VASTGESTELD

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED-HERZIENING DUIKSEHOEF 8 EN 8A LOON OP ZAND



ORDITO.NL

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED-HERZIENING DUIKSEHOEF 8 8A LOON OP ZAND

GEMEENTE LOON OP ZAND

Planstatus	**Vastgesteld**
Datum	**26 - 01 - 2023**
Plan identificatie	**NL.IMRO.0809.BPDuiksehoef8a-VG01**
Auteur(s)	**Cristian van Kuijk, Samira van Lieshout**



Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH
Gilze

E info@ordito.nl
T 0161 801 022
I www.ordito.nl
KVK 54811554

TOELICHTING



1.	**Inleiding**	**2**
1.1	Aanleiding	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Bij het plan behorende stukken	4
1.5	Leeswijzer	5
2.	**Bestaande situatie**	**6**
2.1	Historische context	6
2.2	Ruimtelijke structuur omgeving	6
2.3	Bestaande situatie	6
3.	**Toekomstige situatie**	**9**
3.1	Planvoornemen	9
3.2	Landschappelijke inpassing	9
3.3	Verkeer en parkeren	11
4.	**Beleidskader**	**12**
4.1	Rijksbeleid	12
4.2	Provinciaal en regionaal beleid	13
4.3	Gemeentelijk beleid	20
5.	**Randvoorwaarden**	**23**
5.1	Archeologie	23
5.2	Bedrijven en milieuzonering	24
5.3	Bodemkwaliteit	26
5.4	Cultuurhistorie	27
5.5	Externe veiligheid	31
5.6	Flora en Fauna	33
5.7	Geluid	35
5.8	Luchtkwaliteit	36
5.9	Water	38
5.10	Mer-beoordeling	41
6.	**Juridische regelgeving**	**43**
6.1.	Inleiding	43
6.2.	Systematiek van de regels	43
6.3.	Beschrijving van de bestemmingen	44
7.	**Uitvoerbaarheid**	**46**
7.1	Economische haalbaarheid	46
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46

Bijlagen:

Bijlage 1: Memo noodzaak omzetten bedrijfswoning naar burgerwoning
Bijlage 2: Landschappelijke inpassing
Bijlage 3: Standaardadvies externe veiligheid
Bijlage 4: Akoestisch onderzoek recreatiebedrijf
Bijlage 5: Omgevingsdialoog
Bijlage 6: Nota van zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van een bestemmingsplan is de wens om de voormalige bedrijfswoning aan de Duiksehoef 8a af te splitsen van het recreatiebedrijf aan de Duiksehoef 8 en de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Het betreft uitsluitend een functiewijziging waarbij geen sloop- of bouwwerkzaamheden plaatsvinden.

In het huidige bestemmingsplan hebben de percelen Duiksehoef 8 (recreatiebedrijf) en Duiksehoef 8a (bedrijfswoning) de enkelbestemming "Recreatie – Verblijfsrecreatie" en de functieaanduiding "specifieke vorm van recreatie – groepsaccommodatie".

Namens de initiatiefnemer is op in juli 2020 een principeverzoek ingediend bij de gemeente Loon op Zand met als doel:

- De bedrijfswoning (Duiksehoef 8a) een reguliere woonbestemming te geven;
- Het recreatiebedrijf (Duiksehoef 8) de recreatiebestemming te laten behouden met dien verstande dat een bedrijfswoning niet meer is toegestaan.

Er vinden verder geen bouwactiviteiten plaats.

Op 9 juni 2021 is een positieve uitspraak van de gemeente Loon op Zand ontvangen over het ingediende principeverzoek. Uit de uitspraak van het college volgt dat het bestemmingsplan in ieder geval moet voorzien in:

- De onderbouwing voor de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;
- De onderbouwing dat voldaan kan worden aan een goed woon- en leefklimaat, waarbij de gemeente nadruk legt op de relatie tussen de woning incl. buitenruimte en stemgeluid en de functie van de recreatiebestemming;
- De onderbouwing dat het recreatiebedrijf op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer de activiteiten kan blijven uitvoeren;
- De onderbouwing dat het beheer op het recreatieterrein goed geregeld wordt (zonder dat er een bedrijfswoning aanwezig is).

Middels dit bestemmingsplan wordt de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

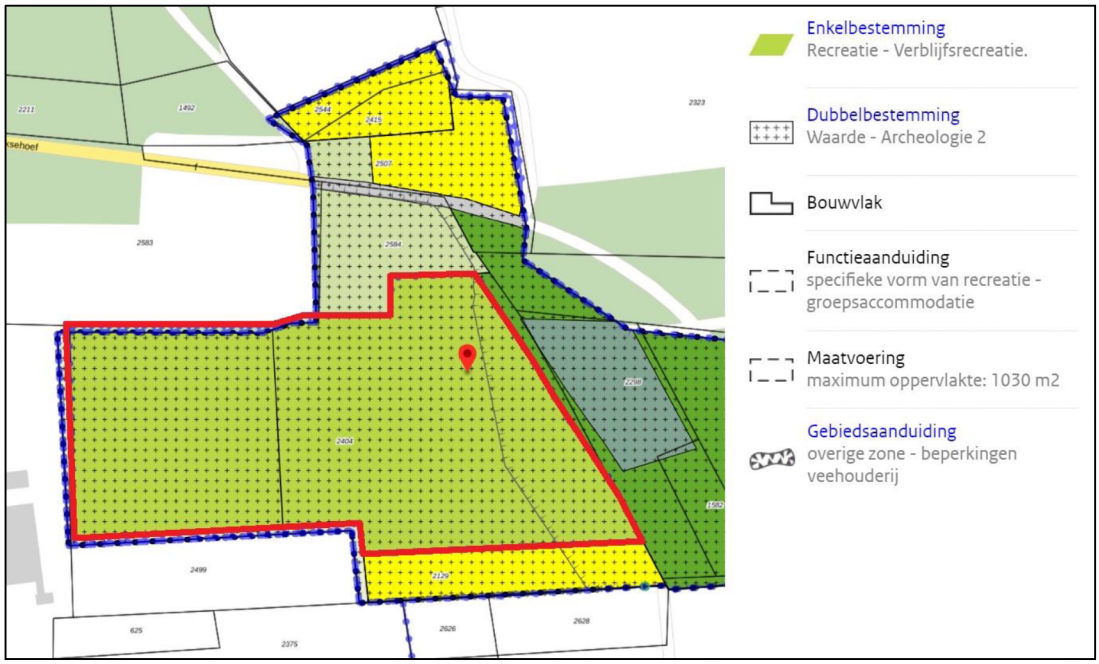
Het plangebied ligt aan de Duiksehoef 8 en 8a, in het buitengebied van de gemeente Loon op Zand. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Loon op Zand, sectie I, perceelnummer 2404 en heeft een oppervlakte van 32.573 m². Het plangebied wordt ten zuiden, ten westen en ten noordwesten begrensd door agrarische gronden en ten westen tevens door een manege. Het plangebied wordt ten noorden en ten noordoosten begrensd door gronden met een natuurbestemming. Het plangebied wordt ten oosten begrensd door gronden die bestemd zijn als bos.



Figuur 1 Ligging en begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Geconsolideerd', vastgesteld op 1 juni 2018.



Figuur 2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan (plangebied rood omlijnd)

Enkelbestemmingen
Voor het perceel geldt de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – groepsaccommodatie'. De voor 'Recreatie- Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor recreatiebedrijven en/of recreatieterreinen bedoeld voor verblijfsrecreatie in de vorm van een groepsaccommodatie, één bedrijfswoning per bestemmingsvlak, aan huis gebonden beroepen, dagrecreatieve voorzieningen, aan de groepsaccommodatie ondergeschikte horeca, (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en behoud, herstel en/of ontwikkeling van ecologische waarden, natuurwaarden en/of landschappelijke waarden. Het bebouwde oppervlakte aan bedrijfsbebouwingen overkappingen mag niet meer bedragen dan 1.030 m².

Dubbelbestemmingen
Over het gehele plangebied ligt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, naast de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden. Een archeologisch onderzoek is vereist bij het bouwen van bouwwerken groter dan 100 m² en dieper dan 50 cm.

Aanduidingen
Het oostelijke gedeelte van het plangebied ligt in het vigerend bestemmingsplan binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone – beperkingen veehouderij'. Ter plaatse van deze aanduiding is uitbreiding van bebouwing ten behoeve van een veehouderij uitsluitend toegestaan indien sprake is van een veehouderij die wordt aangemerkt als grondgebonden veehouderij op grond van de criteria die zijn opgenomen in nadere regels die hieromtrent op basis van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn gesteld, zoals die regels gelden op het moment van besluitvorming. Daarnaast is uitbreiding van het bouwvlak ten behoeve van een veehouderij niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij',

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Verbeelding:
  Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de regels opgenomen juridische regeling.
- Regels:
  In de regels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstallen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangeven wat binnen die bestemming mogelijk en/of toegestaan is.
- Toelichting:
  In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van eventueel uitgevoerde onderzoeken opgenomen.

1.5 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit verschillende hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie van het plangebied, waarna in hoofdstuk 3 de beoogde toekomstige situatie wordt weergegeven. Een beschrijving en toetsing van het relevante beleidskader op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau staat in hoofdstuk 4. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de milieukundige randvoorwaarden en onderzoeken aan de orde. De juridische opzet van het plan staat in hoofdstuk 6. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid worden in hoofdstuk 7 beschreven.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Historische context

Loon op Zand, vroeger Venloon geheten, dankt zijn naam aan de vennen en venen ten noorden en noordwesten van het dorp. Venloon is een samentrekking van veen (moerassig gebied, aan de kant van De Moer en Sprang) en loo (bos). Tussen 1300 en 1400, toen als gevolg van zandverstuivingen de Loonse en Drunense Duinen ontstonden, raakte het dorpscentrum in het tegenwoordige Land van Kleef onder het stuifzand. Volgens de overlevering vormden de zandverstuivingen in 1391 de aanleiding om het dorp te verplaatsen. Als gevolg van deze ontwikkelingen veranderde de naam van het dorp in Venloon op 't Sandt, dat wil zeggen: gelegen bij het zand. Rond 1800 veranderde de naam in Loon op Zand. Vanuit het verleden speelt de schoen- en lederindustrie een belangrijke rol, die in de loop der jaren overgenomen is door de recreatieve- en toeristische sector.

2.2 Ruimtelijke structuur omgeving

Loon op Zand is gelegen in de Noord-Brabantse gemeente Loon op Zand. De gemeente bestaat uit de kernen Kaatsheuvel, De Moer en Loon op Zand. De gemeente Loon op Zand telt 23.504 inwoners (2021), de kern Loon op Zand 6.277, de kern Kaatsheuvel 16.568, De Moer telt 600 inwoners, de rest ligt in het buitengebied. Kaatsheuvel is daarmee qua inwonersaantal de grootste kern, waarna de kern Loon op Zand volgt. De gemeente Loon op Zand is strategisch gelegen ten opzichte van de Brabantse Stedenrij en in de directe nabijheid van de steden Tilburg en Waalwijk. Het is een groene en landelijke gemeente, met een grote diversiteit aan karakteristieke landschappen. De Efteling en het nationaal park de Loonse en Drunense Duinen zijn grote toeristische trekkers.

2.3 Bestaande situatie

Het plangebied gelegen aan de Duiksehoef 8 en 8a was voorheen in gebruik als recreatiebedrijf met bijbehorende bedrijfswoning. Het perceel inclusief bedrijfswoning is 3 hectare groot. Het perceel van de bedrijfswoning is circa 5.000 m². De totale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing bedraagt 1.030 m². Het woonperceel en het recreatiebedrijf zijn van elkaar gescheiden door een volgroeide groene erfafscheidingen. De bedrijfswoning en het terrein van de groepsaccommodatie hebben ieder een eigen afsluitbare toegangspoort.

De verblijfsaccommodaties staan geconcentreerd op het voorste deel van het naast de bedrijfswoning gelegen perceel. Deze accommodaties betreffen:

- Een boerderij Maximaal 40 personen
- Nostalgische hooimijt Maximaal 32 personen
- Comfortabele schaapskooi Maximaal 30 personen
- Veldschuur 2 Maximaal 20 personen
- Veldschuur 3 Maximaal 20 personen

In de veldschuur is nog een derde ruimte aanwezig die niet verhuurd wordt. Daarnaast is er een receptie aanwezig bij de poort.

De accommodaties zijn volledig zelfvoorzienend en beschikken over alle benodigde faciliteiten, zoals sanitaire voorzieningen, slaapvertrekken, een bar, keuken en leefgedeelte. Op het terrein zijn verder een sportveld en twee onverwarmde zwembaden aanwezig.



Figuur 3 Plattegrond van het recreatieterrein



Figuur 4 Luchtfoto van het gehele plangebied



Figuur 5 Een van de gastenverblijven en zwembaden



Figuur 6 Bedrijfswoning

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Planvoornemen

Het planvoornemen betreft de functiewijziging van een bestaande bedrijfswoning aan de Duiksehoef 8a, behorend bij een recreatief bedrijf aan de Duiksehoef 8, naar een burgerwoning. Het woonperceel heeft daarmee een oppervlakte van circa 5.000 m². De bedrijfswoning kent nu nog de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie'. Ten aanzien van de woning zullen geen sloop- en/of bouwwerkzaamheden plaatsvinden.

Met het planvoornemen wordt de bedrijfswoning 'ontkoppeld' van de recreatieonderneming. Een woonhuis is namelijk (tegenwoordig) niet noodzakelijk voor het voortzetten van een groepsaccommodatie/recreatiebedrijf. De Duikse Hoef is een recreatiebedrijf dat, net als vele andere recreatiebedrijven, is voortgekomen als nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf. Vanuit de functie van het agrarisch bedrijf was er al een woning aanwezig op het terrein. De noodzakelijkheid van een bedrijfswoning was gekoppeld aan de bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf.

Bij recreatiebedrijven die specifiek vanuit dat doel gestart zijn, was het in het verleden gebruikelijk dat de ondernemer, eigenaar en beheerder dezelfde persoon was. Zeker vanuit de start van een bedrijf was het destijds vanuit het oogpunt van efficiënte bedrijfsvoering wenselijk om op het bedrijf te wonen. In de loop van de jaren is de noodzaak om als ondernemer bij het recreatiebedrijf te wonen in veel gevallen te komen vervallen. Door de groei van het bedrijf, schaalvergroting, overname en/of verkoop van het bedrijf, veranderingen in de recreatiesector en technologische ontwikkelingen is er steeds meer sprake van scheiden van functies, en is de noodzaak om permanent bij een recreatiebedrijf te wonen komen te vervallen. Wanneer er geen bedrijfswoning aanwezig is, wil dat niet zeggen dat er geen beheer is,

De praktijk op de Duikse Hoef laat zien dat in de periode van 1980-2000 niemand woonachtig was bij het bedrijf. Vanuit de exploitatie is het niet noodzakelijk gebleken om bij het bedrijf te wonen. In de memo die als bijlage 1 bij deze toelichting is opgenomen, wordt nader toegelicht waarom het hebben van een bedrijfswoning niet noodzakelijk is voor het bedrijf en waarom afsplitsing van de bedrijfswoning nodig is voor het voortzetten van de groepsaccommodatie.

Bij deze ontwikkeling is de Wet Plattelandswoning, die dient als instrument om voormalige bedrijfswoningen te kunnen laten bewonen door derden, niet van toepassing aangezien het recreatiebedrijf aan de Duiksehoef 8 geen agrarisch bedrijf betreft.

3.2 Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van voorgenomen ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, die als bijlage 2 bij deze toelichting is opgenomen. Doelstelling is het landschappelijk inpassen van de woning met behoud en herstel van de landschappelijke kernkwaliteiten en waarden. Voor onderhavig planvoornemen is daarvoor aangesloten bij de notitie 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant, actualisering 2015'. Deze notitie wordt nader toegelicht in paragraaf 4.2.

Het planvoornemen betreft een functiewijziging van een bedrijfswoning, behorend bij een recreatief bedrijf, naar een woonbestemming. De voorgenomen ontwikkeling betreft daarmee een categorie 3-ontwikkeling. Voor dergelijke ontwikkelingen is zowel een landschappelijke inpassing (inrichtingsplan) als een ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist. Op basis van de notitie

'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant, actualisering 2015' moet minimaal 20% van de bestemmingswinst worden ingezet voor kwaliteitsverbetering van het landschap. Op basis van die berekening dient een bedrag van €10.794 geïnvesteerd te worden in de ruimtelijke kwaliteit.

De kwaliteitsverbetering kan geheel of gedeeltelijk plaatsvinden via een goede landschappelijke inpassing. Zie figuur 7. Het complete landschappelijke inpassingsplan is als bijlage bij de toelichting opgenomen.



Figuur 7 Landschappelijke inpassing plangebied

Landschappelijke inpassing betekent een zodanige vormgeving en inpassing dat ze 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 landschappelijke inpassing voor het perceel aan de Duiksehoef 8 en 8a te Loon op Zand bestaat uit het aanleggen van een beukenhaag over de lengte van 90 meter aan de voorzijde van het perceel.

Met de voorgenomen landschappelijke inpassing wordt een investering van €1.292,40 in de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit gedaan. Dit is onvoldoende om ter plaatse te voldoen aan de minimale investering van €10.794 zoals op basis van de berekening wordt vereist als investering in de ruimtelijke kwaliteit. Het resterende bedrag van €9.501,60 wordt in het gemeentelijk landschapsfonds gestort, dat door de gemeente elders zal worden ingezet voor kwaliteitsverbetering van het landschap.

Zodoende wordt met de voorgenomen ontwikkeling in voldoende mate bijgedragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving van het plangebied en in de gemeente.

De aanleg in instandhouding van de landschappelijke inpassing is juridisch-planologisch gewaarborgd middels de enkelbestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' op de verbeelding en door een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan.

3.3 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied ligt aan de Duiksehoef te Loon op Zand. De ontsluiting van het plangebied vindt dan ook plaats via deze weg. Deze weg is in eigendom, beheer en onderhoud bij de aanliggende percelen. De weg is onverhard en dat zal in de toekomst zo blijven.

Met het planvoornemen om de bedrijfswoning te wijzigen naar een burgerwoning, die los staat van het bedrijf, nemen de verkeersbewegingen toe. Met 6 extra bewegingen per dag is dit echter een geringe toename.

Parkeren

Ruimtelijke functies trekken een bepaalde hoeveelheid autoverkeer aan en daarmee ook de vraag naar een bepaalde parkeerbehoefte. Het 'Parkeerbeleid Loon op Zand' van de gemeente Loon op Zand biedt houvast voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke functies, zoals wonen. Het aantal aan te leggen parkeerplaatsen is afhankelijk van de voorzieningen en de parkeernorm die bij de betreffende ontwikkeling hoort. Met het planvoornemen om de bedrijfswoning te wijzigen naar een burgerwoning, blijven de parkeernormen gelijk. De parkeernormen van een bedrijfswoning zijn namelijk gelijk aan die van een burgerwoning. De parkeerbehoefte voor een vrijstaande woning in het buitengebied, groter dan 135 m², betreft 2,1 parkeerplaatsen voor bewoners + 0,3 parkeerplaatsen voor bezoek. Parkeren gebeurt op eigen terrein. Op het terrein is genoeg parkeergelegenheid aanwezig.

Afval

Zodra de bedrijfswoning een 'gewone' woning is heeft de gemeente hier een inzamelplicht zodat de bewoner (ieder perceel of wooneenheid) mobiele containers verstrekt krijgt. Deze afvalcontainers mogen niet in de openbare ruimte worden bewaard. Dit betekent dat hier bij de inrichting van het perceel rekening mee moet worden gehouden. De afvalcontainers en/of zakken moeten voor leging worden aangeboden aan de openbare weg (dus niet op opritten en parkeerhavens). In het buitengebied moeten de containers, in verband met de verkeersveiligheid, juist op de inrit worden aangeboden. De containers moeten dezelfde dag binnen worden gehaald.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is geheel opgenomen in deze nieuwe visie.

De Nationale Omgevingsvisie biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan het Rijk inspelen op de grote uitdagingen die voor hen liggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want ruimte, zowel boven- als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet het Rijk een proces in gang waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langtermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Deze belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Conclusie

Door het nationale karakter van de NOVI en de kleine schaal van onderhavig planvoornemen, heeft het voornemen nauwelijks raakvlak met dit nationale kader. Met onderhavig planvoornemen zijn geen nationale belangen in het geding.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening stelt het Rijk een aantal regels die zijn bedoeld om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 verder aangevuld.

Conclusie

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequenties voor het planvoornemen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een beschrijving op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' zoals beschreven in het per 1 juli 2017 gewijzigde artikel 3.1.6 Bro.

Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking mits er sprake is van een ‘stedelijke ontwikkeling’. Het begrip ‘stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie blijkt dat vanaf 12 nieuwe woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dat deze Ladderplichtig is.

De in de toelichting van een bestemmingsplan vereiste onderbouwing van de nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat 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.

Toetsing

Om te bepalen of een planvoornemen Ladderplichtig is dient getoetst te worden of de voorziene ontwikkeling wel een stedelijke ontwikkeling is. Onderhavig wijzigingsplan voorziet in de functiewijziging van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning aan de Duiksehoef 8-8a te Loon op Zand. Het betreft uitsluitend een functiewijziging waarbij geen sloop- en/ of bouwwerkzaamheden plaatsvinden.

Ontwikkelingen die geen extra verstedelijking tot gevolg hebben, worden niet gezien als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. In beginsel is sprake van een nieuw beslag op ruimte als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er volgens het voorheen geldende planologische regime aanwezig was of gerealiseerd kon worden. Het planvoornemen voorziet in de toevoeging van één nieuwe woning, waardoor het onder de gestelde grens van 12 woningen blijft. Het planvoornemen wordt daarom niet beschouwd als een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ en is zodoende niet Ladderplichtig. Verdere toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal en regionaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultuur erfgoed en water. De wet regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend hierop heeft de provincie alvast een provinciale omgevingsvisie gemaakt. Volgens de laatste informatie treedt de nieuwe Omgevingswet op 1 juli 2022 in werking.

In december 2018 is de Brabantse omgevingsvisie vastgesteld. Deze omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De omgevingsvisie geeft antwoord op de vraag hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien en waar Noord-Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijndoelen te halen. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De visie bestaat uit een basisopgave en vier hoofdopgaven voor de middellange en lange termijn. De basisopgave is werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. De vier hoofdopgaven komen voort vanuit de basisopgaven. Het gaat om de volgende hoofdopgaven:

- Hoofdopgave I: werken aan de Brabantse energietransitie
- Hoofdopgave II: werken aan een klimaatproof Brabant
- Hoofdopgave III: werken aan de slimme netwerkstad
- Hoofdopgave IV: werken aan een concurrerende, duurzame economie

Om de doelen voortkomend uit de hoofdopgaven te bereiken zet de provincie Noord-Brabant in op een samenhangende ruimtelijke koers.

De omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen, voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit, staan nu nog in de bestaande plannen van de provincie (PMWP, SVRO, PVVP). Grote delen van die beleidsplannen horen vanuit het systeem van de Omgevingswet straks thuis in de programma's.

De beleidsmatige uitganspunten van de structuurvisie zijn, voor de aspecten waarop het provinciaal belang in geding is, uitgewerkt in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is de vervanger van verschillende provinciale verordeningen, waaronder ook de Verordening ruimte. De Interim Omgevingsverordening is op 25 oktober 2019 vastgesteld als eerste stap voordat de Omgevingswet in werking treedt. De Interim Omgevingsverordening bestaat uit de samenvoeging van bestaande regels uit verschillende verordeningen. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Deze definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht. Het ontwerp van de Omgevingsverordening heeft inmiddels ter inzage gelegen.

De verordening is één van de uitvoeringsinstrumenten van de provincie om haar doelen te realiseren. In de Omgevingsverordening vertaalt de provincie kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.
Het plangebied valt volgens de Interim Omgevingsverordening onder de volgende gebieden:

- **Diep grondwaterlichaam**
  (rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen)
- **Geen attentiezone waterhuishouding**
  (rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen)
- **Landelijk gebied**
  (rechtstreeks werkende regels: landbouw & instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied)
- **Beperkingen veehouderij**
  (rechtstreeks werkende regels: landbouw & instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkeling)

- **Stalderingsgebied**
  (rechtstreeks werkende regels: landbouw & instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkeling)
- **Gemengd landelijk gebied**
  (instructieregels gemeenten: basiskaart landelijk gebied)
- **Verstedelijking afweegbaar**
  (instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed)
- **Norm wateroverlast buiten stedelijk gebied**
  (instructieregels waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging)
- **Normen wateroverlast**
  (instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging)

Diep grondwaterlichaam (art. 2.20)
Boven, in of onder een diep grondwaterlichaam is de onconventionele winning van koolwaterstoffen verboden. Dit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Geen attentiezone waterhuishouding (art. 2.21)
Een vergunning tot het onttrekken van grondwater ten behoeve van een bodemenergiesysteem is niet vereist voor een onttrekking binnen deze zone als de te onttrekken hoeveelheid grondwater ten hoogste 10 m^3 per uur bedraagt en de onttrekkingsput niet dieper is dan 30 meter minus maaiveld. Dit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Landelijk gebied (art. 3.68 en art. 3.69)
Voor wonen in landelijk gebied wordt in de instructieregels bepaalt dat een bestemmingsplan van toepassing op landelijk gebied alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen toestaat. Daarnaast wordt aangegeven dat het gebruik van een voormalig bedrijfswoning als burgerwoning mogelijk is, als is verzekerd dat hier geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en overtollige bebouwing wordt gesloopt. Het planvoornemen betreft momenteel een reeds bestaande bedrijfswoning welke wordt omgezet in een burgerwoning. Hierbij blijft het aantal woningen gelijk en vindt geen opsplitsing plaats. Het planvoornemen voldoet hiermee aan de instructieregels voor Landelijk gebied.

Normen wateroverlast buiten Stedelijk gebied (art. 4.4)
Met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit, waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, geldt buiten stedelijk gebied, als norm een overstromingskans van:

a) 1/100 per jaar voor gebieden met de ruimtelijke bestemming hoofdinfrastructuur en spoorwegen;
b) 1/50 per jaar voor glastuinbouw en hoogwaardige land- en tuinbouw;
c) 1/25 per jaar voor akkerbouw;
d) 1/10 per jaar voor grasland.

Voor bebouwing die is gelegen buiten stedelijk gebied geldt de norm van het omringende landgebruik. Aangezien de omgeving van het plangebied voornamelijk bestaat uit agrarische gronden, geldt voor het plangebied een overstromingskans van 1/25 per jaar.

De normen drukken de hoogst toelaatbaar geachte kans op overstroming uit, ofwel het wenselijk geachte beschermingsniveau. De normering bakent de zorgplicht af die de waterbeheerder heeft op het vlak van het voorkomen dan wel beperken van ontoelaatbare wateroverlast door inundatie vanuit oppervlaktewater ten gevolge van neerslag. Zij geeft daarmee helderheid voor de burgers en de bedrijven over het restrisico en hun eigen verantwoordelijkheid ten aanzien van roerende en onroerende zaken.

In paragraaf 5.9 wordt nader ingegaan op het aspect 'water'.

Gemengd landelijk gebied & Verstedelijking afweegbaar
De locatie Duiksehoef 8 en 8a is in de Interim Omgevingsverordening Brabant aangewezen als 'Gemengd landelijk gebied' en 'Verstedelijking afweegbaar'. In het gemengd landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen. In gebieden die zijn aangewezen als "Verstedelijking afweegbaar" kan onder voorwaarden nieuw stedelijk ruimtebeslag worden toegevoegd. Gezien de kleinschaligheid van het planvoornemen valt het voorliggende plan niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de Interim Omgevingsverordening. Daarmee vindt primair toetsing plaats aan hetgeen de verordening bepaalt t.a.v. het gemengd landelijk gebied.

Bestaand niet-agrarisch bedrijf
Voor een recreatievoorziening aan de Duiksehoef 8 is artikel 3.71 van de Interim Omgevingsverordening Brabant van toepassing. Het artikel beschrijft de instructieregels voor bestaande niet-agrarische functies in het landelijk gebied. Het bestemmingsplan dient op grond van de instructieregels de planologische gebruiksactiviteit vast te leggen. De planologische gebruiksactiviteit wijzigt met het planvoornemen niet. De planologische toelaatbaarheid van een recreatiebedrijf in het buitengebied staat niet ter discussie. Recreatiebedrijven passen in het perspectief van gronden met de aanduiding gemengd landelijk gebied. Verregaande verstedelijking van het buitengebied dient voorkomen te worden. Met het planvoornemen wordt de bedrijfswoning losgekoppeld van de bedrijfsvoering. Dat is een bewuste keuze. Voorkomen moet worden dat ten tweede maal een bedrijfswoning wordt opgericht ten behoeve van het recreatiebedrijf. Dit is voorkomen door in de regels van het bestemmingsplan daartoe geen mogelijkheden op te nemen.

Bedrijfswoning omzetten naar burgerwoning
Uitgangspunt van beleid is dat woningen in beginsel thuishoren binnen stedelijk gebied waar ook de voorzieningen aanwezig zijn, zoals winkels, theaters, sportfaciliteiten, medische faciliteiten, zorgvoorzieningen. Het landelijk gebied voorziet in aanvulling daarop ook in een woonbehoefte. In de afgelopen periode zijn om moverende redenen veel agrarische bedrijfswoningen omgezet naar burgerwoning. De provincie heeft de verwachting dat deze tendens zich voortzet en wil met de verordening voorzien in deze behoefte. Het provinciaal beleid is erop gericht om het verder dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan. De provincie gaat terughoudend om met de nieuwvestiging van bedrijven, maar ook met de nieuwbouw van woningen. Daarbij weegt de provincie bovendien mee dat een burgerwoning de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische sector zou kunnen beperken vanwege milieuhindercirkels. De hoofdregel is dat een bestemmingsplan alleen bestaande woningen toelaat. In onderhavige situatie is sprake van een bestaande woning en niet van een nieuwe woning.

De bestemmingswijziging leidt niet tot een beperking in de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven. Op het naastgelegen perceel is sprake van een burgerwoning en vanuit ruimtelijk perspectief is het een voor de hand liggende ontwikkeling om de bedrijfswoning om te zetten. Artikel 3.69 van de Interim Omgevingsverordening biedt de mogelijkheid om een (voormalige) bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. Het gaat niet enkel om de bewoning van de (voormalige) bedrijfswoning door burgers. Het gaat om het economisch onttrekken van de woning aan de bedrijfsvoering van het recreatiebedrijf.

De aanwezigheid van de bedrijfswoning vormt een ernstige bedreiging voor de continuïteit van het recreatiebedrijf. Het recreatiebedrijf kan zonder bedrijfswoning bestaan. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is een bedrijfswoning geen voorwaarde voor beheer. De gemeente stelt in de exploitatievergunning voorwaarden ten aanzien van het beheer. Er geldt geen voorwaarde dat iemand verplicht is om te wonen bij het recreatiebedrijf. Wel moet er sprake zijn van goed beheer. Dit wordt door een goede bereikbaarheid (telefonisch en digitaal) van de beheerder geborgd. Bij de recreatievoorziening is bovendien een ruimte beschikbaar waar een beheerder kan verblijven in geval dit nodig is. In de memo die als bijlage 1 bij deze toelichting is opgenomen, wordt nader toegelicht waarom het hebben van een bedrijfswoning niet noodzakelijk is voor het bedrijf en waarom afsplitsing van de bedrijfswoning nodig is voor het voortzetten van de groepsaccommodatie.

De bestaande woning vormt geen ruimtelijke eenheid met het recreatiebedrijf. Bestemmingsplanmatig is dat nu (nog) wel het geval. De feitelijke situatie toont dat hier geen sprake van is. De verordening biedt in voorkomende gevallen de mogelijkheid om een burgerwoning om te zetten naar bedrijfswoning indien deze wel een ruimtelijke eenheid vormt met het bedrijf. Van het omgekeerde is hier sprake. Door de voorgestelde regeling met betrekking tot de recreatiebestemming wordt voorkomen dat er een nieuwe bedrijfswoning wordt opgericht bij het recreatiebedrijf.

De regeling voor het omzetten van bedrijfswoningen naar burgerwoningen wordt vaak ingezet bij de beëindiging van (agrarische) bedrijvigheid. Daarbij is het van belang dat overtollige bebouwing wordt gesloopt. De provincie verwacht van gemeenten dat zij hier stringent mee omgaan. Tegelijkertijd stelt de provincie dat de gemeente dient te bepalen of er sprake is van overtollige bebouwing. In geval van beëindiging van de (veelal) agrarische bedrijfsvoering is overtollige bebouwing eenvoudig aan te wijzen. In onderhavige situatie is van overtollige bebouwing geen sprake. Naast de woning bestaat de bebouwing uit bedrijfsbebouwing ten behoeve van het recreatiebedrijf. Het recreatiebedrijf is in bedrijf en er is geen sprake van beëindiging van deze functie. Conclusie is dat er geen overtollige bebouwing te slopen valt, maar dat het recreatiebedrijf als zelfstandig bedrijf wordt voortgezet zonder bedrijfswoning. Artikel 3.78 van de Interim omgevingsverordening biedt ruimte om woningen toe te voegen in gebieden die zijn aangewezen als ‘verstedelijking afweegbaar’. Het mag op grond van dit artikel niet gaan om een aanzet tot een stedelijke ontwikkeling. Voorwaarde die gesteld wordt is dat er een (gemeentelijke) visie aan ten grondslag ligt. Deze visie is aanwezig in de vorm van de Structuurvisie Loon op Zand 2030, waarin het gebied is aangewezen als bebouwingslint. De gemeente stelt hierin voorwaarden ten aanzien van landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit. Deze voorwaarde stelt de provincie ook in artikel 3.9. De functiewijziging is op grond van de interim omgevingsverordening kansrijk. Een voorwaarde is dat er op grond van artikel 3.9 sprake moet zijn van kwaliteitsverbetering. Hier wordt later op ingegaan.

Overige gebieden

De overige instructieregels en/of rechtstreeks werkende regels behorende bij de gebieden waar het plangebied onder valt zijn niet direct van toepassing op het plangebied en/of voornemen.

Daarnaast geldt voor elke ruimtelijke ontwikkeling de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)
Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies, die zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2, artikel 3.5 van de Interim Omgevingsverordening. 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 (art. 3.6)
- de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering (art. 3.7)
- meerwaardecreatie (art. 3.8)

Zorgvuldig ruimtegebruik (art. 3.6)
Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. In het landelijk gebied wordt hiermee een bestaand bouwperceel bedoeld. Het planvoornemen betreft een functiewijziging, waarbij de bedrijfswoning van het recreatieverblijf wordt gewijzigd naar een burgerwoning. Hierbij wordt de bestaande bebouwing hergebruikt en vinden verder geen bouw- en of sloopwerkzaamheden plaats. In beginsel zijn er dus geen plannen voor het oprichten van extra bebouwing. De bebouwingsregeling uit het vigerend bestemmingsplan “Buitengebied Geconsolideerd” is voor het grootste deel overgenomen. Hiermee wordt voldaan aan de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit zoals beschreven in artikel 3.6 van de Interim Omgevingsverordening.

Toepassing van de lagenbenadering (art. 3.7)
De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. De lagenbenadering omvat de effecten op:

- de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
- de bovenste laag, 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.

Door actief de factor tijd te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op de bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in deze toelichting.

Meerwaardecreatie (art. 3.8)
Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit zoals bedoeld in artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening kan deel uit maken van de meerwaardecreatie. In de beoogde situatie wordt invulling gegeven aan de meerwaardecreatie door middel van het verbeteren van het woon- en leefklimaat in de omgeving. De bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' van de bedrijfswoning aan de Duiksehoef 8a wordt gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'.
Kwaliteitsverbetering landschap (art. 3.9)
In het kader van de regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap is bij ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving noodzakelijk. Er 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.

Voor het bepalen van de kwaliteitsverbetering wordt uitgegaan van de afspraken in regionaal verband met het Hart van Brabant. Hierin wordt een methodiek voor het bepalen van de tegenprestatie bepaald. In deze notitie worden drie categorieën onderscheiden:

- Categorie 1: ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap is vereist (geen landschappelijke inpassing en evenmin ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist);
- Categorie 2: ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn, maar waarbij het gaat om ontwikkelingen die een (zeer) beperkte invloed hebben (alleen landschappelijke inpassing vereist);
- Categorie 3: ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn en waarbij sprake is van een (substantiële) invloed op het landschap (zowel landschappelijke inpassing als ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist).

Het planvoornemen betreft een functiewijziging van een bedrijfswoning, behorend bij een recreatief bedrijf, naar een woonbestemming. De voorgenomen ontwikkeling betreft een categorie 3-ontwikkeling. Voor dergelijke ontwikkelingen is zowel een landschappelijke inpassing (inrichtingsplan) als een ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist.

De exacte omvang/hoogte van de noodzakelijke kwaliteitsbijdrage wordt per ontwikkeling berekend. Vervolgens dient te worden bepaald waar de vereiste kwaliteitsbijdrage aan besteed zal worden. Dit betreft in ieder geval een goed visueel-ruimtelijke inpassing van het erf alsmede het voldoen aan de algemene kwaliteitseisen in het kader van de algemene zorgplicht. Indien uit een berekening blijkt dat hiermee reeds volledig wordt voldaan aan de vereiste en berekende kwaliteitsberekening, is geen verdere aanvullende tegenprestatie vereist. Indien echter met de landschappelijke inpassing nog niet volledig kan worden voldaan aan de berekende kwaliteitsbijdrage is voor het resterende bedrag wel een extra ruimtelijke kwaliteitstoevoeging noodzakelijk. Deze extra ruimtelijke kwaliteitstoevoeging (naast een goede landschappelijke inpassing) kan bestaan uit extra fysieke verbeteringen van het landschap en/of door het resterende bedrag te storten in een gemeentelijke reserve voor landschappelijke inpassing dat door de gemeente elders zal worden ingezet voor kwaliteitsverbetering van het landschap.

De gemeente Loon op Zand kent geen verplichting tot het uitvoeren van een minimumbedrag aan kwaliteitsverbetering op eigen perceel. Ter bepaling van de bijdrage kwaliteitsverbetering landschap is daarom gebruik gemaakt de notitie 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant, actualisering 2015', een model dat tussen de Hart van Brabant gemeenten is vastgesteld.

Voor wat betreft de normbedragen sluit de gemeente Loon op Zand aan bij de aangeleverde normbedragen van de gemeente Hilvarenbeek.

Middels een berekening van de aanleg- en beheerkosten van de landschapselementen dient inzichtelijk gemaakt te worden of aan de vereiste kwaliteitsverbetering voldaan kan worden. De berekening en de landschappelijke inpassing zijn nader toegelicht in paragraaf 3.2.

De aanleg in instandhouding van de landschappelijke inpassing is juridisch-planologische gewaarborgd middels de enkelbestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' op de verbeelding en door een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het provinciaal beleid.

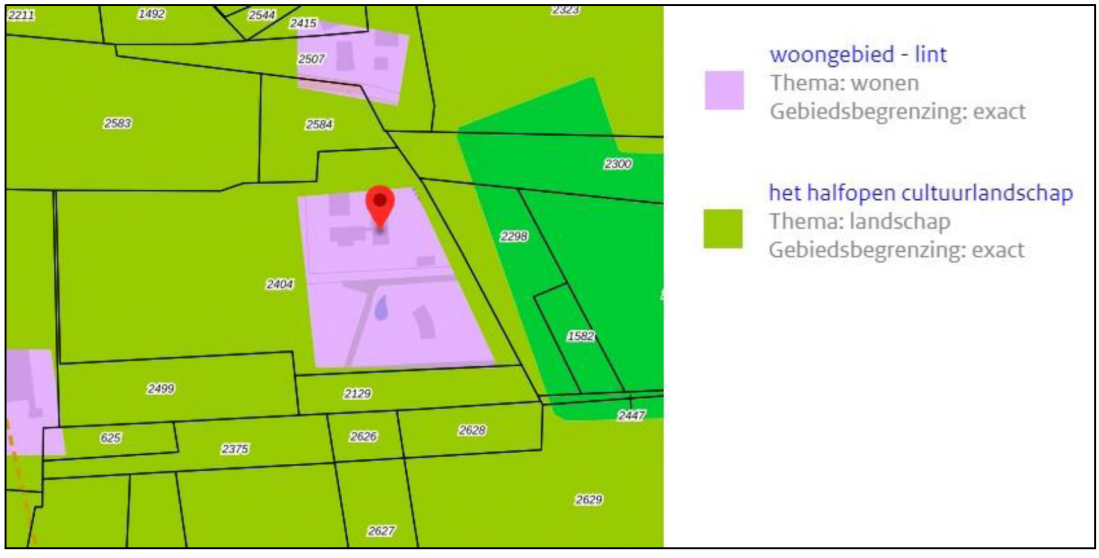
4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Loon op Zand 2030

Op 8 maart 2018 is de structuurvisie 'Loon op Zand 2030 – 1e herziening' vastgesteld. In de structuurvisie ligt de missie vast voor de (middel)lange termijn. De Structuurvisie benoemt als uitgangspunt voor de ruimtelijke koers het behouden en waar mogelijk versterken van de bestaande kwaliteiten en het op adequate wijze inspelen op trends en ontwikkelingen. De belangrijkste ambities zijn gericht op:

- het behouden en versterken van de eigen identiteit van groene en recreatieve gemeente;
- het behouden en versterken van het contrast met de nabij gelegen stedelijke gebieden;
- het verruimen van het aanbod aan kwalitatief aantrekkelijke woonmilieus;

In de structuurvisie wordt het grondgebied van de gemeente Loon op Zand in verschillende zones onderverdeeld. In het landelijk gebied onderscheiden we vier verschillende deelgebieden met een eigen karakter. Het plangebied aan de Duiksehoef 8 en 8a is gelegen binnen 'woongebied – lint'. Het gebied maakt tevens deel uit van 'het halfopen cultuurlandschap'.



Figuur 8 Uitsnede structuurvisie Gemeente Loon op Zand

Toetsing

Woongebied – lint

Karakteristiek in de gemeente Loon op Zand zijn de bebouwingslinten die doorlopen tot in het centrum van de dorpen. Er is altijd een samenhang aanwezig tussen het lint en het achterliggende landschap. Daarmee zijn de linten ook in het buitengebied de identiteitsdragers van het landschap. Nieuwe ontwikkelingen in de linten zijn in principe toegestaan omdat ze kunnen bijdragen aan de stedelijke respectievelijk plattelandseconomie, maar dienen wel de bestaande kwaliteiten van de linten te versterken.

Het halfopen cultuurlandschap

De schil rondom de Loonse en Drunense Duinen bestaat uit een aantrekkelijk kleinschalig en halfopen landschap ('coulissenlandschap') met oude bouwlanden, weides, bosschages, houtwallen en bomenlanen. Het agrarisch grondgebruik bestaat van oudsher vooral uit grondgebonden melkveehouderijen, maar de laatste jaren zijn boomkwekerijen sterk in opkomst. Het fraaie landschap in dit deelgebied is van groot belang voor de natuur en het gebied is aantrekkelijk voor wandelaars en fietsers. Bovendien zijn hier verschillende verblijfsaccommodaties en maneges aanwezig. Geconcentreerd op twee locaties liggen twee grote, intensieve recreatieve trekkers: 't Blauwe Meer met Experience Island en de Efteling.

In het halfopen cultuurlandschap zet de gemeente in op behoud en versterking van de kleinschaligheid en de hoge natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. De gemeente biedt ruimte aan recreatieve ontwikkelingen mits de landschappelijke en/of ecologische waarden van het gebied behouden blijven of versterkt worden. Verder weg van de kernen zijn vooral meer kleinschalige (verblijfs)recreatieve ontwikkelingen mogelijk, passend bij de identiteit van het gebied. Ook voor nieuwe landgoederen is plek in dit gebied.

Toetsing

Het plangebied aan de Duiksehoef 8 en 8a is in de gemeentelijke structuurvisie dus aangewezen als een gebied ten behoeve van wonen. Het planvoornemen betreft de functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning Duiksehoef 8a, behorend bij het recreatief bedrijf Duiksehoef 8, naar een burgerwoning. De bedrijfswoning aan de Duiksehoef 8a kent nu nog de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie'. Met het planvoornemen wordt de bedrijfswoning 'ontkoppeld' van de recreatieonderneming. In de memo die als bijlage 1 bij deze toelichting is opgenomen, wordt nader toegelicht waarom het hebben van een bedrijfswoning niet noodzakelijk is voor het bedrijf en waarom afsplitsing van de bedrijfswoning nodig is voor het voortzetten van de groepsaccommodatie.

Ten aanzien van de woning zullen geen sloop- en/of bouwwerkzaamheden plaatsvinden, waardoor ten opzichte van de huidige situatie niets wijzigt. De bedrijfswoning wordt een burgerwoning en de (nu bijbehorende) bedrijfsgebouwen blijven bedrijfsmatig in gebruik. Daarmee wordt de bestaande bebouwing benut. Het planvoornemen wordt landschappelijk ingepast, zodat geen sprake is van een inbreuk op het landschap. Het planvoornemen past daarmee binnen de structuurvisie van de gemeente Loon op Zand.

Handboek Landschappelijke Kwaliteitsverbetering

Het Handboek Landschappelijke Kwaliteitsverbetering van de gemeente Loon op Zand vormt een toetsingskader voor landschappelijke inpassingsplannen en plannen voor landschappelijke kwaliteitsverbetering. Tevens vormt het handboek een inspiratiekader voor initiatiefnemers die aan de slag gaan met landschappelijke inpassing en/of kwaliteitsverbetering. De gemeente Loon op Zand streeft naar behoud en versterking van de aanwezige natuur- en landschapswaarden binnen de gemeente.

In de beleidskaders van de provincie Noord-Brabant is vastgelegd dat ruimtelijke ontwikkelingen buiten het stedelijk gebied moeten leiden tot een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. De gemeente Loon op Zand heeft dit vertaald in het bestemmingsplan 'Buitengebied' en past de regeling voor landschappelijke kwaliteitsverbetering (LKV) dan ook toe bij ruimtelijke plannen buiten het stedelijk gebied. Deze zogeheten LKV moet financieel, juridisch en feitelijk geborgd worden en passen binnen de regionale afspraken die hierover gemaakt zijn.

Om richting te geven aan het behoud en de versterking van de natuur- en landschapswaarden in het algemeen en aan de toepassing van de regeling voor landschappelijke inpassing en LKV is het Handboek Landschappelijke Kwaliteitsverbetering opgesteld. Er zijn regionale afspraken voor landschappelijke kwaliteitsverbeteringen gemaakt door de regio Hart van Brabant. De kwaliteitsverbetering kan bereikt worden met:

- Landschappelijke inpassing van de bebouwing;
- Het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- Activiteiten gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- Het wegnemen van verharding;
- Het slopen van bebouwing;
- Een fysieke bijdrage aan de realisatie van het Natuur Netwerk Brabant (NNB) en ecologische verbindingszones (evz's).

De ontwikkelingen zijn ingedeeld in 3 categorieën. Het planvoornemen valt binnen categorie 3. Bij planologische medewerking wordt daarom zowel een landschappelijke inpassing (inrichtingsplan) als een ruimtelijke kwaliteitsverbetering gevraagd. De berekening en de landschappelijke inpassing zijn nader toegelicht in paragraaf 3.2.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het gemeentelijk beleid.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Archeologie

Beleid

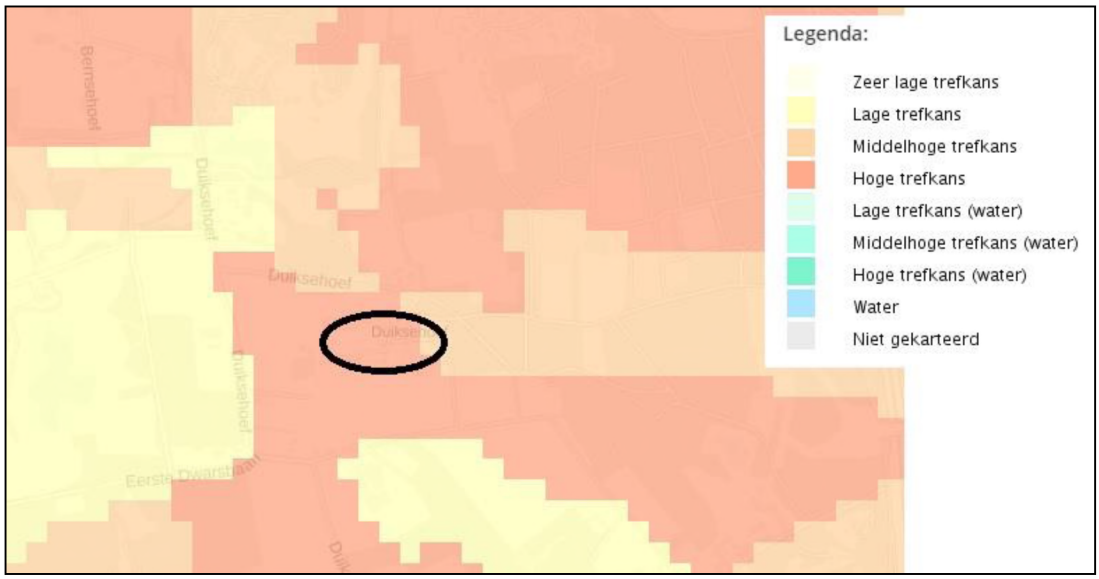
Voor archeologie geldt de nationale wetgeving die afkomstig is uit Europees beleid. Het Verdrag van Valletta (of wel: 'Verdrag van Malta') regelt hoe er omgegaan moet worden met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland heeft het verdrag in 1992 mede ondertekend. De uitgangspunten van dit Europese verdrag zijn in de Nederlandse wet- en regelgeving verankerd door middel van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). De Wamz is in werking getreden op 1 september 2007 en wijzigt hiermee de Monumentenwet uit 1988, de Ontgrondingenwet (Ow), de Wet milieubeheer (Wm), de Woningwet (Ww) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Vanaf 1 juli 2016 is dit op dezelfde wijze als via de Wamz verwerkt in de Erfgoedwet en in de toekomst zal dit verwerkt worden in de Omgevingswet. Tot de Omgevingswet in gaat gelden voor onderdelen, die gaan over de fysieke leefomgeving, de bepalingen uit de Monumentenwet. Dit is opgenomen in de overgangsregeling van de Erfgoedwet.

Het uitgangspunt is dat er verplicht rekening gehouden moet worden met het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden door middel van archeologisch onderzoek. Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Provinciaal beleid

De IKAW (indicatieve kaart archeologische waarden) bevat een vlakdekkende en landsdekkende classificatie van de trefkans op archeologische resten. Deze trefkans is gebaseerd op een kwantitatieve analyse en op archeologische inhoudelijke kennis van het bodemarchief. De kaart is bedoeld als instrument voor de ruimtelijke ordening en voor het beheer en de bescherming van archeologische informatie die in de bodem bewaard is gebleven. Met behulp van deze kaart kan bij diverse planologische beslissingen – zoals ontgrondingen, bodemsaneringen, aanleg van woonwijken, etc. – rekening worden gehouden met de aanwezige archeologische waarden.



Figuur 9 Uitsnede Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (plangebied zwart omcirkeld)

Op de IKAW van Noord-Brabant heeft het plangebied een hoge trefkans.

Onderzoek

In het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Geconsolideerd' heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2'. Vanwege de aanwezige archeologische waarden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakte van projectgebieden die groter zijn dan 100 m² en dieper dan 0,5 meter onder maaiveld.

Met het planvoornemen vindt alleen een functiewijziging plaats waarbij de grond niet wordt geroerd. Er vinden geen bouw- of sloopwerkzaamheden plaats. Archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk. De huidige dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' wordt daarom overgenomen in de regels van dit bestemmingsplan, ter bescherming van eventueel voorkomende archeologische waarden bij toekomstige werkzaamheden

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

De Wet milieubeheer (Wm) zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebieden zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken moeten daarom een vergunning hebben of een melding doen in het kader van de Wet milieubeheer.

In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een lijst met indicatieve richtafstanden opgenomen voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen. De lijst geeft richtlijnen voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De benodigde afstand tussen bedrijven en gevoelige functies is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. In de VNG-publicatie is een omschrijving van de gebiedstypes gemengd gebied en rustige woonwijk/rustig buitengebied gegeven.

Omgevingstype gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend".

Omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Alle bedrijven die in de buurt van het plangebied liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen.

De minimale afstand per categorie is als volgt:

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Onderzoek

Met het planvoornemen wordt de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' gewijzigd naar 'Wonen'. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de bedrijvigheid in de nabije omgeving van het plangebied in beeld gebracht. De bebouwing binnen de woonbestemming moet voldoen aan de vereiste richtafstanden met betrekking tot de omliggende bedrijven en inrichtingen.

Het plangebied is gelegen aan de Duiksehoef 8-8a in het buitengebied van Loon op Zand. In de directe omgeving vindt geringe functiemenging plaats. Tevens is er weinig verstoring door verkeer. Daarmee behoort het plangebied tot het omgevingstype rustige woonwijk. In onderstaande tabel zijn de bestaande bedrijven rondom het plangebied weergegeven met bijbehorende richtafstanden.

Locatie	Aard bedrijvigheid	Milieu categorie	Richtafstand rustige woonwijk	Afstand
Duiksehoef 6	Manege	3.1	50 m	250 m
Duiksehoef 1b	Agrarisch bedrijf	3.1	50 m	400 m
Duiksehoef 10a	Agrarisch bedrijf	3.1	50 m	160 m

Zowel direct ten zuiden (Duiksehoef 7) als ten noorden (Duiksehoef 10 en 11) zijn woonbestemmingen (wonen – 1) toegekend en bevinden zich enkele agrarische gronden. Kijkend naar bestaande bedrijven in de omgeving is de manage op Duiksehoef 6 het dichtstbijzijnde bedrijf. Dit bedrijf ligt op circa 250 meter van de woning aan Duiksehoef 8a. De VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering hanteert een richtafstand van 50 meter voor maneges. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. Hiermee wordt gesteld dat er geen sprake is van hinder over en weer. De woning levert geen onevenredige beperking op van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven en is aanvaardbaar uit oogpunt van een milieu hygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.

Op Duiksehoef 1b rust een enkelbestemming "Agrarisch". Dit perceel ligt op ruim 400 meter van de woning. Dit bedrijf zal geen hinder ondervinden door het omzetten van de bedrijfswoning naar een reguliere woning. Op kortere afstand van dit bedrijf (150 meter) bevindt zich namelijk al een woning. Hetzelfde geldt voor het perceel Duiksehoef 10a. Op dit perceel rust de bestemming

"Agrarisch met waarden – landschapswaarden". Op het perceel is een vastgoedobject van 22 m² aanwezig. Op minder dan 20 meter van dit perceel bevindt zich de woning van Duiksehoef 7. De afstand tot Duiksehoef 8a is circa 160 meter.

Aan de overzijde van Duiksehoef 8a bevinden zich de bestemmingen "Bos" en "Natuur". Het veranderen van het gebruik van bedrijfswoning naar reguliere woning heeft geen (significante) effecten op het bos- en natuurgebied. Het gebruik blijft immers wonen. Hooguit zal het aantal verkeersbewegingen met 6 extra bewegingen per dag wat hoger liggen dan in het geval van een bedrijfswoning, doordat de bewoners van de woning voor wat betreft werk- en werkzaamheden niet gebonden zijn aan het recreatiebedrijf. Deze toename is echter verwaarloosbaar.

In de afstandstabel in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering zijn geen richtafstanden voor recreatiebedrijven opgenomen. Wel kent de VNG-brochure een richtafstand voor kampeerterreinen/vakantiecentra (SBI2008: 552 en 553; 50 meter) en voor zwembaden (SBI2008: 931; 200 meter). Beide zijn uiteraard niet rechtstreeks van toepassing (zeker niet voor het zwembad), maar geven wel de indicatie dat sprake is van een mogelijke uitstraling. Bij het bedrijf kunnen ongeveer 120 personen aanwezig zijn en op het buitenterrein kunnen activiteiten plaatsvinden. De afstand tussen de recreatiebestemming en de woning bedraagt ongeveer 30 meter. Het woonperceel is met bomenrijen en groen visueel afgeschermd van het recreatiebedrijf en heeft een oppervlakte van 5.000 m². Direct achter de woning grenst het parkeerterrein behorende bij het recreatiebedrijf. De buitenfaciliteiten van het recreatiebedrijf liggen op de grotere afstand van de woning.

In opdracht van Aeres Milieu is, in het kader van de herbestemming van de bestaande bedrijfswoning, door K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek verricht naar de geluidimmissie ten gevolge van de activiteiten van de groepsaccommodatie De Duikse Hoef. Hieruit kan geconcludeerd worden dat voldaan kan worden aan een goed woon- en leefklimaat waarbij er aandacht is voor de relatie tussen de woning inclusief buitenruimte en stemgeluid en de functie van de recreatiebestemming. Voor de dag- en avondperiode wordt voldaan aan de geluideisen conform stap 2 van de VNG handreiking en het Activiteitenbesluit. De woning beperkt de groepsaccommodatie niet in haar activiteiten.

Ter plaatse van de toekomstige woonbestemming is dus sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, waar de tuin ook onderdeel van uitmaakt. Door de bedrijfswoning af te splitsen wordt het recreatiebedrijf ook niet in haar ontwikkelingen beperkt.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

5.3 Bodemkwaliteit

Om te zorgen voor een balans tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu én gebruik van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw en aanleg van wegen, is in 2008 het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) in werking getreden. Het doel van het Bbk is duurzaam bodembeheer.

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een bestemmingswijziging te beoordelen. In onderhavige situatie wordt de recreatiebestemming gewijzigd naar een woonbestemming. Een verkennend bodemonderzoek is daarmee in principe noodzakelijk. Echter vinden geen sloop- of bouwwerkzaamheden plaats. Daarnaast verandert het feitelijk gebruik van de locatie niet. Er wordt een woonbestemming gerealiseerd voor een reeds aanwezige bedrijfswoning met bijbehorende tuin. Een verkennend bodemonderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Vanuit het aspect bodemkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor het planvoornemen.

5.4 Cultuurhistorie

Wettelijk toetsingskader

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet. Dat geldt bijvoorbeeld voor de aanwijzing tot rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen.

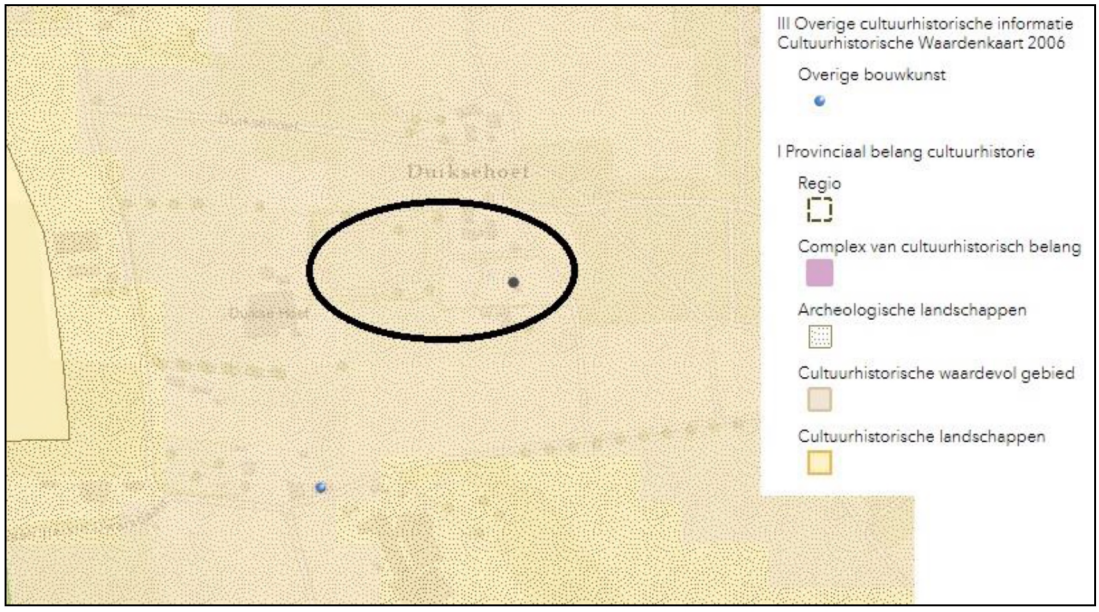
Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus, zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de Omgevingswet, die naar verwachting in juli 2022 in werking treedt, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Beleid provincie Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

Toetsing Cultuurhistorische Waardenkaart

Regio 'Baronie'



Figuur 10 Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (plangebied zwart omlijnd)

Regio: Meierij

Op de CHW is af te lezen dat het plangebied in de regio 'Meierij' ligt. De Meierij bestaat uit verschillende dekzandruggen, beekdalen en dekzandvlaktes. Over grote oppervlakten ligt Brabants leem in de ondergrond. De Meierij wordt gekenmerkt door een kleinschalig mozaïek van oude en jonge ontginningslandschappen en woeste gronden. Eén van de beeldbepalende aspecten van de Meierij is de populierenteelt, aanvankelijk vooral in de vorm van weg- of perceelrandbeplanting, later ook in de vorm van populierenbosjes. In de Meierij zijn verschillende kastelen, abdijen en kloosters gebouwd. De Meierij wordt gekarakteriseerd door veel kleine dorpen, met ieder hun eigen karakter en relatie met het landschap. De grote stedelijke gebieden van 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Tilburg zijn met elkaar verbonden door een netwerk van snelwegen, provinciale wegen, kanalen en spoorlijnen. Door de achteruitgang van de populierenteelt en de introductie van het prikkeldraad, waardoor de perceelrandbegroeiing zijn functie als veekering verloor, is de kleinschaligheid van de beekdalen op veel plaatsen verloren gegaan. Dit proces werd versterkt door de uitvoering van ruilverkavelingen in de tweede helft van de twintigste eeuw. Hierdoor zijn de markante verschillen tussen de hoge zandgronden, de oude cultuurgebieden en de beekdalen voor een deel verloren gegaan.

Cultuurhistorisch belang
De bewoningsgeschiedenis en de inrichting van het gebied zijn in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Twee andere aspecten die het landschap van de Meierij kenmerken zijn de landgoederen en buitenplaatsen en de populierenteelt.

Essentiële aspecten
In de regio zijn de volgende cultuurhistorische landschappen van provinciaal belang: Groene Woud; Beerse en Baardwijkse Overlaat (gedeeltelijk); Loonse en Drunense Duinen; Landgoederenzone ten zuiden van Tilburg (gedeeltelijk). Dragende structuren in de regio zijn: de oude agrarische cultuurlandschappen met akkercomplexen, beemden, broekgebieden; de dorpen en buurtschappen met langgevelboerderijen; de woeste gronden met heidevelden, vennen en zandverstuivingen; de kastelen, kloosters, landgoederen en buitenplaatsen; de populieren en de Zuid-Willemsvaart

Ontwikkelingsstrategie
De ontwikkelingsstrategie voor dit gebied is:
1. Behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio;
2. De cultuurhistorische waarden van de Meierij in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten. Dit geldt in het bijzonder voor de cultuurhistorische landschappen: “Groene Woud” (ook deels in gebiedspaspoort Kempen) en “De Loonse en Drunense Duinen”;
3. Het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief (o.a. door afstemming van het gemeentelijk archeologiebeleid) van de archeologische landschappen: “Loonse en Drunense Duinen”, “Dekzandrug Tilburg-Den Bosch” en “Dommeldal Nuenen-Gestel”.

Archeologische landschappen: Loonse en Drunense Duinen
Op de CHW is af te lezen dat het plangebied in het archeologische landschap ‘Loonse en Drunense Duinen’ ligt. Dit is een zandlandschap (dekzandreliëf, stuifduinen).

Strategie
De strategie voor dit gebied is het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief (o.a. door afstemming van het gemeentelijk archeologiebeleid).

Beschrijving landschap
Dit ten zuiden van Waalwijk gelegen landschap wordt gedomineerd door de Loonse en Drunense Duinen, een reliëfrijk bos-, heide- en stuifduinengebied met een grote oppervlakte open en actief stuifzand. De zandverstuivingen zijn veroorzaakt door te intensieve exploitatie van de gronden door de laatmiddeleeuwse bewoners van de regio. De jongere verstuivingen hangen samen met het gebruik als militair oefenterrein in de vorige eeuw. De kern van het landschap bestaat uit een dekzandrug, waarop vanaf de late middeleeuwen door zandverstuivingen landduinen met bijbehorende laagten zijn ontstaan. In het noorden wordt het gebied begrensd door het veengebied van de Langstraat en in het zuiden door een slecht ontwaterde, moerassige dekzandvlakte met enkele beken. De randzones van het landschap bestaat uit kleinere en grotere arealen oud bouwland. Onder het stuifzand kunnen nog oude landbouwgronden en nederzettingen voorkomen.

Beschrijving archeologie
De dichtheid aan archeologische waarnemingen en terreinen is hier minder dan gemiddeld. Wel valt op dat veel AMK-terreinen een forse omvang hebben. De Archeologische Monumentenkaart (AMK) geeft de wettelijk beschermde archeologische monumenten weer, waarvoor het Rijk bevoegd gezag is. Daarnaast bevat de kaart de door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) gewaardeerde gebieden met een (hoge) archeologische waarde.

De voorraad Archis-waarnemingen omvat alle perioden vanaf het paleolithicum. Wat daarbij opvalt is dat het zwaartepunt bij de steentijd ligt, terwijl jongere perioden juist ver achterblijven. De AMK-terreinen vertegenwoordigen vrijwel de gehele bewoningsgeschiedenis, met uitzondering van het neolithicum en de vroege middeleeuwen. Voor de vroege middeleeuwen is dat niet vreemd, omdat ook bij de waarnemingen deze categorie nagenoeg afwezig is. Het ontbreken van de neolithische component is veel opvallender, omdat dit juist één van de omvangrijkste Archis-tijdvakken is. De aard van het bodemarchief wordt gedomineerd door nederzettingen, naast andere complextypen als depotvondsten, economie en religie. Het landschap bestaat voor een groot deel uit een, oorspronkelijk laatmiddeleeuws stuifgebied. Dit betekent dat oudere bewoningssporen of sterk geërodeerd kunnen zijn of juist goed geconserveerd liggen onder stuifzand.

Cultuurhistorische landschappen: Loonse en Drunense Duinen
Op de CHW is af te lezen dat het plangebied in het cultuurhistorische landschap 'Loonse en Drunense Duinen' ligt.

Cultuurhistorisch belang
De Loonse en Drunense Duinen zijn Brabants grootste stuifzandgebied. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt bezien liggen de waarden in de elementen en structuren uit verschillende perioden, die tezamen een beeld geven van de geschiedenis van bewoning en gebruik van dit bijzondere gebied en de strijd die geleverd moest worden tegen de natuurlijke krachten, die dorpen en akkers bedreigden. Ook de Loonse en Drunense Duinen is een in aardkundig en ecologisch opzicht buitengewoon belangrijk gebied.

Ontwikkelingstrategie
De ontwikkelingsstrategie voor dit gebied is: het behoud van het stuifzandgebied; de natuurontwikkelings-en recreatieve opgave afstemmen met de cultuurhistorische waarden; de economische dragers afstemmen op de cultuurhistorische identiteit Loonse en Drunense Duinen en het vergroten van de cultuurhistorische waardering door het vergroten van de beleving.

Beschrijving
Aan het eind van de laatste ijstijd ontstond de brede dekzandrug die van Kaatsheuvel tot Cromvoirt loopt. Deze rug heeft de ontwikkeling van het landschap nadrukkelijk bepaald. Kwelwater vanaf de dekzandrug zorgde ervoor dat de gebieden ten noorden en ten zuiden ervan heel drassig waren. Er ontstonden moerassen waarin veenlagen tot ontwikkeling kwamen. Het veen is door landbouwkundig gebruik en door bescheiden turfwinning verdwenen. Aan de noordkant van de Loonse en Drunense Duinen lag een rijtje buurtschappen, dat ontstaan is als uithof van de abdij van Ter Kameren bij Brussel. Het oorspronkelijke bosgebied veranderde onder invloed van de boeren uit de buurtschappen in een heidelandschap. Door overbegrazing en het steken van plaggen ontstonden er in de veertiende eeuw zandverstuivingen. Deze stuifzandgebieden breidden zich over zulke oppervlakten uit dat verschillende buurtschappen maatregelen troffen om verstuiving tegen te gaan zoals het aanleggen van hoge stuifwallen die met hakhout werden beplant. Vanaf circa 1850 is begonnen met het aanplanten van bossen en het terugdringen van de zandverstuivingen. Aan het eind van de negentiende en het begin van de twintigste eeuw is het uitgestrekte heide- en

stuifzandgebied van de Loonse en Drunense Duinen voor het grootste deel vastgelegd door bosaanleg. De nog resterende zandverstuivingen, met een oppervlakte van circa drie vierkante kilometer, behoren tot de grootste van Noordwest-Europa en hebben een grote aardkundige waarde.

Met het planvoornemen wordt een recreatieve verblijfsbestemming omgezet naar een woonbestemming. Er vinden geen ontwikkelingen plaats welke in strijd zijn met de ontwikkelstrategieën behorende bij de Cultuurhistorische Waardenkaart.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.5 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 en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten en regelingen. De belangrijkste zijn:

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

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. De risico's dienen te worden beoordeeld op het plaatsgebonden en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandseisen tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen met een bepaalde groep slachtoffers. Hoe hoger het groepsrisico, hoe groter deze kans. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven in de vorm van contouren rond een risicobron. Het groepsrisico wordt weergegeven in een grafiek: de fN-curve. Deze curve geeft aan hoe groot de kans is op een ongeval met een bepaald aantal slachtoffers.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans dat iemand, die zich op een bepaalde plaats bevindt, komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het rijk heeft als maatgevende risicocontour de kans op overlijden van 10^{-6} per jaar gegeven (indien een persoon zich gedurende een jaar binnen deze contour bevindt is de kans op overlijden groter dan één op een miljoen jaar). Ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan het plaatsgebonden risico 10^{-6}. Het plaatsgebonden risico 10^{-6} is voor ruimtelijke besluiten vertaald naar grenswaarden en richtwaarden.

De wetgeving is er op gericht om voor bestaande situaties geen personen in kwetsbare objecten (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen en grote kantoren) en zo min mogelijk personen in beperkt kwetsbare objecten (zoals kleine kantoren en sportcomplexen) bloot te stellen aan een plaatsgebonden risico dat hoger is dan 10^{-6} per jaar.

Nieuwe ontwikkelingen van kwetsbare objecten binnen de risicocontour van 10^{-6} per jaar zijn niet toegestaan. Nieuwe ontwikkelingen van beperkt kwetsbare objecten zijn ongewenst, maar wel toegestaan indien gemotiveerd kan worden waarom dit noodzakelijk is. Daarnaast dient aangetoond te worden dat afdoende maatregelen worden genomen om de risico's en de gevolgen van een eventueel ongeval te beperken.

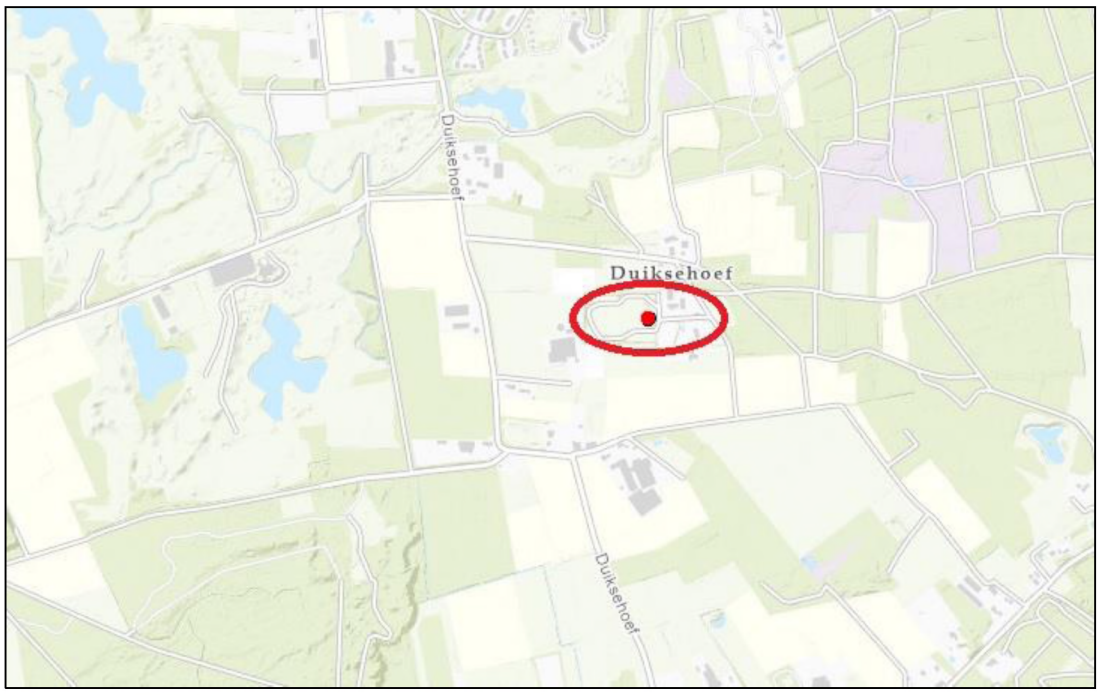
Groepsrisico

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat een bepaald aantal mensen overlijdt als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De hoogte van het groepsrisico hangt af van:
- de kans op een ongeval;
- het effect van het ongeval;
- het aantal personen dat in de omgeving van de bron(inrichting of transportroute) verblijft;
- de mate waarin de personen in de omgeving beschermd zijn tegen de gevolgen van een ongeval.

Het groepsrisico kan worden weergegeven in een grafiek met op de horizontale as het aantal dodelijke slachtoffers en op de verticale as de kans per jaar op tenminste dat aantal slachtoffers. Het groepsrisico wordt bepaald binnen het zogenaamde invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Hoe meer personen in het invloedsgebied aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is en hoe hoger het groepsrisico. Bij het opstellen van een bestemmingsplan, waarvan het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van een risicobron, geldt een verantwoordingsplicht.

Onderzoek

De provinciale Risicokaart geeft een beeld van de risico’s in de woon- en leefomgeving. Via de kaart wordt informatie gegeven over de risicobronnen en de kwetsbare objecten. In de onderstaande uitsnede van de risicokaart wordt de omgeving van het plangebied weergegeven. Met het planvoornemen wijzigt er feitelijk niks, er wordt een woonbestemming gerealiseerd voor een reeds aanwezige bedrijfswoning.



Figuur 11 Uitsnede risicokaart Nederland, plangebied rood omlijnd

Inrichtingen
Binnen of direct grenzend aan het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen, die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Op het terrein van het recreatiebedrijf zelf is wel een opslagtank voor propaan aanwezig. De veiligheidsafstand op basis van het Activiteitenbesluit is 15 meter. De afstand van deze propaantank tot aan de woning voldoet daarmee aan het activiteitenbesluit.

Vervoer gevaarlijke stoffen
Conform het gestelde Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, paragraaf 5.2.3, hoeven er geen beperkingen te worden opgelegd aan een gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

De dichtstbijzijnde routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen bevinden zich hemelsbreed op meer dan 200 meter van het plangebied. De A59 ligt hemelsbreed op circa 5.800 meter ten noorden van het plangebied. De spoorlijn ligt hemelsbreed op circa 7.800 meter ten zuiden van het plangebied. De dichtstbijzijnde buisleiding ligt hemelsbreed op circa 1.000 meter ten oosten van het plangebied.

Reactie veiligheidsregio
Brandweer Midden- en West Brabant geeft op 14 februari 2022 aan dat bij het “voorontwerp bestemmingsplan Duiksehoef 8 en 8a in Loon op Zand” gebruik gemaakt kan worden van het standaardadvies externe veiligheid. De nieuwe woonbestemming ligt buiten de 10-6 contour van de nabijgelegen propaantank. Het standaardadvies externe veiligheid is als bijlage 3 opgenomen bij het bestemmingsplan.

Conclusie
Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

5.6 Flora en Fauna

Wet natuurbescherming
Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wn) in werking getreden. De uitvoering van de Wn komt grotendeels in handen van de provincies. De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland.

Natura 2000-gebieden
Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (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.

In de nieuwe Wn vervalt de bescherming van Beschermde Natuurmonumenten uit de Natuurbeschermingswet. Deze vallen echter vrijwel altijd (op enkele kleine gebieden na) binnen Natura 2000-gebieden of het Natuurnetwerk Nederland en worden dus indirect beschermd. De provincies hebben daarnaast de bevoegdheid om bijzondere provinciale landschappen of natuurgebieden aan te wijzen. Zij kunnen in een later stadium door de minister worden toegevoegd aan de Natura 2000-gebieden.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), vroeger de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) genoemd, is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter met elkaar en het omringende agrarische gebied verbinden. Het NNN is gebaseerd op provinciale regelgeving die met ingang van de Wn niet is veranderd.

In het NNN liggen:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder 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 de Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijk voor de begrenzing en ontwikkeling van dit natuurnetwerk. Tot die tijd was de Rijksoverheid verantwoordelijk.

In het Natuurpact hebben de provincies met het Rijk afgesproken om tot 2027 80.000 hectare natuur in te richten. Het NNN moet uiteindelijk samen met de natuurgebieden in andere Europese landen een aangesloten Pan Europees Ecologisch Netwerk (PEEN) vormen.

Beschermde planten en dieren

De lijsten met beschermde soorten zijn veranderd. Er zijn soorten die voorheen beschermd waren en onder de Wn niet meer en andersom. Zo zijn een aantal soorten orchideeën, de kleine modderkruiper en rode bosmieren sinds 1 januari 2017 niet meer beschermd. De Wn kent drie algemene beschermingsregimes waarin de voorschriften van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en twee verdragen (Bern en Bonn) zijn geïmplementeerd en waarin aanvullende voorschriften zijn gesteld voor de dier- en plantensoorten die niet onder die specifieke voorschriften vallen, maar wel bescherming:

- Vogels
    - alle vogels in de zin van de Vogelrichtlijn (paragraaf 3.1 van de Wn). Verder nemen de meeste provincies de onder de Flora- en faunawet benoemde vogelsoorten waarvan het nest jaarrond werd beschermd over. Voor een aantal vogelsoorten geldt dat hun nesten jaarrond beschermd zijn, ook als de soort op het moment van de handeling geen gebruik maakt van het nest. Dit is het geval wanneer een vogelsoort jaarlijks terugkeert naar zijn nest en niet of nauwelijks in staat is om elders in zijn leefgebied een vervangend nest te vinden of te maken.
- Internationaal beschermde soorten
    - alle dieren en planten, genoemd in de bijlagen bij de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (paragraaf 3.2 van de Wn).
- Overige beschermde soorten
    - soorten genoemd in de bijlage bij de Wn, die niet onder de reikwijdte van paragraaf 3.2 vallen (paragraaf 3.3 van de Wn). Hieronder vallen onder meer de ‘algemene’ soorten die onder de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen waren vrijgesteld. Vrijwel al deze soorten zijn door alle provincies eveneens voor ruimtelijke ingrepen vrijgesteld (een uitzondering geldt bijvoorbeeld voor de mol, die onder de Wn niet meer is beschermd).

De beschermde status van soorten kan echter per provincie verschillen. Provincies hebben de bevoegdheid om bij provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten. Er is dan geen ontheffing nodig voor werkzaamheden.

Voor soorten, die ook niet in de bijlagen van de Wn worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wn) als vangnet. Op grond van deze bepaling moeten schadelijke handelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te voorkomen.

Voor onderhavige situatie is een quickscan natuurwetgeving niet noodzakelijk aangezien er geen sloop- of bouwwerkzaamheden plaatsvinden. Er vindt enkel een functiewijziging plaats.

Stikstof

Voor het planvoornemen moet bekeken worden wat de invloed is van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Het plangebied ligt op circa 1 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Loonse en Drunense Duinen'. In onderhavige situatie wordt er niet gesloopt of bijgebouwd. Het planvoornemen betreft enkel een functiewijziging. Er zijn ook geen significante wijzigingen in de verkeersintensiteiten. Een stikstofdepositie onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.7 Geluid

Het aspect geluid speelt een belangrijke rol in de omgevingskwaliteit. Er bestaan verschillende geluidsbronnen die van invloed kunnen zijn op deze omgevingskwaliteit. Overlast van geluid op geluidsgevoelige functies dient te worden voorkomen.
In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt onderscheid gemaakt tussen verkeerslawaai en industrielawaai. Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van de Wgh iedere weg in beschouwing te worden genomen tenzij de weg binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. De te beschouwen wegen hebben een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden. De grootte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Op grond van de Wgh bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen.

In artikel 1 van de Wgh wordt een beperkt aantal type objecten aangemerkt als geluidsgevoelig object. Dit zijn: woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidgevoelige gebouwen (onder andere onderwijsgebouwen, ziekenhuishuizen en verpleeghuizen). Objecten die niet onder deze categorieën zijn te scharen zijn op basis van de Wgh niet beschermd tegen geluidshinder.

In onderhavige situatie is sprake van een functiewijziging waarbij de situatie voor de (bedrijfs)woning niet wijzigt. De woning komt niet dichter bij de weg te liggen. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. Voor het recreatiebedrijf is wel aan akoestisch onderzoek uitgevoerd.

In opdracht van Aeres Milieu is, in het kader van de herbestemming van een bestaande bedrijfswoning aan de Duiksehoef 8-8a te Loon op Zand, door K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek verricht naar de geluidimmissie ten gevolge van de activiteiten van de groepsaccommodatie De Duikse Hoef. Dit onderzoek is als bijlage 4 bij dit bestemmingsplan gevoegd. Op locatie wordt beoogd om de bedrijfswoning aan de zuidoostzijde af te splitsen van de groepsaccommodatie. De bedrijfswoning zal de bestemming wonen krijgen. De groepsaccommodatie valt in categorie 3.1 van de VNG handreiking. Hiervoor geldt een richtafstand van 50 meter voor een rustig buitengebied. De woning ligt binnen 50 meter van de groepsaccommodatie. Zodoende dient te worden nagegaan of de woning de groepsaccommodatie kan beperken in de vergunde geluidruimte. De optredende gevelbelastingen zijn getoetst aan de eisen uit de VNG-publicatie “Handreiking bedrijven en milieuzonering” en het Activiteitenbesluit. Het betreft zowel het bepalen van de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus $L_{Ar,LT}$ als de maximale geluidniveaus L_{Amax}.

Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus
Het hoogste langtijdgemiddelde beoordelingsniveau in de dagperiode bedraagt 38 dB(A). Hiermee wordt voor de dagperiode voldaan aan de geluideisen conform stap 2 van de VNG handreiking en het Activiteitenbesluit.

Het hoogste langtijdgemiddelde beoordelingsniveau in de avondperiode bedraagt 36 dB(A). Hiermee wordt voor de avondperiode tevens voldaan aan de geluideisen conform stap 2 van de VNG handreiking en het Activiteitenbesluit. De woning beperkt de groepsaccommodatie niet in haar activiteiten.

Maximale geluidniveaus
De maximale geluidniveaus bedragen in de dagperiode ten hoogste 58 dB(A). Hiermee wordt voor de dagperiode voldaan aan de geluideisen conform stap 2 van de VNG handreiking en het Activiteitenbesluit.

Het maximale geluidniveau bedragen in de avondperiode ten hoogste 60 dB(A). Hiermee wordt voor de avondperiode tevens voldaan aan de geluideisen conform stap 2 van de VNG handreiking en het Activiteitenbesluit. De woning beperkt de groepsaccommodatie niet in haar activiteiten.

Conclusie
Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.8 Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wet Luchtkwaliteit is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Voor de verschillende stoffen zijn normen (grenswaarden) opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties en voor dagelijkse concentraties (vierentwintiguur gemiddelde).

De Wet Luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het ‘Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)’. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze ‘niet in betekenende mate (NIBM)’ bijdrage aan de luchtverontreiniging.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling 'Niet in betekenende mate'(regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de Wet Luchtkwaliteit en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip 'Niet in betekenende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO2 en PM10. Inmiddels is derogatie verleend en het NSL in werking getreden. De definitie NIBM is daardoor verschoven naar 3% van de grenswaarde. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen, die niet in betekenende mate bijdrage aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Onderzoek

Luchtkwaliteit ter plaatse

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) is de concentratie $PM_{2,5}$ in 2020 (gegevens 2020) ter plaatse minder dan 10 µg/m³. De concentratie PM_{10} in 2020 (gegevens 2020) is ter plaatse minder dan 18 µg/m³. De concentratie NO_2 in 2020 (gegevens 2020) is ter plaatse gelegen tussen de 10 en 15 µg/m³. Op basis van de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse hiermee ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren.

Luchtkwaliteit t.b.v. aantal verkeersbewegingen

Het onderhavige planvoornemen betreft een bestemmingswijziging naar 'Wonen'. Met het planvoornemen om de bedrijfswoning te wijzigen naar een burgerwoning, die los staat van het bedrijf, nemen de verkeersbewegingen met 6 extra bewegingen per dag gering toe. Met de NIBM-tool is de bijdrage van dit plan aan de luchtkwaliteit vastgesteld. In de NIBM-tool wordt uitgegaan van een worst-case scenario.

Het planvoornemen draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Een aanvullend onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

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)	6
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m³	**0,00**
	PM_{10} in µg/m³	**0,00**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

NSL-monitoringstool
In de NSL-monitoringstool is de huidige en toekomstige luchtkwaliteit weergegeven. Op de kaarten van de NSL-monitoringstool zijn rekenpunten langs de Duiksehoef aanwezig. De dichtstbijzijnde rekenpunten liggen op circa 200 meter ten westen van het plangebied. Uit de resultaten blijkt dat zowel in 2019, 2020 en 2030 voor de stoffen stikstofdioxide en fijnstof geen sprake is van overschrijdingen van concentraties en aantal overschrijdingsdagen. Er kan geconcludeerd worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van luchtkwaliteit.

Conclusie
Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor het planvoornemen.

5.9 Water

Beleid
Kaderrichtlijn Water
De Kaderrichtlijn water (KRW) is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Nationaal Waterplan
Het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP2) is opgesteld op basis van de Waterwet en is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009 – 2015. Het NWP2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021 weer met een vooruitblik richting 2050.

Met dit NWP2 zet het Rijk een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit, een duurzaam beheer en goede milieutoestand van de Noordzee en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Hierbij streeft het Rijk naar een integrale benadering, door economie (inclusief verdienvermogen), natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie en cultureel erfgoed zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. Het beleid en de maatregelen in dit NWP dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

Op basis van de Waterwet is het NWP voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem. In het NWP legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat (RWS) neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer om deze strategische doelen te bereiken. Het NWP is kaderstellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

Bestuursakkoord Water
Het bestuursakkoord Water volgt op het Nationaal Bestuursakkoord Water en bevat hernieuwde afspraken over bestuur, financiën en richtinggevende kaders voor onder andere water. De maatregelen uit het Bestuursakkoord Water zijn gericht op:
- heldere verantwoordelijkheden, minder bestuurlijke drukte;
- beheersbaar programma voor de waterkeringen;
- doelmatig beheer van de waterketen,
- werkzaamheden slim combineren;
- het waterschapsbestuur.

De doelstellingen van het 'oude' Nationaal Bestuursakkoord blijven van kracht.

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021
Op 18 december 2015 is het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP) vastgesteld. Het PMWP staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving.
Doelen van het PMWP:
- voldoende water voor mens, plant en dier;
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht)
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- verduurzaming van onze grondstoffen, energie- en voedselvoorzieningen.

Waterbeheerplan 2016-2021 (waterschap Brabantse Delta)
Het Waterbeheerplan 'Grenzeloos verbindend' beschrijft de hoofdlijnen van het beheer van water- en zuiveringssystemen voor de periode 2016-2021. Het is een inhoudelijk vernieuwend plan wat in dialoog met partners is opgesteld. In de uitvoering van ons werk houden wij rekening met de toekomst: klimaatadaptatie, innovaties, ruimtelijke ontwikkelingen, toekomstig medegebruik en het tegengaan van verdroging. Deze ontwikkelingen geven aanleiding tot nieuwe accenten:
- het nationale Deltaprogramma voor waterveiligheid en de versterking van de dijken langs de Rijkswateren en de regionale rivieren;
- het optimaliseren van de zoetwatervoorziening met het oog op de toenemende droogte;
- inzet op de bewustwording van watergebruikers zodat hun inzicht groeit over wat ze zelf aan waterbeheer kunnen bijdragen;
- helderheid over zowel beperkingen als mogelijkheden voor de gebruiksfuncties van het watersysteem;
- het verbeteren van de waterkwaliteit in een meer integrale, gebiedsgerichte uitvoeringsstrategie (combineren van verbeteren van de waterstanden, onderhouden van sloten en treffen van inrichtingsmaatregelen);
- afvalstoffen steeds meer inzetten als waardevolle grondstoffen zoals terugwinning van fosfaat en productie van bioplastic uit afvalwater;
- een duurzame energiewinning.

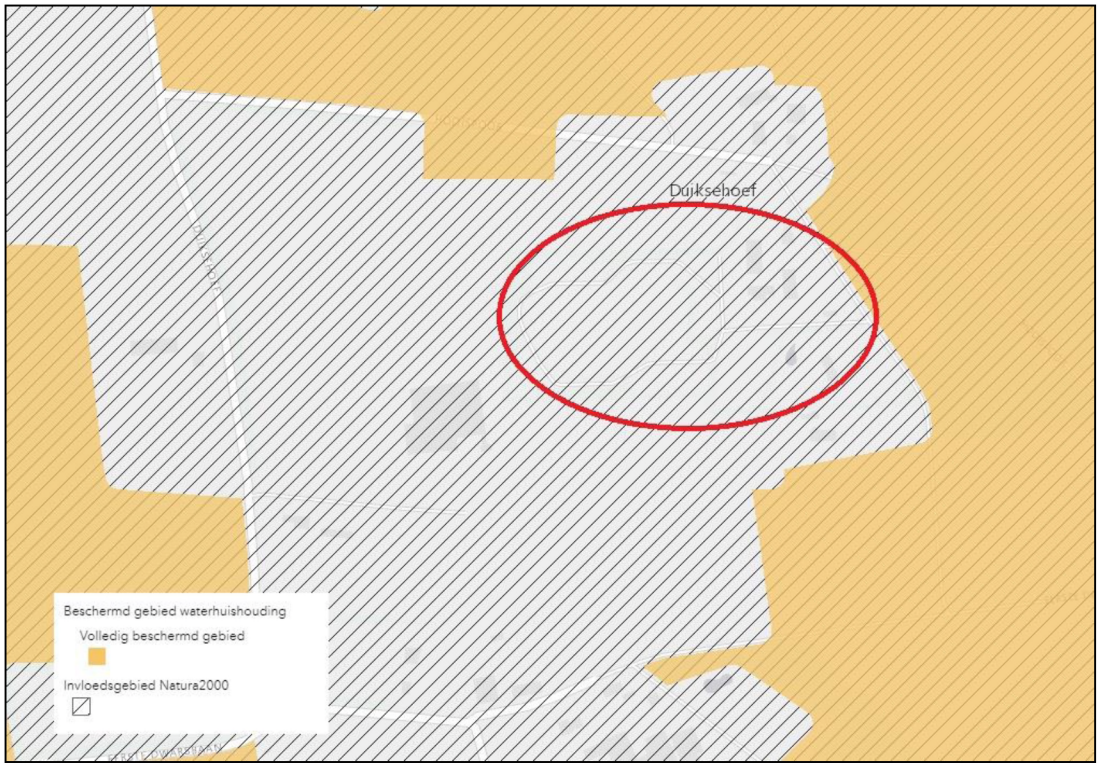
Binnen de algemene regelgeving van het Waterschap Brabantse Delta is de drempelwaarde die het waterschap hanteert voor het nemen van compenserende maatregelen bij een toename aan verhard oppervlak per 1 april 2021 gewijzigd van 2000 m² naar 500 m². De gedachtegang hierachter is het steeds grotere belang om water te moeten vasthouden vanwege de toename aan (langdurige) droge perioden.

Brabant Keur

Voor de beheergebieden van de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en de Dommel geldt dezelfde keur: Brabant Keur. De keur bevat regels ter bescherming van de waterwerken die nodig zijn voor een goed waterbeheer (kwantiteit) en voor de bescherming van het gebied tegen hoog water. Bij veel projecten is sprake van een toename van het verharde oppervlakte. Hieromtrent is bij de Algemene regels van de keur het volgende opgenomen:

- Bij een toename van het verharde oppervlak van minder dan 2.000 m² stelt het waterschap geen andere eisen aan de verwerking van het hemelwater. Hiervoor geldt het gemeentelijke beleid;
- Bij een toename van het verharde oppervlakte van meer dan 2.000 m² maar minder dan 10.000 m² moeten compenserende maatregelen ten aanzien van de verwerking van het hemelwater worden getroffen conform de rekenregel: benodigde compensatie (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m²);
- Bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m² is een watervergunning nodig.

Bovenstaande regels zijn in het vervolg beoordeeld voor het plangebied. Voor de inventarisatie van beschermde gebieden in de omgeving van het plangebied is gebruik gemaakt van de keurkaart van het waterschap Brabantse Delta.



Figuur 12 Uitsnede keurkaar waterschap Brabantse Delta (plangebied rood omcirkeld)

Het plangebied in het invloedgebied Natura 2000. Het planvoornemen bestaat echter uit een bestemmingswijziging, waarbij geen bouw- of sloopwerkzaamheden worden verricht. Er wordt daarbij geen grondwater onttrokken en er vinden geen andere activiteiten plaats die de waterhuishouding negatief beïnvloeden.

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht om in het kader van het Besluit ruimtelijke ordening een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Bestaande situatie

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Loon op Zand, ten noordwesten van de dorpskern van Loon op Zand. Het plangebied kent een totale oppervlakte van 32.573 m². Het perceel bestaat uit bebouwing, verharding, beplanting en gazon.

Hemelwater

In de huidige situatie wordt neerslag, die in het plangebied valt, via de grond afgevoerd.

Oppervlaktewater

Het plangebied valt binnen het beheergebied van het waterschap Brabantse Delta. Binnen of nabij het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Afvalwater

Het afvalwater wordt in de bestaande situatie afgevoerd via het rioolstelsel van de gemeente Loon op Zand.

Toekomstige situatie

Het planvoornemen is om de recreatieve verblijfsbestemming van de bedrijfswoning om te zetten in een woonbestemming, waarbij geen bouw- en/of sloopwerkzaamheden plaats vinden. Het aandeel verhard oppervlak blijft daarmee gelijk. Gezien de omgang van het plangebied en het gelijk blijven van het aandeel verhard oppervlak, hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden.

Beide panden zijn via één leiding aangesloten op het drukriool. Dit dient bij de wijziging van het bestemmingsplan gewijzigd te worden. Hiertoe wordt een aanvraag rioolaansluiting gedaan.

Wateradvies

De uitwerking van het voorliggende plan in deze waterparagraaf wordt in het kader van het wettelijk vooroverleg aan het waterschap Brabantse Delta toegezonden. Het waterschap Brabantse Delta heeft op 8 maart 2022 een positief wateradvies gegeven.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.10 Mer-beoordeling

Beleid en normstelling

In onderdeel C en D van de bijlage van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Het bevoegd gezag moet bij dergelijke activiteiten, voor zover deze niet aan de drempelwaarden voldoen, nagaan of er sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling moeten hierbij in beschouwing genomen worden. Deze omstandigheden betreffen:

- De kenmerken van het project;
- De plaats van het project;
- De kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek en conclusie

Drempelwaarde lijst D

In het plangebied is sprake van de aanleg, transformatie of uitbreiding van een klein stedelijk ontwikkelingsproject. Het gaat in dit geval om een bestemmingswijziging van een voormalige bedrijfswoning naar 'Wonen'.

De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject valt onder activiteit D.11.2 in bijlage II van het Besluit m.e.r. onder de term 'stedelijk ontwikkeling'. De drempelwaarde voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit met D.11.2. in bijlage II van het Besluit, vermeld:

- Een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- Een aangesloten gebied en 2.000 of meer woningen;
- Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het planvoornemen ligt ver beneden de drempelwaarde zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Er is geen sprake van een bouwactiviteit of van een andere wijze van gebruik. Om die reden is er geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject en is geen mer-beoordeling noodzakelijk.

Gevoelige gebieden

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Het plangebied is in geen van dergelijke gevoelige gebieden gelegen. Er is dus geen sprake van significante nadelige effecten voor het milieu.

Milieugevolgen

In voorgaande paragrafen van dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, etc. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling geen sprake is van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Het uitvoeren van een (vorm-vrije) m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

6. JURIDISCHE REGELGEVING

6.1. Inleiding

Dit bestemmingsplan sluit wat betreft de juridische regelgeving aan op de regeling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Geconsolideerd' van de gemeente Loon op Zand. Het bestemmingplan dient tevens aan te sluiten op de Parapluherziening Loon op Zand 2019, wonen, vastgesteld op 28 maart 2019

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden, door middel van de op de kaart aangegeven bestemmingen en de daarop betrekking hebbende regels, de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden.

6.2. Systematiek van de regels

De opzet van de regels is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012). Daarnaast is in landelijke standaarden (SVBP2012 en IMRO 2012) vastgelegd welke kleuren, lijnen, symbolen e.d. toegepast worden bij het opstellen van de verbeelding. In de volgende paragraaf worden de bestemmingen nader toegelicht. Hieronder wordt een toelichting gegeven op welke wijze het een en ander in de regels is vastgelegd.

De regels zijn als volgt ingedeeld:

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begripsomschrijvingen opgenomen, het tweede artikel bevat de wijze van meten.

Hoofdstuk 2: Regels met betrekking tot de bestemmingen

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemmingen. Deze kennen per bestemming globaal de volgende opzet:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels voor gebouwen;
- Bouwregels voor aan-, uit- en bijgebouwen;
- Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- Eventuele nadere eisen;
- Eventuele afwijkingen van de bouwregels;
- Eventuele specifieke gebruiksregels;
- Eventuele afwijkingen van de gebruiksregels.

In dit hoofdstuk worden de bestemmingen van gronden als eerste beschreven en daarna gevolgd door de eventuele dubbelbestemmingen voor leidingen, waarden en waterstaatsdoelen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat regels die op het hele plangebied betrekking hebben en regelt de volgende onderwerpen:

- Anti-dubbeltelregel: met deze bepaling wordt beoogd misbruik van de regels door middel van (privaatrechtelijke) wijzigingen in de eigendomsverhoudingen van gronden te voorkomen;
- Algemene bouwregels: dit artikel bevat de bouwregels van algemene bouwwerken die binnen het gehele plangebied kunnen worden opgericht;
- Algemene gebruiksregels; dit artikel bevat de algemene regels ten aanzien van het strijdig gebruik;
- Algemene afwijkingsregels: het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in de regels gegeven maten en percentages met betrekking tot het bouwen, het oprichten van gebouwen van openbaar nut en het in beperkte mate verschuiven van bestemmingsgrenzen;
- Algemene wijzigingsregels: het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingsgrenzen;
- Overige regels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat regels die op het hele plangebied betrekking hebben en regelt de volgende onderwerpen:

- Overgangsregeling: bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven;
- Titel: in deze regel wordt aangegeven onder welke naam de regels aangehaald kunnen worden.

6.3. Beschrijving van de bestemmingen

Artikel 3 Groen – Landschappelijke inpassing

Artikel 4 bevat regels voor de bestemming ‘Groen – Landschappelijke inpassing’. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor het aanleggen en in stand houden van gebiedseigen beplanting overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan, ter inpassing van gebouwen, verhardingen en andere voorzieningen in het landschap, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en een en ander met bijbehorende voorzieningen.

Artikel 4 Recreatie - Verblijfsrecreatie

Artikel 3 bevat de regels voor de bestemming ‘Recreatie - Verblijfsrecreatie’. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor recreatiebedrijven en/of recreatieterreinen bedoeld voor verblijfsrecreatie, een groepsaccommodatie ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – groepsaccommodatie’, aan huis gebonden beroepen, dagrecreatieve voorzieningen, aan de groepsaccommodatie ondergeschikte horeca, (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en behoud, herstel en/of ontwikkeling van ecologische waarden, natuurwaarden en/of landschappelijke waarden. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' zijn geen bedrijfswoningen toegestaan;

Artikel 5 Wonen – 1

Artikel 4 bevat de regels voor de bestemming 'Wonen - 1'. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor wonen, aan huis gebonden beroepen, (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen en behoud, herstel en/of ontwikkeling van ecologische waarden, natuurwaarden en/of landschappelijke waarden.

Artikel 6 Waarde – Archeologie 2

Artikel 5 bevat de regels over de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2'. Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische haalbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f van het Bro dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen voor gronden waarop een aangewezen bouwplan is voorgenomen, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. In artikel 6.2.1. Bro staat aangegeven wat onder een aangewezen bouwplan wordt verstaan.

Het bestemmingsplan betreft een particulier initiatief op particulier terrein. Er is geen sprake van een bouwplan in de zin van de Grondexploitatiewet. Verhaal van kosten gebeurt in de vorm van leges. Er dient een overeenkomst tot verhaal van eventuele kosten planschade aangegaan te worden.

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

Door de initiatiefnemer is een omgevingsdialoog uitgevoerd. Uit de omgevingsdialoog zijn geen ernstige bezwaren naar voren gekomen tegen de bestemmingswijziging. Het verslag van de dialoog is als bijlage 5 bij dit bestemmingsplan gevoegd. De dialoog voldoet aan de spelregels van de gemeente. Om deze reden wordt geen inspraak verleend.

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan toegezonden naar bestuurlijke instanties, waarbij de gelegenheid is geboden om een reactie te geven op het plan. Hierop zijn geen reacties ontvangen.

Ontwerp

Na de instemming van het college van burgemeester en wethouders op het ontwerpbestemmingsplan heeft het ontwerp met ingang van 19 mei 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode heeft eenieder de mogelijkheid gehad zienswijze in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. Er is binnen de daarvoor gestelde termijn één zienswijze ontvangen van de provincie Noord-Brabant. De nota van zienswijzen is als bijlage 6 PM bij dit bestemmingsplan gevoegd. Naar aanleiding van de zienswijzeperiode is het bestemmingsplan aangevuld.

Vaststelling

Na vaststelling wordt het plan, samen met het besluit tot vaststelling hiervan, opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen dit besluit beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan 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.