingen van het bedrijf aan de Loonse Molenstraat 16-18 is de tweede bedrijfswoning aan de Loonse Molenstraat 14a niet meer noodzakelijk voor de exploitatie. De huidige bewoner heeft ook geen directe binding (meer) met het bedrijf. Deze woning behoort op dit moment via een gekoppeld bouwvlak tot het bedrijf.

In beoogde situatie wordt deze woning een burgerwoning met een bijbehorende enkelbestemming 'Wonen'. Het bestaande bouwvlak en erfinrichting wordt hierbij gehandhaafd.

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het voor onderhavige ontwikkeling relevante ruimtelijke rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid uiteengezet. Daarnaast wordt de beoogde ontwikkeling in dit hoofdstuk tevens aan dit beleid getoetst.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. De structuurvisie gaat uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten.
Bij het beheren en ontwikkelen van het niet stedelijke gebied en natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol. Onderhavige ontwikkelingen hebben geen effecten op de visie uit de SVIR en vice versa. Derhalve zijn er vanuit dit rijksbeleid geen belemmeringen op onderhavig plan.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrenst. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. De 13 nationale belangen zijn overeenkomstig de 13 nationale belangen uit de SVIR. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012.
Het plangebied is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een nationaal belang heeft aangewezen, derhalve heeft de AMvB Ruimte/Barro geen consequenties voor voorliggend plan.

3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn bepalingen omtrent een nieuwe stedelijke ontwikkeling opgenomen, in de regel de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' genoemd. Wanneer van toepassing is er een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Toepassing van de ladder is verplicht voor opgaven die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk moeten maken. In het Bro wordt een stedelijke ontwikkeling als volgt gedefinieerd: '*ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*'

Onderhavig plan betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Ondanks de wijziging van de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' naar 'Bedrijf', is er geen sprake van een functieverandering. De 'groothandel in diervoeder' blijft immers behouden en er vindt binnen het bestemmingsplan geen nieuw ruimtebeslag plaats. Zie ook de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS), ECLI:NL:RVS:2016:1075 en ECLI:NL:RVS:2016:1064.

In het vigerende bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2015' is de aanduiding "groothandel in diervoeder" per abuis niet opgenomen, terwijl die in het daarvoor geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' wel was opgenomen. Toepassing van de ladder is derhalve niet nodig.

Loonse Molenstraat 14a
Het afsplitsen van de tweede bedrijfswoning aan de Loonse Molenstraat 14a is tevens geen stedelijke ontwikkeling is de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro. Ondanks de functiewijziging wordt ook hier geen nieuw beslag op de ruimte gelegd daar het reeds een bestaande woning betreft. Daarnaast zou het 'toevoegen' van één woning, volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling (28 juni 2017, 201608869/1/R3 - Dongeradeel), niet leiden tot een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Toepassing van de ladder is derhalve ook hiervoor niet nodig.

3.2 Provinciaal beleid
Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vervat in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant
De provincie Noord-Brabant heeft op 14 december 2018 de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. De omgevingsvisie vindt zijn legitimatie in de Omgevingswet. Vanzelfsprekend staan de achterliggende doelen van de Omgevingswet dan ook centraal in de positiebepaling van de Brabantse Omgevingsvisie. Onder het motto 'eenvoudig beter', doelt de Omgevingswet op meer inzichtelijkheid, en een grotere voorspelbaarheid en gebruiksgemak van het Omgevingsrecht. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. Met als doel om de kwaliteit van de leefomgeving voor alle Brabanders te verbeteren.
In de visie is voor verschillende programma's de ambitie geformuleerd hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. Daarbij zijn mobiliserende tussendoelen gesteld voor 2030 om het einddoel te kunnen bereiken. De uitwerking in programma's is een opgave die de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen.
Het belangrijkste programma dat hier een rol speelt is 'omgevingskwaliteit'. Het Brabantse doel voor 2050 in dit programma is :
'Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal.'
Het tussendoel voor 2030 in dit programma is:
'Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaatadaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak.'
Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten, als een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke- en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan. Ook de veranderingen in zogenoemde 'bovenlaag' vallen hieronder. Hierbij wordt gedacht aan de aanpak van leefgebied, bebouwing en het terugdringen van emissies naar de lucht.

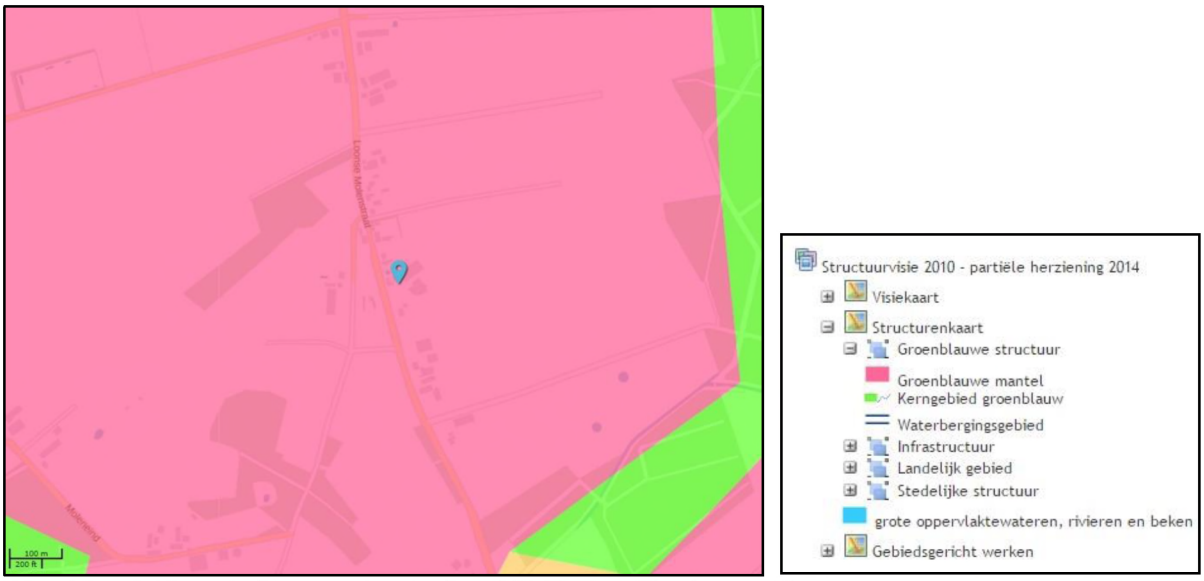
Het initiatief voldoet aan het tussendoel voor 2030 in de zin dat aan alle milieu wet- en regelgeving wordt voldaan. Ook het beëindigen van de intensieve veehouderijtak ter plaatse draagt bij aan de afname van emissies naar de lucht en het oplossen van (anders) leegkomende agrarische bebouwing. Middels een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het plangebied wordt daarbij een positieve bijdrage geleverd aan de leefomgevingskwaliteit. Hiermee wordt ook een eerste stap gezet richting het einddoel van 2050. Hiermee is het initiatief dus passend binnen de Omgevingsvisie voor Noord-Brabant.

3.2.2 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)
De Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld en is in werking getreden op 19 maart 2014.

De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De genoemde visie in de partiële herziening is doorvertaald in de regels van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

Volgens de structurenkaart, zie Afbeelding 4, is onderhavig plangebied gelegen in de groenblauwe mantel. De groenblauwe structuur omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant, waaronder de ecologische hoofdstructuur, waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. De structuur bestaat voornamelijk uit beken en andere waterlopen en uit bos- en natuurgebieden.
Daarnaast liggen ook gebieden met een andere functie (zoals agrarisch of recreatie) binnen de groenblauwe mantel, als die gebieden van belang zijn voor de natuur- en waterfuncties. Hierbij is de agrarische sector één van de grootste en belangrijkste grondgebruikers binnen de groenblauwe mantel. Functies die geen binding (meer) hebben met de groene omgeving krijgen minder ontwikkelingsruimte. Toch zijn (nieuwe) niet-agrarische ontwikkelingen binnen dit gebied mogelijk, als deze de bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren en waar mogelijk bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het landschap. De ontwikkelingsmogelijkheden voor niet-agrarische bedrijven in deze gebieden zijn opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Onderhavige ontwikkeling gaat gepaard met een landschappelijke inpassing waardoor de bestaande landschappelijke kwaliteiten van de groenblauwe mantel in de omgeving behouden en versterkt worden. Ook worden de belangrijke natuur-, bodem- en waterfuncties gerespecteerd. Derhalve sluit onderhavig initiatief aan bij de ambitie van de provincie voor de groenblauwe structuur.



Afbeelding 4: Uitsnede Structurenkaart - Svro 2014 (ruimtelijkeplannen.nl)

3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant
De Interim omgevingsverordening (Iov) betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Iov is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de op handen zijnde Omgevingswet moet worden vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De Iov is op 25 oktober 2019 door Provinciale Staten vastgesteld en is op 5 november 2019 in werking getreden.

De Iov is opgesteld vanuit een doelgroepenbenadering. Dit is ook het systeem dat de Omgevingswet, en de daaronder liggende wetgeving, hanteert. Dit betekent dat de regels in de Iov zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel, de zogenaamde normadressaat, leidend is. Regels waar gemeenten bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening mee moeten houden zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Deze regels zijn in de vorm van instructieregels opgenomen waarbij de verschillende niveau's zijn opgedeeld in meerdere afdelingen.

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waar een plangebied in is gelegen. In dit geval is het plangebied gelegen binnen de aanduidingen 'Attentiezone waterhuishouding', 'Groenblauw mantel (als onderdeel van het 'Landelijk gebied'), 'beperkingen veehouderij', en 'stalderingsgebied', zie Afbeelding 5.



Afbeelding 5: Uitsnede Iov Noord-Brabant, hoofdstuk 3 (https://noord-brabant.tercera-ro.nl/MapViewer/Default.aspx?id=NLIMRO9930InterimOvr-va01)

De voorwaarden behorende bij deze aanduidingen zijn opgenomen in de volgende artikelen
- 3.26 attentiezone waterhuishouding;
- 3.51 beperkingen veehouderij;
- 3.52 aanvullende regels stalderen;
- 3.69 afwijkende regels wonen;
- 3.73 vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied.

Hierna wordt achtereenvolgens aan de relevante artikelen van de Iov getoetst. Daar het een beëindiging van een veehouderij betreft wordt aan de artikelen 3.51 (beperkingen veehouderij) en 3.52 (aanvullende regels stalderen) geen relevantie toegekend. Toetsing aan deze artikelen blijft derhalve achterwege.

<u>Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)</u>
Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaardecreatie.

Deze aspecten zijn in de Iov nader uitgewerkt in de artikel 3.6 t/m 3.8. Daarnaast geldt voor ontwikkelingen in het landelijk gebied ook dat er sprake moet zijn van kwaliteitsverbetering (zie artikel 3.9). Deze artikelen worden hieronder nader toegelicht.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel. 3.6)
Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat in beginsel gebruik wordt gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. Een bestaand ruimtebeslag is gelegen binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel.
Wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking).
Alle gebouwen, bijbehorende bouwwerken en ander permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Aan de Loonse Molenstraat 16-18 is een bestaand bouwperceel gelegen van circa 0,74 hectare. Onderhavig bestemmingsplan voorziet niet in een uitbreiding van bebouwing, wel dient al het feitelijke bestaande erfverharding binnen het bouwperceel dan wel bestemmingsvlak komen te liggen. Het bestaand toegestane ruimtebeslag verandert niet en is voldoende voor de voorgenomen bedrijfsactiviteiten.

Loonse Molenstraat 14a
De bestaande bedrijfswoning aan de Loonse Molenstraat 14a beschikt over een apart bouwperceel van ca. 1450 m^2, welke middels een relatie is gekoppeld aan het bouwperceel aan de Loonse Molenstraat 16-18. Dit bestaande bouwperceel wordt losgekoppeld en op dit gedeelte is er geen sprake van uitbreiding.

In geval van stedelijke ontwikkeling moet conform artikel 3.6, de Ladder voor duurzame verstedelijking worden toegepast. Een toelichting op deze ladder is opgenomen in paragraaf 3.1.1 van deze toelichting.

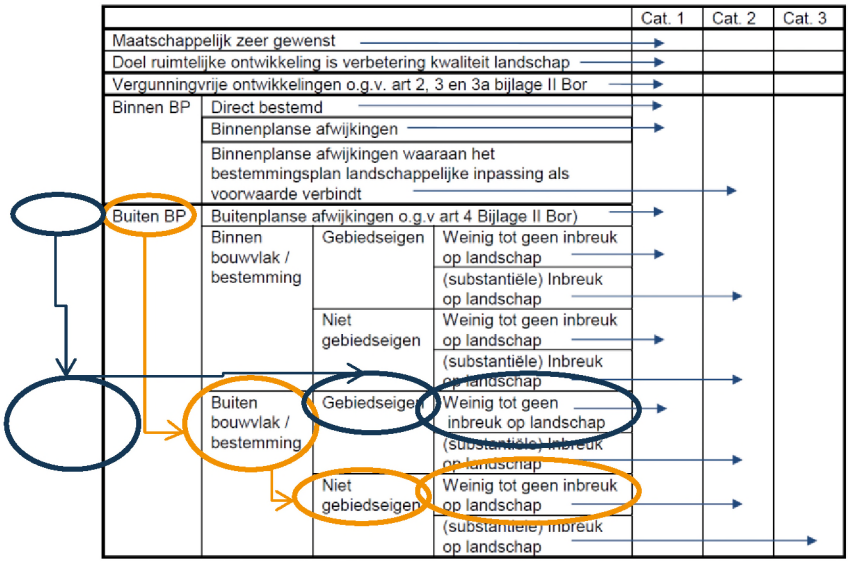
Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)
De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op:
- de ondergrond;
- de netwerklaag;
- de bovenste laag.

Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen.
Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving.
De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Meerwaardecreatie (artikel 3.8)
Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

In dit bestemmingsplan wordt meerwaarde gecreëerd door met de beëindiging van de veehouderij en het borgen van de feitelijke situatie de belasting op en de uitstraling naar de omgeving te verminderen door de niet alleen geen dieren meer te houden maar ook door een minder belastende functie toe te staan welke al feitelijk aanwezig is. Hierdoor blijft de leefbaarheid van het gebied behouden. Door dit te combineren met een goede landschappelijke inpassing wordt de overgebleven bebouwing en functies beter in de omgeving geplaatst.

Kwaliteitsverbetering (artikel 3.9)
Een bestemmingsplan in landelijk gebied moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast moet worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het slopen van bebouwing of aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden. Deze vormen van kwaliteitsverbetering moeten worden geborgd in het bestemmingsplan.
Over de exacte invulling van de kwaliteitsverbetering zijn in het regionaal ruimtelijk overleg tussen gemeenten en provincie afspraken gemaakt. Binnen de gemeente Loon op Zand is het afsprakenkader van de regio 'Hart van Brabant' van toepassing. Hierin is de ontwikkeling aangemerkt als een categorie 2 ontwikkeling. In dit afsprakenkader is een matrix opgenomen (zie Afbeelding 6) waarin duidelijk wordt gemaakt in welke categorie bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen vallen en waarom dat zo is.



Afbeelding 6: Matrix indeling categorieën (afsprakenkader kwaliteitsverbetering Hart van Brabant, 26 nov. 2015)

In paragraaf 1.3 is aangetoond dat het plan niet past binnen het vigerende bestemmingsplan. Hierdoor is volgens de matrix in Afbeelding 6 de categorie 'Buiten BP' van toepassing. Voor de bedrijfsontwikkeling aan de Loonse Molenstraat 16-18 is de oranje lijn van toepassing. Voor het afsplitsen van de voormalige tweede bedrijfswoning is de blauwe lijn van toepassing.

Oranje lijn
Voorts moet er bepaalt worden of het plan, binnen of buiten het bouwvlak/bestemming is gelegen dan wel inpasbaar is. Daar onderhavig plan uitgaat van een wijziging van de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' naar 'Bedrijf' is het 'Buiten bouwvlak/bestemming' van toepassing.

Hoewel het dierenvoeder al jaren ter plaatse aanwezig is en als zodanig een herkenningspunt in de omgeving, betekent dit niet dat een dergelijk bedrijf niet zonder meer 'Gebiedseigen' is. Er zijn dierenvoeders gevestigd in (rand)stedelijk gebied en zijn niet (meer) afhankelijk van de omliggende gronden zoals een agrarisch bedrijf.

Als laatste stap moet bepaald worden of de voorgenomen ontwikkeling weinig tot geen, of juist een wel een (substantiële) inbreuk op het landschap heeft. Onderhavige ontwikkeling is het op juridisch-planologische wijze borgen van de bestaande activiteiten. In de inleiding is beschreven dat het bedrijf hier al jaren is gevestigd en onderhavige plan de bedrijfsactiviteiten niet wijzigen. Hierdoor wordt tevens mogelijk verval van de historische molen bestreden. Deze molen, waarvan alleen de peperbus behouden is gebleven na een brand in de beginjaren 80, is een historisch element in het landschap sinds de oprichting eind jaren 60 van de 19e eeuw. De aanwezigheid van de historische molen betekent dat van oudsher de molen een beeldbepalend kenmerk is tussen de lintbebouwing aan de Loonse Molenstraat. Door de lintbebouwing is er relatief gezien veel bebouwing aanwezig rondom het plangebied, dan voor het agrarisch gebied elders in de gemeente. Voor het gebied is in het bestemmingsplan dan ook de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' opgenomen. Onderhavig plan voorziet niet in een toename in bouwmogelijkheden ten opzichte van de huidige situatie en de gebruiksmogelijkheden worden afgestemd op de omgeving en het beleid van de provincie (o.a. het vervallen van de aanduiding 'intensieve veehouderij' ten behoeve van de groenblauwe mantel en de aanduiding 'beperkingen veehouderij'). De inbreuk van onderhavig plan op het omliggende landschap is derhalve nihil.

Door de lijn te volgen in Afbeelding 6 voor 'Buiten BP', 'Buiten bouwvlak/bestemming', 'Niet gebiedseigen' en 'Weinig tot geen inbreuk op landschap', blijkt dat de ontwikkeling ter plaatse onder categorie 2 valt.

Voor een categorie 2 ontwikkeling voldoet een goede landschappelijke inpassing. Deze inpassing is beschreven in paragraaf 4.8 en geborgd in de regels van het bestemmingsplan.

Blauwe lijn
Voorts moet er bepaald worden of het plan, binnen of buiten het bouwvlak/bestemming is gelegen dan wel inpasbaar is. Daar onderhavig plan uitgaat van een wijziging van de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' naar 'Wonen' is het 'Buiten bouwvlak/bestemming' van toepassing.

Een tweede bedrijfswoning bij een veehouderij is een vaker voorkomende situatie in het buitengebied, zo ook in het buitengebied van Loon op Zand. Deze woning zijn/waren noodzakelijk omdat bijvoorbeeld het bedrijf dermate is gegroeid dat één persoon/huishouden niet meer afdoende is om het bedrijf draaiende te houden of dat het toezicht op het bedrijf noopt tot een continue situatie waarbij een tweede persoon/huishouden op het bedrijf woonachtig is. Met de veranderende ontwikkelingen in de veehouderij welke leidt tot de beëindiging van de veehouderij en enkel de diervoerder over blijft is onderhavige woning niet meer als zodanig noodzakelijk. Daar deze woning echter al ruim 15 jaar geleden is gerealiseerd en in de omgeving meerdere woningen met woonbestemmingen aanwezig zijn is de woning aan te merken als zijnde 'Gebiedseigen'.

Als laatste stap moet bepaald worden of de voorgenomen ontwikkelingen weinig tot geen of juist een wel een (substantiële) inbreuk op het landschap heeft. Onderhavige ontwikkeling is het op juridisch-planologische wijze borgen van de bestaande woning. In de inleiding is beschreven dat het gebruik van de woning niet zal wijzigen. Ook hier geldt dat door de lintbebouwing er relatief gezien veel bebouwing aanwezig is rondom de het plangebied. Het gebied is in het bestemmingsplan dan ook de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' opgenomen. Onderhavig plan voorzien niet in een toename het aantal woningen ten opzichte van de huidige situatie en de gebruiksmogelijkheden worden afgestemd op de voorwaarden bij de bestemming 'wonen' uit het vigerende bestemmingsplan. De inbreuk van onderhavig plan op het omliggende landschap is derhalve nihil.

Conclusie
Voor het plan is, gezien de oranje lijn, de aanleg en instandhouding van een landschappelijke inpassing noodzakelijk. Daar de ontwikkelingen als geheel, passend moet zijn in de omgeving wordt in het landschappelijk inpassingsplan de voormalige bedrijfswoning (blauwe lijn) ook meegenomen, Dit inpassingplan wordt feitelijk en juridisch verzekerd middels de opname van een bepaling in de regels

van het bestemmingsplan en daarnaast door het afsluiten van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer. De beoogde ontwikkeling is daarom in overeenstemming met artikel 3.9 van de Iov.

Attentiezone waterhuishouding (art. 3.26)
Een bestemmingsplan waarbinnen een 'Attentiezone waterhuishouding' is gelegen strekt tot bescherming van de waterhuishouding en sluit functies en activiteiten uit die een negatief effect hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant. Ter plaatse van de aanduiding worden geen bestemmingen en/of regels vastgesteld voor fysieke ingrepen welke een negatief effect op de waterhuishouding zouden kunnen hebben.

Onderhavige wijziging van de functie leidt niet tot fysieke ingrepen die een negatief effect hebben op de waterhuishouding. Er vindt immers geen toename van bebouwing en erfverharding plaats of andere ingrepen. Derhalve zijn er vanuit dit artikel geen belemmeringen voor het plan.

Wonen in landelijk gebied (art. 3.68) en afwijkende regels wonen (art. 3.69)
Bestemmingsplannen van toepassing op Landelijk gebied staan enkel bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen toe als woning. In afwijking van artikel 3.68 kan een bestemmingsplan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning (art. 3.69, onder c), als is verzekerd dat:

1. *er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;*

Daar het een tweede bedrijfswoning betreft welke woonfunctie krijgt en de eerste bedrijfswoning deel uit blijft maken van het bedrijf, is er geen sprake van een splitsing in meerdere woonfuncties.

2. *overtollige bebouwing wordt gesloopt;*

Binnen de voorgestelde woonbestemming is geen overtollige bebouwing aanwezig van de naastgelegen bedrijfsfunctie. Sloop vindt derhalve niet plaats.

Vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied (art. 3.73)
Het initiatief betreft een bestaand bedrijf in dierenvoeders binnen een agrarische bestemming, met aanduiding intensieve veehouderij, waar de bestaande activiteiten juridisch-planologisch worden geborgd en een toekomst gerichte exploitatie mogelijk wordt gemaakt. Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied, waar de 'Groenblauw mantel' onder valt, bevat regels voor de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

Lid 1:

a. *de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:*
    1. *een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;*
    2. *welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;*
    3. *hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.*

De omvang van het bestaande bouwperceel is circa 7.400 m^2. Dit wordt voor de beoogde situatie 7.740 m^2 doordat alle bestaande erfverharding, tuin en de woning zich binnen het bouwperceel moeten bevinden. Ook de historische molen maakt onderdeel uit van het bouwperceel. De groothandel in dierenvoerder is als agrarisch technisch hulpbedrijf (zoals bedoeld in artikel 3.60 en 3.61 Iov) nauw verwant aan de omgeving. De historische molen is klaarblijkelijk al eeuwenlang een verzamelpunt voor de regio om, voorheen, granen af te leveren en meel op te halen. Op deze locatie werd dus al geruime tijd handel gedreven.

In de groenblauwe mantel is geen onderscheid gemaakt in agrarisch verwante bedrijven/agrarisch technisch hulpbedrijf en (overig) niet-agrarische functies, zoals wel bij het 'gemengd landelijk gebied' (artikel 3.61 Iov) het geval is. Hierin is het beleid gericht op vooral de ontwikkeling van watersysteem, landschap en natuur. Voor de natuur betekent dit vooral versterking van de leefgebieden voor plant-

en diersoorten en de bevordering van de biodiversiteit buiten het NNB. Agrarisch technisch hulpbedrijven, zoals onderhavig, kunnen bijdragen aan het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, watersysteem en landschap. Voor de natuur betekent dit vooral versterking van de leefgebieden voor plant- en diersoorten en de bevordering van de biodiversiteit buiten het NNB.
Daar komt bij dat de aanwezige karakteristieke molen aan de Loonse Molenstraat 16-18 met de voorgenomen ontwikkelingen wordt behouden en, dat niet alleen, ook wederom een functie behoud als zijnde een historisch verzamelpunt waar handel gedreven wordt.
De functie past derhalve beleidsmatig wel binnen de verordening, echter niet op deze plek. Juist het historisch vertrekpunt maakt dat het bedrijf op deze plek aanwezig is en zijn bestaande omvang heeft.

Hiervoor is aangegeven dat binnen de betrokken gronden ook de tuin en de woning is gelegen. Deze hebben een oppervlak van 2.270 m^2 (tuin) en 470 m^2 (woning). Wanneer deze buiten de functieaanduiding van 'groothandel in diervoeders' worden gelaten blijft er voor de genoemde functie 5.000 m^2 over.

Met onderhavige herziening wordt de bestaande situatie juridisch-planologisch op een juiste wijze geborgd. Hierbij zijn met het (her)opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - groothandel in diervoeder" de bedrijfsactiviteiten gespecificeerd.

Naast de feitelijk aanwezige groothandel is op onderhavige locatie op dit moment een intensieve veehouderij toegestaan. In het kader van de ligging in de groenblauwe mantel en in een bebouwingscluster zijn ontwikkelingen in deze richting niet wenselijk. Immers kunnen de natuurwaarden onder druk komen te staan door de emissies van een intensieve veehouderij. Daarnaast past een intensieve veehouderij niet in een bebouwingscluster zoals aan de Loonse Molenstraat en in het omliggende landschap. Het weglaten van de veehouderij betekent een mindere belasting op de natuur in omgeving. De huidige agrarisch verwante functie van een handel en leverancier in diervoerders heeft een aanzienlijk mindere belasting op de natuur en levert een significante bijdrage aan het landschap daar ter plaatse een historische molen is gevestigd. Klaarblijkelijk is deze locatie al eeuwenlang een verzamelpunt voor de regio om, voorheen, granen af te leveren en meel op te halen en later een vergelijkbare functie in de vorm van een handel en leverancier in diervoeders. Dit is dus een wezenlijk kenmerk in het omliggende landschap. Door deze van oudsher aanwezige functie te behouden wordt een belangrijk kenmerk in het aldaar aanwezige landschap behouden. Alhoewel er geen afwijkende regels opgenomen zijn voor een agrarisch verwante functie is het wel wenselijk en in de geest van de aanduiding groenblauwe mantel om, indien noodzakelijk de gewenste ontwikkelingen toe te staan op het benodigde bouwperceel.

b. er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;
Het bouwperceel voor de beoogde bedrijfsfunctie wordt niet gesplitst. Wel vindt er afsplitsing plaats van een bestaande tweede bedrijfswoning in een burgerwoning. Hieraan wordt getoetst in artikel 3.69 Iov.

c. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
Binnen het plangebied is er geen sprake van overtollige bebouwing welke in aanmerking komt voor sloop.

d. de vestiging heeft geen betrekking op:
1. *een kantoor met baliefunctie;*
2. *lawaaisport;*
3. *mestbewerking.*

Ontwikkeling ter plaatse is conserverend van aard waarbij geen ontwikkelingen zijn tot een zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie, een lawaaisport dan wel mestbewerking.

<u>Lid 2</u>
Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:
a. over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;

b. *welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;*
c. *dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;*
d. *dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.*

Met het in onderhavig bestemmingsplan opgenomen bestemmingsvlak van circa 7.740 m^2 en binnen de functieaanduiding 'groothandel in diervoerders' is voldoende ruimte om de bestaande bedrijfsactiviteiten juridisch-planologisch te borgen. Tevens zijn er nog voldoende mogelijkheden om eventuele ondergeschikte groei binnen dit ruimtebeslag op te vangen.
Ter plaatse is geen detailhandel gevestigd. Het bestaande winkel/verkoopoppervlak is sinds 1998 als zodanig in gebruik voor de groothandelsfunctie. De onderschikte detailhandelsverkoop beslaat nog geen vijfde van het gebruik. Ook is er geen sprake van een voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg.

Het betreft het juridisch-planologisch vastleggen van de bestaande bedrijfsactiviteiten. Deze activiteiten zijn gericht op de kleine en hobbymatige dierhouders, eigenaren van huisdieren en (grote) agrarische bedrijven met een neventak, allen gebruikers van het buitengebied. De onderneming richt zich niet op de (groot-)stedelijke populatie. Derhalve wordt geen exceptionele groei verwacht en leidt onderhavig plan niet tot een publieksaantrekkende werking. Met het (her)opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - groothandel in diervoeder" worden de bedrijfsactiviteiten geborgd.

Bovenstaand is de beoogde ontwikkeling getoetst aan de regels zoals gesteld in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Zoals blijkt uit deze toelichting kan worden voldaan aan de voorwaarden die gelden voor een bestemmingplan. De voorwaarden die zijn opgenomen in artikel 3.73, lid 2 zijn ook opgenomen in de regels van het bestemmingsplan waardoor verzekerd is dat er geen andere bedrijven zich kunnen vestigen en dat er geen uitbreiding van het bedrijf mogelijk is.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is beschreven in de structuurvisie "Loon op Zand 2030" en de "Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Loon op Zand". Naast de visies is het beleid vastgelegd in het bestemmingsplan. De focus van dit initiatief is het juridisch-planologisch borgen van de bestaande situatie. Hierbij wordt een intensieve veehouderij locatie gesaneerd, ten gunste van de waarden binnen de groenblauwe mantel. Bestaande bebouwing wordt gebruikt dus neemt de bebouwing, in een bebouwingsconcentratie, niet toe. Daarnaast wordt de tweede bedrijfswoning aan de Loonse Molenstraat 14a afgesplitst.

3.3.1 Structuurvisie

De gemeente Loon op Zand heeft op 5 maart 2015 een structuurvisie vastgesteld, getiteld "Loon op Zand 2030". In deze visie behoort de Loonse Molenstraat tot de categorie "Linten en bebouwingsclusters". Hiervoor is een analyse en visie opgenomen in Deel A en een projectenplan in Deel B.

Deel A – paragraaf 4.7.4 "Linten en bebouwingsclusters"
De "Linten en bebouwingsclusters" zoals de Loonse Molenstraat zijn de identiteitsdragers van het landschap. Het karakter van de linten in het buitengebied verandert echter langzaam maar zeker door verschuiving van agrarische bedrijvigheid naar particulier en commercieel niet-agrarisch grondgebruik en door de toenemende intensivering van de landbouwsector. Binnen deze gebieden zijn (nieuwe) ontwikkelingen principe toegestaan omdat ze kunnen bijdragen aan de plattelandseconomie, maar ze dienen wel de bestaande kwaliteiten van de linten te versterken. Handreikingen voor particuliere initiatieven zijn gegeven per bebouwingslint-/ cluster in een nog op te stellen "Lintenvisie". Wel kan er al aansluiting gezocht worden met de "Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Loon op Zand".

Deel B – paragraaf 8.7 "Historische linten, bebouwingsclusters en aantrekkelijke dorpen"
Zoals benoemd is deel B het projectplan van de structuurvisie. Voor het historische lint aan de Loonse Molenstraat zijn ontwikkelingen in het lint in principe toegestaan omdat ze kunnen bijdragen aan de

plattelandseconomie, maar dienen wel de bestaande kwaliteiten van de linten te versterken. Dit is in het verlengde van Deel A. Daarnaast hebben de nieuwe ontwikkelingen geen overlast voor omwonenden door bijvoorbeeld geluid- of parkeerproblemen tot gevolg en bij niet-agrarische bedrijven in het buitengebied die te groot worden of die een milieucategorie hebben hoger dan 2 is het streven van de gemeente naar uitplaatsing naar de bedrijvenparken. Ook heeft de gemeente het streven om de ruimtelijke kwaliteit en de herkenbaarheid van de linten als doorgaande structuren vergroten.

Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Loon op Zand
De "Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Loon op Zand" beschrijft de mogelijkheden van de diverse bebouwingsconcentraties. In de aangewezen bebouwingsconcentraties wordt de mogelijkheid geboden aan bestaande bedrijven om (in ruil voor ontstening) in ruimere mate van functie te wijzigen dan elders in het buitengebied. De afweging van de mogelijkheden hebben twee factoren, een ruimtelijke- en een functionele factor.
De functionele factor kan betrekking hebben op meerdere functies waarbij een agrarisch verwante functie een voorkeur heeft boven recreatie en wonen. Hierbij kunnen, onder voorwaarden, voor nieuwe functies meer m^2 worden toegestaan ten opzichte van het overige buitengebied.
Betreffende de ruimtelijke factoren hangt het in sterke mate af van de ligging in en de draagkracht van het omringende gebied. De vrije ligging van de Loonse Molenstraat in het landschap en ten opzichte van de kernen vraagt om een zorgvuldige inpassing. De Loonse Molenstraat heeft tegenwoordig nog steeds een agrarisch karakter. De aanwezige bebouwing is echter niet allemaal meer in agrarisch gebruik. Naast de agrarische functie zijn in het woonlint ook de functies wonen, recreatie en niet-agrarische bedrijvigheid te vinden. Een deel van de bebouwing is cultuurhistorisch waardevol, zoals de voormalige molen. Het historische karakter van het oude lint aan de Loonse Molenstraat dient behouden te blijven. De verkeersontsluiting is goed en tevens zijn de bouwmassa's redelijk royaal ten opzichte van elkaar gesitueerd. Daarom zijn diverse ontwikkelingen / functie veranderingen mogelijk. Functieverandering naar een andere dan de agrarische functie is mogelijk, mits de bestaande agrarische activiteiten in de omgeving niet worden belemmerd.

Conclusie
Onderhavig initiatief is een bestaand dierenvoeder dat op het perceel aan de Loonse Molenstraat 18 te Loon op Zand de bestaande situatie planologisch-juridisch wil vastleggen, passend binnen de structuurvisie "Loon op Zand 2030" en de "Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Loon op Zand". Het diervoederbedrijf draagt bij aan de visie van de gemeente om agrarisch verwante economische dragers toe te staan in het buitengebied met daarbij de binding met het omliggende landschap te verbeteren. Door gebruik te maken van veelal bestaande gebouwen worden er geen nieuwe grootschalige volumes toegevoegd aan het lint aan de Loonse Molenstraat en wordt de historische molen behouden. De genoemde oppervlakten, welke op grond van het bestemmingsplan de genoemde waarden overschrijden, zijn op basis van de visies te verantwoorden doordat er gebruik wordt gemaakt van veelal bestaande gebouwen en het feit dat het bedrijf al sinds lange tijd op deze locatie is gevestigd.

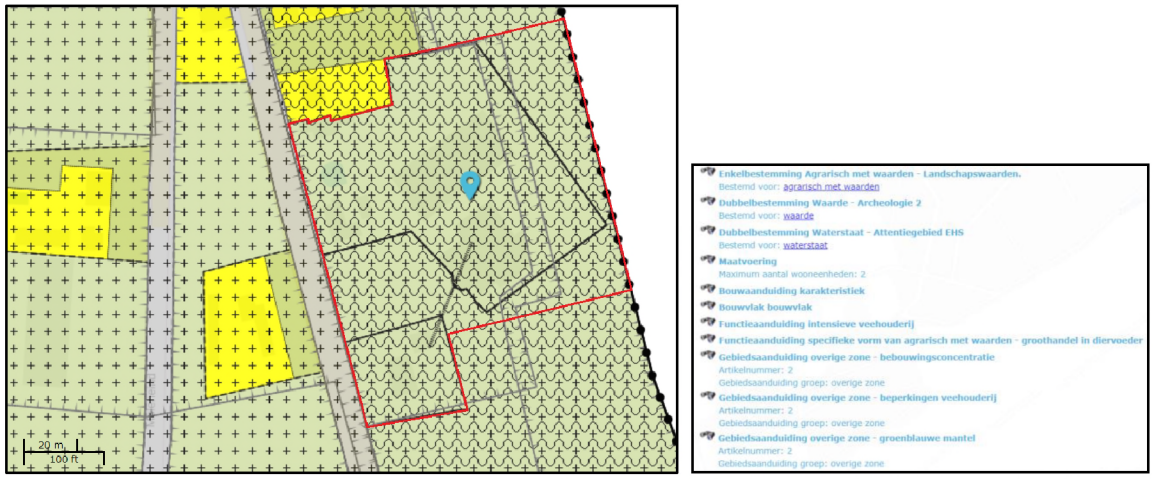
De af te splitsen bedrijfswoning aan de Loonse Molenstraat 14a maakt al onderdeel uit van lintbebouwing aan de Loonse Molenstraat. Daar er reeds al sprake is van vermenging van functies, waaronder wonen, in dit gebied past deze nieuwe woonfunctie in de omgeving. De bestaande situatie is reeds goed ingepast in de omgeving welke zijn agrarisch karakter blijft houden.

Door de ligging in een bebouwingcluster, er een intensieve veehouderij verdwijnt en dat er geen nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd binnen de groenblauwe mantel worden tegenstrijdigheden die de diverse aanduidingen met zich meebrengen zoveel mogelijk voorkomen.

3.3.2 Bestemmingsplan

Zoals reeds in de inleiding van voorliggende toelichting beschreven is voor het plangebied het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2015', vastgesteld op 10 december 2015, vigerend. Hier zijn de volgende aanduidingen opgenomen:

- Enkelbestemming: Agrarisch met waarden – Landschapswaarden;
- Dubbelbestemming: Waterstaat – Attentiegebied EHS;
- Dubbelbestemming: Waarde - Archeologie 2;
- Bouwvlak: circa 7740 m^2;
- Bouwaanduiding karakteristiek;
- Functieaanduiding: intensieve veehouderij;
- Maatvoering: maximum aantal wooneenheden: 2;
- Figuur: relatie;
- Gebiedsaanduiding: overig zone – bebouwingsconcentratie;
- Gebiedsaanduiding: overig zone – beperkingen veehouderij;
- Gebiedsaanduiding: overig zone – groenblauwe mantel.



Afbeelding 7: Uitsnede Loonse Molenstraat 14a-18, bestemmingsplan "Buitengebied Geconsolideerd"

Binnen het bestemmingsplan zijn naast de enkel- en dubbelbestemmingen voor de locatie de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' en de gebiedsaanduidingen 'groenblauwe mantel', 'beperkingen veehouderij' en 'bebouwingsconcentratie' opgenomen. Ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel dienen vooral gepaard te gaan met ontwikkelingen voor behoud en versterking van natuurlijke- en landschappelijke waarden en waterbeheer. Binnen de 'bebouwingsconcentratie' zijn vooral ontwikkelingen mogelijk voor niet-agrarische functies, nevenfuncties en verbrede landbouw. De aanduiding 'intensieve veehouderij' geeft juist aan dat ter plaatse een (grootschalige) intensieve veehouderij mogelijk is met de gevolgen op natuur, milieu en omwonenden van dien, daar waar de aanduiding 'beperkingen veehouderij' dit weer beperkt. De verschillende aanduidingen zijn strijdig met elkander, zeker in het licht van de beoogde doelstellingen binnen de 'Groenblauwe mantel'.

Door de jaren heen zijn de agrarische activiteiten van de onderneming verminderd en is Van De Wouw Dierenvoeders met de handels- en leveranciersfunctie in diervoeders in aard en omvang gegroeid tot de huidige situatie. Op dit moment is aanwezig, naast de bedrijfswoning en daarbij behorend bedrijfsgebouw bij de woning, een winkel, verkoopruimte, werkplaats en opslag- en expeditie voorzieningen. Daarnaast is op het perceel ruimte voor erfverharding en tuin. Het gebruik is ten dienste van de dierenvoeder waarbij een bedrijfsmatige veehouderij niet meer aanwezig is.

Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het wijzigen van de bestemming (artikel 5.7.10). De wijziging naar de bestemming 'Bedrijf' is mogelijk ten behoeve van de vestiging van niet-agrarische functies, waaronder in lid c

agrarisch verwant bedrijf of een agrarisch-technisch hulpbedrijf benoemd wordt. Het beoogde gebruik met bijbehorende bestemming is hiermee beleidsmatig te verantwoorden.
Binnen de wijzigingsbevoegheid is een voorwaarde opgenomen dat voor de bedrijvigheid ter plaatse van 'bebouwingsconcentratie'/ 'groenblauwe mantel', maximaal 600 m^2 is toegestaan. Deze activiteiten mogen plaatsvinden op een bouwperceel van maximaal 5000 m^2, daar het dus gelegen is binnen de aanduiding 'groenblauwe mantel'.

Voor een optimale bedrijfsvoering een bestaand oppervlak aan gebouwen beschikbaar van circa 740 m^2 voor verkoop en circa 1700 m^2 beschikbaar voor expeditie en opslag. Daarnaast is er reeds ruimte benodigd voor manoeuvreerruimte, parkeergelegenheid en tuin. Dit alles is gepositioneerd op het beoogde bouwperceel van 7740 m^2. Hierdoor kan niet aan alle voorwaarden uit het bestemmingplan worden voldaan, maar is de functie wel te verantwoorden binnen het beleid. Om deze reden wordt een herziening van het bestemmingsplan voorbereid. De verbeelding en regels van deze herziening zullen zo veel mogelijk aansluiten bij het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2015' en 'Buitengebied 2011'.

3.3.2.1 Loonse Molenstraat 14a

Voor de wijziging van de voormalige bedrijfswoning aan de Loonse Molenstraat 14a is in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 5.7.9. Voor toetsing aan het gemeentelijk beleid wordt in onderhavige herziening zo veel mogelijk aangesloten bij de voorwaarden als genoemd in deze wijzigingsbevoegdheid. Immers is er sprake van afsplitsing van een voormalig tweede bedrijfswoning, waarbij het oorspronkelijke bedrijf in een andere bestemming wordt voortgezet.

5.7.9 Wijzigen ten behoeve van wonen en tuin
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen - 1' of 'Wonen - 1' en 'Tuin' voor zover het de voormalige agrarische bedrijfswoning betreft, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
a. Wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van het bouwvlak.
b. Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik redelijkerwijs niet langer mogelijk is.
c. Het bouwvlak wordt verwijderd en het bestemmingsvlak 'Wonen - 1' of 'Wonen - 1' en 'Tuin' bestaat uit de voormalige bedrijfswoning met bijhorende tuinen, erven en verhardingen, waarbij het bestemmingsvlak voor 'Wonen - 1' maximaal 1.500 m^2 mag bedragen.
d. De voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, waarbij geldt dat ofwel 10% van de oppervlakte van de te slopen voormalige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 850 m^3, ofwel 10% van de oppervlakte van de te slopen voormalige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen tot een maximum van 200 m^2.
e. Bij sloop van overtollige bebouwing dienen monumentale gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' gehandhaafd te blijven.
f. De woning levert geen onevenredige beperking op van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
g. De woning is aanvaardbaar uit oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
h. De in de bestemmingsomschrijving aangegeven waarden worden niet onevenredig aangetast.
i. j. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap en/of cultuurhistorie en/of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.

a. Wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van het bouwvlak.
In het vigerende bouwvlak is de voormalige bedrijfswoning al als apart bouwvlak opgenomen. Dit bestaande bouwvlak wordt omgezet naar de bestemming 'Wonen'.

b. Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik redelijkerwijs niet langer mogelijk is.
Het voormalig agrarisch bedrijf wordt beëindigd en onder een andere vorm doorgezet. Hergebruik als agrarisch bedrijf is niet meer toegestaan.

c. Het bouwvlak wordt verwijderd en het bestemmingsvlak 'Wonen - 1' of 'Wonen - 1' en 'Tuin' bestaat uit de voormalige bedrijfswoning met bijhorende tuinen, erven en verhardingen, waarbij het bestemmingsvlak voor 'Wonen - 1' maximaal 1.500 m^2 mag bedragen.
Het bouwvlak voor deze woning wordt omgezet naar de woonbestemming 'Wonen – 1' waarbij het bestemmingsvlak 1450 m^2 bedraagt.

d. De voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, waarbij geldt dat ofwel 10% van de oppervlakte van de te slopen voormalige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 850 m³, ofwel 10% van de oppervlakte van de te slopen voormalige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen tot een maximum van 200 m².

Binnen dit gedeelte van het bouwvlak is er geen sprake van overtollige bedrijfsbebouwing welke in aanmerking komt voor sloop. Zoals eerder aangegeven gaat het overige deel zelfstandig verder in een bedrijfsbestemming.

e. Bij sloop van overtollige bebouwing dienen monumentale gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' gehandhaafd te blijven.

De aanduiding 'karakteristiek' is enkel van toepassing op het overige deel welke zelfstandig verder gaat in een bedrijfsbestemming. Op deze locatie is er geen sprake van karakteristieke bebouwing. De bestaande bebouwing blijft gehandhaafd.

f. De woning levert geen onevenredige beperking op van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.

De woning zorgt niet voor een nadere beperking van omliggende agrarische bedrijven. Zie hiervoor ook hoofdstuk 4 van onderhavige toelichting.

g. De woning is aanvaardbaar uit oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.

Ter plaatse van de woning is er sprake van een verantwoord woon- en leefklimaat. Zie hiervoor ook hoofdstuk 4 van onderhavige toelichting.

h. De in de bestemmingsomschrijving aangegeven waarden worden niet onevenredig aangetast.

i. *De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap en/of cultuurhistorie en/of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.*

Ter plaatse van is reeds sprake van een bestaande woning in het buitengebied. De omschakeling zorg niet voor (negatieve) aantasting van de waarden in het gebied en ook de andere potentiele kwaliteiten worden niet aangetast en waar mogelijk verbeterd. Zie hiervoor ook hoofdstuk 4 van onderhavige toelichting voor de diverse aspecten.

4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. In dit hoofdstuk worden deze aspecten beschreven.

4.1 Bedrijven en milieuzonering

De handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009) is een publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en dient als hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming voor vooral nieuwe ontwikkelingen. Voor bestaande situaties kan het als richtlijn dienen. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- Aan bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

De VNG-publicatie is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen concreet in te vullen. Gemeenten beslissen uiteindelijk zelf over een bepaalde locatie. De handreiking geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten en bijbehorende richtafstanden van een scala aan bedrijfsactiviteiten. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt in de omgevingstypen:

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied: een woonwijk (of vergelijkbaar omgevingstype) die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Er komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en er is weinig verstoring door verkeer.
- Gemengd gebied: een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voor of er is sprake lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Ook gebieden direct naast de hoofdinfrastructuur gelegen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied, hier is sprake van verhoogde milieubelasting door geluid.

Onderhavige locatie is gelegen in omgevingstype 'gemengd gebied'. Dit omgevingstype wordt gekenmerkt door een matige tot sterke functiemenging. In de omgeving bevinden zich direct naast het dierenvoeder andere functies zoals o.a. woningen en veehouderijen.

Een 'groothandel in diervoeders' is niet exact zo opgenomen in de handreiking. Meest overeenkomende bedrijfsvorm is de categorie 'Groothandel in (akkerbouwproducten en) veevoeders'. Conform de handreiking behoren deze bedrijven tot milieucategorie 3.1, waarvoor een gereduceerde richtafstand van 30 m is vastgesteld (zie ook Tabel 1). De gereduceerde richtafstand van 30 meter is overeenkomstig de maximale richtafstand voor een categorie 2 inrichting. De ondergeschikte detailhandel (zoals verkoop van kippen, kuikens, konijnen) heeft een milieucategorie 1 of 2, waardoor deze lagere of vergelijkbare richtafstanden heeft dan de hiervoor genoemde afstanden.

Tabel 1: Overzicht richtafstanden Loonse Molenstraat 16-18, Loon op Zand

Gehanteerde richtafstanden in meters				
	Geur	**Stof**	**Geluid**	**Gevaar**
Loonse Molenstraat 16-18	10	10	30	10

De dichtstbij gelegen woning van derden (Loonse Molenstraat 18a) bevindt zich op een afstand van ca. 23 meter van de gebouwen en voorzieningen ten behoeve van het bedrijf op het perceel Loonse Molenstraat 16-18. In de inleiding van deze paragraaf is aangegeven dat de genoemde afstanden niet gelden voor een bestaande situatie. Onderhavig plan is het juridisch-planologisch borgen van de bestaande situatie. Tevens wordt het bedrijfsgebouw op 23 meter gebruikt voor de opslag van goederen. Voor de aspecten geur, stof en gevaar kan dus worden geconcludeerd dat er wordt voldaan aan de richtafstanden.

Daarna is op 24,5 meter tegenover het inrit de woning van derden gelegen aan de Loonse Molenstraat 17. Gezien voorgaande toetsing en de geldende afstanden vormen de aspecten geur, stof en gevaar geen belemmeringen daar er wordt voldaan aan de richtafstanden.

Voor het aspect geluid is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 2. Hierbij zijn naast de bedrijfsactiviteiten ook de vervoersbewegingen van en naar de inrichting meegenomen. Hieruit blijkt dat er op beide woningen geen sprake is van een overschrijding van de geluidswaarden.

Derhalve wordt er voldaan aan een goed woon- en leefklimaat er een goede ruimtelijke ordening.
In vergelijking met de huidige situatie worden geen nieuwe gevoelig object toegevoegd aan het plangebied. In de omgeving zijn op basis van het bestemmingsplan andere bedrijven gelegen, waardoor er mogelijk milieucontouren van anderen over het plangebied liggen. De bedrijfsactiviteiten van de omliggende bedrijven en onderhavig bedrijf brengen elkaar geen schade toe in de diverse bedrijfsactiviteiten, te weten een (melk)rundveehouderij waarbij voor diverse aspecten de toetsing aan specialistische wetgeving voor de veehouderijen en inrichtingen op de terreinen van ammoniak, geur, luchtkwaliteit et cetera. plaatsvinden. Derhalve hebben bestaande milieubelastende inrichtingen (bedrijven) geen invloed op de voorgenomen ontwikkeling. Het woon- en leefklimaat voor de omgeving wordt door vaststelling van het onderhavige plan derhalve niet nadelig beïnvloed.

4.1.1 Woning Loonse Molenstraat 14a

Volgens de Bedrijven- en Milieuzonering (BMZ) mogen in eerste instantie geen nieuwe woningen worden opgericht (of worden bestemd) binnen de richtafstanden van bedrijven. Het bedrijf aan de Loonse Molenstraat 18 is het dichtstbij gelegen bedrijf. In de toelichting op het bestemmingsplan Loonse Molenstraat 18 is aangegeven dat het een milieucategorie 3.1 bedrijf is, binnen een 'gemengd gebied'.
Aan de andere zijde van de woning aan de Loonse Molenstraat 14A is een veehouderij, Loonse Molenstraat 14, gelegen. Binnen deze veehouderij worden, volgens de laatste melding naar rundvee, ook kippen en varkens gehouden. Daar het houden van varkens en kippen de maatgevende factor is, is het bedrijf hierdoor een milieucategorie 4.1 bedrijf, met andere richtafstanden. In onderstaande tabel zijn de afstanden opgenomen. Ook voor de veehouderij is als uitgangssituatie een 'gemengd gebied' genomen.

De richtafstanden voor deze bedrijven zijn:

Gehanteerde richtafstanden bedrijven aan de Loonse Molenstraat (m)					
	Cat.	**Geur**	**Stof**	**Geluid**	**Gevaar**
Nummer 18 (Groothandel in dierenvoeders)	3.1	10	10	30	10
Nummer 14 (Fokken & houden van varkens en kippen) (en runderen)	4.1	100	10	30	0

Voor de veehouderij aan de Loonse Molenstraat 14 geldt dat het aspect geur is voorzien van een apart wettelijk toetsingskader, namelijk de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel het Activiteitenbesluit. Daarom kan worden afgeweken van de richtafstand van 100 meter. De onderbouwing hiervan is opgenomen in paragraaf 4.5.3. De conclusie is dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect geur.

Ten aanzien van mogelijke belemmeringen van het bedrijf aan de Loonse Molenstraat 18, groothandel in dierenvoeders) geldt in de vorige paragraaf reeds is aangegeven dat voor het aspect geluid een akoestisch onderzoek is uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat er voor geluid geen belemmeringen zijn voor het afsplitsen van de bedrijfswoning.

Voor de overige aspecten is de woning buiten de richtafstanden van beide bedrijven gelegen.

4.2 Waterhuishouding

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In deze watertoets moet

inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen. In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod:

- Beschrijving waterrelevant beleid;
- Bestaande waterhuishoudkundige situatie;
- Beoogde waterhuishoudkundige situatie.

4.2.1 Waterrelevant beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven middels de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Dit beleid is vertaald in de Structuurvisie 2010 en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. In de structuurvisie komen over het onderwerp water de volgende aspecten aan bod:

- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant voor het aspect water is voor onderhavige locatie geen aanduiding opgenomen.

De watertoets en de wijze waarop de provincie daar mee omgaat is beschreven in het Provinciaal Milieu en Waterplan (PMWP). Provinciale Staten hebben op 18 december 2015 het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 'Samen naar een duurzaam gezonde en veilige leefomgeving in Brabant vastgesteld (PMWP). Hiermee zijn twee aparte provinciale plannen samengevoegd, te weten het voormalige 'PWP 2010-2015' en het 'Provinciale Milieuplan 2012-2015'. Het doel van dit plan is het creëren van een gezonde leefomgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Het aspect water maakt hier onderdeel van uit. Kort gezegd gaat het PMWP voor:

- voldoende water voor mens, plan en dier;
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- verduurzaming van de grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie in hun PMWP stelt. De PMWP is enkel voor de provincie Noord-Brabant zelf bindend.



Afbeelding 8: Uitsnede PWMP, kaart Gezondheid -1

Zoals weergegeven is in Afbeelding 8 heeft de projectlocatie in het PMWP de waterhuishoudkundige functie 'Water voor de groenblauwe mantel' toegekend gekregen. Deze aanduiding komt overeen met de aanduiding 'groenblauwe mantel' uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening en Verordening ruimte. Het waterbeheer richt zich op de bescherming van de waarden in de EHS, thans NNB, de ecologische verbindingszones en de wateren met een functie voor waternatuur. De mantel heeft daarnaast óók een onafhankelijke betekenis voor biodiversiteit, water en landschap. De mantel biedt mogelijkheden voor recreatie en multifunctioneel landgebruik.

Op de kaart 2 en 3 behorende bij de PMWP heeft onderhavige locatie geen aanduiding gekregen. Gezien vanuit het beleidskader van de PMWP is dus geen specifiek beschermingsregime van toepassing binnen het plangebied. Gezien hetgeen hierboven beschreven dat er geen aanduiding opgenomen is op de kaarten 2 en 3 en dat op kaart 1 geen specifiek beschermingsbeleid geldt, past onderhavig initiatief binnen het beleidskader van de PMWP.

Waterschap de Dommel is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de omgeving van het plangebied. Het waterbeheerplan 'Waardevol Water' beschrijft de doelen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Nationaal Waterplan, het Provinciaal Milieu en Waterplan en het Stroomgebiedsbeheerplan. Meer dan voorheen wil het waterschap inspelen op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied.

Ten aanzien van de doelen is een indeling gemaakt in de volgende waterthema's.

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- Voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

Het waterschap staat voor een aantal complexe uitdagingen, die zij in veel gevallen niet alleen kan realiseren. Deze uitdagingen geven invulling aan de verbinding van water met de maatschappelijke ontwikkelingen. Daarom zet het waterschap sterk in op samenwerking. In het Waterbeheerplan nodigt het waterschap waterpartners, stakeholders, boeren, burgers en bedrijven nadrukkelijk uit om

gezamenlijk te werken aan slimme, innovatieve oplossingen voor de complexe wateropgaven. Dit betekent onder meer dat het waterschap de bestaande samenwerking met al de partners in het gebied wil uitbouwen en 'grenzeloos' organiseren vanuit de kracht van ieders rol en verantwoordelijkheid.

4.2.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool. Voor het overige wordt er uit de inrichting enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. Gemiddeld valt er jaarlijks 0,8 m^3 niet-verontreinigd hemelwater per m^2 verhard oppervlak. Dit hemelwater wordt door middel van afschot van daken en erfverharding geloosd op omliggende perceelssloten. Op het bedrijf wordt aandacht besteed aan het schoonhouden van het verhard oppervlak. De erfverharding en de daken worden zo vaak als voor de goede orde noodzakelijk is schoon gehouden. Op het bedrijf vinden geen bijzondere activiteiten plaats die ertoe kunnen leiden dat er stoffen in aanraking kunnen komen met het hemelwater. Het niet-verontreinigde hemelwater kan dus zonder problemen worden geloosd op de omliggende perceelssloten.

4.2.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie

Zoals aangegeven is waterschap de Dommel de beheerder van de kwaliteit en kwantiteit van het grond- en oppervlaktewater binnen het plangebied. Middels de Keur van Waterschap de Dommel, welke in werking is getreden op 1 mei 2021 , is bepaald bij welke ontwikkelingen mitigerende maatregen getroffen moeten worden. Deze mitigerende maatregelen kunnen onder andere bestaan uit het treffen van een retentievoorziening. De Keur van Waterschap de Dommel schrijft voor dat voor een toename van minder dan 500 m^2 verhard oppervlak geen mitigerende maatregelen nodig zijn. Deze mitigerende maatregelen zijn wel van toepassing bij elke toename van het verhard oppervlak, indien de locatie is gelegen in een keurbeschermingsgebied of attentiegebied. De planlocatie is niet gelegen in een keurwaterbeschermingsgebied of attentiegebied. In de beoogde situatie is er geen sprake van een toename van verhard oppervlak. De erfverharding welke nu binnen het bouwperceel komt te liggen (340 m^2) is immers bestaand. Omdat er geen toename verharding dient er geen compenserende maatregel getroffen te worden om het hemelwater op te vangen.

Het afvalwater van het gehele bedrijf is aangesloten op het gemeentelijke vuilwaterriool. Dit betreft geen verandering ten opzichte van de bestaande situatie.

4.2.4 Woning Loonse Molenstraat 14a

Bij de bestemmingswijzigingen van de voormalige bedrijfswoning aan de Loonse Molenstraat 14a naar burgerwoning vindt er geen wijziging plaats in de aanwezige bebouwing en waterhuishouding. Immers is het bestaande (nu nog gekoppelde) bouwvlak al specifiek voor deze woning aangelegd en de bebouwing in hierop aangepast. Dit bouwvlak heeft een oppervlak van 1.450 m^2 en het hemelwater blijft afvloeien naar de omliggende gronden. Tevens heeft deze woning een bestaande aansluiting op het drukriool voor het huishoudelijk afvalwater.

4.3 Natuur

Voorafgaand aan de gewenste wijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden op basis van de groene wet- en regelgeving. Onderstaand zijn de diverse aspecten ten aanzien van natuurwaarden beschreven.

4.3.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

In de twintigste eeuw is veel Nederlandse natuur verdwenen. De overgebleven gebieden zijn vaak klein en liggen veelal ver uit elkaar. Hierdoor hebben bepaalde organismen moeite om gebieden te bereiken en zich er te handhaven, waardoor de diversiteit van planten, dieren en micro-organismen (de biodiversiteit) ook sterk achteruit gaat. Om de biodiversiteit te behouden en te versterken is het Natuurnetwerk Nederland opgericht.

De Natuurnetwerk Nederland is een netwerk van natuurgebieden en verbindingszones. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is in de eerste plaats belangrijk als netwerk van leefgebieden voor veel planten en dieren. In het NNN liggen:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

Het Rijk heeft het algemene NNN-beleid in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd. Op grond van artikel 2.10.2 van het Barro moeten provincies bij provinciale verordening de NNN-gebieden aanwijzen en nauwkeurig begrenzen. Op grond van artikel 2.10.3 Barro moeten zij ook de wezenlijke kenmerken en waarden van die gebieden vastleggen. Daarnaast wijzen de provincies de natuurdoelen in de NNN aan. Elk NNN-gebied heeft een zogenaamd natuurdoel. Een natuurdoel beschrijft een bepaalde natuurkwaliteit en wordt gebruikt als een toetsbare doelstelling voor een natuurgebied.

Natuur Netwerk Brabant (NNB)

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijke voor de begrenzing en de ontwikkeling van het NNN. De provincie Noord-Brabant heeft in zijn Verordening de gebieden opgenomen als Natuur Netwerk Brabant. Men wil in 2027 alle gaten in het netwerk hebben gedicht met nieuwe natuur. Ongeveer 90% van het Natuur Netwerk Brabant wordt gevormd door bestaande natuurgebieden. Tussen deze gebieden is men voornemens om verbindingen te leggen in de vorm van Ecologische verbindingszones. Door deze verbindingen tussen natuurgebieden kunnen dieren van het ene gebied naar het andere foerageren.

De concrete ambities van de provincie Noord-Brabant staan in het Natuurbeheerplan Noord-Brabant 2016. De begrenzing van het netwerk is daarnaast ook opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (Iov). Het NNB kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. Conform de Iov is binnen het plangebied geen NNB aanwezig (zie paragraaf 3.2.3). De beoogde ontwikkelingen hebben derhalve geen invloed op de concrete ambities uit het Natuurbeheerplan 2016.

4.3.2 Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming vervangt vanaf 1 januari 2017 drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is drieledig:

1. bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
2. decentralisatie van verantwoordelijkheden;
3. vereenvoudiging van regels.

In deze paragraaf wordt getoetst of de ontwikkeling invloed heeft op de beschermde gebieden en soorten die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is beperkt tot de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het Natuur Netwerk gelegen bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland is reeds beschermd in het Barro en provinciale verordening.
In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden van de Natura 2000-gebieden zijn Kempenland-West, Kampina en Oisterwijkse Vennen en Regte Heide en Riels laag. De provincie Noord-Brabant heeft geen bijzondere provinciale natuurgebieden vastgesteld.

Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning i.h.k.v. Wet Natuurbescherming (Wnb) wordt aangevraagd.

Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft de Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen welke is gelegen op een afstand van circa 1,19 kilometer.

Verschillende bedrijfsactiviteiten kunnen negatieve effecten hebben op de Natura 2000-gebieden. Er zijn verschillende factoren welken kunnen leiden tot de verstoring van beschermde vogel- en habitattypen en soorten. Met name bij de ontwikkeling van veehouderijen zijn de storingsfactoren verzuring en vermesting door stikstof uit de lucht van toepassing. Op onderhavige locatie is binnen het vigerend planologisch regime een intensieve veehouderij toegestaan. In de beoogde situatie komt deze toestemming echter te vervallen. Door deze mitigerende maatregel in het kader van de wet zijn mogelijk significante negatieve effecten afkomstig van een veehouderij niet meer van toepassing. Dit betekent, op basis van de melding Activiteitenbesluit van augustus 2011, de emissie van 126 kg ammoniak komt te vervallen. De activiteiten met betrekking tot de groothandel in diervoerders behelst geen emissies van ammoniak. De mitigerende maatregel compenseert de emissie van vervoersbewegingen ruimschoots. Naast de verzuring en vermesting door stikstof uit de lucht kunnen andere factoren eveneens leiden tot een verstoring van habitattypen en soorten.

<u>Overige storingsfactoren</u>
De beoogde borging van de bestaande groothandel in diervoeders leidt verder niet tot andere voorkomende storende factoren op omliggende Natura 2000-gebieden zoals oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, optische verstoring, verstoring door mechanische effecten en bewuste verandering soortensamenstelling. Dit komt door de ruimte afstand tot het gebied van 1,19 kilometer.

Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat negatieve effecten op soorten en habitattypen in beschermde Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten.

Bescherming van soorten
De soortenbeschermende werking is rechtstreeks opgenomen in de Wnb. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Hieronder zijn de drie beschermingsregimes weergegeven:

1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn; Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoelt in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn; Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
3. Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage onderdeel A en B van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wnb regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren.

In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Bij het beoordelen van de in het plangebied voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat:

- Zij fysiek aangetast worden (doden/verwonden van dieren, verwijderen van planten);
- Zij verstoord worden (toename van geluid of licht);
- Hun vaste verblijfplaatsen c.q. groeiplaatsen aangetast of verstoord worden.

Gelet op de aard van het initiatief aan de Loonse Molenstraat 16-18, dient met name bepaald te worden of ter plaatse van het bedrijf beschermde natuurwaarden bevinden, die verstoord zouden kunnen worden. Verboden handelingen dienen desondanks zoveel mogelijk te worden voorkomen en handelingen mogen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Het (onopzettelijk) doden, verwonden of verontrusten van deze soorten dient zo veel mogelijk voorkomen te worden.

De planlocatie wordt op dit moment gebruikt voor bewoning, groothandel en de opslag van goederen. De bebouwing is opgebouwd uit steen, glas en hout en voorzien van dakpannen, golfplaten en kunststof dakbedekking. In de tuinen is sierbeplanting aanwezig en is de ruimte rond de woning ingericht als gazon en verder op het terrein is verharding aanwezig. Met onderhavige herziening wordt de bestaande situatie juridisch-planologisch geborgd. Er vinden geen ingrepen plaats in bebouwing en leefgebieden van mogelijk aanwezige beschermde of bijzondere soorten. Gezien het huidige intensieve gebruik van het bouwvlak en de landbouwgronden grenzend aan het bouwvlak is de aanwezigheid van beschermde of bijzondere soorten dan ook niet te verwachten, aanvullend onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.3.3 Woning Loonse Molenstraat 14a

Conform de Iov is binnen het plangebied geen NNB aanwezig (zie eerdere Afbeelding 5). De beoogde ontwikkelingen hebben derhalve geen invloed op de concrete ambities uit het Natuurbeheerplan 2016.

Gelet op de aard van het initiatief aan de Loonse Molenstraat 14a, dient met name bepaald te worden of ter plaatse van het bedrijf de gebiedsbescherming en soortenbescherming in het geding zijn. Het toevoegen van woningen kan immers negatieve effecten hebben op de Natura 2000-gebieden. De bestaande woning ligt op circa 1,19 kilometer van het dichtstbijzijnde beschermde gebied, Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen. Daarnaast is het reeds een bestaande woning en is er geen sprake van het toevoegen van woningen. Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat negatieve effecten wat betreft de gebiedsbescherming van beschermde Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten.

Wat betreft de soortenbescherming is van belang of binnen de beoogde woonbestemming beschermde natuurwaarden bevinden, die verstoord zouden kunnen worden. Verboden handelingen dienen desondanks zoveel mogelijk te worden voorkomen en handelingen mogen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Het (onopzettelijk) doden, verwonden of verontrusten van deze soorten dient zo veel mogelijk voorkomen te worden.
De voormalige bedrijfswoning wordt op dit moment gebruikt voor bewoning. De bebouwing is opgebouwd uit steen, glas en hout en voorzien van dakpannen. In de tuinen is sierbeplanting aanwezig en is de ruimte rond de woning ingericht als gazon en verder op het terrein is verharding aanwezig. Met onderhavige herziening wordt de bestaande situatie juridisch-planologisch geborgd. Er vinden geen ingrepen plaats in bebouwing en leefgebieden van mogelijk aanwezige beschermde of bijzondere soorten. Gezien het huidige woongebruik van het bouwvlak en de landbouwgronden grenzend aan het bouwvlak is de aanwezigheid van beschermde of bijzondere soorten dan ook niet te verwachten, aanvullend onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.4 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

Voorafgaand aan de realisatie van de beoogde bedrijfsopzet dient onderzocht te worden of er sprake is van aantasting van archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden.

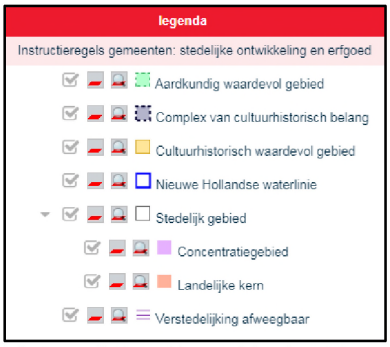
4.4.1 Cultuurhistorie en aardkunde

Uit de kaart behorende bij de 'Aardkundige-, cultuurhistorische- en landschappelijke waarden' van de provinciale Interim omgevingsverordening Noord-Brabant blijkt dat het plangebied niet in een

'cultuurhistorisch waardevol gebied' ligt. Hierdoor zal bij uitvoering van het plan geen afbreuk gedaan worden aan cultuurhistorische waarden of aardkundig waardevol gebied.

Op basis van het gemeentelijk beleid uit de structuurvisie (kaart) en de gebiedsvisie bebouwingsconcentratie (paragraaf 3.3.1) is de molen aan de Loonse Molenstraat 16-18 als historisch en cultureel waardevol aan te merken. In het voorheen geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011', was de locatie ook voorzien van de aanduiding 'karakteristiek'. Ter bescherming van de deze waarden word deze aanduiding 'karakteristiek' wederom opgenomen op deze locatie.





Afbeelding 9: Uitsnede Iov Noord-Brabant, paragraaf 3.2.4 (https://noord-brabant.tercera-ro.nl/MapViewer/Default.aspx?id=NLIMRO9930InterimOvr-va01)

4.4.2 Archeologie

De zorg voor archeologische monumenten wordt geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is wettelijk bepaald dat gemeenten in nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Bij deze nieuwe plannen kunnen voorwaarden worden gesteld aan omgevingsvergunning voor de activiteiten bouw, aanleggen e.d. In het bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' opgenomen.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt de bestaande situatie juridisch-planologisch vastgelegd. Hierbij zijn geen ontwikkelingen opgenomen die een negatieve invloed hebben op de mogelijke archeologische waarden in de bodem van de binnen het plan betrokken gronden. De huidige dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' blijft op het plangebied behouden. Derhalve is een nader onderzoek niet noodzakelijk.

4.4.3 Woning Loonse Molenstraat 14a

Net als de bedrijfssituatie ligt de voormalige bedrijfswoning niet in een cultuurhistorisch vlak of een aardkundig waardevol gebied. Daarnaast kent de locatie dus ook geen complexen van cultuurhistorisch belang. Hierdoor zal bij uitvoering van het plan geen afbreuk gedaan worden aan cultuurhistorische waarden of aardkundig waardevol gebied.
De aanduiding karakteristiek is behouden voor de bedrijfslocatie en geldt derhalve niet voor de voormalige bedrijfswoning. Hierdoor is deze aanduiding niet voor dit bestemmingsvlak van toepassing.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt de bestaande situatie juridisch-planologisch vastgelegd. Hierbij zijn geen ontwikkelingen opgenomen die een negatieve invloed hebben op de mogelijke archeologische waarden in de bodem van de binnen het plan betrokken gronden. De huidige dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' blijft op het plangebied behouden. Derhalve is een nader onderzoek niet noodzakelijk.

4.5 Geur

4.5.1 Individuele geurhinder

Met de voorgenomen wijziging van de bedrijfsactiviteiten wordt de intensieve veehouderij ter plaatse beëindigd. Op het bedrijf is op dit moment de omgevingsvergunning van 30-08-2011 van toepassing waarop een geuremissie van 312 Ou_e aanwezig is. Met de voorgenomen ontwikkelingen is er ter plaatse geen sprake meer van een veehouderij, derhalve geen geuremissies en daardoor geen geurbelasting op omliggende objecten vanaf deze locatie. Wel is er gekeken naar de geurbelasting in het kader van de 'Bedrijven en Milieuzonering', welke beschreven is in paragraaf 4.1.

Voor geur is de opgenomen afstand in het kader van de 'Bedrijven en Milieuzonering' 10 meter. Binnen de afstand vanaf de gebouwen zijn geen geurgevoelige objecten gelegen.

4.5.2 Woon- en leefklimaat Loonse Molenstraat 16-18

Met deze herziening wordt de bedrijfswoning aan de Loonse Molenstraat 16-18 een woning bij een voormalige veehouderij. Het beschermingsregime voor een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij, is conform artikel 3 lid 2 Wgv, dan wel artikel 3.116 van het Activiteitenbesluit. In het kader van een goed woon- en leefklimaat dient er nog wel getoetst te worden aan de vaste afstanden, zoals vastgelegd in artikel 3 lid 2 en artikel 5 van de Wgv (3.117 en 3.119 Activiteitenbesluit).

Conform artikel 3 lid 2 van de Wgv dient de afstand, tussen de veehouderij en een woning van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij welke binnen de bebouwde kom is gelegen, 100 meter te bedragen. Indien buiten de bebouwde kom dient 50 meter gehanteerd te worden. Onderhavige locatie is gelegen buiten de bebouwde kom. Derhalve dient een afstand van 50 meter gehanteerd te worden. De meest nabij gelegen veehouderij is gelegen op 79 meter, te weten de veehouderij aan de Loonse Molenstraat 14 te Loon op Zand.

Artikel 5 van de Wgv bepaalt dat de afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object tenminste 50 meter bedraagt indien het geurgevoelig object binnen de bebouwde kom is gelegen, en tenminste 25 meter bedraagt indien het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom is gelegen. Onderhavige locatie voldoet aan deze afstand. De afstand tussen de gevels van het bedrijf en de meest nabij gelegen stal waar dieren gehouden worden bedraagt namelijk 79 meter (Loonse Molenstraat 14 te Loon op Zand). Derhalve wordt voldaan aan deze afstand.

Ten aanzien van het aspect geur kan derhalve worden gesteld dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat heerst in de beoogde situatie voor de Loonse Molenstraat 16-18.

4.5.3 Woning Loonse Molenstraat 14a

Voor het aspect geur is het volgens de paragraaf 4.1.1. mogelijk om de voormalige bedrijfswoning om te zetten naar een woningbestemming gezien vanuit het bedrijf aan de Loonse Molenstraat 18. Er wordt immers voldaan aan de richtafstanden. Daar de (intensieve)veehouderij op dit bedrijf nagenoeg geheel verdwijnt, op een paar kippen en hobbydieren na, zullen de emissies afkomstig van het bedrijf verminderen. Dit heeft een positief effect.

Aangezien de bestemming van de voormalige bedrijfswoning van een agrarische bestemming naar de bestemming 'wonen' is het belangrijk dat deze nieuwe woningen niet in een overbelast gebied verkeerd. Naast toetsing aan vaste afstanden en geurnormen zoals opgenomen in de Wet geurhinder en veehouderij of Activiteitenbesluit zijn in de provincie Noord-Brabant ook geurnormen opgenomen voor de achtergrondbelasting.

Provinciale norm Interim omgevingsverordening Noord-Brabant
Bij een uitbreiding van een veehouderij mag het percentage geurgehinderden als gevolg van de achtergrondbelasting in het buitengebied niet meer bedragen dan 20%. Dit komt overeen met een achtergrondbelasting van maximaal 20 Ou_e/m^3. Uit de berekeningen blijkt dat er op geen enkel rekenpunt in de buurt komt van een belasting van 20 Ou_e/m^3. De berekeningen laten zien dat er een belasting is tussen de 2,405 Ou_e/m^3 en 3,055 Ou_e/m^3.

Woon- en leefklimaat
In het kader van het planologisch mogelijk maken om de bedrijfswoning af te splitsen dient bepaald te worden welk woon- en leefklimaat de woning heeft. Met de beoogde ontwikkeling dient er sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het woon- en leefklimaat is bepaald door een berekening te maken met de geurbelasting als gevolg van het veelvoud van de veehouderijen in de omgeving van 2 km van het betreffende geurgevoelige object (cumulatieve geurhinder/achtergrondbelasting). Naar aanleiding van het percentage geurgehinderden kan vervolgens de kwaliteit van het woon- en leefklimaat worden berekend.

Onder de achtergrondbelasting wordt de berekende geurbelasting verstaan als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object. Indien er veehouderijen zijn waar dieren zonder geuremissiefactoren worden gehouden kan worden aangenomen dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat indien wordt voldaan aan de vaste afstanden die gelden. De achtergrondbelasting van de omliggende veehouderijen op de woning wordt berekend met het programma V-stacks Gebied. Voor deze berekening zijn de bestandgegevens van het Web-BVB gebruikt, in dit geval op datum van 16-11-2018 van de gemeenten Loon op Zand en Tilburg. Op basis van deze gegevens, zie Bijlage 3, is met behulp van het programma V-stacks Gebied de achtergrondbelasting op de woningen in kaart gebracht. De te verwachten geurhinder bij omgekeerde werking wordt bepaald voor de bestaande situatie.

In de regel geldt dat het woon- en leefklimaat wordt beoordeeld naar aanleiding van een afweging van de voorgrondgeurbelasting (afkomstig van de individuele veehouderij met de hoogte belasting) en de achtergrondgeurbelasting. Immers, als de voorgrondgeurbelasting meer is dan de helft van de achtergrondgeurbelasting, is de voorgrondgeurbelasting maatgevend. Gezien de beperkte veehouderijen met geuremissies in de omgeving is de voorgrondgeurbelasting lager dan de achtergrondgeurbelasting.

De geurhinder wordt bepaald uitgaande van de achtergrondbelasting van het gebied. Het RIVM hanteert bij haar milieurapportages voor het aspect geurhinder onderstaande milieukwaliteitscriteria voor de bepaling van het woon- en leefklimaat:

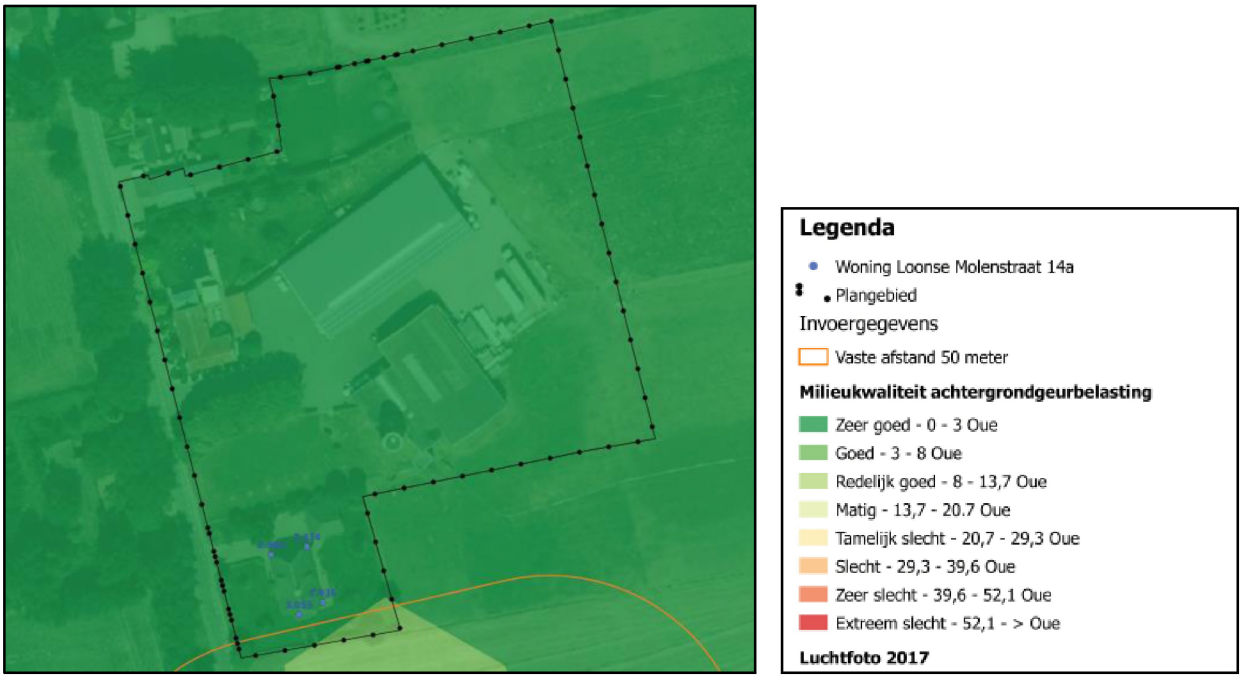
Milieukwaliteit	Geurgehinderden (%)	*Achtergrond (Ou_e)*
Zeer goed	<5	0 - 3
Goed	5 - 10	3 - 8
Redelijk goed	10 - 15	8 - 13,7
Matig	15 - 20	13,7 - 20,7
Tamelijk slecht	20 - 25	20,7 - 29,3
Slecht	25 - 30	29,3 - 39,6
Zeer slecht	30 - 35	39,6 - 52,1
Extreem slecht	35 - 40	52,1 - >

Bron: GGD-richtlijn geurhinder (oktober 2002)

De rekenresultaten zijn verwerkt tot een overzichtelijke kaart welke is opgenomen in Afbeelding 10. Hieruit blijkt dat de huidige geurbelasting op beide woningen binnen een milieukwaliteit valt welke aangemerkt wordt als 'Zeer goed' en een klein deel als 'Goed'.

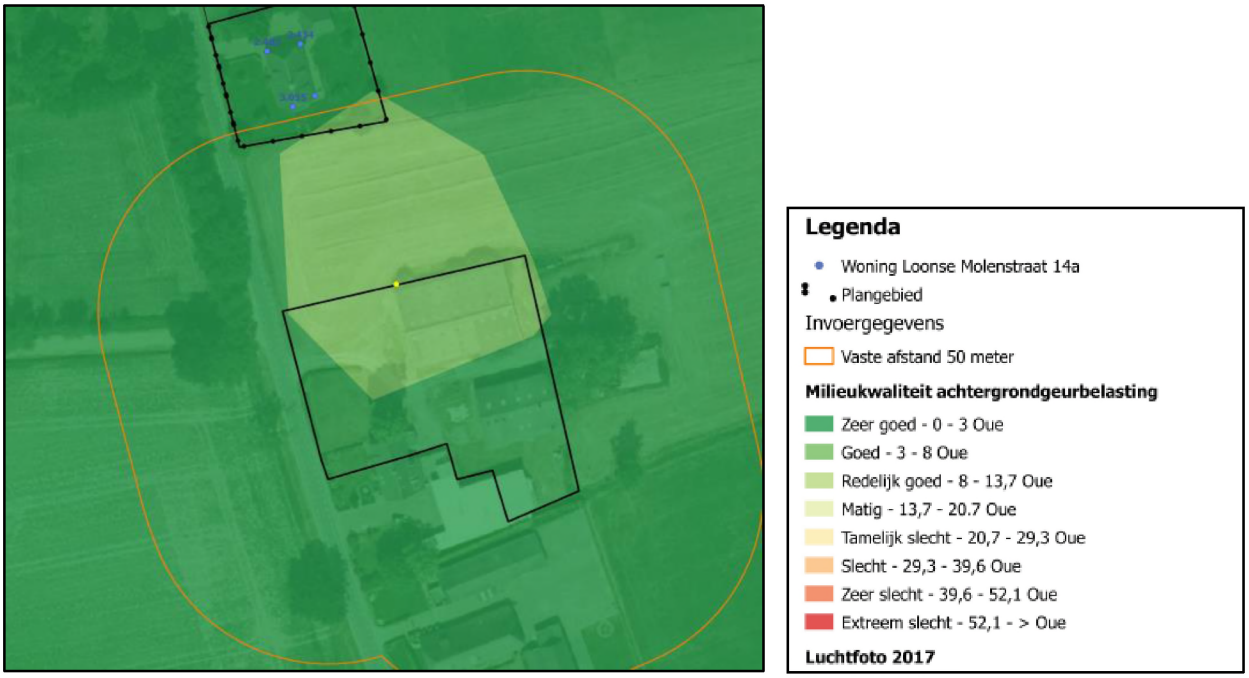
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor het aspect achtergrondgeurbelasting ter plaatse van de om te schakelen bedrijfswoning aan de Loonse Molenstraat 14.

Bovenstaande conclusies zijn gebaseerd op de Handreiking 'Wet geurhinder en veehouderij'.



Afbeelding 10: Woon- en leefklimaat, aspect geur - achtergrondbelasting

Beperkingen omliggende veehouderijen
Naast een goed woon- en leefklimaat dienen mogelijk nieuwe geurgevoelige objecten omliggende veehouderijen niet te belemmeren. In onderhavige situatie is de voormalige bedrijfswoning aan te merken als een woning behorende bij een (voormalige) veehouderij. Dit betekent dat voor dergelijke woningen in zowel de huidige als toekomstige situatie vaste afstanden gelden.
Aan deze vaste afstanden, die worden voorzien in de Wgv dan wel Acitiviteitenbesluit, worden voldaan. In Afbeelding 11 is te zien dat de woning aan de Loonse Molenstraat 14a buiten de vaste afstand van 50 meter ((voormalige) bedrijfswoning buiten de bebouwde kom) van de veehouderij aan de Loonse Molenstraat 14 is gelegen.
De vergunde rechten van het bedrijf aan de Loonse Molenstraat 14 worden gerespecteerd en er vindt geen inbreuk op de mogelijkheden voor uitbreiding plaats.



Afbeelding 11: Vaste afstand van 50 meter rondom veehouderij Loonse Molenstraat 14

4.6 Geluid

De Wet geluidhinder is sinds 1979 het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet zorgt voor de bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai. Hierbij wordt o.a. gebruik gemaakt van zonering en geluidsnormen. De geluidsproductie van de groothandel in diervoeders is in hoofdzaak afkomstig van transportbewegingen van- en naar de inrichting en het laden en lossen binnen de inrichting zelf. In de Wet geluidhinder is bepaald dat voor locaties in het bestemmingsplan waar woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting wordt onderzocht binnen de zones behorende bij verkeersbewegingen, spoorwegen en industrieterreinen.

In het kader van de Bedrijven en Milieuzonering is de invloed van het project met de genoemde activiteiten op de omgeving ter plaatse, een milieucategorie 3.1 bedrijf. Voor het aspect geluid, is de richtafstand voor een bedrijf met milieucategorie 3.1 in een gemengd gebied, 30 meter. Daarnaast worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies opgericht.

Voor de locatie is een akoestisch onderzoek opgesteld met de beoogde bedrijfsactiviteiten en de verwachte vervoersbewegingen van en naar de inrichting. Dit akoestisch onderzoek is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd. Uit dit onderzoek blijkt:
"Dat in het kader van de bestemmingsplanherziening het woon- en leefklimaat als gevolg van de bedrijfsactiviteiten vanwege het bedrijf, ter plaatse van de geluidgevoelige bestemmingen en tuinen als goed te beschouwen is. Het bedrijf ondervindt hierdoor geen belemmering voor haar bedrijfsvoering. Daarnaast kan er tevens worden voldaan aan de richtwaarden conform het geluidbeleid van de gemeente Loon op Zand. Hierbij dient nog opgemerkt te worden dat indien de omgeving als "rustig buitengebied" te beschouwen is er ook voldaan kan worden aan de richtwaarden."

"Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau bedraagt maximaal 38 dB(A) etmaalwaarde ter plaatse van de woning aan de Loonse Molenstraat 14a/17. Omdat de etmaalwaarde van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau niet groter is dan 50 dB(A) kan gesteld worden dat als gevolg van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd ter plaatse van de geluidgevoelige bestemmingen en omliggende tuinen (zie figuur

6.1). Daarnaast kan er tevens aan de richtwaarde van 45 dB(A) worden voldaan conform het geluidbeleid van de gemeente Loon op Zand."

"Het maximaal geluiddrukniveau (LA,max) bedraagt maximaal 65 dB(A) in de dagperiode ter plaatse van de geluidgevoelige bestemmingen. De richtwaarde van respectievelijk 70 dB(A) in de dagperiode wordt derhalve niet overschreden. Omdat de etmaalwaarde vanwege het maximaal geluiddrukniveau niet groter is dan 70 dB(A) etmaalwaarde kan gesteld worden dat als gevolg van het maximaal geluiddrukniveau een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd ter plaatse van de geluidgevoelige bestemmingen. Daarnaast kan er tevens aan de richtwaarde van 70 dB(A) worden voldaan conform het geluidbeleid van de gemeente Loon op Zand."

Derhalve is er vanuit het aspect geluid geen belemmering voor het plan.

4.6.1 Woning Loonse Molenstraat 14a

In het kader van een goed woon- en leefklimaat is voor de bepaling van de geluidsbelasting de beoogde planologische situatie leidend. De voormalige bedrijfswoning is niet gelegen in de nabijheid van spoorwegen en/of industrieterreinen. Beoordelingen hieromtrent kunnen derhalve achterwege blijven. Voor onderhavig plan is wel een onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting vanuit het voormalig bijbehorende bedrijf aan de Loonse Molenstraat 16-18. Dit onderzoek is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd. In voorgaande paragraaf is al reeds vermeld dat de geluidsbelasting vanuit het voormalig bijbehorende bedrijf aan de Loonse Molenstraat 16-18 beneden de gestelde normen is gelegen en dat het afsplitsen van de woning derhalve geen belemmeringen oplevert.

Wat betreft het de geluidsbelasting afkomstig van het wegverkeerslawaai kan worden gesteld dat het reeds een bestaande woning en geluidgevoelig object betreft waarvoor in dit kader geen aanvullend onderzoek naar wegverkeerslawaai noodzakelijk is.

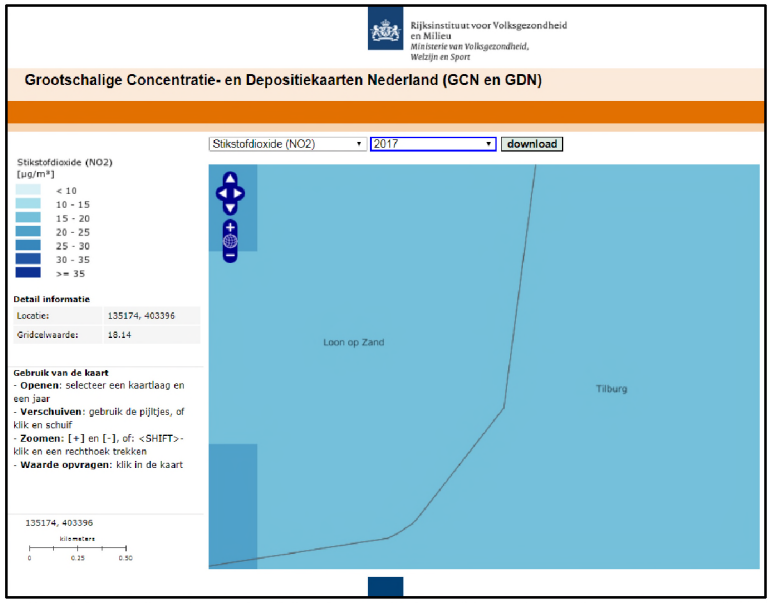
Derhalve levert het aspect geluid geen belemmering op voor het wijziging van de voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning.

4.7 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn geïmplementeerd op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn in bijlage 2 bij de Wm bepaalde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Deze milieukwaliteitseisen betreffen grenswaarden van concentraties voor zwaveldioxide, stikstofoxiden (NO_x als NO_2) zwevende deeltjes (PM_{10} en $PM_{2,5}$), lood, koolmonoxide en benzeen. Uit onderzoek is echter gebleken dat langs wegen alleen overschrijdingen van de grenswaarden van fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) kunnen opstreden.

Stikstofdioxide

Uit de GCN-kaarten voor stikstofdioxide (zie Afbeelding 12) blijkt dat de achtergrondconcentratie ter plaatse van het plangebied, en de directie omgeving, 18,14 µg/m³ bedraagt. Dit is lager dan de grenswaarde jaarconcentratie van maximaal 40 µg/m³. Daar er met de beoogde ontwikkelingen feitelijk een gelijkblijvende bedrijfsvoering aanwezig is, is het aannemelijk dat er geen veranderingen plaatsvindt van de achtergrondconcentratie stikstofdioxide.



Afbeelding 12: Uitsnede GCN-kaart Stikstofdioxide, referentiejaar 2015, RIVM

Fijnstof

Als gevolg van het op- en overslag, bewerking en aan- en afvoerwerkzaamheden bestaat de mogelijkheid van stofvorming. Stofemissies, welke mogelijk vrij kunnen komen binnen de onderhavige inrichting, moeten conform de Handreiking luchtkwaliteit (voormalige NeR) worden beoordeeld in klassen. Als algemeen uitgangspunt geldt dat geen direct bij de bron visueel waarneembare stofverspreiding mag optreden.

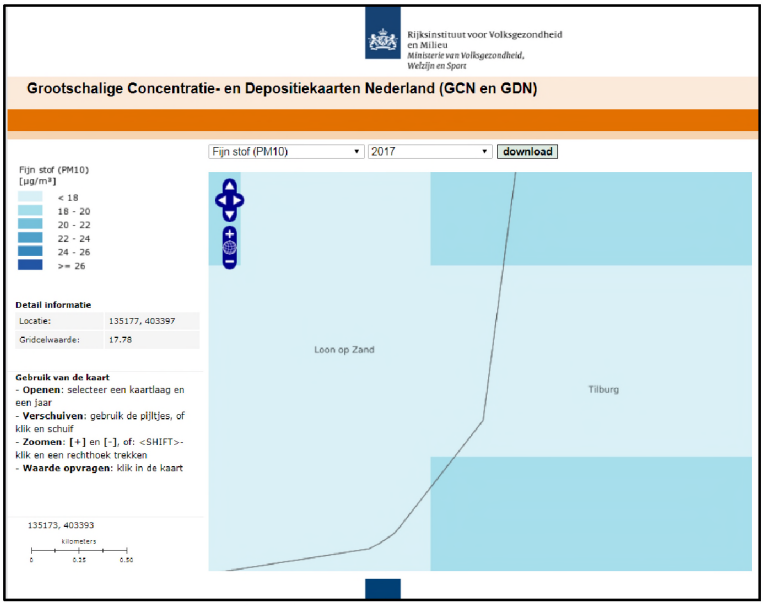
Fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) is een verzamelnaam voor allerlei kleine zwevende deeltjes in de lucht. Conform artikel 13 van het Besluit Luchtkwaliteit dienen de volgende grenswaarden in acht genomen te worden voor zwevende deeltjes (PM10).

- Een gemiddelde jaarconcentratie van maximaal 40 µg/m³ PM_{10};
- 24-uursgemiddelde van maximaal 50 µg/m³;
- Maximaal overschrijdingsdagen, 35 dagen per jaar van 24-uursgemiddelde van maximaal 50 µg/m³;
- Een gemiddelde jaarconcentratie van maximaal 25 µg/m³ $PM_{2,5}$.

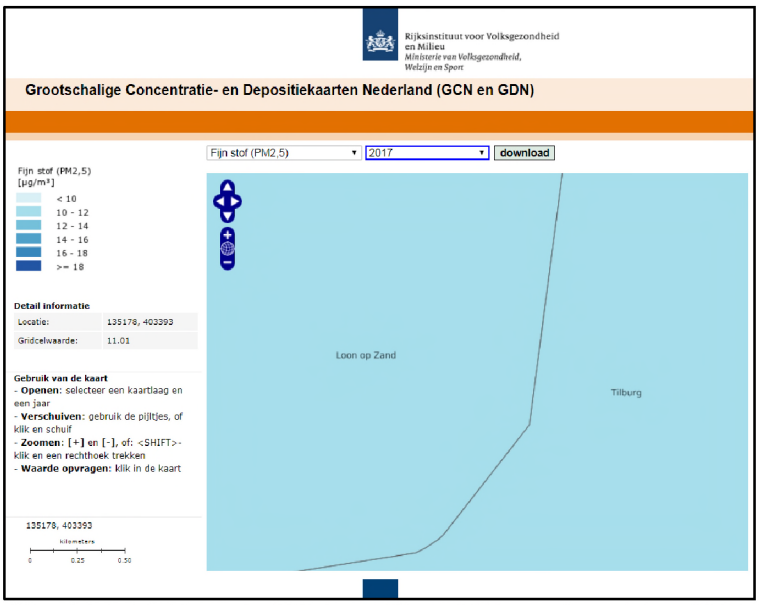
Zoals uit de GCN-kaarten voor PM_{10} en $PM_{2,5}$ blijkt is de grenswaarde ter plaatse van de onderhavige locatie in 2017 respectievelijk, 17,78 µg/m³ PM_{10} en 11,01 µg/m³ $PM_{2,5}$. Dit is lager dan de gemiddelde jaarconcentratie van maximaal 40 µg/m³ en 25 µg/m³. Daar er met de beoogde ontwikkelingen feitelijk een gelijkblijvende bedrijfsvoering aanwezig is, is het aannemelijk dat er geen veranderingen plaatsvindt van de achtergrondconcentratie fijnstof.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

	Jaar van planrealisatie	2020
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	306
	Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	0,29
	PM_{10} in µg/m^3	0,05
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		



Afbeelding 13: Uitsnede GCN-kaart Fijnstof PM_{10}, referentiejaar 2017, RIVM



Afbeelding 14: Uitsnede GCN-kaart Fijnstof $PM_{2,5}$, referentiejaar 2017, RIVM

Stofemissies

Met betrekking tot eventuele stofoverlast als gevolg van het op- en overslaan van de goederen kan gesteld worden dat deze nauwelijks aanwezig is. De kans op verstuiving binnen de inrichting is zeer gering daar de goederen in gesloten verpakking geleverd worden op het bedrijf en in panding worden opgeslagen.

4.7.1 Woning Loonse Molenstraat 14a

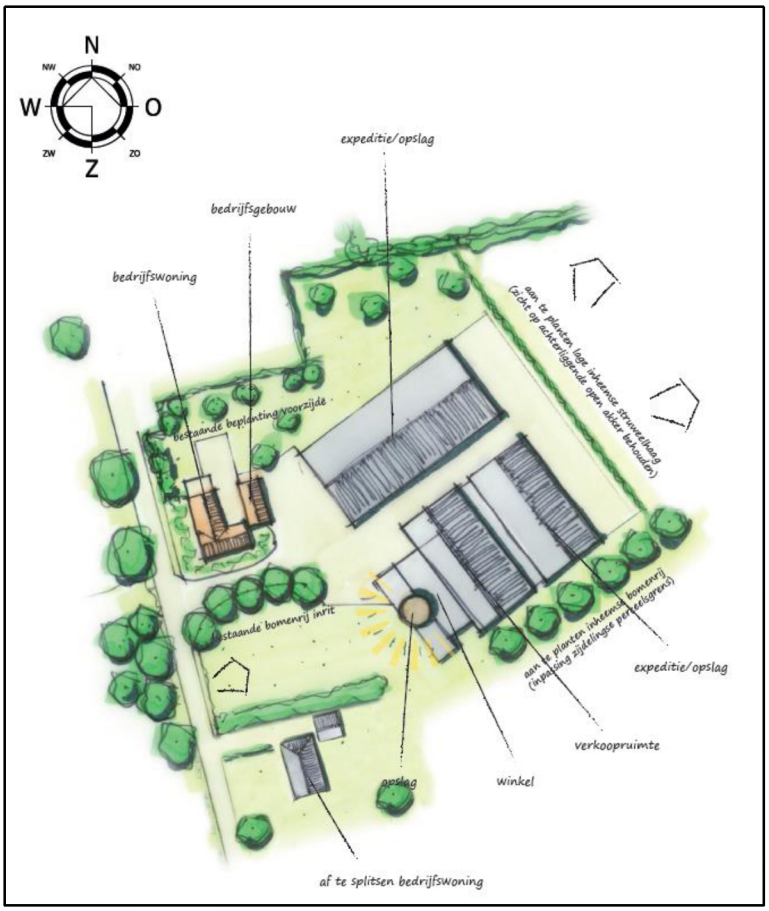
Op het gebied van luchtkwaliteit is voor de beoordeling geen verschil tussen bedrijfswoningen en burgerwoningen. Hiervoor geldt hetzelfde toetsingskader. Uit voorgaande paragraaf blijkt uit de GCN-kaarten voor PM_{10} en $PM_{2,5}$ dat de grenswaarde ter plaatse van de onderhavige locatie in 2017 respectievelijk, 17,78 µg/m³ PM_{10} en 11,01 µg/m³ $PM_{2,5}$. Dit is lager dan de gemiddelde jaarconcentratie van maximaal 40 µg/m³ en 25 µg/m³. Daar er met de beoogde ontwikkelingen feitelijk een gelijkblijvende woonsituatie is, is het aannemelijk dat er geen veranderingen plaatsvindt van de achtergrondconcentratie fijnstof. Voor wat betreft de stiktofdioxide geldt dat de waarde van 18,14 µg/m³ ook beneden de grenswaarde van 40 µg/m³ ligt en derhalve geen belemmering is.

4.8 Landschappelijke inpassing

In het kader van de door de provincie vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap is in paragraaf 3.2.3. aangetoond dat een goede landschappelijke inpassing van het plangebied voldoende is, categorie 2. Het kader voor de kwaliteitsverbetering van het landschap is door de gemeente opgenomen in het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2015', 'Bijlage 2 Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant'.

Hierbij wordt de relatie gelegd met de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant dat gaat over de algehele 'zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit'. Bij ontwikkelingen die tot categorie 2 behoren zal een goede landschappelijke inpassing worden vereist. Daardoor moet de kwaliteit van het landschap verbeteren. Landschappelijke inpassing betekent een zodanige vormgeving en inpassing dat deze optimaal is afgestemd op bestaande dan wel nog te ontwikkelen ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische landschapskwaliteiten. Landschappelijke inpassing vindt plaats op of direct aansluitend aan het bouwblok/bestemmingsvlak.

De locatie aan de Loonse Molenstraat ligt in het halfopen cultuurlandschap van de gemeente Loon op Zand. Hierbij zijn oorspronkelijke veel voorkomen elementen grotendeels verdwenen. Bij de landschappelijke inpassing is er voor gekozen om het zicht op belangrijke elementen te behouden, zoals de peperbus van de historische molen en de doorkijk op de achterliggende akkers, zie ook Afbeelding 15 aan de noordoostzijde. Wel is er ter afscherming van het bedrijf en de akker gekozen voor een lage struweelhaag van inheemse planten.
Tevens wordt de bestaande landschappelijke inpassing aan de noord-, noordwestelijke- en westelijke zijde behouden en versterkt. De bebouwing wordt aan de zuidoostkant van het perceel van het zicht ontnomen door de aanplant van een inheemse bomenrij.



Afbeelding 15: Landschappelijk inpassingsplan, Loonse Molenstraat 14a-18 (zie ook Bijlage 1)

4.8.1 Woning Loonse Molenstraat 14a

De woning aan de Loonse Molenstraat 14a beschikt al reeds over een passende inpassing. Aan de noordzijde is er een robuuste inpassing welke een duidelijke scheiding vormt met het naastgelegen bedrijf. Aan de zuidzijde is het meer open met de aanwezigheid van enkele bomen. Deze openheid is wenselijk om het zicht op de peperbus van de voormalige molen vanuit zuidelijke richting te behouden. Daarnaast is er vanuit deze zuidelijke kant ook zicht op de open akkers tussen de woningen op nummer 14 en 14a en de achterliggende gronden. Verdere inpassing van deze woning zal een negatieve uitstraling hebben op de omgeving.

4.9 Bodemkwaliteit

Het landelijk beleid op grond van het Besluit ruimtelijke ordening en Wet bodembescherming (Wbb) gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De bodemkwaliteit mag een onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' kent het plangebied de functieaanduiding 'groothandel in diervoeders', in vigerende bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2015' is deze aanduiding abusievelijk niet opgenomen. Daarnaast is het toegestaan om een intensieve veehouderij ter plaatse te exploiteren, welke heden niet aanwezig is. Er is in de beoogde situatie geen sprake van een functiewijziging aangezien de functieaanduiding voor 'groothandel in diervoeders' niet feitelijk wijzigt en de intensieve veehouderij niet meer wordt toegelaten. Het gebruikt van de gebouwen wijzigt eveneens niet, wat betekent dat het merendeel van het terrein wordt gebruikt voor opslag/expeditie, parkeervoorzieningen en manoeuvreerruimte. Alleen in de winkel zijn gedurende een langere periode van 2 uur of meer, personen aanwezig. De vloer in het winkelgedeelte van het bedrijf bestaand echter uit een aaneengesloten verharding van beton waardoor het effect op de bodemkwaliteit door het gebruik van de winkel nihil is.

Binnen de bedrijfsvoering vinden wel enkele bodembedreigende activiteiten plaats, zoals het tanken en bovengrond opslaan van diesel (uit de dubbelwandige tank) en de opslag van petroleum en overige (afgewerkte) olieproducten. Deze opslagvoorzieningen bevinden zich op een vloeistofkerende vloer (asfaltbeton). In het Activiteitenbesluit zijn voorschriften opgenomen voor toepassing van bodembeschermende maatregelen en het behoud van een duurzame bodemkwaliteit. Middels het treffen van de beschreven technische maatregelen en voorzieningen is er sprake van een verwaarloosbaar risico op bodemverontreiniging.

Uit het historisch bodemarchief van de omgevingsdienst is gebleken dat er in 1993 een tanksanering heeft plaatsgevonden nabij de schuur en nabij de molen. Uit het analyserapport van destijds is gebleken dat er een restverontreiniging aanwezig is gebleven onder de fundering van de schuur maar dat deze niet verwijderd kon worden in verband met instortingsgevaar van de schuur waar de tank nabij gesitueerd was.
Aangezien de locatie na herbestemming geen gevoeliger gebruik heeft, er geen grondroerende werkzaamheden worden uitgevoerd (de bebouwing blijft gehandhaafd), het plan ruimtelijk uitvoerbaar is en de restverontreiniging voor zover momenteel bekend (groten)deels onder het pand bevindt waardoor er geen contactrisico's met verontreinigde bodem zijn, wordt de nut en noodzaak tot het uitvoeren van aanvullend onderzoek op dit moment niet aanwezig geacht. Daarnaast speelt mee dat de restverontreiniging in 1993 is achtergebleven wat er op neer komt dat deze bijna 30 jaar geleden is aangetoond. Mogelijk is de verontreiniging gedeeltelijk of wellicht geheel op natuurlijke wijze afgebroken waardoor deze nu niet meer aanwezig en aangetoond wordt. Mocht de verontreiniging toch aanwezig zijn dan zal deze zich naar alle waarschijnlijkheid nog altijd onder het pand bevinden wat betekent dat de verontreiniging ook op dit moment (zonder sloop van het pand) niet bereikbaar is voor het uitvoeren van een eventuele kosteneffectieve bodemsanering. Om de genoemde redenen wordt het uitvoeren van aanvullend bodemonderzoek op dit moment niet zinvol geacht en zal dit plaats gaan vinden op een natuurlijk moment. Bijvoorbeeld bij de bedrijfsbeëindiging of wanneer wel sloop- en/of grondroerende werkzaamheden gaan plaatsvinden.

Ten aanzien van het aspect bodem zijn er derhalve geen bezwaren voor de gewenste ontwikkeling.

4.9.1 Woning Loonse Molenstraat 14a

Met onderhavig bestemmingsplan wijzigt de agrarische bestemming van de woning aan de Loonse Molenstraat 14a naar een woonbestemming. In het kader van de bodembescherming is hiervoor een verkennend bodemonderzoek opgesteld. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 4. De conclusies van dit onderzoek worden hieronder weergegeven.

"De opzet van het uitgevoerde onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er, ons inziens, milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen zijn voor de geplande bestemmingsplanwijziging.

[…]

De gestelde hypothese dat de locatie als "overdacht" beschouwd kan worden ten aanzien van chemische parameter si niet juist gebleken op basis van de aangetoonde licht verhoogde gehalten aan PAK in de grond en de licht verhoogde concentraties aan enkele zware metalen in het grondwater. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft echter een representatief beeld van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie. Bovendien vormen de gemeten gehalten grond) en concentraties (grondwater) geen belemmering voor de geplande bestemmingsplanwijziging en het toekomstige gebruik van de onderzoekslocatie."

Derhalve levert het aspect bodem geen belemmering op voor het wijziging van de voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning

4.10 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of binnen een risicogebied van een transportroute.

4.10.1 Regelgeving

De regelgeving rondom externe veiligheid is opgenomen in diverse besluiten en regelingen. Besluiten en regelingen, waarin de aanvaardbare risico's zijn vastgelegd, voor de Loonse Molenstraat 16-18 kunnen zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi),
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb),
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt),

De normen in de besluiten zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden en richtwaarden. De grenswaarden geven de milieukwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste in stand moet worden gehouden. De richtwaarden geven de kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip zoveel mogelijk moet zijn bereikt en die, waar zij aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

De externe veiligheidsrisico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) binnen het invloedsgebied. In onderstaand kader worden deze risico's nader uitgelegd.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Het plaatsgebonden risico wordt bepaald door te stellen dat een (fictief) persoon zich 24 uur per dag gedurende een heel jaar onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt. De plaatsgebonden risicocontour is een contour waarbij alle punten met een gelijk risico met elkaar verbonden worden. Deze punten worden bepaald door de kans van optreden van diverse ongevalscenario's. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico is 10^{-6} per jaar en geldt voor nieuwe situaties. Hierbinnen mogen geen kwetsbare objecten worden toegevoegd en ook nieuwe beperkt kwetsbare objecten, zijn in beginsel niet toegestaan. Als het plaatsgebonden risico 10^{-8} per jaar is, wordt het als verwaarloosbaar beschouwd.

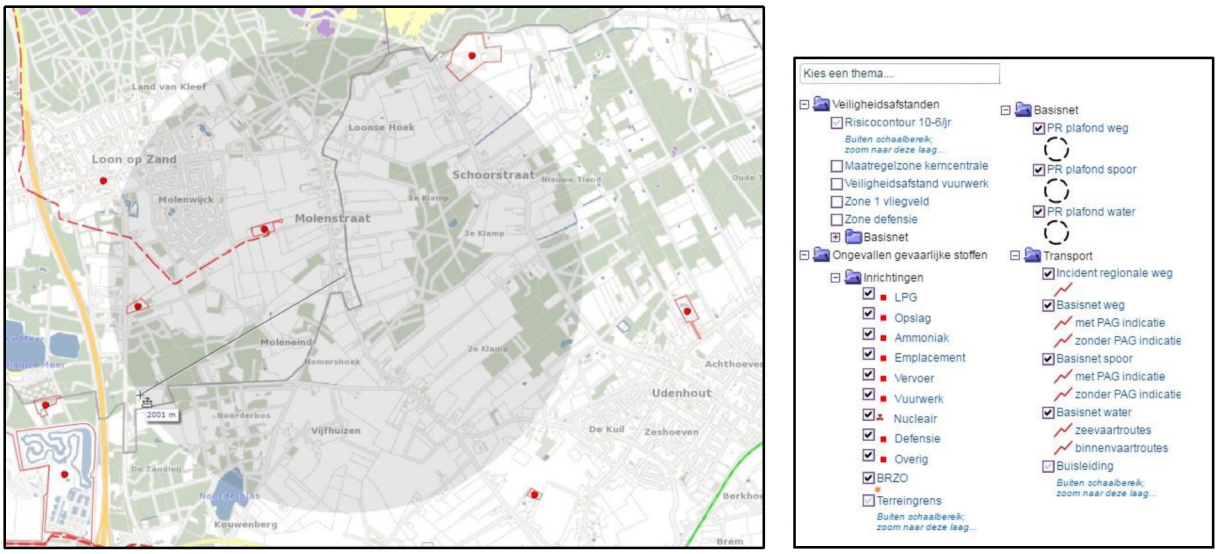
Groepsrisico (GR)
Het groepsrisico wordt behalve de ongevalfrequentie en het aantal transporten van gevaarlijke stoffen, tevens bepaald door de hoeveelheid aanwezige mensen in de nabijheid van een mogelijk ongeval. Met het groepsrisico wordt aangegeven hoe groot het aantal dodelijke slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de hoeveelheid aanwezige mensen. Naarmate de groep slachtoffers groter wordt, moet de kans op een dergelijk ongeval (kwadratisch) kleiner zijn. Bij het bepalen van het groepsrisico wordt getoetst aan de oriëntatiewaarde, hiervoor zijn geen vaste contouren beschikbaar.

Invloedsgebied
Gebied aan weerszijden van een weg, spoorweg of binnenwater waar ten hoogste 1% van de in dat gebied aanwezige personen kan overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval op die weg, spoorweg of binnenwater waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
Voor wat betreft risicobedrijven is het invloedsgebied het gebied, dat in het Reglement externe veiligheid inrichtingen is bepaald, waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan normen vermeld in bovengenoemde regelgeving. Een ontwikkeling is niet toegestaan indien deze leidt tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken.

4.10.2 Toetsing aan beleid

Toetsing aan het beleid begint met de inventarisatie van de omgeving van het plangebied. Dit is inzichtelijk gemaakt middels onderstaande kaart in Afbeelding 16, van de risicokaart Nederland.



Afbeelding 16: Uitsnede Risicokaart omgeving Loonse Molenstraat 16-18 (www.risicokaart.nl)

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
Gezien de aard van de voorgenomen activiteiten groothandel in diervoeders op de planlocatie is het Bevi niet van toepassing. De werkzaamheden omvatten niet het gebruik, opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen.

Uit de risicokaart (Afbeelding 16) blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen en kwetsbare objecten aanwezig zijn op of nabij het plangebied. Er ontstaan daardoor geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen op het plangebied. Onderhavig plan voorziet ook niet in de realisatie van nieuwe beperkt kwetsbare objecten. Aangezien onderhavige plangebied niet is gelegen binnen een risicoaanduiding of binnen veiligheidsafstanden zijn geen risico's aanwezig voor de voorgenomen ontwikkelingen. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er voor dit plan geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)
De ontwikkeling is gelegen buiten de invloedsfeer van zowel het dichtstbijzijnde spoortraject Tilburg – Den Bosch als de (Rijks)weg N261. Derhalve is verdere beoordeling aan het Bevt niet van toepassing.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)
In het vigerende bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2015' is in de nabijheid geen dubbelbestemming 'Leiding' opgenomen. De voorgenomen ontwikkelingen liggen buiten deze dubbelbestemming en de voorgenomen ontwikkelingen hebben geen invloed op het bepaalde in de bijbehorende regels. Daar onderhavig plan buiten de invloedsfeer van de in het Bevb opgenomen buisleidingen is gelegen heeft het plan geen effect. Derhalve is verdere beoordeling aan het Bevb niet van toepassing.

Conclusie
Concluderend blijkt dat er voor dit project geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

4.10.3 Woning Loonse Molenstraat 14a
In het kader van externe veiligheid leidt de omschakeling naar een burgerwoning niet tot een nieuw kwetsbaar object, daar het een bestaande woning betreft en hierin geen onderscheid wordt gemaakt tussen een bedrijfswoning of burgerwoning.
In voorgaande paragrafen is reeds aangegeven dat er in de omgeving geen risicovolle inrichtingen, transportroutes en buisleidingen zijn gelegen.

Concluderend blijkt dat er voor de bestemmingswijziging naar 'Wonen' geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

4.11 Verkeer en parkeren
Het plangebied is gelegen aan de Loonse Molenstraat. Een, geasfalteerde, lokale ontsluitingsweg ten zuiden van de Loonse en Drunense Duinen en tussen de kern Loon op Zand en Udenhout. De weg sluit ten noorden aan op de Kloosterstraat en ten zuiden op de Houtsestraat. Beide wegen vormen de lokale verbinding tussen de kernen Loon op Zand en Udenhout. Daarnaast ligt ten westen op 2.200 meter de rijksweg N261 en is in het zuidoosten de N65, via Udenhout, te bereiken.

Ten aanzien van parkeren is de basisregel dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden. Op onderhavige locatie is genoeg verharding aanwezig voor bezoekers om te kunnen parkeren. In exacte cijfers is dit uit te drukken met behulp van de CROW publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'

Volgens deze publicatie is Van de Wouw Dierenvoeder met de bedrijfsactiviteiten vergelijkbaar met een tuincentrum. Echter is het winkelvloeroppervlak (wvo) aanzienlijk kleiner, circa 790 m^2, dan de aangegeven >1000 m^2. De vergelijking gaat derhalve niet helemaal gelijk. Ook betreft de buitenruimte, welke bij het wvo betrokken moet worden, is er sprake van dat er hier maar beperkt toegankelijk is voor bezoekers en zich concentreert bij de ingang van de winkel.
Voor de berekening is derhalve uitgegaan van het totaal wvo, 790 m^2, zonder buitenruimte. Conform de kengetallen in de publicatie wordt in het buitengebied een parkeernorm van 2,6 parkeerplaatsen tot 3,1 parkeerplaatsen per 100 m^2 bvo (bruto vloeroppervlak) gehanteerd, in onderhavige berekening derhalve wvo.

Voor het bedrijf aan de Loonse Molenstraat 16-18 is de totale parkeerbehoefte volgens de publicatie tussen de 20 en 25 parkeerplaatsen.

Uitgaande van de hoogste norm (worst-case) betekent voor de parkeerbehoefte 25 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. Binnen het plangebied worden deze parkeerplaatsen gesitueerd op eigen terrein, voor de winkel en de westelijke opslagvoorziening is circa 600 m^2 verharding aanwezig welke geschikt is voor het parkeren van bezoekers. De vrachtwagens van het bedrijf worden eveneens op eigen terrein geparkeerd, achter de gebouwen voor expeditie en opslag. Hier kan het personeel eveneens parkeren.

4.11.1 Woning Loonse Molenstraat 14a

Het verkeer afkomstig van de voormalige bedrijfswoning sluit aan bij de ontsluitingsroute uit voorgaande paragraaf.
Voor de bestaande (bedrijfs)woning zijn op basis van de CROW publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', afgerond, drie (2,8) parkeerplaatsen nodig (Koophuis, vrijstaand, buitengebied). Binnen zowel de huidige als in de toekomstige woonbestemming is hiervoor voldoende parkeergelegenheid. Voor de losstaande garage op het perceel is ruimte voor minimaal twee auto's. Daarnaast beschikt de woning nog van een oprit tussen de 20 en 25 meter, waarop nog voldoende parkeerruimte over is voor een auto.

Derhalve levert het aspect verkeer en parkeren geen belemmering op voor het wijziging van de voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning.

4.12 Technische infrastructuur

In of nabij het plangebied liggen geen planologisch relevante buisleidingen en lopen tevens geen relevante straalpaden (zoals te zien op de risicokaart in Afbeelding 16). Voordat er ontwikkelingen plaatsvinden zal er een KLIC-melding gemaakt worden om relevante kabels en leidingen van het plangebied in beeld te brengen.

5. Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische regeling van dit bestemmingsplan.

5.1 Juridische achtergrond

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan (ook: wijzigingsplan) in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet worden gedacht aan de toepassing van afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

Het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

Bij bestemmingsplannen gaat het om de belangen van burgers en bedrijven. Zij dienen zich snel en op eenvoudige wijze een juist beeld te kunnen vormen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op één of meerdere locatie(s). Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. Hierbij kan gedacht worden aan degenen die betrokken zijn bij de planvoorbereiding, de planbeoordeling en het monitoren van beleid.

De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels. Voor bestemmingsplannen, zoals voorliggend plan, is het verplicht de regels van de SVBP te volgen.

5.2 Toelichting verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. Op de verbeelding zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen:

- Enkelbestemming: Agrarisch met waarden – Landschapswaarden;
- Enkelbestemming: Bedrijf;
- Enkelbestemming: Wonen;
- Dubbelbestemming: Waterstaat – Attentiegebied NNB;
- Dubbelbestemming: Waarde - Archeologie 2;
- Bouwvlak: circa 7740 m^2 + bouwvlak op de woonbestemming;
- Bouwaanduiding: karakteristiek
- Functieaanduiding: specifieke vorm van bedrijf – 'groothandel in diervoeders';
- Functieaanduiding: specifieke vorm van agrarisch met waarden – 'landschappelijke inpassing':
- Gebiedsaanduiding: overig zone – bebouwingsconcentratie;
- Gebiedsaanduiding: overig zone – beperkingen veehouderij;
- Gebiedsaanduiding: overig zone – groenblauwe mantel.

Voor de benaming van de bestemmingen en aanduidingen is aangesloten bij het moederplan bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2015'. Voor het overige wordt aangesloten bij het SVBP.

Op de verbeelding is de enkelbestemming gewijzigd van 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' naar 'Bedrijf', daar deze bestemming aansluit bij de werkelijke bedrijfsactiviteiten. De, voorheen afwezige, functieaanduiding 'groothandel in diervoeders' is wederom opgenomen, nu als specifieke vorm van bedrijf. Daarnaast is de maatvoering 'maximaal aantal

wooneenheden -2' komen te vervallen en is voor de borging van de landschappelijke inpassing een functieaanduiding opgenomen.

Ten behoeve van het behoud van de historische molen is de aanduiding 'karakteristiek', zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011', weer opgenomen.

Ter plaatse van de voormalige tweede bedrijfswoning wordt de bestemming 'Wonen' opgenomen met een bouwvlak. Daarnaast worden de overige dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen overgenomen.

Voor het overige vinden er geen wijzigingen plaats.

5.3 Toelichting regels

De regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels.

De regels bij voorliggend bestemmingsplan worden gewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Echter waar het mogelijk is wordt aangesloten bij de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2015'. De regels hebben betrekking op de in de verbeelding opgenomen bestemmingen en aanduidingen.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Loonse Molenstraat 14a-18 te Loon op Zand betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Dit kan worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarbij de eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader is de gelegenheid tot inspraak geboden (in de vorm van publicatie van het voorontwerpbestemmingsplan). Ook heeft vooroverleg plaatsgevonden met de daartoe aangewezen instanties en heeft er een omgevingsdialoog plaats gevonden.

6.2.1 Vooroverleg

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is overleg gevoerd over het voorontwerp bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners, Waterschap De Dommel en provincie Noord-Brabant. Naar aanleiding van dit overleg hebben diverse organisaties een reacties overlegd. Deze reacties zijn verwerkt in het verslag vooroverleg welke als Bijlage 5 is opgenomen bij de toelichting van dit bestemmingsplan.
De vooroverleg reacties hebben geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

6.2.2 Zienswijzen en beroep

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 11 november 2021 voor de duur van 6 weken ter inzage gelegen. Binnen de termijn is een zienswijze binnengekomen van de provincie Noord-Brabant. De ontvangen zienswijze is beoordeeld in de nota zienswijze, bijlage 6 bij deze toelichting, en hebben op onderdelen aanleiding gevormd tot aanpassing van het plan.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan er beroep worden ingesteld tegen de eventueel gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

7. Planologische afweging

Onderhavige toelichting betreft de planologische verantwoording voor de voorgenomen juridisch-planologische borgen van Van de Wouw Dierenvoeders aan de Loonse Molenstraat 14a-18 te Loon op Zand.

De ontwikkeling is niet rechtstreeks toegestaan volgens het vigerende bestemmingsplan. Middels partiële herziening van het bestemmingsplan is dit toch mogelijk (art. 3.1 Wro). Middels onderhavige toelichting wordt aangetoond dat met onderhavig initiatief geen nadelige gevolgen ontstaan voor milieu, mens en leefomgeving.

Het initiatief is getoetst aan alle relevante beleidskaders op provinciaal en gemeentelijk niveau. Het beleid op provinciaal niveau vormt geen belemmering voor het initiatief. In deze is getoetst aan de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Tevens is het initiatief getoetst aan alle relevante milieu-hygiënische en planologische aspecten. Hieruit is gebleken dat met onderhavig initiatief geen nadelige effecten ontstaan voor de omgeving. De onderzoeken naar geluid, bodem, geur en luchtkwaliteit tonen aan dat onderhavig initiatief milieu-hygiënisch aanvaardbaar is. Door de onderzoeken van natuur, archeologie, externe veiligheid en de waterparagraaf wordt aangetoond dat onderhavig initiatief planologisch aanvaardbaar is. Daarnaast wordt geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap door een goede landschappelijke inpassing van het plangebied.

Resumerend kan worden geconcludeerd dat onderhavig initiatief een verantwoord initiatief betreft. Derhalve kunnen de voorgenomen ontwikkelingen op de planlocatie aan de Loonse Molenstraat 14a-18 te Loon op Zand doorgang vinden.

8. Bijlagen

Bijlage 1 – Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 2 – Akoestisch onderzoek

Bijlage 3 – Geurberekening en resultaten

Bijlage 4 – Bodemonderzoek

Bijlage 5 – Verslag vooroverlegreacties

Bijlage 6 – Nota van zienswijzen