gemeente Loon op Zand

# BESTEMMINGSPLAN ‘VELDSTRAAT 11 EN 13 TE DE MOER’

## NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN WIJZIGINGEN
**GEANONIMISEERD**

Vastgesteld in de vergadering van de raad van de gemeente Loon op Zand van 14 december 2023.

NL.IMRO.0809.BPVeldstraat11en13-VA01

## 1. INLEIDING

Het voornemen bestaat om het cultuurtechnisch loonwerkbedrijf op het adres Middelstraat 8 in De Moer te verplaatsen naar een perceel grond met een bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'agrarisch loonbedrijf' op het adres Veldstraat 11 in De Moer. Het bedrijf maakt plaats voor het bouwen van woningen in De Moer. Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan nodig.
Het bestemmingsplan 'Veldstraat 11 en 13 De Moer' voorziet op nummer 11 onder een aanpassing van de bestemmingsgrens van de bestaande bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'agrarisch loonbedrijf' en de bestemming 'Archeologie 2' in de bestemmingen 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'cultuurtechnisch bedrijf' en 'Archeologie 2'. Een bedrijfswoning wordt daarbij uitgesloten. De bedrijfswoning op nummer 13 wordt afgesplitst en krijgt de bestemmingen 'Wonen-1', 'Tuin' en 'Archeologie 2'. De begrenzing van de bestemming 'Agrarisch' wordt op de bestemmingen aangepast.
Over het voorontwerp van het bestemmingsplan vond wettelijk vooroverleg plaats. Tegelijkertijd lag het voorontwerp op basis van de gemeentelijke Inspraakverordening van 6 oktober tot en met 17 november 2022 voor inspraak ter inzage. Er waren geen inspraakreacties. Op 4 april 2023 stelden burgemeester en wethouders het verslag van vooroverleg vast.
Het ontwerp van het bestemmingsplan lag ter voldoening aan het gestelde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van 13 april tot en met 24 mei 2023 ter inzage. Gedurende deze termijn kon iedereen een zienswijze geven. Er zijn drie zienswijzen gegeven.

## 2. ZIENSWIJZEN

### 2.1.1 Ontvangen zienswijzen

Van de volgende (rechts)personen zijn zienswijzen ontvangen:

| Naam en adres | Datum ontvangst |
|---|---|
| 1. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch (*hierna:* indienster) | 15 mei 2023 |
| 2. TenneT TSO BV, postbus 718, 6800 AS Arnhem (*hierna:* indienster) | 15 mei 2023 |
| 3. [redacted] | 24 mei 2023 |

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

### 2.1.2 Samenvatting en beantwoording zienswijzen

In de tabel hieronder staat een samenvatting van de zienswijzen en onze reactie hierop. Vervolgens geven we de conclusie en de eventuele gevolgen voor het bestemmingsplan aan.

| | ***Samenvatting*** | ***Reactie*** |
|---|---|---|
| 1. | **Vooroverleg**<br>Bij brief van 15-12-2022, kenmerk C2307036/5173045, reageerde indienster in het kader van wettelijk vooroverleg op het voorontwerp van het bestemmingsplan. De | Wordt voor kennisgeving aangenomen. |

| | | |
|---|---|---|
| | gemeente gaf daarop een antwoord. De zienswijze houdt hiermee en met een ambtelijk contact over de planvorming rekening. | |
| | **Provinciaal beleidskader**<br>Het provinciaal ruimtelijk beleid ligt vast in de Brabantse Omgevings- visie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (*hierna:* IOV). Op 11 maart 2022 stelden Provinciale Staten de Omgevings-verordening Noord-Brabant vast, die gelijktijdig met de Omgevingswet inwerking zal treden. Daarnaast trad op 15 april 2022 de wijziging IOV-actualisatie april 2022 in werking. Hierin staan thema's en wijzigingen ten opzichte van de geldende Interim omgevingsverordening.. | Wordt voor kennisgeving aangenomen. |
| | **Inhoudelijk standpunt**<br>Indienster is mede onder verwijzing naar haar vooroverlegreactie positief over een verplaatsing van het cultuurtechnisch loonbedrijf om woningbouw aan de oostzijde van De Moer mogelijk te maken. Zij is echter van oordeel dat onderdelen van het plan, met daarin een verantwoording van de verplaatsing, nog onvoldoende onderbouwd zijn. Dit schuurt met de IOV. Hieronder gaat indienster daar nader op in.<br><br>Met de vestiging van het cultuurtechnisch loonbedrijf aan de Veldstraat wordt de voormalige bedrijfswoning afgesplitst ten behoeve van een woonbestemming.<br>Deze wijze van bestemmen leidt tot een nieuw bouwperceel en dus tot nieuwvestiging. In de toelichting van het ontwerpplan onderkent de gemeente dit. Zij onderbouwt de verplaatsing op grond de Algemene maatwerkbepaling in artikel 3.4 IOV. | Er is, ofschoon een bestaand bedrijfsperceel hergebruikt wordt, door het afsplitsen van de bedrijfswoning bezien vanuit de IOV sprake van nieuwvestiging. De provincie deelt de mening dat om volkshuisvestelijke reden voor een verplaatsing van het bedrijf sprake is van een groot openbaar belang. Dit maakt een beroep op artikel 3.4, lid 2, IOV mogelijk. Een bestemmingsplan kan onder verwijzing naar dit artikel nieuwvestiging mogelijk maken wanneer dit nodig is vanwege een groot openbaar belang als:<br>a. is verzekerd dat er elders een gelijkwaardige ruimtelijke ontwikkeling planologisch, juridisch en feitelijk wordt opgeheven waarbij de aanwezige bebouwing is gesloopt, die in directe relatie staat tot de nieuwvestiging;<br>b. dit past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied, mede gelet op de bepalingen in deze verordening;<br>c. dit geen onevenredige aantasting van waarden geeft;<br>d. de ruimtelijk-economische belangen voor de langere termijn aanwezig zijn;<br>e. de juridische of feitelijke mogelijkheden voor vestiging op een bestaand bouwperceel in de gemeente en in de omliggende gemeenten ontbreken;<br>f. ingeval het een veehouderij betreft in Beperkingen Veehouderij, de veehouderij blijvend beschikt over voldoende grond voor een veebezetting van 2 GVE per hectare of minder;<br>g. ingeval de locatie in het Natuur Netwerk Brabant ligt, er overeenkomstige toepassing wordt gegeven aan paragraaf 3.2.3 Natuur Netwerk Brabant.<br>De laatste twee voorwaarden zijn niet van toepassing. Over het voldoen aan de overige voorwaarden zijn indienster en gemeente het in beginsel met elkaar eens.<br>De IOV bevat basisprincipes in de artikelen 3.5 en 3.6 IOV. Er dient sprake te zijn van een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving. Hiervoor wordt rekening gehouden met:<br>a. zorgvuldig ruimtegebruik; |

| | | |
|---|---|---|
| | | b. de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering;<br>c. meerwaardecreatie.<br>Deze principes gaan, zoals indienster verder op in haar zienwijze aangeeft, inderdaad verder dan het benoemen van de afstandsnorm van 30 meter op basis van de VNG brochure (milieuzonering). Kijkend naar de toelichting van het ontwerp van het bestemmingsplan wordt dit ook niet miskend. |
| | **Maatwerkbepaling**<br>In de toelichting van het ontwerpplan staat dat het volkshuisvestelijk belang een groot maatschappelijk belang betreft en dat daarom nieuwvestiging binnen de randvoorwaarden van artikel 3.4 IOV mogelijk is. Indienster stemt daar in beginsel mee in. Eén van de randvoorwaarden daarbij is dat de gemeente aan de hand van een locatieonderzoek naar alternatieven aantoont dat de juridische of feitelijke mogelijkheden voor vestiging op een bestaand bouwperceel in de gemeente en in de omliggende gemeenten ontbreken. Bijlage 7 van de toelichting bevat een alternatievenonderzoek. | Zie hierboven en hieronder. |
| | In het onderzoeksrapport staan vestigingsvoorwaarden en eisen voor een geschikte vestigingslocatie voor dit bedrijf. Daarbij zijn bestaande locaties voor agrarische en niet-agrarische bedrijven en wonen genoemd die herbestemd kunnen worden voor dit bedrijf. Het rapport geeft ten aanzien van woonbestemmingen onder 3.2.2 aan: ‘ *Een hard uitgangspunt is echter dat de woning solitair moet zijn gelegen om te kunnen voldoen aan de eisen met betrekking tot milieu, geluid etc.’.* Indienster kan zich er in vinden dat de vestigingslocatie goed ontsloten moet zijn en niet moet zijn gelegen in de nabijheid van (een) woning(en). Zij vraagt onder verwijzing naar het harde uitgangspunt om een nadere motivering voor de voorkeurslocatie aan de Veldstraat 13. De afgesplitste bedrijfswoning krijgt op basis van het ontwerpplan immers een woonbestemming in de directe nabijheid van het cultuurtechnisch loonwerkbedrijf. Indienster verzoekt om mede met het oog op de toekomst op grond van de basisprincipes uit de artikelen 3.5 en 3.6 IOV nader te motiveren dat met deze wijze van bestemmen gezorgd wordt voor een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving. De onderbouwing moet verder gaan dan het benoemen van de afstandsnorm van 30 meter op basis van de VNG brochure (milieuzonering). | De nieuwe bedrijfslocatie moet voldoen aan (mede) door initiatiefnemer gestelde voorwaarden en eisen. Er vond voor een verplaatsing van het bedrijf ter voldoening aan de voorwaarde in artikel 3.4, lid 2, onder e IOV in zijn opdracht een alternatievenonderzoek plaats. De locatie Veldstraat 11-13 komt hieruit voort als voorkeurslocatie. De locatie ligt door de af te splitsen bedrijfswoning inderdaad niet solitair ten opzichte van woningen en voldoet daarom niet geheel aan de voorwaarden en eisen. Afgezet tegen de andere onderzochte locaties geldt de locatie toch als voorkeurslocatie. In bijlage 1 van dit verslag op zienswijze is de totstandkoming van het alternatievenonderzoek getoetst aan het principe ‘optimale aanwending/highest and best use (HABU)’. Uit deze toetsing blijkt dat:<br>1. Verwacht mag worden dat de ondernemer een zelfstandige beoordeling kan maken van de redelijk van zijn eisen, maar dat de door ondernemer gestelde eisen mij niet onredelijk of buitensporig voorkomen.<br>2. Dat de ondernemer een aanzienlijke inspanning heeft gepleegd om te komen tot een voor hem juiste locatie voor hervestiging, omdat de ondernemer reeds in contact is geweest met de gemeente inzake de haalbaarheid van diverse locaties en impliciet reeds de HABU afwegingen heeft gemaakt.<br>3. Dat de alternatieve locaties, binnen de huidige bedrijfsvoering van de ondernemer zeer beperkt beschikbaar zijn.<br>4. Van een potentiële koper binnen de marktwaardedefinitie redelijkerwijs niet meer inspanning verwacht mag worden dan het reeds gedane.<br><br>Door het gebruik van een bestaand bedrijfsperceel is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. |

| | | |
|---|---|---|
| | | Er zijn, rekening houdend met de inbreuk van het naar het bestaande bedrijfsperceel te verplaatsen bedrijf, bezien vanuit de lagenbenadering geen belemmeringen voor dit hergebruik.<br><br>Het bedrijfsperceel biedt, rekening houdend met de nabij gelegen af te splitsen woning, mogelijkheden voor een andere inrichting en ontsluiting. Het bedrijfsperceel wordt door een ontsluiting aan de westzijde via de Zijstraat beter ontsloten en beter landschappelijk ingepast dan nu via de Veldstraat het geval is. De Zijstraat is, anders dan de Veldstraat, berekend op middelzwaar en zwaar verkeer. Door een groene scheiding tussen het bedrijfsperceel en de woning, de keuze voor binnen de omgeving passende beplantingen en het aanbrengen van voorzieningen is niet alleen in De Moer maar ook op Veldstraat 11-13 sprake van een duurzame ontwikkeling. Op het bedrijfsperceel vinden geen gevaarlijke of risicovolle bedrijfsactiviteiten plaats. De activiteiten vinden waar mogelijk bovendien inpandig plaats. Keerwanden reduceren eventuele emissies van fijnstof en geluid. Samen met gebouwen en keerwanden is sprake van een voldoende fysieke en visuele afscheiding. In de bedrijfsexploitatie is aandacht voor verkeersveiligheid door o.a. het gebruik door het personeel van toolboxen aandacht verkeersveiligheid. (https://www.land-bouwverkeer.nl/handleiding/).<br>Er kan gesproken worden van meerwaardecreatie. De toelichting van het bestemmingsplan is met in acht name van het bovenstaande verder verduidelijkt.<br>Uit de motivering blijkt dat sprake is van een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving. Dit is niet alleen voor de omwonenden, maar ook voor het (te verplaatsen) bedrijf en de bewoner van de (voormalige) bedrijfswoning van belang. Voor de nieuwvestiging van het bedrijf bestaat onder verwijzing naar de gehouden omgevingsdialoog draagvlak. |
| | **Kwaliteitsverbetering van het landschap**<br>Het plan voorziet in een landschappelijke inpassing. De berekening voor de kwaliteitsverbetering van het landschap is gebaseerd op een categorie 3-ontwikkeling, zoals ook in de vooroverlegreactie ook is aangegeven.<br>Enerzijds is de systematiek van de berekening juist. Anderzijds is de kwaliteitsverbetering en de financiële tegenprestatie, die uitgaat van een bedrag van ruim € 4.000,00, te mager.<br>Het ontwerpplan voorziet in feite in twee afzonderlijke ruimtelijke ontwikkelingen te weten de wijziging van een bestemming ‘Bedrijf’ in ‘Wonen’ en het nieuw vestigen van een cultuurtechnisch loonwerkbedrijf. Vanwege deze specifieke situatie zal naar een maatwerkoplossing gezocht moeten worden.<br>De berekening gaat niet uit van reële bestemmingswaarden. Daarnaast is | Indienster constateert enerzijds dat de systematiek van de berekening juist is. Anderzijds constateert zij dat de financiële tegenprestatie te mager is. De berekening gaat naar haar mening niet uit van reële bestemmingswaarden. Het ontwerpplan voorziet in feite in twee afzonderlijke ruimtelijke ontwikkelingen te weten de wijziging van een bestemming ‘Bedrijf’ in ‘Wonen’ en het nieuw vestigen van een cultuurtechnisch loonwerkbedrijf. Vanwege deze specifieke situatie zal naar een maatwerkoplossing gezocht moeten worden.<br>Daarnaast is indienster van mening dat onvoldoende duidelijk hoe de investering wordt aangewend en hoe de beheerskosten zijn meegerekend.<br>Volgens de berekening, die gebaseerd is op conservatieve getallen, is een kwaliteitsverbetering van minimaal €4.095,20 vereist. In bijlage 2 van deze zienswijze is onderzoek gedaan naar de waarde van (cultuurtechnische) loonbedrijven. Dit onderzoek is opgesteld door een taxateur van agrarisch vastgoed. Daarbij is rekening gehouden met een verkleining van het bouwvlak en een afwaardering van grond ten behoeve van landschappelijke inpassing en het gegeven dat enkel op de locatie een kleinschalig loonbedrijf |

| | | |
|---|---|---|
| | onvoldoende duidelijk hoe de investering wordt aangewend en hoe de beheerskosten zijn meegerekend. | zich kan vestigen. Dit is nader onderbouwd met referenties. Uit de vergelijking blijkt dat de getallen die gebruikt zijn qua referentie vergelijkbaar zijn en daarom reëel zijn.<br><br>Dit neemt niet weg dat gezien de ontwikkeling initiatiefnemer extra wil investeren in het landschap. Initiatiefnemer wil onder verwijzing naar de bijlage van het ontwerpplan met daarin een berekening van het Brabants Landschap in beginsel een bedrag van € 9.876,56 investeren. Het vast te stellen bestemmingsplan voorziet verder in extra investeringen om uit oogpunt van ecologie een ontwikkelingsslag te maken. Er worden in dat verband twee bijenhotels ter plaatse van de bedrijfslocatie en nabij het perceel wat voor natuurinclusieve biologische landbouw (waarbij gebruik van drijfmest verboden is) geplaatst. Daarnaast komt er een zwaluwtil in verband met natuurlijke insectenbestrijding op de locatie. De totale extra kosten van de realisatie van deze ontwikkeling bedraagt circa €7.350,-.<br><br>In de beoogde situatie wordt €17.266,06 geïnvesteerd. Er wordt daarom ruim €13.000,- extra geïnvesteerd. Hierbij worden de kosten voor het uitvoeren van het natuurinclusieve akker met o.a. bloemen en kruiden niet meegerekend, alsmede de onderhoudskosten voor bestaande bomen op het perceel.<br><br><br><br>Gezien het vorenstaande wordt een kwalitatieve en ecologische impuls gemaakt waarbij ruim meer geïnvesteerd wordt als €4.095,20.<br><br>De beoogde landschappelijke inpassing is opgesteld door het Brabants Landschap. Zij besteedde daarbij aandacht aan het omliggend landschap. Dit landschap kenmerkt zich als een halfopen cultuurlandschap voorkomend in de schil rond de Loonse en Drunense Duinen. Er is sprake van een agrarisch cultuurlandschap met een kleinschalige kamertjesstructuur, ook wel coulisselandschap genoemd. De inpassing versterkt de kamerstructuur onder gebruikmaking van landschapselementen die deel uitmaken van het coulisselandschap. Het gaat hierbij om:<br>- Bosschages en struweel(hagen); |
| | Indienster gaf tenslotte in het vooroverleg aan dat de voorgestelde maatregelen moeten passen binnen de ontwikkelingsrichting van | |

| | | |
|---|---|---|
| | het voorgestelde gebied. Daarbij moet er aandacht zijn voor het versterken van bestaande structuren en dient het landschappelijk inpassingsplan daarin ook nader inzicht te geven. Dat nadere inzicht ontbreekt. Indienster stemt dit in het komende Planteamoverleg graag nader af.<br><br>Indienster verzoekt samenvattend om het bestemmingsplan op bovengenoemde onderdelen nader te onderbouwen op grond van artikel 3.4, lid 2, sub e (onderbouwing van het alternatievenonderzoek) en de artikelen 3.5 en 3.6 (zorgvuldig ruimtegebruik met het oog op een veilige en gezonde leefomgeving) en artikel 3.9 (kwaliteitsverbetering van het landschap) IOV. | - Houtwallen en houtsingels;<br>- Bomenrijen/-lanen;<br>- Solitaire bomen;<br>- Hoogstamfruitboomgaarden aansluitend op de erven;<br>- Poelen (mits de grondwaterstand dit toelaat);<br>- Akkerranden met bloemen, kruiden, grassen en granen<br><br>In de landschappelijke inpassing komen hagen, laanbomen, houtsingels terug. Op de bedrijfslocatie wordt tevens een natuurinclusieve akker gerealiseerd met bloemen en kruiden. Hiermee wordt invulling gegeven aan de gebiedseigen landschapskenmerken. Door het creëren van een kamerstructuur wordt aangesloten bij de gewenste landschappelijke ontwikkelingsrichting.<br><br>Er wordt meer geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van het landschap. De uitgangspunten van de kwaliteitsberekening worden verder onderbouwd. Dit geldt in bijzonder voor de waarde van een cultuurtechnisch bedrijf. De zienswijze is zo bezien deels gegrond. Ze is aanleiding om de toelichting met bijlagen van het bestemmingsplan op een aantal onderdelen aan te passen dan wel nader toe te lichten. Voor wat betreft de bijlagen gaat het om bijlage 1 (Inrichtingsplan), 2A (Landschappelijke inpassing tekening), 2B (Landschappelijke inpassing compensatiemaatregelen), 2C (Berekening kwaliteitsverbetering) en 2D (Kosten aanleg en beheer). De berekening kwaliteitsverbetering en kosten aanleg en beheer zijn samengevoegd. |
| 2. | Op 25 november 2022 gaf indienster in het kader van wettelijk vooroverleg een reactie op het voorontwerp van het bestemmingsplan. De gemeente stelt In het verslag van vooroverleg dat zij de gevraagde aanpassingen overneemt in de regels, toelichting en verbeelding van het ontwerpplan. De gevraagde aanpassingen staan echter niet in de regels. Verzoek is om de definities uit het Inpassingsplan in relatie tot ‘Overige zone – magneetzone’ ook in de regels over te nemen.<br>Het betreft de volgende begripsbepalingen:<br>***- Gevoelige bestemmingen***<br>*Bestemmingen in de magneetveldzone waarin mensen langdurig kunnen verblijven. Onder langdurig Verblijf wordt verstaan: een dagelijks verblijf gedurende minimaal een jaar met een verblijftijd van minimaal 14-18 uur per dag (zoals woningen en ook andere woonvormen waar mensen langdurig verblijven (zoals verpleeghuizen en instellingen voor mensen met een beperking, scholen, kinderdagverblijven en crèches) conform het herijkte voorzorgbeleid voor magneetvelden bij elektriciteitsvoorzieningen (ministerie van Economische Zaken en* | De zienswijze is gegrond. De begrippen ‘Gevoelige bestemmingen’ en ‘(Specifieke) magneetveldzone’ zijn overeenkomstig voorstel van indienster toegevoegd aan de regels van het bestemmingsplan. |

| | | |
|---|---|---|
| | *Klimaat d.d. 21 april 2023, kenmerk: DGKE-DRE/26746813).*<br>***- (Specifieke) magneetveldzone***<br>*De strook grond die zich aan beide zijden langs de hoogspanningsverbinding uitstrekt en waarbinnen het magneetveld gemiddeld over een jaar hoger dan 0,4 microtesla is of in de toekomst kan worden, berekend overeenkomstig de 'Handreiking voor het berekenen van de breedte van de specifieke magneetveldzone bij bovengrondse hoogspanningslijnen' versie 4.1 van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu.* | |
| 3. | | ***Vooraf:***<br>De afstand van het bedrijf ten opzichte van de woning van indienster wordt na verplaatsing groter. Deze afstand is nu ca.100 en is na verplaatsing ca. 1.400 m. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS 14 september 2016 en 23 augustus 2017) blijkt dat iemand, die rechtstreeks feitelijke gevolgen ondervindt van een activiteit, belanghebbende is, tenzij 'gevolgen van enige betekenis' ontbreken. Dergelijke gevolgen ontbreken indien ze wel zijn vast te stellen, maar voor de woon-, leef- of bedrijfssituatie van een betrokkene dermate gering zijn dat een persoonlijk belang bij het besluit ontbreekt. Daarbij wordt gekeken naar factoren zoals de afstand en het hebben van zicht op een ontwikkeling, de planologische uitstraling van een ontwikkeling en de milieugevolgen (o.m. geur, geluid, licht, trilling, emissie, risico) van de activiteit behorend bij een ontwikkeling. De factoren worden zo nodig in onderlinge samenhang bezien. Een afstand van ca. 1.400 m van het plangebied van het te verplaatsen bedrijf is dermate groot dat, rekening houdend met genoemde factoren, geen sprake kan zijn van overlast. Indienster is in alle redelijkheid niet te zien als belanghebbende. Desondanks wordt kort een reactie gegeven op de zienswijze. |
| | De noodzakelijke toekomstige woningbouw in De Moer is een terugkerend argument in het ontwerpplan en de vormvrije MER-beoordeling. Indienster is van mening dat deze woningbouw in de procedure niet tot verzachtende omstandigheden mag leiden. | Wordt voor kennisgeving aangenomen. Dat geldt temeer omdat voor het weerleggen van zienswijzen in weerwil van het grote openbare belang van de woningbouw geen gebruik gemaakt is van verzachtende omstandigheden. |
| | Het te verplaatsen bedrijf is in strijd met het bestemmingsplan op Middelstraat 8 gevestigd. Het ontwerpplan voorziet voor de verplaatsing in een herbestemming van Veldstraat 11-13 voor een bedrijfsgebouw van 2.500 m2 en een terreinverharding van 5.500 m2. Er is daardoor sprake van een forse uitbreiding van het bedrijf met bijbehorende bedrijfsactiviteiten. Dit gaat verder dan een behoud van het huidige bedrijf voor De Moer. | Het is geen probleem dat het bedrijf na verplaatsing uitbreidt temeer omdat het bedrijf op de beoogde nieuwe locatie ruimtelijk goed inpasbaar is. Op de beoogde nieuwe locatie is planologisch gezien sprake van een verbetering. De oppervlakte van het bestemmings- c.q. bouwvlak (ca. 7.600 m2) en de maximaal toegestane bebouwde oppervlak (2.500 m2) nemen na vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het huidige bestemmingsplan af (resp. ca. 15.000 m2 en 2.640 m2). |
| | Een milieueffectrapportage is een hulpmiddel om het milieubelang volwaardig mee te laten wegen in de procedure De gemeente ziet geen reden voor zo'n rapportage omdat er | De milieukundige gevolgen van de verplaatsing van het bedrijf zijn onderzocht en toegelicht. Daarbij is rekening gehouden met de aard en omvang van het bedrijf en de (potentiële) milieubelasting van het bedrijf voor de |

| | | |
|---|---|---|
| | naar verwachting geen nadelige gevolgen voor het milieu zijn. Individuele omstandigheden of een optelsom van factoren kunnen een belasting vormen voor het milieu. Daardoor is niet op voorhand duidelijk of er sprake is van nadelige gevolgen.<br>Drempelwaarden in het Besluit m.e.r. zijn gebaseerd op algemene kenmerken van een activiteit en een globale aanname dat bij gevallen onder de drempelwaarde geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden. Dat hoeft niet het geval te zijn wanneer de activiteit in of bij een gevoelig gebied is gepland. Daarvan is in dit geval naar de mening van indienster sprake. Het plangebied kenmerkt zich door diverse bestemmingsplannen, besluiten, herzieningen en verleende omgevingsvergunningen. Dit maakt de situatie onoverzichtelijk. Het gebied wordt omgeven door: het golfpark De Loonsche Duynen, de hoogspanningsverbinding Zuid-West 380 kV Oost Rilland-Tilburg, een zeer open landschap, B-watergangen van waterschap Brabantse Delta, een vernietigingsplaats voor explosieven (in samenwerking met de Explosieven Opruimingsdienst Defensie) en het natuurgebied Huis ter Heide. In het ontwerpplan is de maatvoering van bedrijfsgebouwen, oppervlakte verharding en parkeerplaatsen beperkt uitgewerkt. Dit geeft initiatiefnemer flexibiliteit. De beperkte maatvoering wordt daardoor naar de mening van indienster onvoldoende meegenomen in de milieueffecten. De significante gevolgen van de bedrijfsactiviteiten zijn niet volledig terug te vinden in het ontwerpplan. Het gaat hierbij om activiteiten zoals omgang met bedrijfsafvalstoffen en -water, het gebruik van opslagvoorzieningen, de aanleg en het gebruik van een toegangsweg op de Zijstraat en het aanleggen en gebruik van een dam, zoals in eerdere stukken genoemd door waterschap Brabantse Delta. De overzicht is niet volledig. De activiteiten hebben effect op de milieubelasting. | omgeving. Er is binnen de flexibiliteit, die het bestemmingplan biedt, en rekening houdend met de bedrijfsmatige exploitatie van een cultuurtechnisch (loonwerk)bedrijf en de aanleg van voorzieningen geen sprake van nadelige gevolgen voor het milieu. |
| | Het ontwerpplan splitst de bedrijfswoning af voor reguliere bewoning. Dit is in strijd met de wet (art 3.61 IOV), maar schijnt in dit plan onvermijdelijk te zijn. Er ontstaat een nieuw bouwperceel en is er sprake van nieuwvesting. Dit staat haaks op het uitgangspunt van het voorkomen van nieuwvestingen in het landelijk gebied.<br>Indienster vraagt zich af of een gemeenteraad met een dergelijke constructie moet instemmen. Dat geldt temeer omdat het | Zie de reactie hierboven onder 1 met betrekking tot het toepassen van artikel 3.4, lid 2, IOV. Daar wordt gemotiveerd waarom nieuwvestiging omwille van het volkshuisvestelijk belang, zijnde een groot openbaar belang, mogelijk is. Er is daardoor geen sprake van strijd met artikel 3.61 IOV. Om deze reden is ook geen sprake van een precedent.<br>Het vast te stellen bestemmingsplan laat onder een landschappelijke inpassing een cultuurtechnisch (loonwerk)bedrijf in plaats van agrarisch loonbedrijf toe. De activiteiten van deze bedrijven zijn vergelijkbaar. De omvang van het bestemmings- c.q. bouwvlak wordt zoal |

| | | |
|---|---|---|
| | toestaan van deze situatie een precedent schept. Uit de stukken blijkt dat nieuwvesting per definitie impact heeft op het landschap. In mei 2022 is in samenspraak met Brabants Landschap een landschappelijke inpassing opgesteld. Ondanks de inpassing wordt het kenmerkende open landschap door een bouwwerk van 2.500 m2 teniet gedaan.<br><br>De Structuurvisie van de gemeente Loon op Zand gaat uit van een landelijk gebied waar het prettig wonen, werken en recreëren is. Als inwoner van De Moer verwacht indienster dat er een zakelijke rapportage milieueffecten plaatsvindt die alle van invloed zijnde factoren meeweegt. Natuur en landschap zijn een steeds belangrijker onderdeel van het gemeentelijk beleid. Ze staan steeds meer onder druk van ontwikkelingen buiten stedelijk gebied. Als toetsingskader vormen ze steeds een groter belang voor het beoordelen van ruimtelijke plannen buiten het stedelijk gebied. Daar hoort ook een merbeoordeling bij waarbij de huidige kenmerkende landschapsomgeving wordt meegewogen. | eerder gesteld aanzienlijk kleiner. Deze oppervlakte gaat van ca. 15.000 m2 naar ca. 7.600 m2. Er geldt een bebouwde oppervlakte van maximaal 2.500 m2. Dit is een verbetering ten opzichte van het huidige bestemmingsplan wat zonder een landschappelijke inpassing maximaal 2.640 m2 toelaat. Niet valt in te zien waarom bij een vaststelling van het bestemmingsplan onder een vermindering van de oppervlakte van het bestemmings- c.q. bouwvlak en van maximaal toegestane bebouwde oppervlakte het kenmerkende open landschap teniet gedaan wordt.<br><br>De activiteiten op Veldstraat 13 veranderen door een wijziging van agrarisch loonbedrijf in een cultuurtechnisch (loon)bedrijf niet wezenlijk. De activiteiten zijn, zoal ook hierboven is gesteld, vergelijkbaar. Enkel de opdrachtgevers zijn anders. Bij uitvoering van een agrarisch loonbedrijf zijn agrariërs primair de opdrachtgever. Een cultuurtechnisch loonwerkbedrijf richt zich meer op overheden en andere bedrijven. Zo'n bedrijf verricht in overwegende mate werkzaamheden voor de aanleg, het onderhoud en het verbeteren van groenvoorzieningen, sportvelden en recreatieobjecten en daarmee samenhangende grondwerken (bovenste grondlaag) en andere grondwerken voor beplantingen en groenstroken. Bij zowel een agrarisch loonbedrijf als een cultuurtechnisch (loon)bedrijf worden binnen de inrichting landbouwmachines, motorrijtuigen met beperkte snelheid, werktuigen en overige hulpmiddelen gestald, vindt, onderhoud en reparatie aan eigen materieel plaats en vindt op- en overslag van een strategische werkvoorraad plaats..<br><br>Indienster is niet ontvankelijk in de zienswijze omdat zij geen belanghebbende is. |

*Bijlage 1:* Notitie Marktwaarde en HABU
*Bijlage 2:* Onderzoek waardebepaling Veldstraat 11 en 13

***Conclusie***
De zienswijze onder 1 is deels gegrond en de zienswijze onder 2 is gegrond. Indienster onder 3 is niet ontvankelijk in haar zienswijze.

***Gevolgen voor het bestemmingsplan***
De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

**Toelichting met bijlagen:**
Er wordt meer geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van het landschap. De uitgangspunten van de kwaliteitsberekening worden verder onderbouwd. Dit geldt in bijzonder voor de waarde van een cultuurtechnisch bedrijf. De toelichting met bijlagen van het bestemmingsplan is op een aantal onderdelen aangepast dan wel nader toegelicht. Voor wat betreft de bijlagen gaat het om bijlage 1 (Inrichtingsplan), 2A (Landschappelijke inpassing tekening), 2B (Landschappelijke inpassing compensatiemaatregelen), 2C (Berekening kwaliteitsverbetering) en 2D (Kosten aanleg en beheer). De berekening kwaliteitsverbetering en kosten aanleg en beheer zijn samengevoegd.

**Regels met bijlagen:**
De begrippen 'Gevoelige bestemmingen' en '(Specifieke) magneetveldzone' zijn overeenkomstig voorstel van indienster toegevoegd aan de regels van het bestemmingsplan.

**Verbeelding:**

N.v.t.

**3. AMBTSHALVE AANPASSINGEN**
N.v.t.