

VASTGESTELD

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





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

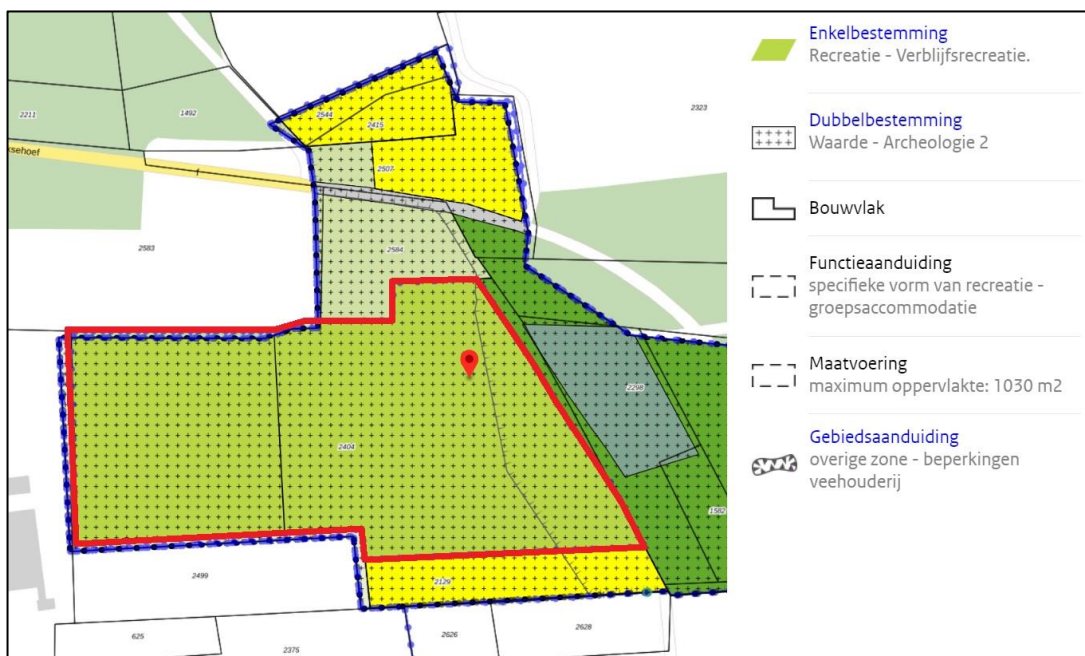
Het plangebied ligt aan de Duiksehoef 8 en 8a, in het buitengebied van de gemeente Loon op Zand. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Loon op Zand, sectie I, perceelnummer 2404 en heeft een oppervlakte van 32.573 m². Het plangebied wordt ten zuiden, ten westen en ten noordwesten begrensd 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, opstellen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven 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:

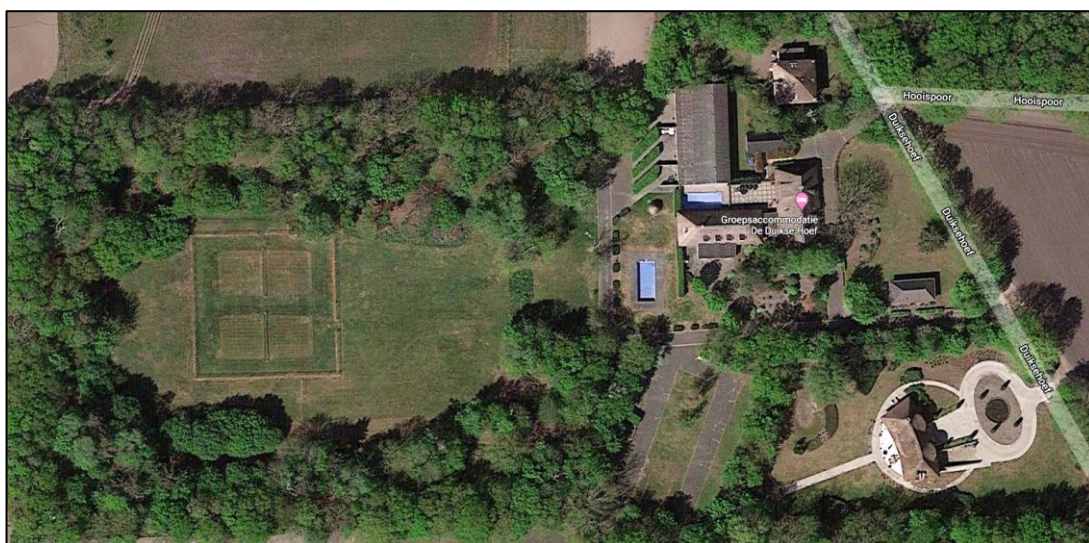
- Een boerderij Maximaal 40 personen
- Nostalgische hooimijt Maximaal 32 personen
- Comfortabele schaapskooi Maximaal 30 personen
- Veldschuur 2 Maximaal 20 personen
- Veldschuur 3 Maximaal 20 personen

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 ruimtevrage 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 termijn doelen 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 hoofdoelstellingen voor de middellange en lange termijn. De basisopgave is werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. De vier hoofdoelstellingen komen voort vanuit de basisopgaven. Het gaat om de volgende hoofdoelstellingen:

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

Om de doelen voortkomend uit de hoofdoelstellingen 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 uitgangspunten 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 m³ 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 bepaald 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 dichtslippen 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)
- meerwaarderecreatie (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.

Meerwaarderecreatie (art. 3.8)

Meerwaarderecreatie 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.

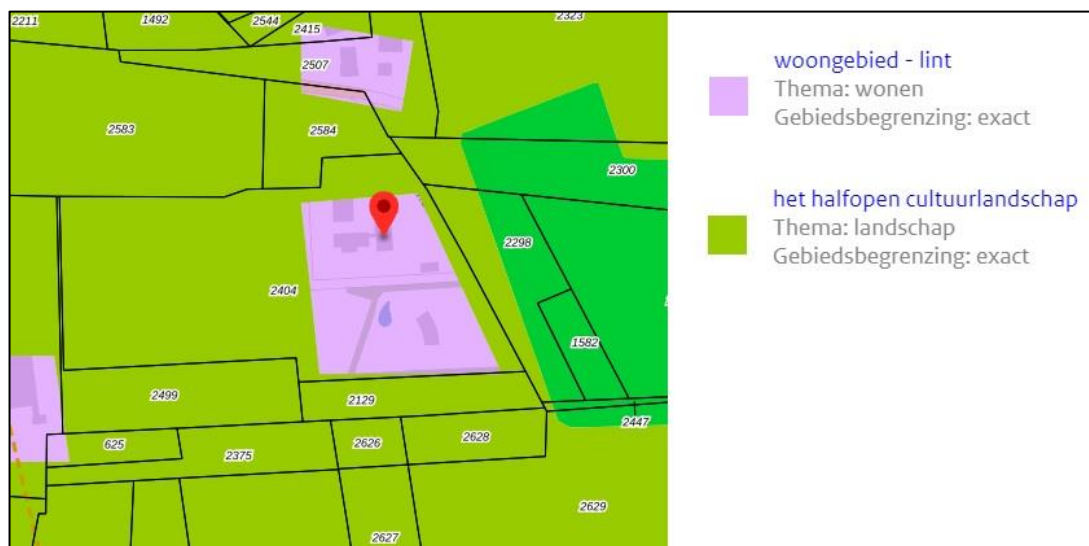
4.3 Gemeentelijk beleid

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 verbindingzones (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

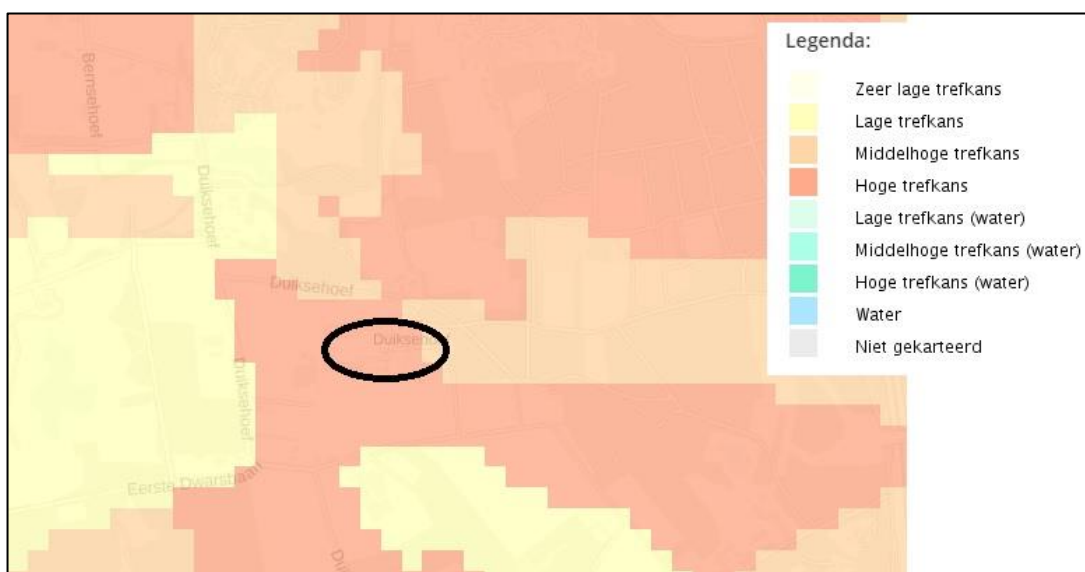
Voor archeologie geldt de nationale wetgeving die afkomstig is uit Europees beleid. Het Verdrag van Valletta (of wel: 'Verdrag van Malta') regelt hoe er omgegaan moet worden met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland heeft het verdrag in 1992 mede ondertekend. De uitgangspunten van dit Europese 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 manege 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 geluidemissie 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 geluidseisen 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.

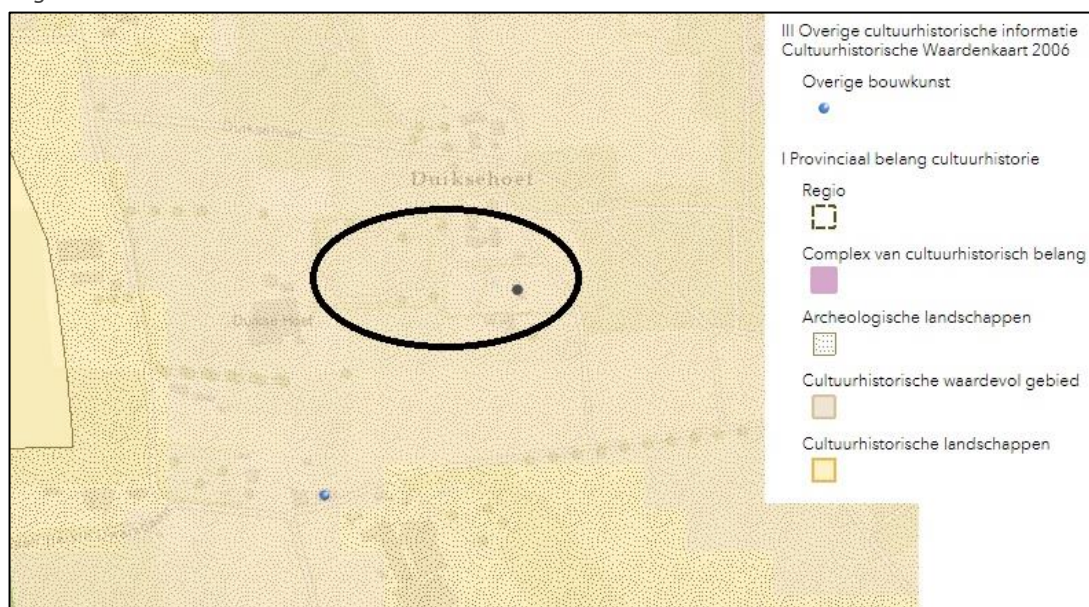
Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus, zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de Omgevingswet, die naar verwachting in juli 2022 in werking treedt, wordt een integrale bescherming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

Ontwikkelingsstrategie

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

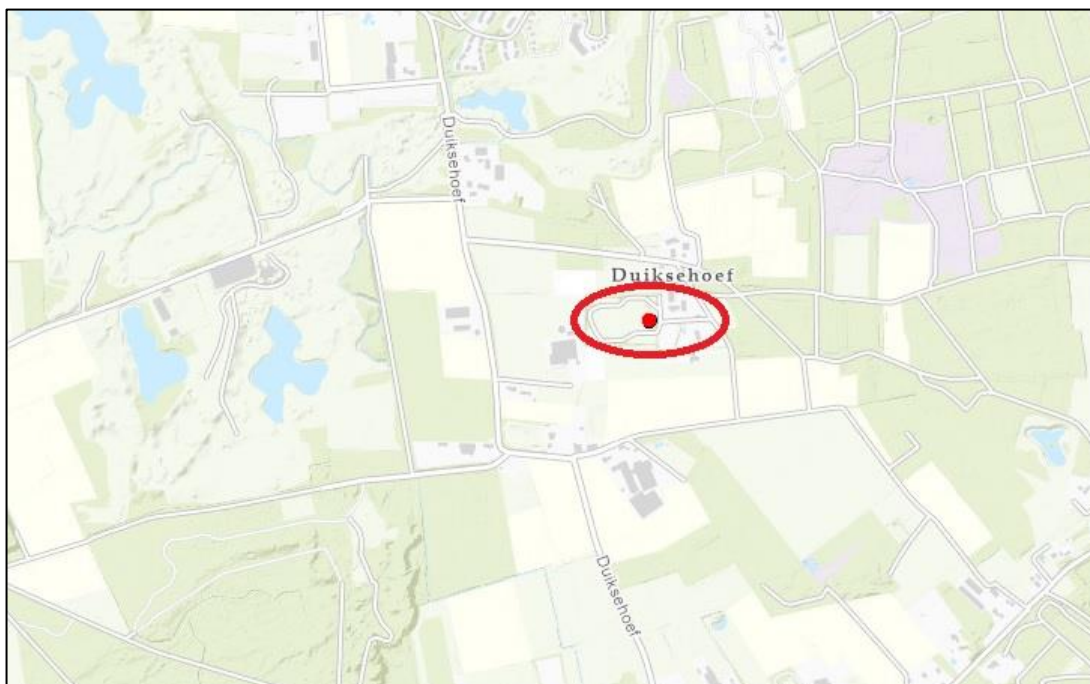
Het groepsrisico is een maat voor de kans dat een bepaald aantal mensen overlijdt als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De hoogte van het groepsrisico hangt af van:

- 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 verkeerslawaaï 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 geluidsgevoelige bestemmingen.

In artikel 1 van de Wgh wordt een beperkt aantal type objecten aangemerkt als geluidsgevoelig object. Dit zijn: woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidsgevoelige 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 dicht bij de weg te liggen. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï 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 $L_{A,r,LT}$ als de maximale geluidniveaus $L_{A,max}$.

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 (vierentwintig uur 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 PM₁₀ in 2020 (gegevens 2020) is ter plaatse minder dan 18 µg/m³. De concentratie NO₂ 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/m ³	0,00
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

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.

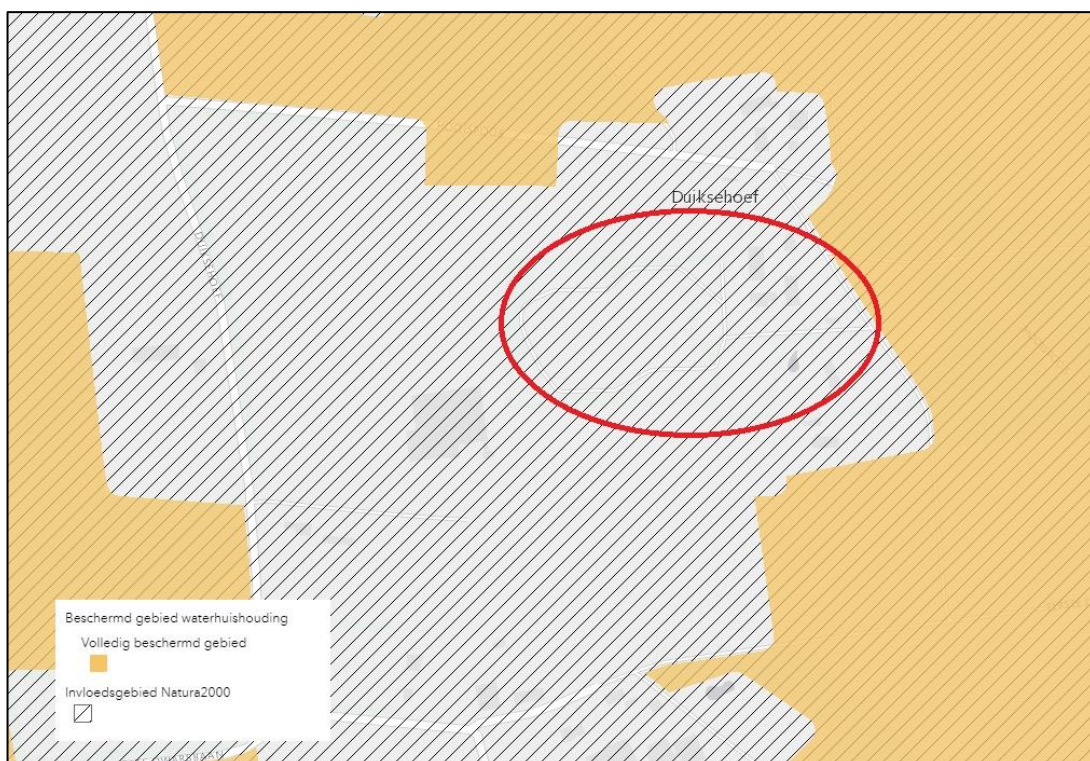
Binnen de algemene regelgeving van het Waterschap Brabantse Delta is de drempelwaarde die het waterschap hanteert voor het nemen van compenserende maatregelen bij een toename aan verhard oppervlak per 1 april 2021 gewijzigd van 2000 m² naar 500 m². De gedachtegang hierachter is het steeds grotere belang 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 keurkaart waterschap Brabantse Delta (plangebied rood omcirkeld)

Het plangebied in het invloedsgebied 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 bestemmingsplan 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 opstellen, 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.



BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING



BIJLAGE 1 MEMO NOODZAAK OMZETTEN BEDRIJFSWONING NAAR BURGERWONING



Memo

Aan:	Gemeente Loon op Zand, dhr. W. van Veghel
Van:	Beerens Advies, Frenkel Beerens
Cc:	
Onderwerp:	Noodzaak bedrijfswoning bij groepsaccommodatie Duiksehoef 8
Datum:	Mei 2021 / augustus 2022

Geachte heer / mevrouw,

De gemeente heeft de vraag gesteld waarom er geen noodzaak is om bij het bedrijf (Groepsaccommodatie Duikse Hoef) te wonen (in een bedrijfswoning). Hierbij wordt een vergelijk gemaakt met bv. een camping. Ook al ontbreekt de noodzaak, dan kan 24 uren aanwezigheid van een beheerder wel wenselijk zijn, zo wordt gesteld.

In deze memo zet ik uiteen waarom een bedrijfswoning niet noodzakelijk en vanuit bedrijfseconomisch oogpunt niet wenselijk / haalbaar is.

a. Geschiedenis groepsaccommodatie Duikse Hoef

In de jaren zestig is toenmalig eigenaar en agrarisch ondernemer gestart met een groepsaccommodatie naast zijn agrarische bedrijf (nevenactiviteit). De bebouwing op het perceel, met uitzondering van de receptie, de nostalgische hooimijt en de thans als bedrijfswoning bestemde woning, komen voort uit het agrarisch gebruik van het perceel.

De boerderij vormde het oorspronkelijke woonhuis van het agrarisch bedrijf. Eigenlijk vergelijkbaar met andere agrarische bedrijven die in de loop der jaren nevenactiviteiten zijn gaan ontplooien.

Eind jaren zeventig is de groepsaccommodatie Duikse Hoef verkocht aan een derden. De nieuwe eigenaar woonde elders en had (elders) een bouwbedrijf. De nieuwe eigenaar ging de groepsaccommodatie als nevenactiviteit voortzetten. De agrarische activiteiten zijn rondom de eigendomswissel beëindigd.

In de jaren '80 maakt de groepsaccommodatie een grote groei door. De exploitatie richt zich volledig op het bieden van groepsaccommodaties voor mensen met een beperking. Instellingen uit het hele land maken gebruik van de accommodatie. Deze groepen hebben ieder een eigen begeleidingsteam en de eigenaar was telefonisch bereikbaar en in de gelegenheid om binnen afzienbare termijn op locatie te zijn.

De aanwezige bedrijfsbebouwing wordt in de jaren tachtig getransformeerd t.b.v. de groepsaccommodatie en eind jaren 80 is de Hooimijt gerealiseerd. Ook de woonboerderij werd verbouwd en bij de activiteiten van de groepsaccommodatie betrokken.

Met het betrekken van de woonboerderij (de agrarische bedrijfswoning) bij de groepsaccommodatie is mogelijk gebleken (eind jaren tachtig) om elders op het perceel een nieuwe bedrijfswoning te realiseren (al was die voor de exploitatie niet strikt noodzakelijk).

De bedrijfswoning (8A) is in eigen beheer gebouwd, eigenaar heeft hier tien jaar over gedaan. Pas sinds het begin van deze eeuw is de woning bewoond (2001). De groepsaccommodatie Duikse Hoef heeft daarmee vanaf de eind jaren zeventig tot aan 2001, ruim 20 jaar kunnen bestaan zonder een bedrijfswoning en zonder dat er een beheerder aanwezig was op het terrein.

Kort nadat gestart werd met de bouw van de bedrijfswoning (jaren negentig) doet zich een enorme verandering voor die van invloed is op de exploitatie. Door veranderingen in wet- en regelgeving rondom het bieden van verblijfsaccommodaties aan mensen met een beperking, dient er fors te worden geïnvesteerd in de bestaande accommodaties. De middelen hiervoor ontbraken en/of waren niet beschikbaar. Hierdoor is de Duikse Hoef haar

primaire doelgroep kwijtgeraakt. Om een nieuwe doelgroep aan te kunnen spreken is het plan gemaakt om op het terrein enkele kleinere chalets/bungalows te realiseren. Hiermee zou men voor de exploitatie niet langer afhankelijk zijn van grote groepen. De gemeente Loon op Zand wilde destijds niet meewerken aan het plan.

Vanaf het moment van wegvallen van deze doelgroep is het financieel resultaat van de exploitatie een stuk lager. Een volwaardig DGA inkomen is niet haalbaar gebleken. Dat was voor de eigenaar ook niet nodig, hij had immers nog een ander bedrijf dat zijn hoofdactiviteit betrof. De activiteiten van een groepsaccommodatie vinden hoofdzakelijk plaats in de weekenden en de vakantie. Dus dat is ook nog eens goed om te combineren.

Kijkend naar de jaarresultaten dan is de omzet vanaf 2010 t/m 2018 zo'n €80.000 per jaar (daar moeten de kosten nog vanaf: rente/afschrijving, onderhoud/beheer, energielasten, exploitatiekosten). In 2019 was de omzet €40.000 en in 2020 – mede als gevolg van COVID-19 – is er geen omzet gemaakt. 2021 kenmerkt zich evenaals 2020 als een "coronajaar". In 2022 zijn de maatregelen rondom Corona verder afgeschaald, zodat eind 2022 zicht is op een 'regulier' jaar.

Doordat het eigendom al sinds de jaren zeventig bij de eigenaar berust is het mogelijk gebleken de accommodatie als nevenactiviteit in stand te laten. In februari 2020 is de eigenaar overleden en de erfgename – woonachtig in Heemstede – belast met de afhandeling van de erfenis, waaronder begrepen de verkoop van de Groepsaccommodatie en bedrijfswoning. Tot aan de verkoop exploiteert de erfgename de groepsaccommodatie (exploitatievergunning staat op zijn naam). Nadat de maatregelen rondom COVID zijn komen te vervallen is er weer sprake van regelmatige verhuur. Actuele cijfers zijn niet voorhanden. Deze worden in 2023 voor het eerst verwacht. Erfgename heeft niet tot doel om de groepsaccommodatie als eigenaar voort te zetten, maar wil het graag verkopen aan iemand die met respect omgaat met hetgeen hier in de afgelopen zestig jaar is opgebouwd.

b. Huidige situatie

Het perceel incl. bedrijfswoning is 3 hectare groot. Het perceel van de bedrijfswoning is ca. 1.900m². De verblijfsaccommodaties staan geconcentreerd op het voorste deel van het naastgelegen perceel. De percelen zijn van elkaar gescheiden door volgroeide groene erfafscheidingen.

De bedrijfswoning en het terrein van de groepsaccommodatie hebben ieder een eigen afsluitbare toegangspoort.



De groepsaccommodatie Duiksehoef bestaat uit de volgende accommodaties.

- Een boerderij – max. 40 personen
- Nostalgische hooimijt – max. 32 personen
- Comfortabele schaapskooi – max. 30 personen
- Veldschuur 2 – max. 20 personen
- Veldschuur 3 – max. 20 personen

In de Veldschuur is nog een derde ruimte aanwezig die niet verhuurd wordt. Daarnaast is er een receptie aanwezig bij de poort. Het hele terrein is afsluitbaar.

De verschillende accommodaties zijn volledig zelfvoorzienend en beschikken over alle benodigde faciliteiten om met familie, bedrijf of andere groepen te verblijven. Naast voldoende sanitaire voorzieningen en slaapvertrekken, is per accommodatie voorzien in een grote keuken, bar en leefgedeelte. De accommodaties zijn sober ingericht en doen enigszins gedateerd aan. De Hooimijt vormt hierop een positieve uitzondering.

Het onderscheidende karakter van het bedrijf zit niet in het aanbieden van een luxe en moderne verblijfsaccommodaties, maar richt zich hoofdzakelijk op grotere groepen die kiezen voor de locatie (nabij Efteling en Loonse- en Drunense duinen). De accommodaties zijn schoon en doelmatig ingericht.

De receptie is enkel op doordeweekse dagen geopend tussen 10:00 – 12:00 en in geval calamiteit kan men telefonisch contact opnemen met de 'beheerder/eigenaar'. De accommodaties zijn voorzien van een Brandmeldinstallatie. Buiten de openingstijden van de receptie zijn de gebruikers op zichzelf aangewezen. Met moderne communicatiemiddelen is dat geen enkel probleem.



Figuur 1: receptie (65m²) bij entree accommodatie

Sinds het overlijden van de eigenaar is de erfgenaam uit Heemstede het eerste aanspreekpunt en exploitant conform de exploitatievergunning.

Een plattegrond van het terrein is bijgevoegd. De totale oppervlakte bedrijfsbebouwing bedraagt ca. 1.030 m².

Op het terrein zijn verder aanwezig een sportveld en twee onverwarmde zwembaden met een diepte van < 1.20m. De primaire doelgroep voor de Duikse Hoef zijn bedrijfsuitjes (teambuilding), familie-uitjes en verenigingen. Voor reguliere gezinnen zijn de accommodaties te groot.

c. Noodzakelijkheid

Het verzoek voorziet in het 'ontkoppelen' van de bedrijfswoning van de recreatieonderneming. *De gemeente stelt de vraag waarom dit bedrijf, bestaande uit groepsaccommodaties, anders dan bijv. een camping zonder toezicht, beheer c.q. bereikbaarheid? Ook al ontbreekt een noodzaak dan kan een 24 uursaanwezigheid van een beheerder wel wenselijk zijn.*

Op voorhand willen stellen dat er een groot verschil is tussen 'wonen' en 'beheren'. Het wonen in een bedrijfswoning is wezenlijk anders dan het organiseren van het beheer en toezicht op een recreatiebedrijf.

In het algemeen kan gesteld worden dat een woonhuis – waar mensen zich permanent vestigen en zich inschrijven – (tegenwoordig) niet noodzakelijk is voor een recreatiebedrijf. Ook voor een camping is het niet noodzakelijk om een woonhuis te hebben waar mensen permanent wonen. Dat er vaak een woonhuis aanwezig is bij een recreatiebedrijf, moet in historisch perspectief worden geplaatst.

Bij de Duikse Hoef is het recreatiebedrijf, net als bij vele andere recreatiebedrijven, 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 (ook dat is tegenwoordig genuanceerder).

Bij recreatiebedrijven die specifiek vanuit dat doel zijn gestart, was het in het verleden gebruikelijk dat ondernemer, eigenaar en beheer in één persoon. Zeker vanuit de start van een bedrijf was het destijds vanuit het oogpunt van efficiënte bedrijfsvoering wenselijk om op het bedrijf te wonen. In een aantal gevallen werd het destijds zelfs verplicht gesteld door gemeenten om een bedrijfswoning te realiseren. De bedrijfswoning had, zeker in de beginfase van het bedrijf ook de functie van receptie/ontvangst en diende voor verhuur van faciliteiten.

In de loop van de jaren is de noodzaak om als ondernemer bij het recreatiebedrijf te wonen in veel gevallen komen te 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 een scheiding van functies, en is de noodzaak om bij recreatiebedrijf permanent te wonen komen te vervallen. Het recent geopende vakantiepark van de Efteling (Loonsche Land), maar ook het eerder geopende Bosrijk hebben geen bedrijfswoning bij het park, met andere woorden er is geen bedrijfswoning aanwezig. Dit wil niet zeggen dat er in die parken geen beheer is.

De praktijk op de Duiksehoef laat zien dat in de periode '80-'00 ook hier niemand woonachtig was bij het bedrijf. dat er een mogelijkheid was om te wonen in een bedrijfswoning is mooi meegenomen, maar dat had zijn ontstaansgeschiedenis in het verleden. Vanuit de exploitatie is het niet noodzakelijk gebleken om bij het bedrijf te wonen (groepsaccommodatie was bovendien een nevenactiviteit).

d. Beheer

De rol van toezicht en beheer is ondergebracht bij een beheerder/gastheer of team van beheerders en wordt tegenwoordig niet meer primair uitgevoerd door de eigenaar/ondernemer, maar door werknemers. Deze beheerders bemannen op gezette tijden de receptie of zijn telefonisch bereikbaar voor gasten. In een aantal gevallen zal de dienstdoende beheerder ook in de nacht verblijven op het terrein, hij of zij woont er echter niet. Ook in het geval dat dat eigenaar het beheer in eigen hand heeft, wil dat nog niet zeggen dat hij of zij er ook bij woont (een eigenaar kan ook maar op 1 plek wonen, ook als hij meerdere vastgoedobjecten of recreatieparken heeft).

Voor het toezicht – met name in de avonduren – zijn afzonderlijke mensen verantwoordelijk. Bij grote parken is dit toezicht uitbesteed aan professionele beveiligingsbedrijven. Bij de meeste parken is beveiliging en toezicht

overbodig en wordt volstaan met het beschikbaar stellen van een telefoonnummer bij calamiteiten. Hulpdiensten zijn eveneens beschikbaar.

Waar recepties in het verleden nog de functie vervulde voor in- en uitchecken is hier een tendens zichtbaar waarbij de sleuteluitgifte op een andere wijze plaatsvindt (pasjes, code, ophalen of brengen). De functie van de receptie om bezoekers wegwijs te maken in de omgeving is als gevolg van de moderne communicatiemiddelen overbodig geworden.

De groepsaccommodatie Duikse Hoef is een recreatiebedrijf met op het terrein (slechts) vijf groepsaccommodaties. In het geval dat er geen verhuring is, is het terrein afgesloten.

De receptie dient in de huidige exploitatie nog als aanspreekpunt, maar is slechts beperkt geopend (2 uur per dag op doordeweekse dagen). Gebruikers zijn op zichzelf aangewezen. Enkel voor vragen en in- en uitchecken heeft men contact met de beheerder. Dit is tijdens de openingstijden van de receptie of telefonisch.

De exploitatie van de Duikse Hoef richt zich op grote groepen (minimaal 20 personen). Het gaat om bedrijfsuitjes, verenigingen en familiefeesten. Daarmee ligt het accent van de verhuur ook niet in de reguliere vakanties, in tegenstelling tot reguliere recreatiebedrijven waar gezinnen verblijven. Een volledige bezetting van de accommodaties is de afgelopen jaren niet aan de orde geweest.

Is het noodzakelijk om 24 uur per dag / 7 dagen per week een beheerder te hebben die op het terrein verblijft?

Gezien de exploitatie in de afgelopen jaren en het karakter van de recreatievoorziening is het niet noodzakelijk om permanent een beheerder op het terrein aanwezig te laten zijn. De accommodaties moeten vooraf gereserveerd worden. Het heeft daarmee geen zin om een beheerder permanent te laten verblijven op het terrein. Vanuit veiligheid is het niet nodig, het terrein is afsluitbaar en de accommodaties zijn voorzien van deugdelijk hang- en sluitwerk.

Uit documentatie van de gemeente Loon op Zand blijkt dat het niet verplicht is om een permanente beheerder op het terrein aanwezig te hebben. In de exploitatievergunning d.d. 20 juni 2020 met kenmerk 1002020064 t.n.v. de eigenaar te Heemstede staat onder punt e. dat het gedurende de tijd dat de openbare inrichting geopend is, er altijd een persoon aanwezig, dan wel direct bereikbaar moet zijn. Deze persoon staat op het aanhangsel behorende bij de vergunning als leidinggevende vermeld. Hieruit volgt dat fysieke aanwezigheid vanuit exploitatie geen vereiste is.

Het bestemmingsplan regelt bouw- en gebruiksmogelijkheden van gronden en richt zich niet op de inrichting van activiteiten [daar is in dit geval de exploitatievergunning voor]. Een voorwaarde t.a.v. beheer en toezicht op recreatieterreinen hoort daarmee niet thuis in het bestemmingsplan.

Is beheer op locatie mogelijk?

Er is op het terrein van de groepsaccommodatie De Duikse Hoef ruimte beschikbaar voor een beheerder in een deel van de veldschuur danwel de receptie. In de huidige exploitatievorm kan volstaan worden met telefonische bereikbaarheid en beperkte openingstijden (aanwezigheid) van de receptie.

Het is evenwel denkbaar en voorstelbaar dat er zich een gelegenheid voordoet, waarbij het wenselijk is dat er gedurende de nacht iemand verblijft om toezicht te houden op de accommodatie. In zowel de Veldschuur als de receptie is die mogelijkheid voor handen. Daarmee is er geen sprake van een woonsituatie, maar meer vergelijkbaar met een 'nachtportier' bij een hotel.

De beheerder kan daarmee – indien nodig – verblijven op de accommodatie, maar woont er niet. De bedrijfswoning is primair een woonhuis. Het (verplicht) ter beschikking stellen van de woning als verblijfsruimte voor de beheerder in die gevallen dat hij/zij aanwezig zou moeten zijn is niet logisch, maar ook niet wenselijk. De geboden woonruimte staat in geen enkele verhouding tot de rol en takenpakket van de beheerder. Bovendien geldt ook dan nog dat een beheerder er niet gaat wonen, maar er enkel een verblijf heeft.



Figuur 2 Bedrijfswoning

Overige zaken worden vanuit beheer oogpunt uitbesteed aan bijvoorbeeld aan schoonmaakdienst en hoveniersbedrijf. Ook hiervoor is het niet noodzakelijk dat de beheerder permanent op het terrein is.

e. Economisch perspectief

Het economisch perspectief is in de ruimtelijke ordening om begrijpelijke redenen een onderbelicht aspect. Echter in situaties waarbij een recreatiebedrijf verkocht moet worden spelen verschillende zaken een rol.

Zoals gezegd kende de groepsaccommodatie in de jaren 80 en 90 hoogtijdagen, door de vele instellingen voor mensen met een beperking die gebruik maakten van de voorzieningen. Juist in die periode was er niemand woonachtig op het recreatiebedrijf. De eigenaar/beheerder woonde op afstand en was telefonisch bereikbaar. De eigenaar/beheerder had naast de groepsaccommodatie een bouwbedrijf (hoofdactiviteit). Door het succes in de jaren 80 en 90 en het feit dat hij ook een bouwbedrijf had, is hij in de gelegenheid geweest om de bedrijfswoning in eigen beheer te realiseren (bewoond vanaf 2001). Met het wegvallen van de doelgroep is een belangrijke inkomstenbron weggefallen. Een uitbreiding met chalets werd destijds niet toegestaan door de gemeente.

➔ Een koper moet zich gaan oriënteren op een doelgroep: waar richt ik me op?

De groepsaccommodaties zijn in de jaren 80 gerealiseerd en daarmee al 40 jaar oud. Hoewel de accommodaties schoon en veilig zijn, doen ze enigszins gedateerd aan.

➔ Een koper zal moeten investeren om de accommodaties te moderniseren, de mate van investeren is afhankelijk van de beoogde doelgroep en het omzetspotentieel.

Het bestemmingsplan laat 1.030 m² aan bedrijfsbebouwing toe op het perceel. Deze is aanwezig. Een verdere uitbreiding van het bedrijf is op grond van het bestemmingsplan niet mogelijk. Daarmee kan een ondernemer binnen bandbreedtes berekenen wat het maximale omzet kan zijn. Gelet op de monitor van groepsaccommodaties Nederland is een accommodatie met 100 bedden zeker levensvatbaar.

➔ Het bouwvolume mag niet uitgebreid worden op grond van het bestemmingsplan. Hiermee is een groei van het bedrijf beperkt mogelijk. Een koper neemt dit mee in zijn afwegingen.

De bedrijfswoning mag enkel en alleen bewoond worden door de persoon die betrokken is bij de exploitatie van het recreatiebedrijf. Dit betekent dat de koper wordt geacht te gaan wonen in de bedrijfswoning of dat hij zijn beheerder in de woning laat wonen. Vanuit exploitatie oogpunt is bij een groepsaccommodatie van deze omvang een bedrijfswoning niet noodzakelijk. Ook hoeft een beheerder niet permanent fysiek aanwezig te zijn. Daarmee is de bedrijfswoning een overbodig vastgoedobject.

- ➔ Koper wordt gedwongen om bij het recreatiebedrijf een bedrijfswoning te kopen die niet nodig is vanuit exploitatieoogpunt en daarmee enkel een enorme kostenpost is. Voor het eventueel bieden van faciliteiten voor een beheerder is de woning geen serieus alternatief. Kopers haken hierop af, daarmee haken ook de kopers af van de groepsaccommodatie.

Een nieuwe eigenaar zal in veel gevallen de aankoop van zowel de bedrijfswoning en de groepsaccommodatie moeten financieren. De bedrijfswoning zal als zakelijk vastgoed gefinancierd moeten worden. Dit betekent dat er geen hypotheek gevestigd kan worden, maar dat het om een kortdurende lening gaat (binnen 5 jaar aflossen). Dit impliceert dat de ondernemer in de gelegenheid moet zijn om het geheel binnen 5 jaar af te lossen. Met de beperkte exploitatiemogelijkheden en de investeringen in de bestaande accommodaties zal dit niet lukken. Gevolg is dat kopers afhaken.

- ➔ Kopers krijgen de financiering incl. bedrijfswoning niet geregeld omdat de exploitatiemogelijkheden het niet mogelijk maken om binnen 5 jaar de financiering af te lossen.

De vraag is of een recreatiebedrijf met slechts 5 groepsaccommodaties als zelfstandig en eigenstandig bedrijf kan voortbestaan. Het is goed denkbaar dat er partijen zijn die deze accommodaties als onderdeel van een groter geheel willen aanbieden. Neem als voorbeeld de Efteling. De Efteling heeft bijvoorbeeld accommodaties beschikbaar voor groepen tot maximaal 12 personen. Voor hen kan het interessant zijn om de accommodaties toe te voegen aan hun areaal (minimaal 20 maximaal 40 personen). Maar ook een bedrijf als De Efteling heeft geen bedrijfswoning nodig.

Er zijn meerdere recreatieondernemers die in verschillende gemeenten vakantiehuizen en groepsaccommodaties aanbieden en dit centraal in beheer onderbrengen bij een organisatie. Voor hen kunnen de groepsaccommodaties van de Duikse Hoef ook een goede uitbreiding zijn van het areaal.

- ➔ Een koper kan ook iemand zijn die al meerdere vakantiebedrijven heeft en hiermee zijn areaal uitbreidt. Een bedrijfswoning heeft hij echter niet nodig.

Hopelijk hebben we hiermee een duidelijk antwoord gegeven waarom het hebben van de bedrijfswoning niet noodzakelijk is voor het bedrijf en waarom afsplitsing van de bedrijfswoning nodig is voor het voortzetten van de groepsaccommodatie. Eventueel toezicht en beheer kan plaatsvinden op de locatie van de groepsaccommodatie.

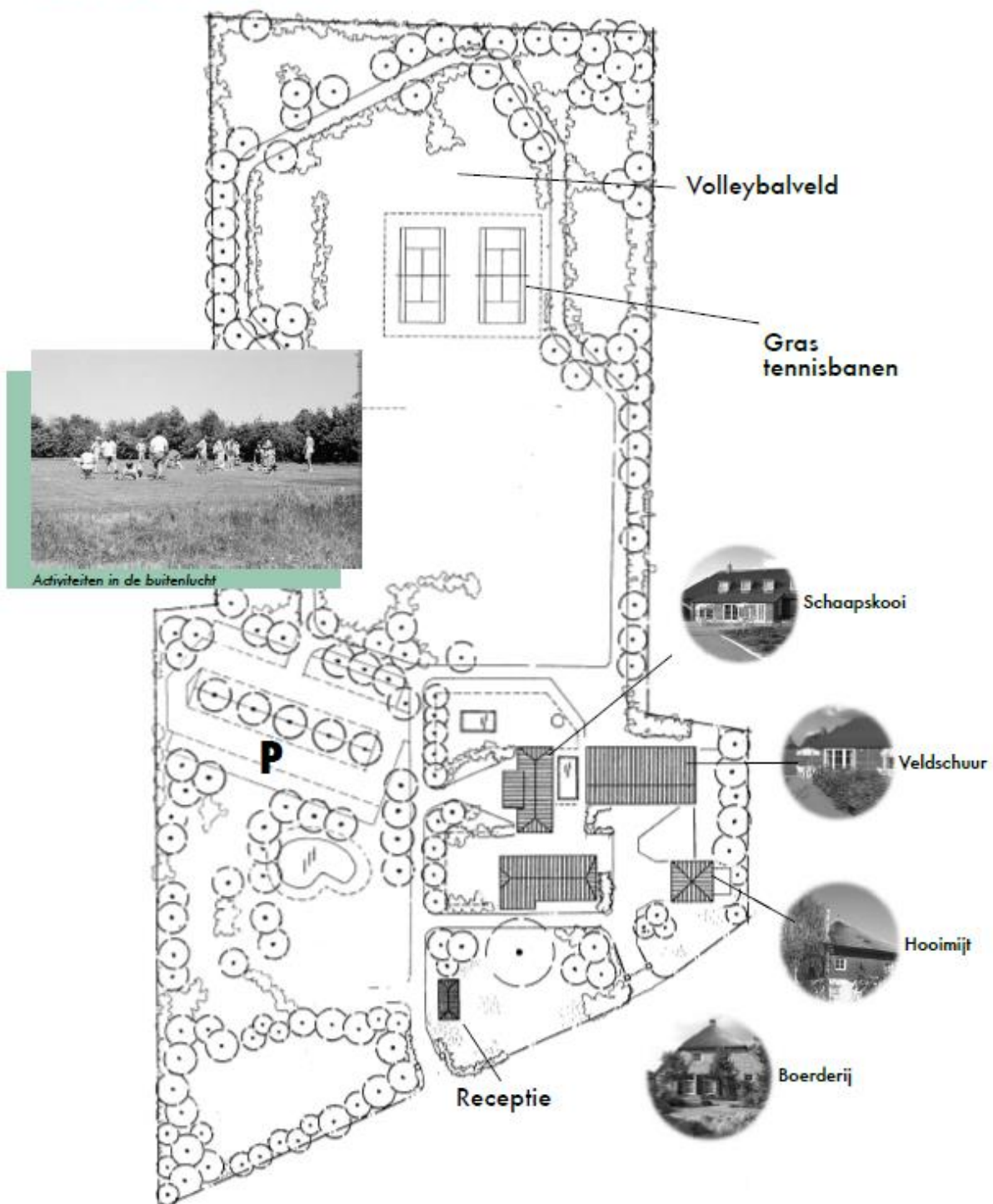
Ik wil u vragen om op korte termijn een uitspraak te doen over het principeverzoek. Gelet op het provinciaal beleid, de structuurvisie van de gemeente en bovenstaande onderbouwing, lijkt ons de weg vrij voor een positieve uitspraak van het gemeentebestuur. Natuurlijk zijn wij bereid om vragen te beantwoorden en/of een toelichting te geven.

Met vriendelijke groet,

ing. Frenkel Beerens MSc

Beerens Advies

De plattegrond van het terrein



BIJLAGE 2 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING





Aanplant Beukenhaag (*Fagus sylvatica*)

Breedte: 0,5- 1 m

Hoogte: 1 meter

Landschappelijke Inpassing Duiksehoef 8 en 8a

Gemeente Loon op Zand

25 januari 2023

0 m 50 m

ORDITO

Bestaand te behouden houtwal



BIJLAGE 3 STANDAARDADVIES EXTERNE VEILIGHEID



BRANDWEER



Gemeente LOON op ZAND
T.a.v. College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 7
5170 AA KAATSHEUVEL

Sector Risicobeheersing
Taakveld RO&I
Postbus 3208
5003 DE Tilburg
Telefoon (088) 2250100
www.brandweermwb.nl

Datum	23 december 2020	Behandeld door	Harry Killaars
Onze referentie	U.031771	Doorkiesnummer	06-53625089
Uw referentie		E-mail	info@brandweermwb.nl
Uw brief van		Onderwerp	Standaardadvies 2020

Geacht College,

Een deel van uw gemeente is gelegen in invloedsgebieden van één of meerdere Brzo bedrijven en/of van een spoorlijn, autoweg of buisleiding. Uw beleid externe veiligheid en de Besluiten externe veiligheid inrichtingen (bevi), buisleidingen (bevb) en transportroutes (Bevt) verplicht u het groepsrisico te verantwoorden van ieder ruimtelijk besluit dat u in een invloedsgebieden neemt. De Omgevingsdienst MWB heeft voor uw gemeente een standaard groepsrisicoverantwoording opgesteld. Het standaardadvies van de Veiligheidsregio is hierop afgestemd.

Daarnaast komen er steeds meer aanvragen die in de geest van de Omgevingswet. We benoemen in dit standaardadvies de kernwaarden van de Veiligheidsregio's zodat u bij het opstellen van een omgevingsvisie of omgevingsplan deze kernwaarden vroegtijdig kunt inbrengen bij de initiatiefnemers van omgevingsvisies en omgevingsplannen. Maar ook bij het verantwoorden van het groepsrisico in het kader van de wet en regelgeving zoals beschreven in de genoemde besluiten externe veiligheid.

Werkingssfeer advies

Met deze brief voorzien wij u van een standaard advies 2020, voor ruimtelijke ontwikkelingen in het invloedsgebieden van een Bevi inrichting en/of de infrastructuur.

U kunt de informatie uit de bijlage gebruiken voor de verantwoording van het groepsrisico voor ruimtelijke ontwikkelingen met plangebieden die niet zijn gelegen binnen de nader genoemde afstanden van risicobronnen. In de bijlage kunt u zien wanneer u het standaard advies kunt gebruiken deze toegespitst op uw gemeente.

Heeft u vragen over de bereikbaarheid en de juiste hoeveelheid bluswater bij een object of geheel plangebied neem dan ook contact op met de Brandweer MWB.

Aanvragen voor maatwerk adviezen dient u te richten aan info@brandweermwb.nl

Indien u nog vragen of opmerkingen heeft kunt u contact opnemen met de bovengenoemde ambtenaar.

In het vertrouwen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd, tekenen wij met vriendelijke groeten

Hoogachtend,

Namens het Dagelijks Bestuur van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant,
Afdelingshoofd Risicobeheersing,

H. Sijbring



BRANDWEER

De werking van deze bijlage is voorzien van een inhoudsopgave en u kunt in de digitale versie klikken op de gewenste onderwerpen.

Inhoudsopgave

Kernwaarden Veiligheidsregio's	3
Samenwerken aan een veiligere leefomgeving	3
Afstand tot de risico's vergroot de veiligheid	3
Bebouwing en omgeving bieden bescherming	4
Gebouwen en gebieden zijn snel en veilig te verlaten	4
De omgeving maakt snel en effectief optreden van de hulpdiensten mogelijk	5
Iedereen is bekend met de risico's en weet hoe te handelen als het mis gaat	6
Mensen krijgen bij een crisis passende medische zorg	6
Zone indeling standaard verantwoording groepsrisico	7
Loon op Zand	7
Zeer kwetsbare gebouwen	8
Stroomschema standaard verantwoording	9
Opkomsttijd	10
Waarschuwings- en alarmeringsinstallatie	11
Bereikbaarheid	12
Bluswatervoorziening	13
Analyse bluswatervoorziening in relatie tot omgevingsplan	15
Hoe om te gaan bij omgevingsplannen	15
Zorgplicht	15
Bruidsschat	17
art. 2.2.3.7 Bluswatervoorziening	17
Artikel 2.2.3.8 Bereikbaarheid bouwwerk voor hulpverleningsdiensten	17
Artikel 2.2.3.9 Opstelplaatsen voor brandweervoertuigen	18

BRANDWEER



Kernwaarden Veiligheidsregio's

1. Samen werken aan een veiligere leefomgeving;
2. Afstand tot de risico's vergroot de veiligheid;
3. Bebouwing en omgeving bieden bescherming;
4. Gebouwen en gebieden zijn snel en veilig te verlaten;
5. De omgeving maakt snel en effectief optreden van de hulpdiensten mogelijk;
6. Iedereen is bekend met de risico's en weet hoe te handelen als het mis gaat.
7. Mensen krijgen bij een crisis passende medische zorg.

Samenwerken aan een veiligere leefomgeving

Een veilige leefomgeving draagt bij aan een duurzame en gezonde leefomgeving. Dit maakt uw gemeente en de woon-, werk- en leefgebieden voor de burgers aantrekkelijker.

Initiatiefnemers (burgers en ondernemers), maatschappelijke organisaties en de overheid streven samen naar een veiligere leefomgeving, dit is een gezamenlijke verantwoordelijkheid.

Initiatiefnemers zijn zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van maatschappelijk draagvlak voor hun initiatief. Of deze wordt verkregen, hangt onder andere samen met de professionele onderbouwing van de veiligheid van het desbetreffende initiatief. In dit samenspel van verschillende belangen geeft de Veiligheidsregio MWB duiding aan de risico's bij initiatieven en denkt mee over het minimaliseren van de risico's en de effecten.

- Alle betrokkenen hebben inzicht in en zijn zich bewust van de risico's en de gevolgen van het initiatief, ook in relatie tot de al bestaande leefomgeving. Dit maakt een gewogen verantwoord besluit mogelijk.
Betrokkenen zijn burgers, buurtbedrijven en de gebruikers van kwetsbare objecten.
- Aandacht voor een veilige leefomgeving is ook nodig bij voorgenomen ontwikkelingen en eventuele innovaties op het gebied van bijvoorbeeld circulaire economie en energie.
- Initiatiefnemers betrekken de Veiligheidsregio MWB in een zo vroeg mogelijk stadium bij het ontwerp van een veilig initiatief. Dit houdt in dat afstand tot, bescherming tegen, effectief optreden van, ontvluchten van en handelingsperspectief, onderdeel zijn van het ontwerp.
- Professionele overheidsorganisaties, waaronder Veiligheidsregio, de GGD en de Omgevingsdienst zijn de natuurlijke adviespartners bij ruimtelijke ontwikkeling. In het besluit kwaliteit leefomgeving (BKL) is aangegeven dat in een omgevingsplan rekening dient te worden gehouden met veiligheidsrisico's van branden, rampen en crises.

Artikel 5.2 van het BKL (veiligheidsrisico's van branden, rampen en crises)

In een omgevingsplan wordt voor risico's van branden, rampen en crises als bedoeld in artikel 10, onder a en b, van de Wet veiligheidsregio's, rekening gehouden met het belang van: het voorkomen, beperken en bestrijden daarvan, mogelijkheden voor personen om zich daarbij in veiligheid te brengen, en de geneeskundige hulpverlening aan personen daarbij. Het eerste lid laat onverlet de in paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.7 gestelde specifieke regels over het waarborgen van de veiligheid.

De veiligheidsregio MWB zal binnen de kaders van het beleidsplan en bij ruimtelijke ontwikkelingen in uw gemeenten een advies uitbrengen.

Afstand tot de risico's vergroot de veiligheid

Ondanks de maatregelen die de veiligheid ten goede komen bij het risico zelf, blijft er een kans bestaan dat er incidenten plaatsvinden met gevolgen voor en effecten op de omgeving en haar bewoners. Dit is extra belangrijk voor de kwetsbare mensen die zichzelf niet kunnen redden zonder hulp zoals jonge kinderen in kinderdagverblijven, gehandicapten en zorgbehoevenden. Denk bij een risico aan bijvoorbeeld droog bos, hoog water, een bedrijf dat werkt met gevaarlijke stoffen, of de vrachtwagen of spoorketelwagon die gevaarlijke stoffen vervoert.

BRANDWEER



Het aantal slachtoffers wordt verlaagd door de afstand tussen de risico's en de gebieden waar mensen verblijven te vergroten. Naast afstand kan ook vegetatie en geografische ligging het aantal slachtoffers verlagen. Hiermee kan letsel, hinder en overlast beperkt blijven. Een grotere afstand levert ook meer tijd op om het gebied veilig te verlaten; dit vergroot de veiligheid bij incidenten. De afstand tot een risico is dusdanig groot dat mensen zichzelf in veiligheid kunnen brengen en dat ook mensen die niet zelfredzaam zijn in veiligheid kunnen worden gebracht. Daarnaast zorgt afstand tussen verschillende risico's voor een beperking van gevolgeffekten, zoals het overslaan van brand naar een ander pand. Zo voorkom je dat een incident voor een volgend incident in de omgeving zorgt.

- Initiatieven, waardoor mensen langdurig verblijven in een gebied, zijn bij voorkeur op grote afstand van het risico.
- Bijeenkomsten en evenementen met grotere aantallen bezoekers zijn op dusdanige afstand gesitueerd dat ingeval van een incident de effecten op de bezoekers minimaal zijn.
- Een lage populatiedichtheid in de buurt van risicobronnen (door bijvoorbeeld lage bebouwingsdichtheid), hoge populatiedichtheid op grote afstand van risicobronnen.
- Groepen zeer kwetsbare personen verblijven niet in het gebied waar mensen direct moeten vluchten bij een (dreigende) calamiteit. Dit betreft scenario's zoals plasbrand, BLEVE, natuurbrand, gebieden met een hoog overstromingsrisico.
- Bij de indeling van gebieden is aandacht voor het beperken van de gevolgeffekten. Maak daarbij een bewuste afweging of clustering van risico's en/of risicobronnen een gewenste ontwikkeling is.

Zeer kwetsbare objecten hebben in de nieuwe Omgevingswet een plaats gekregen en men hanteert de nieuwe term zeer kwetsbare gebouwen. Maar ook grote groepen mensen in de buitenruimte hebben extra bescherming nodig. De zeer kwetsbare gebouwen zijn in bijlage 1 weergegeven.

Bebouwing en omgeving bieden bescherming

Hoeveel voorzieningen er ook worden getroffen, de kans blijft bestaan dat er incidenten plaatsvinden met nadelige gevolgen voor de leefomgeving en haar bewoners en bezoekers. Het is belangrijk dat de leefomgeving mogelijkheden biedt om te schuilen of die de nadelige effecten vertraagt. Dit kan gerealiseerd worden door bewuste keuzes te maken in bouwwijze, het type bebouwing en de inrichting van gebouwen. Zo kunnen mensen beschermd worden tegen de effecten van bijvoorbeeld overstromingen, rookwolken bij brand, explosies, verspreiding van giftige gassen en uitval nutsvoorzieningen.

- Fysieke elementen (wallen, dammen, etc.) kunnen als obstakel gedurende langere tijd bescherming bieden en beperken de effecten voor gebouwen en mensen. Deze elementen kunnen tevens meerdere functies hebben in de ruimte, bijvoorbeeld voor kleinschalige recreatie of natuurstrook.
- Gevelconstructies en technische installaties in gebouwen kunnen mensen die er verblijven beschermen tegen de effecten.
- Een bepaalde functie in een gebouw kan bescherming (buffer) bieden, bijvoorbeeld een parkeergarage aan de risicovolle zijde van een gebouw.
- In gebieden en wijken kunnen opvanggebieden benoemd zijn ten behoeve van evacuatie. Ook kunnen voorzieningen zijn aangebracht voor scenario's, zoals hoogwater en verstoring van de vitale infrastructuur.
- Afsluitbare ventilatie en goede bouwkundige detaillering verbeteren de vluchtmogelijkheden/schuilmogelijkheden. Aandachtspunt zijn bedrijfsloodsen waar meerdere personen verblijven. De eisen voor de luchtdichtheid van loodsen zijn vrij laag, waardoor de luchtkwaliteit gedurende een toxisch scenario niet voor 4 uur is gegarandeerd.

Gebouwen en gebieden zijn snel en veilig te verlaten

Als de bebouwing en de omgeving onvoldoende bescherming bieden bij incidenten, voorkomt een veilige ontvluchting (evacuatie) verdere slachtoffers. De aanwezigheid van goede vluchtroutes in een gebied zorgt ervoor dat de zelfredzaamheid van mensen in het gebied omhoog gaat. Op basis van een analyse van de risico's houdt het ontwerp van de gebouwen en ontsluitingswegen zelf rekening met de mogelijkheid om veilig en snel naar een veilige omgeving te vluchten.

BRANDWEER



- De entree en vluchtroutes van een gebouw bevinden zich aan de gebouwszijde die van de risicobron is afgekeerd. Deze vluchtroutes zijn ook bruikbaar voor verminderd zelfredzamen en voor het in veiligheid brengen van gewonden door de hulpdiensten.
- Vluchtroutes in de (openbare) ruimte zorgen ervoor dat mensen makkelijk en zo snel als mogelijk een veilige plaats kunnen bereiken, waar mogelijk geschikt voor verminderd zelfredzame personen.
- De vluchtroutes zijn o.a. via bewegwijzering bekend bij degenen die verblijven in het gebied.
- De capaciteit van de vluchtroutes past bij de populatiedichtheid van het gebouw en gebied, rekening houdend met tijdelijke populaties, zoals toerisme en evenementen.
- De opvangmogelijkheden voor de bewoners in het veilige gebied zijn afgestemd op de omvang van de populatie en veilig te bereiken via de vluchtroutes.
- Belangrijke informatie over het incident kan in het gebied ontvangen worden, zodat mensen weten wat er aan de hand is en wat ze moeten doen. De locatiekeuze van vitale infrastructuur, zoals zendmasten voor telefonie, internet en voorzieningen voor elektriciteit, is zo gekozen, dat er zo min mogelijk risico is op uitval. De vitale infrastructuur is waar nodig beschermd tegen de effecten van incidenten om de continuïteit te waarborgen.

De omgeving maakt snel en effectief optreden van de hulpdiensten mogelijk

De inrichting van de fysieke leefomgeving kan bijdragen aan snelle en effectieve hulpverlening. Hulpverleners kunnen sneller optreden als de bereikbaarheid en aanrijdroutes van gebieden, gebouwen, bedrijven en evenemententerreinen doordacht is. Zo kunnen hulpdiensten de mensen sneller bereiken, in veiligheid brengen (bijvoorbeeld met ambulances) en de gevolgen van incidenten beperken.

Toegesneden voorzieningen voor bluswater zorgen voor een snelle en efficiënte bestrijding van incidenten. Daardoor beperkt dit de gevolgen voor de omgeving en haar bewoners en is naderhand een snellere terugkeer naar de 'normale' situatie mogelijk. Ook de opvang van bluswater is belangrijk, want zonder maatregelen kan vervuild bluswater het milieu langdurig vervuilen.

Effectief optreden van de hulpdiensten valt of staat met het hebben van toegankelijke en actuele informatie over de verblijfplaatsen van kwetsbare groepen, de risico's en mogelijke effecten op de fysieke leefomgeving. Dit leidt tot een betere voorbereiding en daardoor effectiever optreden van hulpverleners.

- Aanrijdroutes en toegangswegen zijn geschikt voor een snelle opkomst van het materieel van de hulpverleners en voor het afvoeren van gewonden. Opstelplaatsen voor het materieel zijn beschikbaar. Gebieden zijn voor hulpverleners van meerdere kanten en windrichtingen te bereiken.
- In het gebied is bluswater beschikbaar. De hoeveelheid en de wijze waarop bluswater beschikbaar is, is afgestemd met de hulpdiensten. Een bluswatervoorziening als onderdeel van een doorlopend watersysteem, kan ook een andere functie hebben zoals visvijver of recreatieplas.
- Vooral bij brand door bedrijfsmatige activiteiten kunnen grote hoeveelheden vervuild bluswater ontstaan. Om milieueffecten te beperken, kunnen maatregelen voorbereid in bijvoorbeeld het watersysteem, verspreiding van bluswater voorkomen.
- Initiatiefnemers dragen bij aan de ontsluiting van informatie voor de hulpdiensten, waardoor deze kunnen beschikken over actuele informatie over de risico's en de effecten op de leefomgeving.

De eisen ten aanzien van de bereikbaarheid en bluswater zijn opgenomen in de Beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening van de Veiligheidsregio's Midden- en West-Brabant, Brabant Noord en Brabant Zuidoost. Een beknopte weergave is in bijlage 1 weergegeven.



BRANDWEER

Iedereen is bekend met de risico's en weet hoe te handelen als het mis gaat.

Een samenleving heeft altijd te maken met risico's. Communicatie over risico's zelf en de voorbereiding erop, draagt bij aan de zelfredzaamheid en samenredzaamheid van bewoners. Iedereen die in de gemeente verblijft weet welke risico's er zijn, hoe ze zich kunnen voorbereiden en wat ze kunnen doen in het geval van crisissituaties. Daar hoort ook kennis van de inrichting van de omgeving en van de mogelijkheden om te handelen bij. Hierdoor stijgt het veiligheidsbewustzijn van mensen en is het handelingsperspectief bekend.

- Gemeenten communiceren actief en continu over risico's en wat te doen tijdens crisissituaties. Zij gebruiken daarvoor (digitale) communicatiemiddelen die aansluiten op verschillende doelgroepen.
- Bedrijven en organisatoren informeren hun gasten, werknemers en overheden over risico's en het handelingsperspectief tijdens crisissituaties (bijvoorbeeld organisatoren van evenementen, uitbaters van openbare gebouwen, horeca, recreatieterreinen, campings).
- Inwoners hebben een eigen verantwoordelijkheid om op de hoogte te blijven van de risico's en het handelingsperspectief. Ze weten waar ze deze informatie kunnen vinden en waar ze vragen hierover kunnen stellen.
- Informatie over risico's en inrichting van de omgeving is toegankelijk, actueel en makkelijk te vinden voor iedereen.

Mensen krijgen bij een crisis passende medische zorg.

Bij risico's zoals nutsuitval, overstromingen, dierziekten, branden en andere rampen kunnen er situaties voordoen dat mensen beroep doen op de medische zorg. De hulpdiensten anticiperen bij acute en/of grootschalige hulpvragen afhankelijk van het type crisis en passen hierop de zorgaanbod aan. Bij omgevings-, visies en plannen is ook bij de locatiekeuze van zorginstellingen zowel de ziekenhuizen en/of zorgboerderijen en gebouwen met niet zelfredzame bewoners rekening te houden met crisissituaties, zoals:

- Bereikbaarheid bij hoog water,
- Uitval van nutsvoorzieningen,
- Afsluiten van mechanische ventilatiesystemen.



BRANDWEER

Zone indeling standaard verantwoording groepsrisico

Loon op Zand



gemeente Loon op Zand





BRANDWEER

Zeer kwetsbare gebouwen

Zeer kwetsbare gebouwen hebben volgens Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Omgevingswet) een ...



Gezondheidszorgfunctie met bed-
gebied



Onderwijsfunctie (minderjarigen met
lichamelijke of geestelijke beperking)



Woonfunctie voor zorg



Bijeenkomstfunctie voor kinderopvang



Onderwijsfunctie (basisschool)



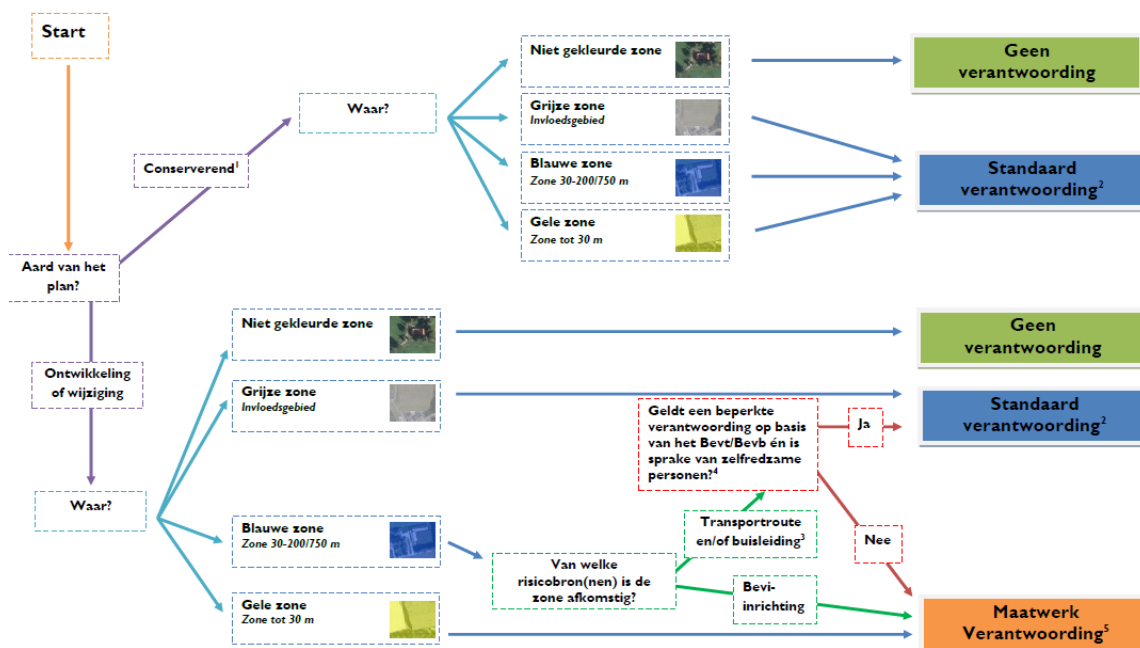
Celfunctie

Waarom extra aandacht voor zeer kwetsbare gebouwen?

Indien bij een van deze gebouwen brand of een incident op afstand plaatsvindt heeft dat direct gevolgen voor de hulpverleningscapaciteit. Niet zelfredzame personen hebben altijd hulp nodig om in veiligheid te worden gebracht.



Stroomschema standaard verantwoording



1. Een conserverend plan laat juridisch-planologisch geen nieuwe ontwikkelingen toe. Een beheersverordening behoort hier ook toe. Een conserverend bestemmingsplan waarin wijzigingsgebieden of uit te werken bestemmingen (opnieuw) worden vastgelegd, wordt beschouwd als een ontwikkeling/wijziging. Een legalisatie wordt ook beschouwd als een ontwikkeling/wijziging.
2. Bij een standaard verantwoording kan ook altijd het standaardadvies van de Veiligheidsregio worden toegepast.
3. Onder transportroute wordt verstaan: wegen (incl. gemeentelijke wegen), spoorwegen en waterwegen en buisleidingen.
4. Indien beide vragen met 'ja' beantwoord kunnen worden, volg dan 'ja'. Zo niet, volg dan 'nee'. Wat de toepassingsvereisten zijn bij een beperkte verantwoording staat verwoord in artikel 8, lid 2 van het Bevt en artikel 12, lid 3 van het Bevb. De motivering in hoeverre de beperkte verantwoording kan worden toegepast, dient te worden opgenomen in het ruimtelijk plan. Personen zijn zondermeer niet zelfredzaam wanneer sprake is van ziekenhuizen, basisscholen, kinderdagverblijven, peuterspeelzalen, bejaardentehuizen, verpleeg- en verzorgingstehuizen en gevangenissen.
5. De OMWB kan een dergelijke verantwoording voor uw gemeente opstellen of daarbij ondersteunen.
6. Indien een standaard verantwoording conform het stroomschema van toepassing kan gebruik worden gemaakt van het standaardadvies van de Veiligheidsregio.

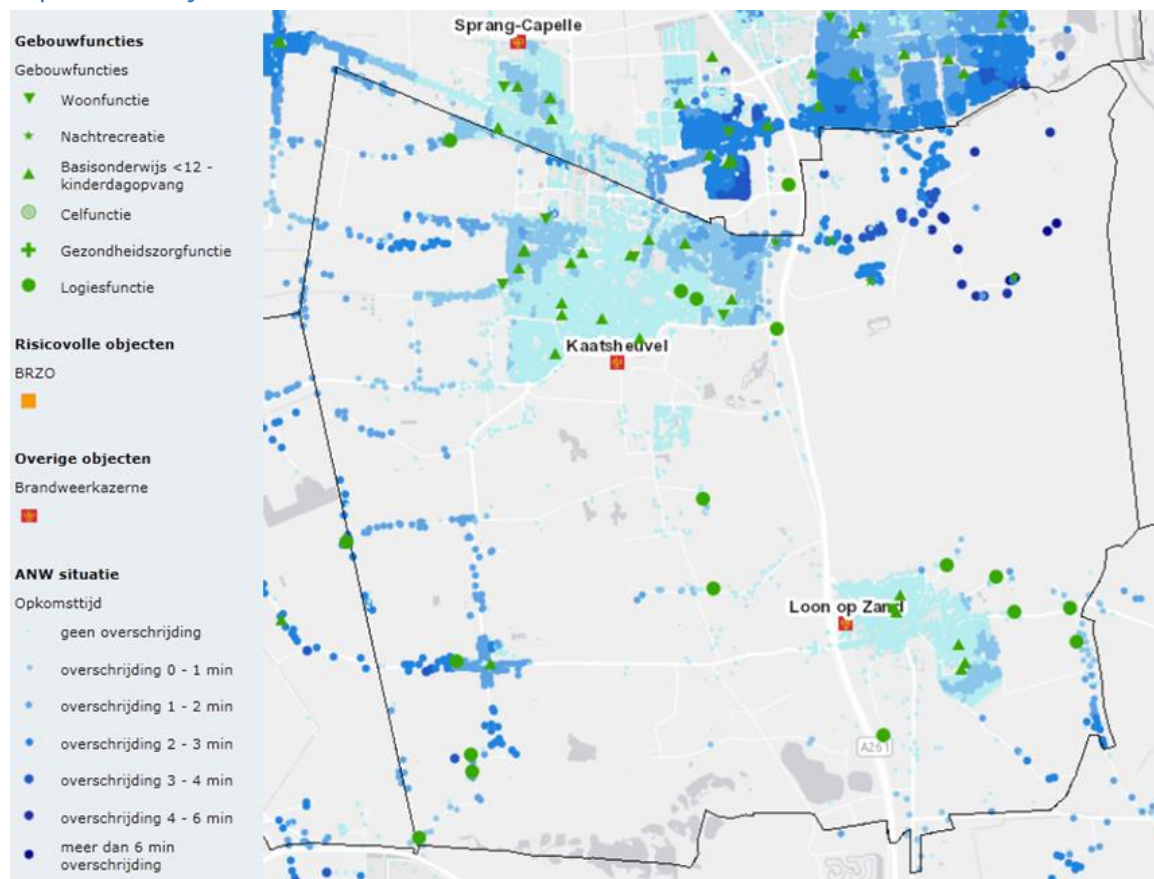
Voor alle overige ruimtelijke ontwikkelingen dient u het Bestuur van Veiligheidsregio MWB in de gelegenheid te stellen een maatwerkadvies uit te brengen.

Heeft u vragen over de bereikbaarheid en de juiste hoeveelheid bluswater bij een object of geheel plangebied neem dan ook contact op met de Brandweer MWB.

Aanvragen voor maatwerk adviezen dient u te richten aan info@brandweermwb.nl



Opkomsttijd



Overzicht van opkomsttijden Basis Brandweer eenheid in de gemeente Loon op Zand

Door het Algemeen bestuur van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant zijn in het Dekkings- en spreidingsplan de opkomsttijden voor de brandweer vastgesteld. In onderstaande tabel zijn deze opkomsttijden weergegeven:

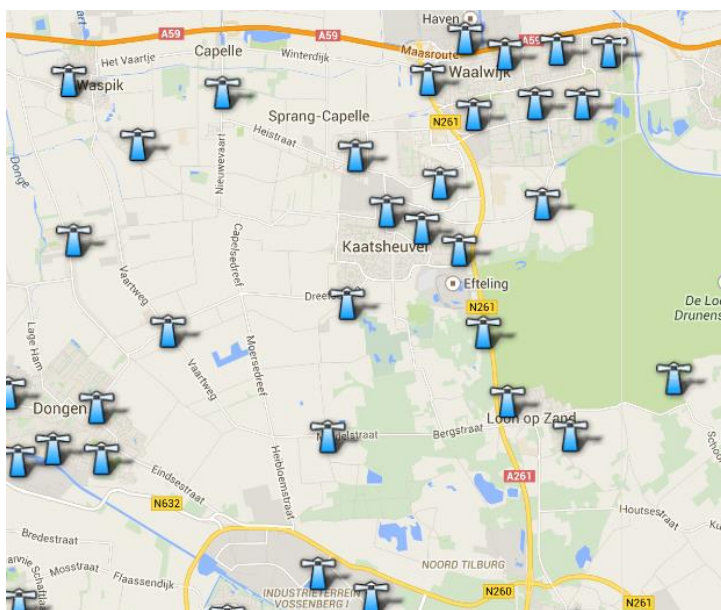
Acht minuten	Twaalf minuten
woonfunctie voor 2003	woonfunctie na 2003
celfunctie	kantoorfunctie
gezondheidszorgfunctie	winkelfunctie
logiesfunctie	onderwijsfunctie overige
onderwijsfunctie basisonderwijs tot 12 jaar	industriefunctie
bijeenkomstfunctie kinderdagopvang	sportfunctie
woonfunctie voor zorg	bijeenkomstfunctie overige
	overige gebruiksfunctie

Tabel 2 opkomsttijden

Wanneer een ontwikkeling plaatsvindt in de donker blauwe gebieden in bovenstaande figuur het overzicht van opkomsttijden Basis Brandweer eenheid in uw gemeente dienen er maatregelen worden getroffen. Door de Veiligheidsregio MWB is een Toolbox ontwikkeld en bij de AOV-er van uw gemeente bekend is. Te denken valt aan gebiedsgerichte risicocommunicatie, training van de BHV organisaties en het aanbrengen van rookmelders bij bewoners.



Waarschuwings- en alarmeringsinstallatie



Overzicht WAS-Installaties in de gemeente Loon op Zand

Binnen de bebouwde kom is er veelal voldoende dekking van de WAS-installatie daarnaast is NL Alert operationeel voor vele mobiele telefoons. Voor de industriegebieden is Alert4All ontwikkeld en kunnen BRZO bedrijven de overige bedrijven bij incidenten alerteren. Bij ontwikkelingen buiten de bebouwde kom adviseren wij u na te gaan of de dekking voldoende is. In bovenstaande figuur is een overzicht opgenomen van de dekking van de WAS-installatie in uw gemeente. De zendmasten hebben buiten een bereik van ca. 900 m¹.



BRANDWEER

Bereikbaarheid

De kern van de beleidsregels wordt voor het aspect bereikbaarheid gevormd door een drietal doelvoorschriften:

1. Stroomwegen en gebiedsontsluitingswegen bieden te allen tijde een onbelemmerde doorgang aan hulpdiensten.
2. Ieder object is voor de hulpdiensten vanaf een gebiedsontsluitingsweg te allen tijde binnen 2 minuten te bereiken.
3. Kazernes en posten moeten altijd ontsloten blijven door een gebiedsontsluitingsweg.

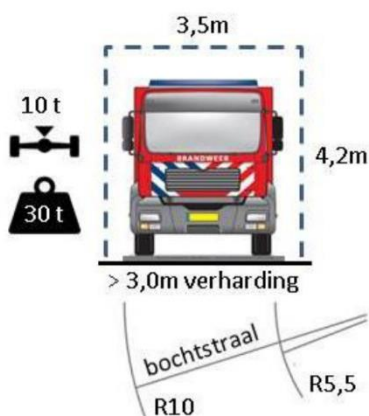
Het plangebied dient toegankelijk te zijn voor hulpverleningsvoertuigen. Waarbij rekening wordt gehouden dat een effectieve brandweerinzet kan worden gegarandeerd. Dit houdt in dat de plaats van het brandweervoertuig zodanig is gepositioneerd, dat met behulp van de hoge druk brandweerslang ca. 60 m¹ binnen in het gebouw waar een brand is, de brand ook geblust kan worden.

Verder dienen de wegen in het plangebied te voldoen aan hoofdstuk 2 Bereikbaarheid hulpdiensten uit de beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening februari 2016 indien deze worden gebruikt voor bestemmingsverkeer.

Om een goede bereikbaarheid te borgen dienen wegen, die leiden naar potentiële incidentlocaties, recht te doen aan de afmetingen van hulpverleningsvoertuigen. Omdat brandweervoertuigen het grootst en het zwaarste zijn, worden deze als uitgangspunt gehanteerd.

Een weg doet recht aan de specifieke afmetingen van hulpverleningsvoertuigen als aan de volgende criteria wordt voldaan:

- De weg is geschikt voor voertuigen met een asbelasting van ten minste 10 ton;
- De weg is geschikt voor voertuigen met een totaal gewicht van ten minste 30 ton;
- De minimale doorgangshoogte bedraagt 4,2 m¹;
- De minimale doorgangsbreedte bedraagt 3,5 m¹;
- De minimale breedte van de verharding bedraagt 3 m¹ (rechte weg);
- De minimale buitenbochtstraal bedraagt 10 m¹;



Maar bereikbaarheid wordt niet alleen bepaald door de afmetingen van de voertuigen. De breedte van de rijlopers op doorgaande wegen zijn doorgaans breder dan in de woonwijken. Maar bij het positioneren van voertuigen is met name het redvoertuig het breedst en is de stempellast op de steunpunten maatgevend.

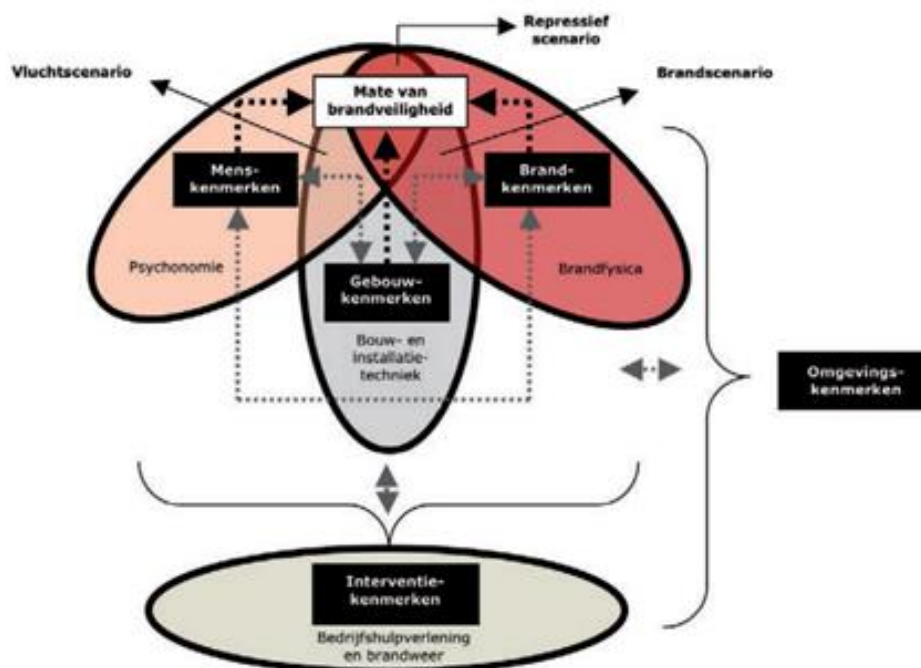


BRANDWEER

Bluswatervoorziening

De Brabantse Veiligheidsregio's hebben in samenspraak met gemeenten en Brabant Water beleid ontwikkeld waarin de doelstelling voor de beschikbaarheid van bluswater als volgt wordt geformuleerd: *“Veilig drinkwater en voldoende bluswater tegen de laagste maatschappelijke kosten”*. Er wordt gestreefd naar een professioneel minimum, met een toereikende bluswatervoorziening voor maatgevende incidenten. In de beleidsregel is vervolgens als doelvoorschrift opgenomen: *“Ten behoeve van de brandbestrijding is tijdig voldoende bluswater voorhanden”*.

Bluswater levert een bijdrage in het kunnen uitvoeren van een veilige redding indien zelfstandig ontvluchten niet meer mogelijk is. De brandweer beschikt in de regel direct over voldoende eigen middelen (bijvoorbeeld het water in de tank) om een dergelijke redding mogelijk te maken. Voor redding is dus niet direct een externe bluswatervoorziening nodig, maar deze kan wel noodzakelijk zijn om de uitbreiding van een brand te voorkomen, dan wel te beperken. Welke hoeveelheid water nodig is in een bepaalde situatie, is afhankelijk van een aantal factoren, waaronder brandfysica, bouwtechniek, architectuur en omgevingsfactoren. Deze factoren bepalen, samen met een aantal andere factoren, de mate van brandveiligheid in een bepaalde situatie. Zie op dat punt ook navolgend kenmerkenschema.

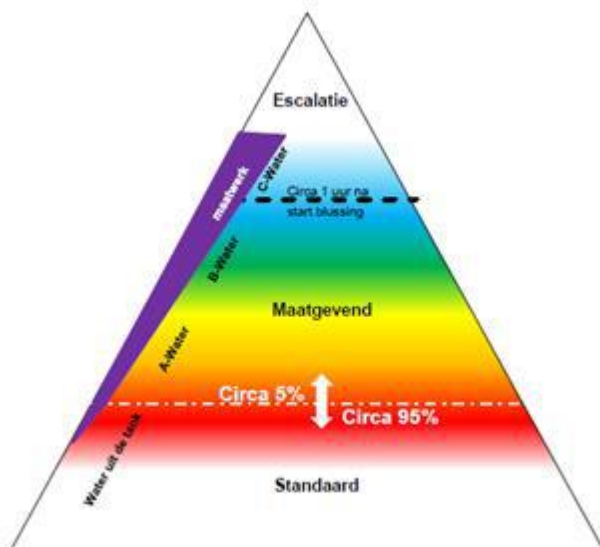


Voor de benodigde bluswatervoorziening is dus geen 'gouden standaard'. Het hangt onder meer af van de aard en omvang van een gebouw, maar ook de omgeving waarin het gebouw staat. Daarnaast is de benodigde hoeveelheid water afhankelijk van de ontwikkeling van de brand en fase waarin de brand zich bevindt op het moment dat de brandweer een interventie pleegt. De benodigde bluswatervoorziening is kort en schematisch samen te vatten in navolgende figuur. Op basis van praktijkervaring wordt ongeveer 95% van de branden geblust met water uit de tank van de tankautospuiter en is voor de resterende 5% van de branden een externe bluswatervoorziening (A, B, en/of C-water) nodig. Voor meer informatie over de achtergronden wordt hier volstaan met een verwijzing naar de beleidsregels.

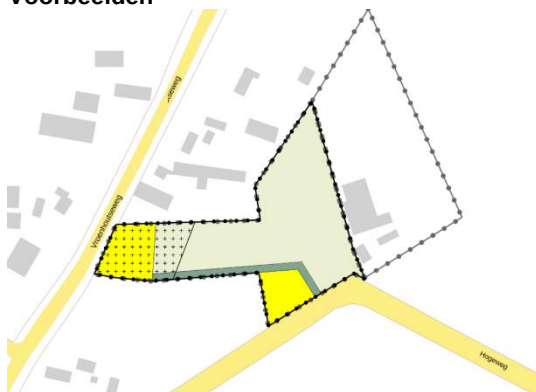
Verder is voor toepassing van deze handreiking van belang dat bluswatervoorzieningen niet altijd uit een brandkraan hoeven te bestaan. Ook andere vormen van bluswatervoorzieningen zijn denkbaar en werkbaar. Daarbij kan het gaan om geboorde putten, open water, (bluswater)bassins of een bluswaterriool met brandput.



BRANDWEER



Voorbeelden



Het Besluit

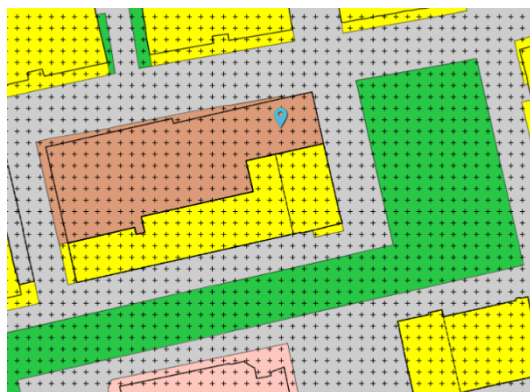
De bestaande agrarische bebouwing wordt omgezet naar het mogelijk maken van het bouw van twee woningen.

A-Water

Het pand op de Vroenhoutseweg 16 dateert van 1970 en een woning op ca. 100 m² van een brandkraan van 60 m³/h.

Het nieuwbouw object op de Hogeweg is gelegen op meer dan 200 m² en hier dient dus conform het beleid een nieuwe brandkraan te worden aangelegd op minder dan 200 m² van de ingang.

C-water (Rissebeek) is binnen 2500 m² voorhanden.



Het besluit

De bestaande bestemming: maatschappelijke functie wordt gewijzigd en op deze plaats wordt een woongebouw met 6 verdiepingen gebouwd.

A-Water

Bij de ingang van het woongebouw dient op ca. 15 meter van de ingang een brandkraan van 60 m³/h te worden aangebracht.

C-water (open water) is binnen 2500 m² voorhanden.



Analyse bluswatervoorziening in relatie tot omgevingsplan

- De beschikbaarheid van een openbare bluswatervoorziening is primair een verantwoordelijkheid van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente. In een bestaand, reeds ingericht gebied en bij voorzetting van de bestaande functies hebben burgers en bedrijven geen invloed op de beschikbaarheid van bluswater in de openbare ruimte. Wel kan behoefte zijn aan een aanvullende, niet openbare bluswatervoorziening.
- Welke hoeveelheid en vorm van bluswater in een bepaald geval nodig is, is maatwerk. De Veiligheidsregio heeft de expertise in huis om het benodigde maatwerk te kunnen leveren. Om goed en tijdig gebruik te (kunnen) maken van die expertise is het expliciet opnemen van een adviesrol voor de veiligheidsregio wenselijk.

Hoe om te gaan bij omgevingsplannen.

Gezien de aard van deze regels zijn ze te integreren in zowel thematisch opgebouwde als gebiedsgerichte omgevingsplannen. De beleidsregels maken weliswaar onderscheid in verschillende gebieden en scenario's, maar op basis van de beleidsregels is binnen de open norm gebiedsgericht maatwerk reeds mogelijk. Om tot een goede afweging op basis van de binnen de veiligheidsregio aanwezige expertise te komen, wordt een expliciete adviesfunctie voor de veiligheidsregio voorgesteld. De veiligheidsregio brengt op dat punt haar expertise graag en vroegtijdig in. Daarbij bestaat de optie dat de veiligheidsregio categorieën van gevallen definieert waarin geen advies hoeft te worden gevraagd. Overigens kan de veiligheidsregio zo'n lijst altijd maken en daarom is ook geen grondslag nodig (of überhaupt mogelijk) in een omgevingsplan. Wel is het zaak de planregel dan zo te formuleren dat in dergelijke gevallen inderdaad geen advies hoeft te worden ingewonnen.

Zorgplicht

Aangezien de beschikbaarheid van voldoende openbaar bluswater in beginsel binnen de invloedssfeer en verantwoordelijkheid van de gemeente zelf ligt, is het gebruik van een zorgplicht een goede basis voor de verdere regeling en borging van de beschikbaarheid van voldoende bluswater. Die zorgplicht kan dan dienen als vangnet. Verder dient de zorgplicht dan als signaalfunctie voor de taak van de gemeente op dit punt. De zorgplicht kan als navolgende voorstel worden geformuleerd. Indien gewenst kan hieraan ook een programmaplicht worden gekoppeld, waarin wordt opgenomen hoe aan deze bestuurlijke zorgplicht invulling wordt gegeven.

Zorgplicht

Het college van burgemeester en wethouders draagt zorg voor een tijdige beschikbaarheid van voldoende openbaar bluswater ten behoeve van brandbestrijding.

Uitvoeringsprogramma

Het college van burgemeester en wethouders stelt elke x jaar een uitvoeringsprogramma vast, waarin de maatregelen worden beschreven om invulling te geven aan deze zorgplicht.

De verantwoordelijkheid voor het realiseren van openbare bluswatervoorzieningen rust primair bij het college van burgemeester en wethouders. Wanneer de afstand tussen de perceelsgrens en (de brandweertoegang van) het betreffende bouwwerk meer bedraagt dan 40 m¹, dan is de openbare bluswatervoorziening niet meer toereikend en dient, afhankelijk van gebouwtype mogelijk een niet-openbare bluswatervoorziening te worden getroffen. Zie daarover paragraaf 3.9 van de Beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening.

Concreet voor de beschikbaarheid van bluswatervoorzieningen zijn de volgende bouwstenen te geven. Deze gelden als aanvulling op de hiervoor opgenomen zorgplicht.

In tegenstelling tot het Bouwbesluit 2012 bevat het Besluit bouwwerken leefomgeving geen regels op het gebied van de beschikbaarheid van bluswatervoorzieningen. Die regels zullen daarom een plek moeten



BRANDWEER

krijgen in het omgevingsplan. Dat kan op basis van de beleidsregels. Uit die beleidsregels en uit de praktijkervaringen van adviseurs van de veiligheidsregio blijkt dat expertise en maatwerk nodig is om invulling te geven aan het doelvoorschrift als opgenomen in de beleidsregels, namelijk *tijdige* beschikbaarheid van *voldoende* bluswater. Om die reden wordt voorgesteld dit aspect in het omgevingsplan te regelen door het opnemen van een open norm, die vervolgens nader wordt ingevuld door de bestaande, dan wel eventuele nieuwe beleidsregels.

Net als onder het Bouwbesluit 2012 is een beoordeling gewenst bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit, waardoor het uitgangspunt een bouwregel is, waaraan zo'n aanvraag kan worden getoetst.

Eventuele vergunningsvrije bouwwerken zullen ook moeten voldoen aan deze bouwregel.

De regeling kan er als volgt uitzien.

Bluswatervoorziening

- a) *Een bouwwerk heeft een adequate bluswatervoorziening.*
- b) *Er is sprake van een adequate bluswatervoorziening als bedoeld onder a, wanneer wordt voldaan aan de Beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening (inclusief toepassing maatwerk) als vastgesteld door het Algemeen Bestuur van de Veiligheidsregio Midden en West Brabant februari 2016.*
- c) *Ten aanzien van het bepaalde onder a wordt advies ingewonnen bij de veiligheidsregio alvorens de vergunning wordt verleend, tenzij de veiligheidsregio categorieën gevallen heeft aangewezen waarin geen advies noodzakelijk is en sprake is van een dergelijk geval.*



Bruidsschat

In verschillende artikelen zijn in de Bruidsschat regels opgenomen over bluswater, bereikbaarheid, opstelplaatsen en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen en of de Energietransitie. Betrek hierbij de adviseurs van de Veiligheidsregio om de wijzigingen zodanig door te voeren dat de genoemde onderwerpen een goede plek krijgen. Voor bluswater, bereikbaarheid bouwwerk voor hulpverleningsdiensten en opstelplaatsen voor brandweervoertuigen zijn hieronder voorbeelden beschreven.

art. 2.2.3.7 Bluswatervoorziening

1. Met het oog op het waarborgen van de veiligheid heeft een bouwwerk een toereikende bluswatervoorziening conform het Beleid bereikbaarheid en bluswater, tenzij de aard, de ligging of het gebruik van het bouwwerk dat niet vereist.
2. De afstand tussen de bluswatervoorziening en een brandweeringang als bedoeld in artikel 3.129 of 4.226 van het Besluit bouwwerken leefomgeving of als deze niet aanwezig is een toegang van het bouwwerk is voor woon,- en zorgcomplexen ten hoogste 40 meter en voor alle overige bouwwerken overeenkomstig het beleid bereikbaarheid en bluswater.
3. De bluswatervoorziening is onbeperkt toegankelijk voor bluswerkzaamheden.

Artikel 2.2.3.8 Bereikbaarheid bouwwerk voor hulpverleningsdiensten

1. Met het oog op het waarborgen van de veiligheid ligt tussen de openbare weg en ten minste een toegang van een gebouw of ander bouwwerk voor het verblijven van personen een verbindingsweg die geschikt is voor voertuigen van de brandweer en andere hulpverleningsdiensten.
2. Het eerste lid is niet van toepassing:
 - a) op een gebruiksfunctie met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 1.000 m² en een vuurbelasting van ten hoogste 500 MJ/m², bepaald volgens NEN 6090;
 - b) op een bouwwerk met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 50 m²;
 - c) op een lichte industriefunctie alleen voor het bedrijfsmatig telen, kweken of opslaan van gewassen of daarmee vergelijkbare producten, met een permanente vuurbelasting van ten hoogste 150 MJ/m², bepaald volgens NEN 6090;
 - d) als de toegang van het bouwwerk op ten hoogste 10 m van een openbare weg ligt; of
 - e) als de aard, de ligging of het gebruik van het bouwwerk geen verbindingsweg vereist.
3. Tenzij elders in dit omgevingsplan of een gemeentelijke verordening anders bepaald, heeft een verbindingsweg:
 - a) een minimale doorgangsbreedte van ten minste 3,5 m;
 - b) een verharding over een breedte van ten minste 3,0 m (rechte weg). die geschikt is voor motorvoertuigen met een asbelasting van 10 ton;
 - c) de weg is geschikt voor voertuigen met een totaal gewicht van ten minste 30 ton;
 - d) een doodlopende route/weg is acceptabel met een lengte < 40 meter;
 - e) een doodlopende route/weg met aftakkingen die de 40 meter overschrijdt is niet acceptabel;
 - f) een doodlopende route /weg < 80 meter is toegestaan mits de wegbreedte minimale 4,5 meter bedraagt en er een keermogelijkheid aanwezig is (conform j en k)
 - g) een doodlopende route/weg van > 40 meter is alleen acceptabel met een breedte > 5.0 meter
 - h) een vrijgehouden hoogte boven de kruin van de weg van ten minste 4,2 m; en
 - i) een doeltreffende afwatering;
 - j) de minimale buitenbochtstraal bedraagt 10 meter;
 - k) de maximale binnenbochtstraal bedraagt ten minste 4.5 meter minder dan de buitenbochtstraal.
4. Een verbindingsweg is over de in het derde lid voorgeschreven hoogte vrijgehouden voor voertuigen van de brandweer en andere hulpverleningsdiensten.
5. Hekwerken die een verbindingsweg afsluiten, kunnen door hulpdiensten snel en gemakkelijk worden geopend of worden ontsloten met een systeem dat in overleg met het bevoegd gezag is bepaald.
6. De geformuleerde uitgangspunten zijn voor hulpverleningsvoertuigen het absolute minimum en gelden ook voor verbindingswegen op eigen terrein.



BRANDWEER

Artikel 2.2.3.9 Opstelplaatsen voor brandweervoertuigen

1. Met het oog op het waarborgen van de veiligheid zijn bij een bouwwerk voor het verblijven van personen zodanige opstelplaatsen voor brandweervoertuigen dat een doeltreffende verbinding tussen die voertuigen en de bluswatervoorziening kan worden gelegd.
2. Met het oog op het kunnen redden van personen uit wooncomplexen voor 2003 dient een opstelplaats voor brandweervoertuigen met een voldoende afmeting (lengte 10 m en breedte 5 m) en een maximale hellingshoek van 7 % voor kunnen afstempelen van een redvoertuig. De stempeldruk bedraagt 100 Kn;
3. Het eerste lid is niet van toepassing:
 - a) op een gebruiksfunctie met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 1.000 m² en een vuurbelasting van ten hoogste 500 MJ/m², bepaald volgens NEN 6090;
 - b) op een bouwwerk met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 50 m²;
 - c) een lichte industrie functie alleen voor het bedrijfsmatig telen, kweken of opslaan van gewassen of daarmee vergelijkbare producten, met een permanente vuurbelasting van ten hoogste 150 MJ/m², bepaald volgens NEN 6090; of
 - d) als de aard, de ligging of het gebruik van het bouwwerk geen opstelplaatsen vereist.
4. De afstand tussen een opstelplaats en een brandweeringang als bedoeld in artikel 3.129 of 4.226 van het Besluit bouwwerken leefomgeving of als deze niet aanwezig is een toegang van het bouwwerk is ten hoogste 40 m.
5. Een opstelplaats voor brandweervoertuigen is over de voorgeschreven hoogte en breedte als bedoeld in artikel 2.2.3.7, derde lid, vrijgehouden voor brandweervoertuigen.
6. Hekwerken die een opstelplaats afsluiten, kunnen door hulpdiensten snel en gemakkelijk worden geopend of worden ontsloten met een systeem dat in overleg met het bevoegd gezag is bepaald.

BIJLAGE 4 AKOESTISCH ONDERZOEK RECREATIEBEDRIJF



Duiksehoef 8-8a te Loon op Zand

Akoestisch onderzoek industrielawaai

Rapportnummer: Rm210681aaA0

Opdrachtgever:

Aeres Milieu
Noordhoven 4
Tel.: 0475-320000

6042 NW ROERMOND

Contactpersoon:

mevrouw F. Tegels

Adviseur:

K+ Adviesgroep
Jodenstraat 6
Postbus 224
Tel: 0475-470470
E-mail: info@k-plus.nl

6101 AS ECHT
6100 AE ECHT

Behandeld door:

dhr. ing. D.C.A. van Haperen

Datum : 18-11-2021

Referentie : Rm210681aaA0.davh_01

INHOUD

1	Inleiding	4
2	Uitgangspunten	6
2.1	Ruimtelijke gegevens	6
2.2	Gegevens groepsaccommodatie	6
2.2.1	Opzet van het onderzoek	6
2.2.2	Openingstijden en representatieve bedrijfssituatie	6
2.2.3	Bronbeschrijving	7
2.2.4	Ligging van de waarneempunten	9
2.2.5	Verkeersaantrekkende werking (indirecte hinder)	9
2.3	Toegepaste rekenmethode	9
3	Normstelling	10
3.1	VNG Handreiking bedrijven en milieuzonering	10
3.2	Activiteitenbesluit	11
4	Berekeningsresultaten	12
4.1.1	Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus	12
4.1.2	Maximale geluidniveaus	12
5	Evaluatie Rekenresultaten & Conclusie	14
5.1	Algemeen	14
5.1.1	Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus	14
5.1.2	Maximale geluidniveaus	14
Bijlagen:		
Bijlage I	Figuren akoestisch rekenmodel	
Bijlage IIa	Berekeningsgegevens en -resultaten langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus	
Bijlage IIb	Detailoverzicht maximale geluidniveaus	

1 INLEIDING

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. 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. In figuur 1.1 is de locatie globaal omcirkeld.



Figuur 1.1: Situatie (bron: Google maps).

De berekeningen zijn gebaseerd op de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai (1999). De optredende gevelbelastingen zijn getoetst aan de eisen uit de VNG-publicatie “Handleiding bedrijven en milieuzonering” en het Activiteitenbesluit. Het betreft zowel het bepalen van de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus $L_{A,T}$ als de maximale geluidniveaus L_{Amax} .

2 UITGANGSPUNTEN

2.1 Ruimtelijke gegevens

Bij het onderzoek is gebruik gemaakt van kaartmateriaal van de Publieke Dienstverlening op de Kaart (PDOK), het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN2) en Google Streetview. In bijlage I zijn grafische weergaven van het akoestisch rekenmodel opgenomen.

Met betrekking tot de bodemabsorptie is in het voorliggende onderzoek standaard uitgegaan van een harde bodem (bodemfactor 0) en zijn de akoestisch relevante bodemgebieden aan het model toegevoegd. Ter plaatse van de tuin van de woning is uitgegaan van een half hard/zacht bodemgebied (bodemfactor 0,5). Voor de overige ingevoerde bodemgebieden is uitgegaan van een zachte bodem (bodemfactor 1).

2.2 Gegevens groepsaccommodatie

2.2.1 Opzet van het onderzoek

Om na te gaan of de “nieuwe” woning de groepsaccommodatie niet beperkt in haar activiteiten, is de geluidimmissie van de activiteiten inzichtelijk gemaakt. Conform opgave van de opdrachtgever moet het op locatie vanaf 23:00 uur rustig en van af 24:00 uur stil zijn. Binnen mogen activiteiten plaatsvinden, maar de ramen en deuren dienen gesloten te zijn en muziek uit of op een rustig niveau. Feesten en elektronisch versterkte muziek zijn dus niet toegestaan. Zodoende zijn inpanidige activiteiten als akoestisch irrelevant beschouwd. De geluidbelastingen zijn getoetst aan de geluideisen uit het Activiteitenbesluit en de VNG handreiking.

2.2.2 Openingstijden en representatieve bedrijfssituatie

De groepsaccommodatie is geopend van vrijdag 17:00 tot zondag 17:00 uur. De groepsaccommodatie bestaat uit de onderstaande voorzieningen/accommodaties, achter de accommodaties zijn de maximale capaciteiten weergegeven:

- Een Boerderij (40 personen);
- Nostalgische Hooimijt (32 personen);
- Comfortabele Schaapskooi (30 personen);
- Veldschuur 2 (20 personen);
- Veldschuur 3 (20 personen);
- Receptie.

De accommodaties zijn bedoeld voor het verblijven van groepen mensen. Het gaat hierbij voornamelijk om bedrijfsuitjes, familie-uitjes en verenigingen. Elke accommodatie is volledig zelfvoorzienend.

Conform opgave van de opdrachtgever komen en gaan er maximaal 40 personenauto's in de dagperiode. In de avond- en nachtperiode is de toegangspoort gesloten en kan als uitgangspunt worden gehanteerd dat er geen verkeersbewegingen zijn. Auto's dienen op de grote parkeerplaats, aan de zuidzijde van het plangebied, te worden geparkeerd. Op het parkeerterrein staan tevens containers voor het inzamelen van papier en glas. Het ledigen van de glasbak vindt incidenteel plaats en is zodoende niet opgenomen in onderhavig onderzoek. Wel zijn de pieken ten gevolge van het deponeren van het glas opgenomen in het onderzoek. In onderhavig onderzoek is ervan uitgegaan dat de glasbak enkel in de dag- en avondperiode wordt gebruikt.

Op het terrein zijn een sportveld en twee zwembaden gelegen. De activiteiten die hier plaatsvinden worden georganiseerd door de gasten. Er zijn dus geen specifieke activiteiten die plaatsvinden. Conform de huisregels is het verboden om het sportveld in de avond- en nachtperiode te gebruiken. De zwembaden zijn van 10:00 uur tot 19:00 uur geopend. Een van de zwembaden ligt op het terrasgedeelte van de Boerderij en wordt in onderhavig onderzoek, vanwege de afschermende werking van de omliggende bebouwing, als akoestisch irrelevant beschouwd. Bezoekers kunnen tevens gebruik maken van het terras. In onderhavige situatie is het terras ten zuiden van de Schaapskooi maatgevend.

Buiten mag geen muziek worden gedraaid en na 23:00 uur dient het rustig te zijn. Zodoende is er in onderhavig onderzoek van uitgegaan dat er geen akoestisch relevante activiteiten plaatsvinden in de nachtperiode.

2.2.3 Bronbeschrijving

De bronvermogens van personenauto's en de glasbak zijn afkomstig van bureau ervaringscijfers gebaseerd op metingen elders. Voor het manoeuvreren van personenauto's op de parkeerplaats is uitgegaan van 10 seconden per ingaande en uitgaande personenauto.

Om het bronvermogen en maximale geluidniveau van personen op het sportveld, in het zwembad en op het terras te bepalen is de Duitse norm VDI3770 "Sport- und Freizeitanlagen" geraadpleegd. In het VDI3770 zijn kengetallen opgenomen met betrekking tot het bronvermogen en maximale geluidniveau van recreatie en sport activiteiten.

Per dag kunnen er maximaal 142 personen op de locatie terecht. Conform het VDI3770 kan voor een grasveld gemiddeld worden uitgegaan van 6 m² per persoon met een bronvermogen van 70 dB(A) per persoon. Met het in onderhavig onderzoek beschouwde grasveld komt dit neer op meer dan 142 personen. Voor de dagperiode wordt er van uitgegaan dat de helft van het maximaal aantal aanwezige personen gemiddeld gedurende 8 uur per dag 25% van de tijd geluid produceren op het sportveld. Voor de maximale geluidniveaus op het sportveld is uitgegaan van

108 dB(A), zoals opgenomen in de VDI3770 voor luid schreeuwen. Voor de hoogte van de bronnen is uitgegaan van 1,6 meter boven maaiveld.

Conform het VDI3770 kan voor een “plezier zwembad” worden uitgegaan van 3 m² per persoon met een bronvermogen van 85 dB(A). Voor een zwembad van circa 4,5 bij 10,5 m volgt hieruit een gemiddeld gebruik van 16 personen. Voor de dagperiode wordt er van uitgegaan dat 16 personen gemiddeld gedurende 8 uur per dag gebruiken maken van het zwembad. Voor het bepalen van het bronvermogen wordt ervan uitgegaan dat de personen 25% van de tijd geluid produceren. Voor de maximale geluidsniveaus in het zwembad is tevens uitgegaan van 108 dB(A), zoals opgenomen in de VDI3770 voor luid schreeuwen. Aangezien het zwembad 1,2 meter diep is, is voor de hoogte van de bronnen uitgegaan van 0,4 meter boven maaiveld ($1,6 - 1,2 = 0,4$ meter). In de avond- en nachtperiode zijn het sportveld en de zwembaden niet in gebruik.

In de Schaapskooi kunnen maximaal 30 personen terecht. In onderhavig onderzoek is ervan uitgegaan dat enkel de personen die verblijven in de Schaapskooi gebruik maken van het terras bij de Schaapskooi. Er wordt van uitgegaan dat 30 personen gedurende 8 uur in de dagperiode en 4 uur in de avondperiode gebruik maken van het terras. Voor het bepalen van het bronvermogen wordt ervan uitgegaan dat 50% van de personen met een verheven stem spreken. Voor de maximale geluidsniveaus is uitgegaan van 86 dB(A), zoals opgenomen in de VDI3770 voor normaal roepen.

In tabel 2.1 is een overzicht weergegeven van de gehanteerde bronnen met de bronvermogens en duur c.q. aantallen.

Tabel 2.1: Gehanteerde bronvermogens en bedrijfsduur.

Kenmerk bron	Omschrijving	Bronvermogen [dB(A)]		Duur/aantal	
		L _w	L _{w, Amax}	dag	avond
m1-m2	Rijden personenauto's	91	-	40 st. ¹	-
p1-p20	Manoeuvreren en dichtslaan portieren	84	96	40 s ²	-
p21	Glasbak	-	105	1 s	1 s
p22-p23	Stemmen zwembad	94 ³	108	2 h ²	-
p24-p29	Stemmen sportveld	81 ⁴	108	2 h ²	-
p30-p31	Stemmen terras	82 ⁵	86	4 h ²	2 h ²

¹ dit is het aantal voertuigbewegingen per mobiele bronnen.

² dit is de tijd per bronpunt.

³ 8 personen per bron: $85 + 10\log(8) = 94$ dB(A).

⁴ 12 personen per bron: $70 + 10\log(12) = 81$ dB(A).

⁵ 15 personen per bron: $70 + 10\log(15) = 82$ dB(A).

De bronnen ter plaatse van het zwembad, sportveld en terras zijn in WinHavik ingevoerd middels het spectrum stem zoals weergegeven in figuur 2.1. De spectra van de overige bronnen zijn afkomstig van bureau ervaringscijfers.

type geluid	63	125	250	500	1000	2000	4000	8000	Hz
C _i wegverkeer	-	-14	-10	-6	-5	-7	-	-	dB
C _i railverkeer	-	-27	-17	-9	-4	-4	-	-	dB
C _i luchtverkeer	-	-21	-11	-7	-4,5	-6	-	-	dB
C _i popmuziek	-27	-14	-9	-6	-5	-6	-10	-	dB
C _i housemuziek	-13	-8	-8	-7	-7	-9	-10	-	dB
C _i HES (Hoger Energie Spectrum)	-10	-8	-6	-6	-8	-10	-13	-	dB
C _i metaalbewerking	-	-19	-13	-8	-4	-6	-9	-14	dB
C _i houtbewerking	-	-13	-6	-7	-6	-9	-9	-16	dB
C _i stem	-	-24	-12	-3	-4	-11	-	-	dB
C _i industrie	-20	-15	-11	-7	-6	-8	-9	-11	dB

Figuur 2.1: Relatieve spectra: correctiewaarden C_i.

2.2.4 Ligging van de waarneempunten

In bijlage I is de ligging van de waarneempunten opgenomen. De geluidimmissie is ter plaatse van de woning bepaald. Conform de handreiking “industrielawaai en vergunningverlening” zijn de geluidbelastingen bepaald op een waarneemhoogte van 1,5 meter voor de dagperiode en 5 meter voor de avondperiode. In de nachtperiode vinden geen akoestisch relevante activiteiten plaats.

2.2.5 Verkeersaantrekkende werking (indirecte hinder)

De verkeersaantrekkende werking van de groepsaccommodatie is beperkt. Zodoende worden de geluidbelastingen ten gevolge van de verkeersbewegingen op de openbare weg als akoestisch irrelevant geacht.

2.3 Toegepaste rekenmethode

De geluidbelastingen zijn bepaald met behulp van “Meet- en rekenmethode II”, zoals deze is beschreven in de “Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai (1999)”.

Bij de modellering van het akoestisch rekenmodel is gebruik gemaakt van het pakket WinHavik als ontwikkeld door dirActivity.

3 NORMSTELLING

3.1 VNG Handreiking bedrijven en milieuzonering

De VNG-publicatie “Handreiking bedrijven en milieuzonering” is een instrument om na te gaan of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening in situaties waar bedrijven dicht bij woningen worden voorzien. Bij het onderzoek is gebruik gemaakt van editie 2009. De VNG handreiking geeft richtafstanden per bedrijfscategorie en omgevingstype. De afstanden worden gegeven voor een aantal milieuaspecten, namelijk geur, stof, geluid en gevaar. In de voorliggende situatie is sprake van een rustig buitengebied.

In tabel 3.1 is een overzicht opgenomen van de gegeven richtafstanden uit de VNG handreiking voor bedrijvigheid bij een rustig buitengebied.

Tabel 3.1: Richtafstanden VNG handreiking rustig buitengebied.

SBI-code	Nr	Omschrijving	Afstanden in meters				
			Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand
552		Kampeertreinen, vakantiecentra, e.d. (keuken)	30	0	50C	30	50

Uit tabel 3.1 blijkt dat in de voorliggende situatie het aspect geluid bepalend is. Het toetsingskader voor geluid bestaat uit een 4-tal stappen. Vanaf stap 2 is nader onderzoek noodzakelijk. In tabel 3.2 is een toelichting opgenomen.

Tabel 3.2: Toetsingskader geluid.

Stap	Toelichting
1	Indien de richtafstanden voor geluid niet wordt overschreden, kan verdere toetsing voor het aspect geluid in beginsel achterwege blijven: buitenplanse inpassing is mogelijk.
2	Indien stap 1 niet toereikend is: Bij een geluidbelasting op woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen in rustig gebied van maximaal: • 45 dB(A) langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (etmaalwaarde); • 65 dB(A) maximaal (piekgeluiden) (etmaalwaarde); • 50 dB(A) ten gevolge van verkeersaantrekkende werking (etmaalwaarde); is buitenplanse inpassing mogelijk.

Vervolg tabel 3.2: Toetsingskader geluid.

Stap	Toelichting
3	Indien stap 2 niet toereikend is: Geluidbelasting op woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen in rustig gebied van maximaal: • 50 dB(A) langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (etmaalwaarde); • 70 dB(A) maximaal (piekgeluiden) (etmaalwaarde); • 50 dB(A) ten gevolge van verkeersaantrekkende werking (etmaalwaarde); is buitenplanse inpassing mogelijk. Het bevoegd gezag dient echter te motiveren waarom het deze geluidbelasting in de concrete situatie acceptabel acht. Hierbij dient tevens de cumulatie van eventueel reeds aanwezige geluidbelasting worden betrokken. Het bevoegd gezag kan daarbij gebruik maken van gemeentelijk geluidbeleid, indien de te verwachten geluidbelasting voldoet aan de in dat gemeentelijk geluidbeleid vastgestelde grenswaarden voor het betreffende gebied.
4	Bij een hogere geluidbelasting zal buitenplanse inpassing doorgaans niet mogelijk zijn. Indien het bevoegd gezag niettemin tot inpassing wil overgaan, dient dit grondig te worden onderzocht, onderbouwd en gemotiveerd. Cumulatie van reeds aanwezige geluidbelasting moet worden meegenomen.

3.2 Activiteitenbesluit

In onderhavige situatie dient het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) en het maximaal geluidniveau ($L_{A,max}$) te worden getoetst aan het Activiteitenbesluit. In tabel 3.3 zijn de algemene geluideisen van het Activiteitenbesluit weergegeven.

Tabel 3.3: Algemene geluideisen Activiteitenbesluit.

Omschrijving	Periode		
	Dag [07.00-19.00u]	Avond [19.00-23.00u]	Nacht [23.00-07.00u]
$L_{Ar,LT}$ op gevel van gevoelige gebouwen	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
$L_{A,max}$ op de gevel van geluidgevoelige gebouwen	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)

Met betrekking tot geluid wordt de geluidbelasting voor de dag-, avond- en nachtperiode bepaald. Vervolgens wordt hieruit de etmaalwaarde bepaald. De etmaalwaarde is de hoogste waarde van de volgende drie waarden:

1. De waarde over de dagperiode 07.00-19.00 uur;
2. De met 5 dB(A) verhoogde waarde over de avondperiode 19.00-23.00 uur;
3. De met 10 dB(A) verhoogde waarde over de nachtperiode 23.00-07.00 uur.

4 BEREKENINGSRESULTATEN

Onderstaand zijn de resultaten opgenomen voor de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en maximale geluidniveaus. Indien de geluidbelasting hoger is dan de genoemde waarden van het Activiteitenbesluit dan zijn de geluidbelastingen weergegeven tegen een gele achtergrond.

4.1.1 Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus

In tabel 4.1 zijn de resultaten voor de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus opgenomen voor de dag-, avond- en etmaalperiode. De bijbehorende rekenbladen zijn opgenomen in bijlage IIa.

Tabel 4.1: Overzicht langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus $L_{Ar,LT}$ [in dB(A)].

Waarneempunt	Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau		
	$L_{Ar,LT}$ [dB(A)]		
	Dag	Avond	Etmaal
1	30	-	30
2	25	-	25
3	21	-	21
4	35	34	39
5	36	36	41
6	38	36	41

Aan de hand van de resultaten van tabel 4.1 kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Het hoogste langtijdgemiddelde beoordelingsniveau in de dagperiode bedraagt 38 dB(A). Het hoogste langtijdgemiddelde beoordelingsniveau in de avondperiode bedraagt 36 dB(A).
- De langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ter plaatse van de woning voldoen aan stap 2 van de VNG en het Activiteitenbesluit.

4.1.2 Maximale geluidniveaus

In tabel 4.2 zijn de resultaten voor de maximale geluidniveaus van de maatgevende bronnen samengevat. In bijlage IIb is de bijdrage van alle bronnen naar dominantie opgesomd.

Tabel 4.2: Overzicht maximale geluidniveaus $L_{A,max}$ [in dB(A)].

Waarneempunt	Maximale geluidsniveau			
	$(L_{A,max}$ [in dB(A)])			
	Dag	Bron	Avond	Bron
1	48	m1	36	21
2	44	m1	-	-
3	44	6	-	-
4	56	21	59	21
5	58	21	60	21
6	58	21	60	21

Aan de hand van de resultaten van tabel 4.2 kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De maximale geluidniveaus bedragen in de dagperiode ten hoogste 58 dB(A). De maximale geluidniveaus bedragen in de avondperiode ten hoogste 60 dB(A).
- De maximale geluidniveaus ter plaatse van de woning voldoen aan stap 2 van de VNG en het Activiteitenbesluit.

5 EVALUATIE REKENRESULTATEN & CONCLUSIE

5.1 Algemeen

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. 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 $L_{A,T}$ als de maximale geluidniveaus L_{Amax} .

5.1.1 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.

5.1.2 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.

BIJLAGE I

Figuren akoestisch rekenmodel

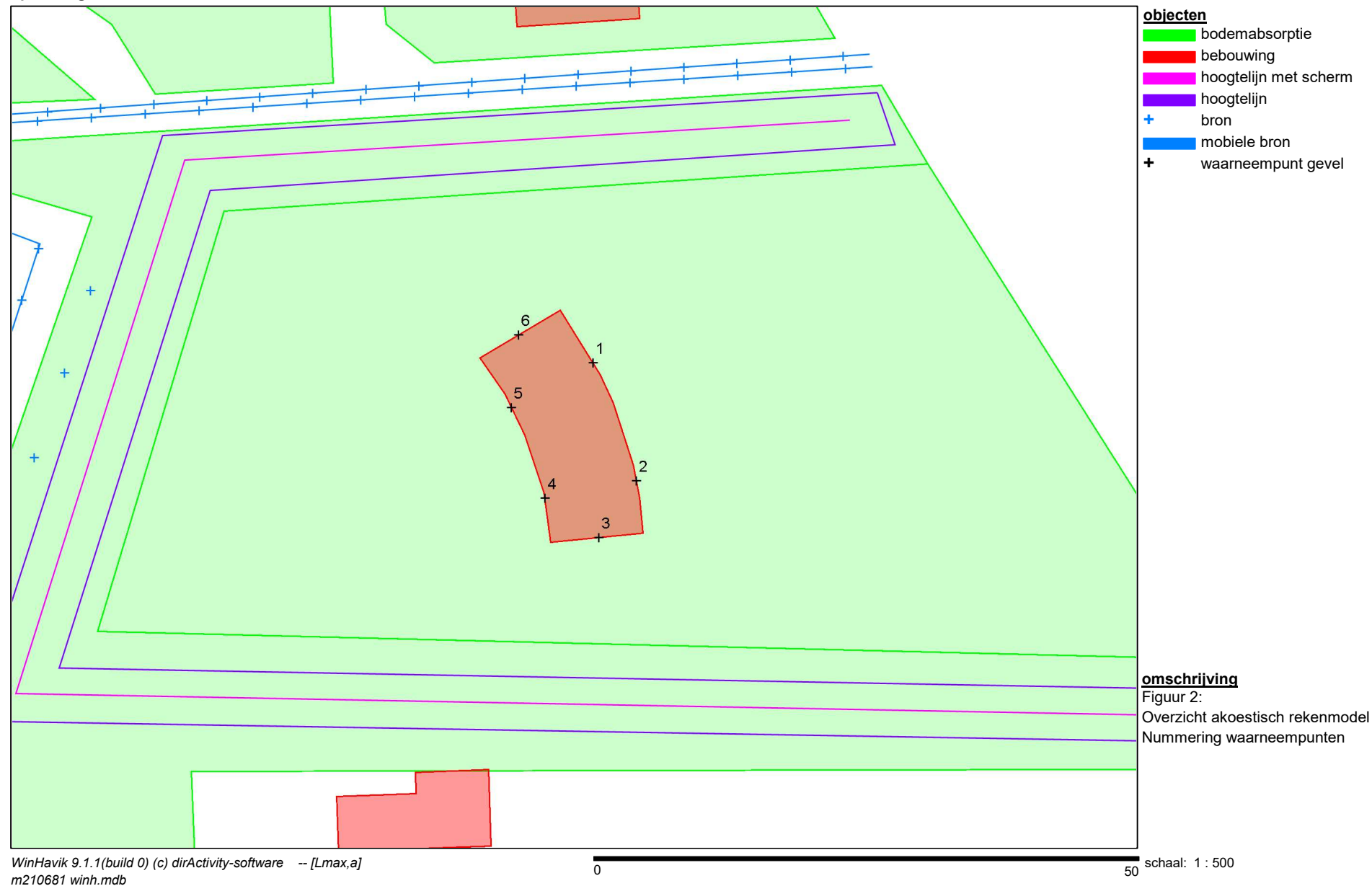
K+ Adviesgroep b.v.

project Duiksehoef 8-8a te Loon op Zand
opdrachtgever Aeres Milieu



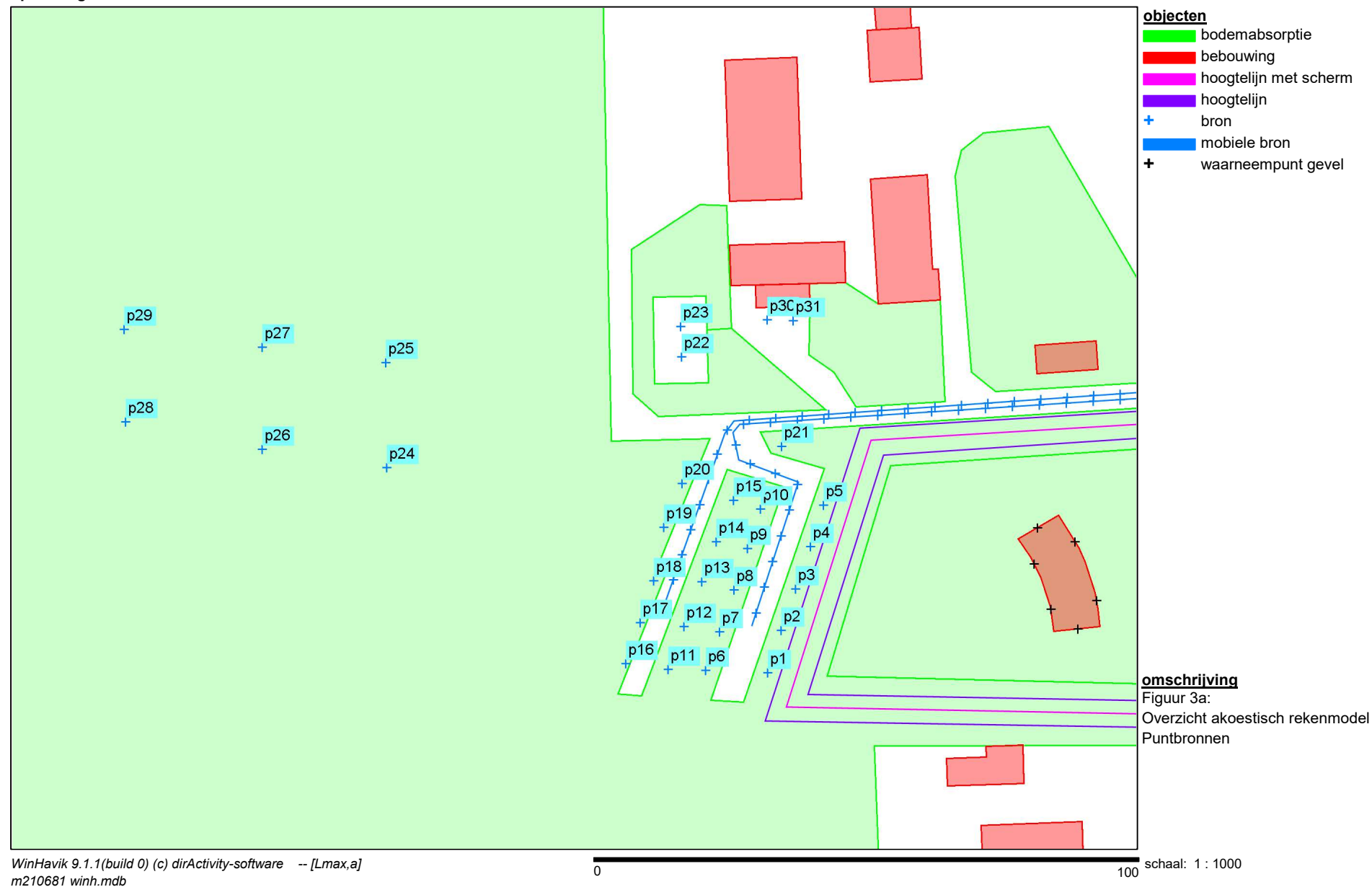
K+ Adviesgroep b.v.

project Duiksehoef 8-8a te Loon op Zand
opdrachtgever Aeres Milieu



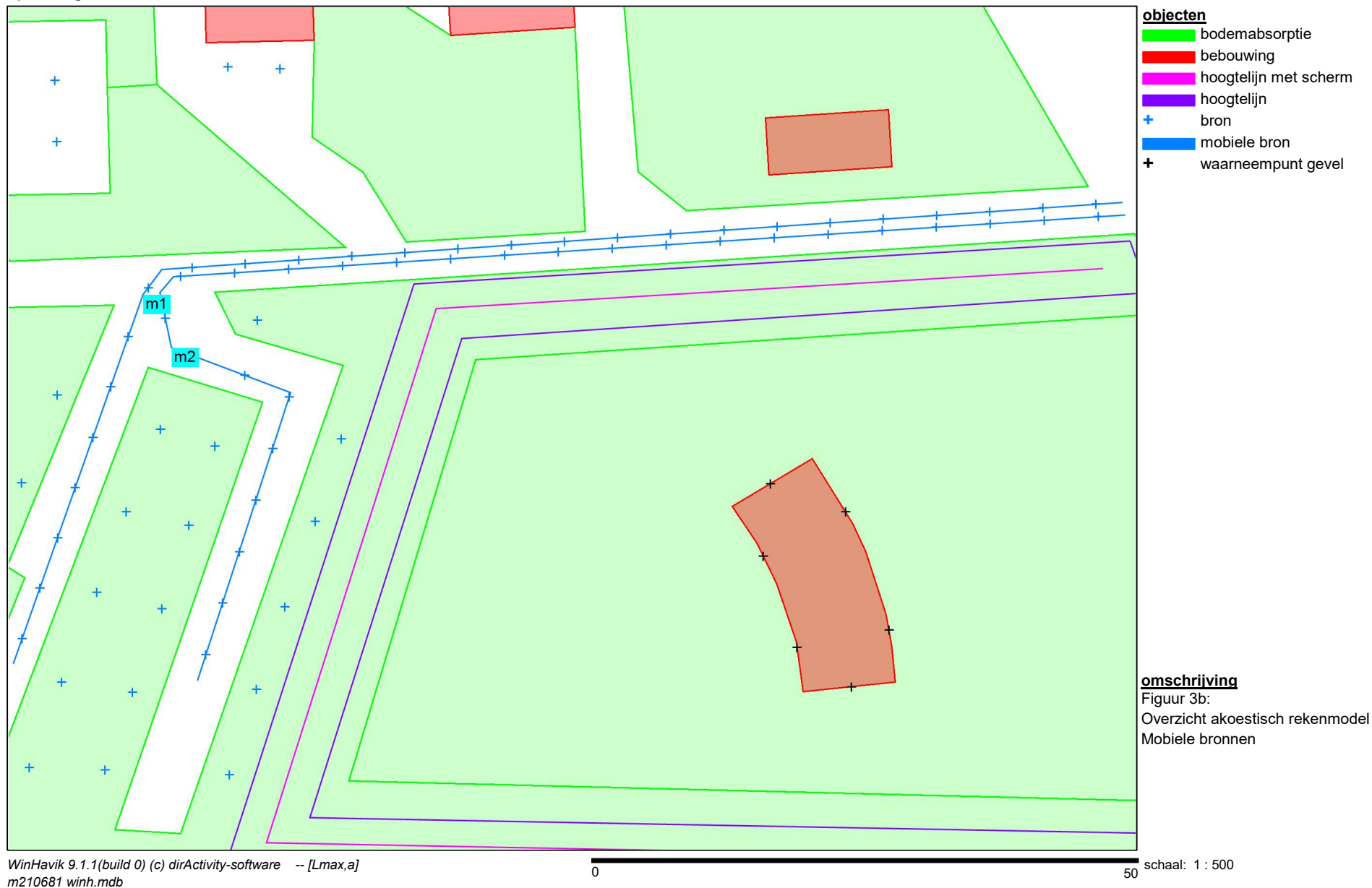
K+ Adviesgroep b.v.

project Duiksehoef 8-8a te Loon op Zand
opdrachtgever Aeres Milieu



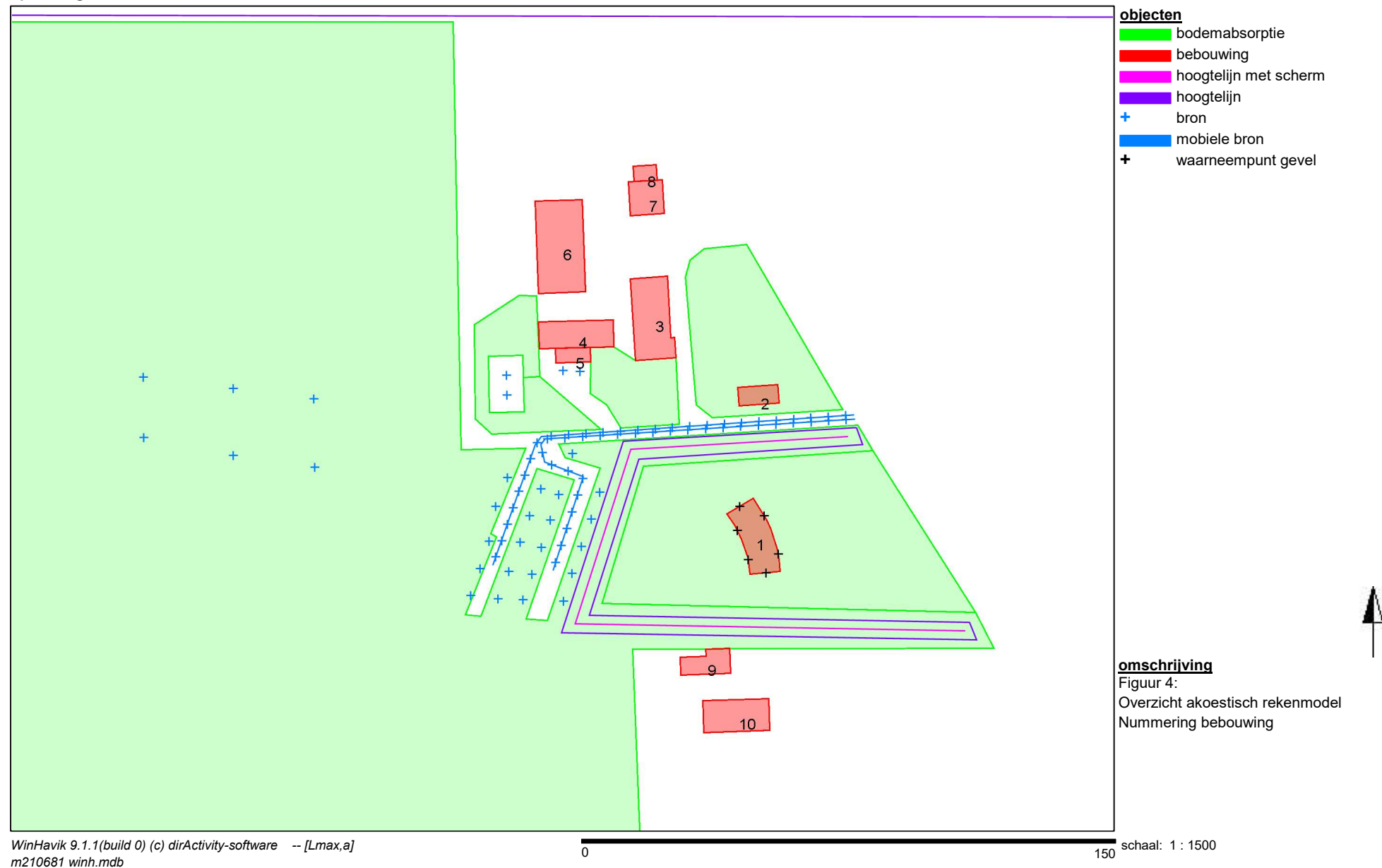
K+ Adviesgroep b.v.

project Duiksehoef 8-8a te Loon op Zand
opdrachtgever Aeres Milieu



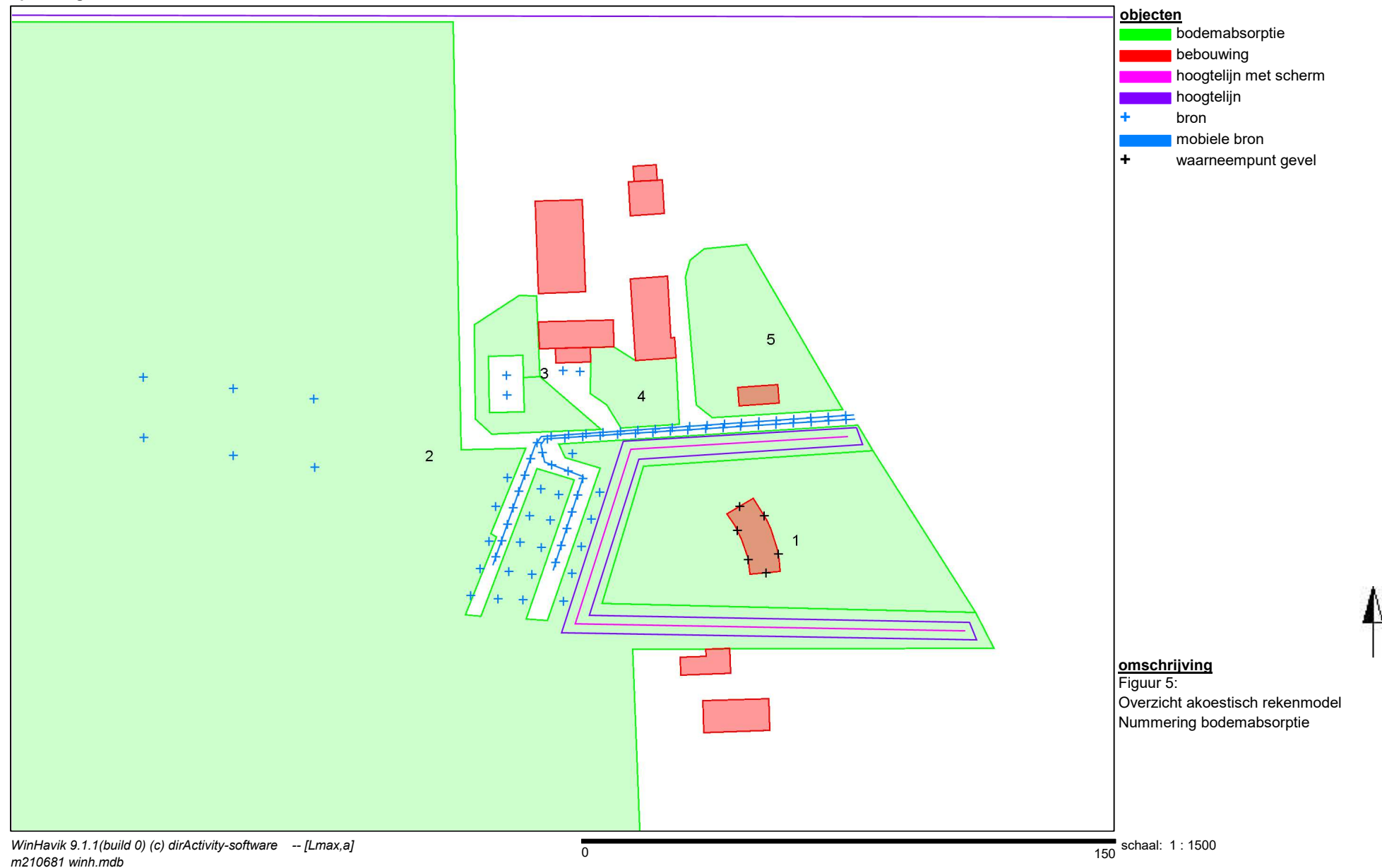
K+ Adviesgroep b.v.

project Duiksehoef 8-8a te Loon op Zand
opdrachtgever Aeres Milieu



K+ Adviesgroep b.v.

project Duiksehoef 8-8a te Loon op Zand
opdrachtgever Aeres Milieu



K+ Adviesgroep b.v.

project Duiksehoef 8-8a te Loon op Zand
opdrachtgever Aeres Milieu



BIJLAGE IIa

Berekeningsgegevens en -resultaten langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus

Projectgegevens

projectnaam: Duiksehoef 8-8a te Loon op Zand
opdrachtgever: Aeres Milieu
adviseur: davh
databaseversie: 911
situatie: eerste situatie
uitsnede: basismodel

omschrijving

rekenhart:

industrielawaai

10.37 04.01.2021

indus10

n.v.t.

☒

0 %

aut. berekening gemiddeld maaiveld:

alleen absorptiegebieden(geen hz-lijnen):

standaard bodemabsorptie:

rekenresultaat binnengelezen (datum):

18-11-2021

rekenresultaat binnengelezen (tijd):

09:59

maximum aantal reflecties:

1

minimum zichthoek reflecties:

n.v.t.

maximum sectorhoek:

n.v.t.

vaste sectorhoek:

n.v.t.

methode aftrek110g:

rekenmethode:

HMRI 1999

meteo correctie:

☒

jaargetijde zomer:

☐

opmerking

Bebouwing

nr	z,gem	m,gem	lengte	adres	reflectie	kenmerk
1	8.5	0.0	49		80	
2	5.5	0.0	22		80	
3	7.5	0.0	46		80	
4	7.5	0.0	36		80	
5	3.5	0.0	24		80	
6	6.0	0.0	52		80	
7	9.0	0.0	28		80	
8	2.5	0.0	17		80	
9	3.0	0.0	35		80	
10	6.0	0.0	36		80	

Bodemlijnen

nr	z,gem	lengte	type	kenmerk
1	1.5	222	hoogtelijn + stomp scherm	
2	0.0	1248	hoogtelijn	
3	0.0	464	hoogtelijn	

Bronnen

nr bedrijf	bron	type	h	wg	--> hoek	bronvermogen										bedrijfsduur			bedrijfsd. 5dB toeslag			bedrijfsd. 10 dB toeslag				
						31	63	125	250	500	1000	2000	4000	8000	tot kenmerk	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht		
1	groepsaccommod.manoeuvreren en po	vrij(>0.5m	1.0	A	--	65.0	66.0	71.0	76.0	78.0	79.0	74.0	66.0	83.6 p1	40.0	--	--	s	--	--	--	%	--	--	--	%
2	groepsaccommod.manoeuvreren en po	vrij(>0.5m	1.0	A	--	65.0	66.0	71.0	76.0	78.0	79.0	74.0	66.0	83.6 p2	40.0	--	--	s	--	--	--	%	--	--	--	%
3	groepsaccommod.manoeuvreren en po	vrij(>0.5m	1.0	A	--	65.0	66.0	71.0	76.0	78.0	79.0	74.0	66.0	83.6 p3	40.0	--	--	s	--	--	--	%	--	--	--	%
4	groepsaccommod.manoeuvreren en po	vrij(>0.5m	1.0	A	--	65.0	66.0	71.0	76.0	78.0	79.0	74.0	66.0	83.6 p4	40.0	--	--	s	--	--	--	%	--	--	--	%
5	groepsaccommod.manoeuvreren en po	vrij(>0.5m	1.0	A	--	65.0	66.0	71.0	76.0	78.0	79.0	74.0	66.0	83.6 p5	40.0	--	--	s	--	--	--	%	--	--	--	%
6	groepsaccommod.manoeuvreren en po	vrij(>0.5m	1.0	A	--	65.0	66.0	71.0	76.0	78.0	79.0	74.0	66.0	83.6 p6	40.0	--	--	s	--	--	--	%	--	--	--	%
7	groepsaccommod.manoeuvreren en po	vrij(>0.5m	1.0	A	--	65.0	66.0	71.0	76.0	78.0	79.0	74.0	66.0	83.6 p7	40.0	--	--	s	--	--	--	%	--	--	--	%
8	groepsaccommod.manoeuvreren en po	vrij(>0.5m	1.0	A	--	65.0	66.0	71.0	76.0	78.0	79.0	74.0	66.0	83.6 p8	40.0	--	--	s	--	--	--	%	--	--	--	%
9	groepsaccommod.manoeuvreren en po	vrij(>0.5m	1.0	A	--	65.0	66.0	71.0	76.0	78.0	79.0	74.0	66.0	83.6 p9	40.0	--	--	s	--	--	--	%	--	--	--	%
10	groepsaccommod.manoeuvreren en po	vrij(>0.5m	1.0	A	--	65.0	66.0	71.0	76.0	78.0	79.0	74.0	66.0	83.6 p10	40.0	--	--	s	--	--	--	%	--	--	--	%
11	groepsaccommod.manoeuvreren en po	vrij(>0.5m	1.0	A	--	65.0	66.0	71.0	76.0	78.0	79.0	74.0	66.0	83.6 p11	40.0	--	--	s	--	--	--	%	--	--	--	%
12	groepsaccommod.manoeuvreren en po	vrij(>0.5m	1.0	A	--	65.0	66.0	71.0	76.0	78.0	79.0	74.0	66.0	83.6 p12	40.0	--	--	s	--	--	--	%	--	--	--	%
13	groepsaccommod.manoeuvreren en po	vrij(>0.5m	1.0	A	--	65.0	66.0	71.0	76.0	78.0	79.0	74.0	66.0	83.6 p13	40.0	--	--	s	--	--	--	%	--	--	--	%
14	groepsaccommod.manoeuvreren en po	vrij(>0.5m	1.0	A	--	65.0	66.0	71.0	76.0	78.0	79.0	74.0	66.0	83.6 p14	40.0	--	--	s	--	--	--	%	--	--	--	%
15	groepsaccommod.manoeuvreren en po	vrij(>0.5m	1.0	A	--	65.0	66.0	71.0	76.0	78.0	79.0	74.0	66.0	83.6 p15	40.0	--	--	s	--	--	--	%	--	--	--	%
16	groepsaccommod.manoeuvreren en po	vrij(>0.5m	1.0	A	--	65.0	66.0	71.0	76.0	78.0	79.0	74.0	66.0	83.6 p16	40.0	--	--	s	--	--	--	%	--	--	--	%
17	groepsaccommod.manoeuvreren en po	vrij(>0.5m	1.0	A	--	65.0	66.0	71.0	76.0	78.0	79.0	74.0	66.0	83.6 p17	40.0	--	--	s	--	--	--	%	--	--	--	%
18	groepsaccommod.manoeuvreren en po	vrij(>0.5m	1.0	A	--	65.0	66.0	71.0	76.0	78.0	79.0	74.0	66.0	83.6 p18	40.0	--	--	s	--	--	--	%	--	--	--	%
19	groepsaccommod.manoeuvreren en po	vrij(>0.5m	1.0	A	--	65.0	66.0	71.0	76.0	78.0	79.0	74.0	66.0	83.6 p19	40.0	--	--	s	--	--	--	%	--	--	--	%
20	groepsaccommod.manoeuvreren en po	vrij(>0.5m	1.0	A	--	65.0	66.0	71.0	76.0	78.0	79.0	74.0	66.0	83.6 p20	40.0	--	--	s	--	--	--	%	--	--	--	%
21	groepsaccommod.glasbak	vrij(>0.5m	1.5	A	--	84.9	90.3	91.6	95.8	100.4	101.2	93.2	84.4	105.2 p21	1.0	1.0	--	s	--	--	--	%	--	--	--	%
22	groepsaccommod.stemmen	vrij(>0.5m	.4	A	--	--	69.8	81.8	90.8	89.8	82.8	--	--	94.0 p22	2.000	--	--	h	--	--	--	%	--	--	--	%
23	groepsaccommod.stemmen	vrij(>0.5m	.4	A	--	--	69.8	81.8	90.8	89.8	82.8	--	--	94.0 p23	2.000	--	--	h	--	--	--	%	--	--	--	%
24	groepsaccommod.stemmen	vrij(>0.5m	1.6	A	--	--	56.6	68.6	77.6	76.6	69.6	--	--	80.8 p24	2.000	--	--	h	--	--	--	%	--	--	--	%
25	groepsaccommod.stemmen	vrij(>0.5m	1.6	A	--	--	56.6	68.6	77.6	76.6	69.6	--	--	80.8 p25	2.000	--	--	h	--	--	--	%	--	--	--	%
26	groepsaccommod.stemmen	vrij(>0.5m	1.6	A	--	--	56.6	68.6	77.6	76.6	69.6	--	--	80.8 p26	2.000	--	--	h	--	--	--	%	--	--	--	%
27	groepsaccommod.stemmen	vrij(>0.5m	1.6	A	--	--	56.6	68.6	77.6	76.6	69.6	--	--	80.8 p27	2.000	--	--	h	--	--	--	%	--	--	--	%
28	groepsaccommod.stemmen	vrij(>0.5m	1.6	A	--	--	56.6	68.6	77.6	76.6	69.6	--	--	80.8 p28	2.000	--	--	h	--	--	--	%	--	--	--	%
29	groepsaccommod.stemmen	vrij(>0.5m	1.6	A	--	--	56.6	68.6	77.6	76.6	69.6	--	--	80.8 p29	2.000	--	--	h	--	--	--	%	--	--	--	%
30	groepsaccommod.stemmen	vrij(>0.5m	1.2	A	--	--	57.6	69.6	78.6	77.6	70.6	--	--	81.8 p30	4.000	2.000	--	h	--	--	--	%	--	--	--	%
31	groepsaccommod.stemmen	vrij(>0.5m	1.2	A	--	--	57.6	69.6	78.6	77.6	70.6	--	--	81.8 p31	4.000	2.000	--	h	--	--	--	%	--	--	--	%

Mobiele bronnen

		bronvermogen														aantal			aantal 5dB toeslag			aantal10 dB toeslag		
nr bedrijf	bron	h	wg	31	63	125	250	500	1000	2000	4000	8000	tot kenmerk	maxafst	vgem	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht
1	groepsaccommod.rijden personenauto's	.8	A	50.0	69.6	76.2	80.3	81.9	85.7	85.0	81.0	74.2	90.6 m1	5	10	40	0	0	0	0	0	0	0	0
2	groepsaccommod.rijden personenauto's	.8	A	50.0	69.6	76.2	80.3	81.9	85.7	85.0	81.0	74.2	90.6 m2	5	10	40	0	0	0	0	0	0	0	0

Waarneempunten met rekenresultaten

(*) IL: inc. maatregel, VL:inc aftrek, RL: inc prognosetoeslag																		
nr	z1	m1 adres	huisnr	type	afw.toets	refl	kenmerk	rhart	groep	sh	wnh	dag	avond	nacht	Lden	af Lden(*)	Letm	af Letm(*)
1	0.0	0.0		gevel				IL	totaal (0)	1	1.5	29.93	-6.53	--	26.92	26.92	29.93	29.93
								IL	totaal (0)	1	5.0	34.80	-5.84	--	31.79	31.79	34.80	34.80
2	0.0	0.0		gevel				IL	totaal (0)	1	1.5	24.60	--	--	21.59	21.59	24.60	24.60
								IL	totaal (0)	1	5.0	30.36	--	--	27.35	27.35	30.36	30.36
3	0.0	0.0		gevel				IL	totaal (0)	1	1.5	21.41	22.30	--	22.01	22.01	27.30	27.30
								IL	totaal (0)	1	5.0	16.23	--	--	13.22	13.22	16.23	16.23
4	0.0	0.0		gevel				IL	totaal (0)	1	1.5	35.46	30.96	--	33.83	33.83	35.96	35.96
								IL	totaal (0)	1	5.0	38.60	34.28	--	37.02	37.02	39.28	39.28
5	0.0	0.0		gevel				IL	totaal (0)	1	1.5	36.37	32.13	--	34.81	34.81	37.13	37.13
								IL	totaal (0)	1	5.0	39.80	35.75	--	38.30	38.30	40.75	40.75
6	0.0	0.0		gevel				IL	totaal (0)	1	1.5	37.81	32.41	--	35.95	35.95	37.81	37.81
								IL	totaal (0)	1	5.0	41.62	36.15	--	39.75	39.75	41.62	41.62

Bodemabsorptie

nr	lengte	absorptie [%]	kenmerk
1	223	50.0	
2	1453	100.0	
3	174	100.0	
4	82	100.0	
5	149	100.0	

BIJLAGE IIb

Detailoverzicht maximale geluidniveaus

wnp	adres	nr	afw	toets	wnh	bedrijfs	macronaam	bron	mb	bronnaam	Li	Cm	Lmax-toe	Lmax	LAeq,d	LAeq,a	LAeq,n	toeslag	LAR,d	LAR,a	LAR,n	Letm
1					1.5						0	0	0	0	29.93	-6.53	-1000	0	29.93	-6.53	-1000	29.93
					0	groepsa	rijden van en naar	1	m	rijden personenauto's	49.17	1.21	0	47.96	26.96	-99.99	-99.99	0	26.96	-100	-100	26.96
					0	groepsa	rijden van en naar	2	m	rijden personenauto's	48.99	1.17	0	47.82	26.88	-99.99	-99.99	0	26.88	-100	-100	26.88
					0	groepsa	parkeerplaats	2		manoeuvreren en portieren	29.23	3.97	12.4	37.66	-5.08	-99.99	-99.99	0	-5.08	-100	-100	-5.08
					0	groepsa	parkeerplaats	1		manoeuvreren en portieren	28.65	4.04	12.4	37.01	-5.73	-99.99	-99.99	0	-5.73	-100	-100	-5.73
					0	groepsa	glasbak	21		glasbak	39.15	4.07	0	35.08	-11.3	-6.53	-99.99	0	-11.3	-6.53	-100	-1.53
					0	groepsa	parkeerplaats	3		manoeuvreren en portieren	21.92	4.05	12.4	30.27	-12.46	-99.99	-99.99	0	-12.5	-100	-100	-12.5
					0	groepsa	parkeerplaats	10		manoeuvreren en portieren	17.8	4.28	12.4	25.92	-16.81	-99.99	-99.99	0	-16.8	-100	-100	-16.8
					0	groepsa	parkeerplaats	4		manoeuvreren en portieren	17.66	4.29	12.4	25.77	-16.97	-99.99	-99.99	0	-17	-100	-100	-17
					0	groepsa	parkeerplaats	9		manoeuvreren en portieren	17.44	4.31	12.4	25.53	-17.2	-99.99	-99.99	0	-17.2	-100	-100	-17.2
					0	groepsa	parkeerplaats	5		manoeuvreren en portieren	17.35	4.26	12.4	25.49	-17.24	-99.99	-99.99	0	-17.2	-100	-100	-17.2
1					5						0	0	0	0	34.8	-5.84	-1000	0	34.8	-5.84	-1000	34.8
					0	groepsa	rijden van en naar	1	m	rijden personenauto's	52.26	0	0	52.26	31.81	-99.99	-99.99	0	31.81	-100	-100	31.81
					0	groepsa	rijden van en naar	2	m	rijden personenauto's	52.18	0	0	52.18	31.77	-99.99	-99.99	0	31.77	-100	-100	31.77
					0	groepsa	parkeerplaats	2		manoeuvreren en portieren	28.81	2.53	12.4	38.68	-4.06	-99.99	-99.99	0	-4.06	-100	-100	-4.06
					0	groepsa	parkeerplaats	1		manoeuvreren en portieren	28.22	2.7	12.4	37.92	-4.82	-99.99	-99.99	0	-4.82	-100	-100	-4.82
					0	groepsa	glasbak	21		glasbak	38.75	2.98	0	35.77	-10.61	-5.84	-99.99	0	-10.6	-5.84	-100	-0.84
					0	groepsa	parkeerplaats	3		manoeuvreren en portieren	21.18	2.71	12.4	30.87	-11.87	-99.99	-99.99	0	-11.9	-100	-100	-11.9
					0	groepsa	parkeerplaats	10		manoeuvreren en portieren	17.1	3.26	12.4	26.24	-16.5	-99.99	-99.99	0	-16.5	-100	-100	-16.5
					0	groepsa	parkeerplaats	4		manoeuvreren en portieren	17.15	3.31	12.4	26.24	-16.5	-99.99	-99.99	0	-16.5	-100	-100	-16.5
					0	groepsa	parkeerplaats	5		manoeuvreren en portieren	16.78	3.23	12.4	25.95	-16.79	-99.99	-99.99	0	-16.8	-100	-100	-16.8
					0	groepsa	parkeerplaats	9		manoeuvreren en portieren	16.72	3.34	12.4	25.78	-16.95	-99.99	-99.99	0	-17	-100	-100	-17
2					1.5						0	0	0	0	24.6	-1000	-1000	0	24.6	-1000	-1000	24.6
					0	groepsa	rijden van en naar	1	m	rijden personenauto's	46.3	2.28	0	44.02	21.68	-99.99	-99.99	0	21.68	-100	-100	21.68
					0	groepsa	rijden van en naar	2	m	rijden personenauto's	46.13	2.28	0	43.85	21.5	-99.99	-99.99	0	21.5	-100	-100	21.5
2					5						0	0	0	0	30.36	-1000	-1000	0	30.36	-1000	-1000	30.36
					0	groepsa	rijden van en naar	1	m	rijden personenauto's	49.11	0	0	49.11	27.5	-99.99	-99.99	0	27.5	-100	-100	27.5
					0	groepsa	rijden van en naar	2	m	rijden personenauto's	48.75	0	0	48.75	27.19	-99.99	-99.99	0	27.19	-100	-100	27.19
3					1.5						0	0	0	0	21.41	22.31	-1000	0	21.41	22.31	-1000	27.31
					0	groepsa	parkeerplaats	6		manoeuvreren en portieren	35.13	3.18	12.4	44.35	1.61	-99.99	-99.99	0	1.61	-100	-100	1.61
					0	groepsa	parkeerplaats	1		manoeuvreren en portieren	33.05	2.82	12.4	42.63	-0.11	-99.99	-99.99	0	-0.11	-100	-100	-0.11
					0	groepsa	glasbak	21		glasbak	45.82	3.73	0	42.09	-4.3	0.47	-99.99	0	-4.3	0.47	-100	5.47
					0	groepsa	rijden van en naar	2	m	rijden personenauto's	37.56	3.84	0	33.72	10.58	-99.99	-99.99	0	10.58	-100	-100	10.58
					0	groepsa	rijden van en naar	1	m	rijden personenauto's	37.27	3.85	0	33.42	10.61	-99.99	-99.99	0	10.61	-100	-100	10.61
					0	groepsa	parkeerplaats	5		manoeuvreren en portieren	24.39	3.81	12.4	32.98	-9.76	-99.99	-99.99	0	-9.76	-100	-100	-9.76
					0	groepsa	terras	30		stemmen	27.79	3.88	4.2	28.11	19.14	20.9	-99.99	0	19.14	20.9	-100	25.9
					0	groepsa	terras	31		stemmen	23.65	4.02	4.2	23.83	14.86	16.62	-99.99	0	14.86	16.62	-100	21.62
3					5						0	0	0	0	16.23	-1000	-1000	0	16.23	-1000	-1000	16.23
					0	groepsa	parkeerplaats	1		manoeuvreren en portieren	36.43	0	12.4	48.83	6.1	-99.99	-99.99	0	6.1	-100	-100	6.1
					0	groepsa	parkeerplaats	6		manoeuvreren en portieren	35.32	0.64	12.4	47.08	4.35	-99.99	-99.99	0	4.35	-100	-100	4.35
					0	groepsa	parkeerplaats	5		manoeuvreren en portieren	29.45	2.15	12.4	39.7	-3.04	-99.99	-99.99	0	-3.04	-100	-100	-3.04
					0	groepsa	rijden van en naar	2	m	rijden personenauto's	36.17	2.39	0	33.78	12.8	-99.99	-99.99	0	12.8	-100	-100	12.8
					0	groepsa	rijden van en naar	1	m	rijden personenauto's	35.18	2.58	0	32.6	11.95	-99.99	-99.99	0	11.95	-100	-100	11.95
4					1.5						0	0	0	0	35.47	30.96	-1000	0	35.47	30.96	-1000	35.96
					0	groepsa	glasbak	21		glasbak	58.74	2.4	0	56.34	9.95	14.72	-99.99	0	9.95	14.72	-100	19.72
					0	groepsa	zwembad	22		stemmen	42.17	3.87	14	52.3	30.52	-99.99	-99.99	0	30.52	-100	-100	30.52
					0	groepsa	zwembad	23		stemmen	41.56	3.9	14	51.66	29.88	-99.99	-99.99	0	29.88	-100	-100	29.88
					0	groepsa	sportveld	24		stemmen	25.2	3.76	26.2	47.64	13.66	-99.99	-99.99	0	13.66	-100	-100	13.66
					0	groepsa	sportveld	25		stemmen	24.76	3.81	26.2	47.15	13.17	-99.99	-99.99	0	13.17	-100	-100	13.17
					0	groepsa	parkeerplaats	10		manoeuvreren en portieren	36.9	2.78	12.4	46.52	3.79	-99.99	-99.99	0	3.79	-100	-100	3.79
					0	groepsa	parkeerplaats	9		manoeuvreren en portieren	36.83	2.8	12.4	46.43	3.7	-99.99	-99.99	0	3.7	-100	-100	3.7
					0	groepsa	parkeerplaats	8		manoeuvreren en portieren	36.6	2.85	12.4	46.15	3.42	-99.99	-99.99	0	3.42	-100	-100	3.42
					0	groepsa	sportveld	26		stemmen	23.54	3.95	26.2	45.79	11.81	-99.99	-99.99	0	11.81	-100	-100	11.81
					0	groepsa	parkeerplaats	5		manoeuvreren en portieren	35.86	2.62	12.4	45.64	2.91	-99.99	-99.99	0	2.91	-100	-100	2.91
4					5						0	0	0	0	38.6	34.28	-1000	0	38.6	34.28	-1000	39.28
					0	groepsa	glasbak	21		glasbak	58.95	0	0	58.95	12.57	17.34	-99.99	0	12.57	17.34	-100	22.34
					0	groepsa	zwembad	22		stemmen	42.82	1.79	14	55.03	33.25	-99.99	-99.99	0	33.25	-100	-100	33.25
					0	groepsa	zwembad	23		stemmen	42.18	1.87	14	54.31	32.52	-99.99	-99.99	0	32.52	-100	-100	32.52
					0	groepsa	parkeerplaats	5		manoeuvreren en portieren	39	0.21	12.4	51.19	8.45	-99.99	-99.99	0	8.45	-100	-100	8.45
					0	groepsa	parkeerplaats	4		manoeuvreren en portieren	38.94	0.2	12.4	51.14	8.41	-99.99	-99.99	0	8.41	-100	-100	8.41
					0	groepsa	parkeerplaats	3		manoeuvreren en portieren	38.71	0.18	12.4	50.93	8.2	-99.99	-99.99	0	8.2	-100	-100	8.2
					0	groepsa	parkeerplaats	2		manoeuvreren en portieren	38.22	0.18	12.4	50.44	7.71	-99.99	-99.99	0	7.71	-100	-100	7.71
					0	groepsa	parkeerplaats	1		manoeuvreren en portieren	37.58	0.19	12.4	49.79	7.06	-99.99	-99.99	0	7.06	-100	-100	7.06
					0	groepsa	parkeerplaats	10		manoeuvreren en portieren	37.25	0	12.4	49.65	6.92	-99.99	-99.99	0	6.92	-100	-100	6.92
					0	groepsa	sportveld	24		stemmen	25.74	2.35	26.2	49.59	15.61	-99.99	-99.99	0	15.61	-100	-100	15.61
5					1.5						0	0	0	0	36.37	32.13	-1000	0	36.37	32.13	-1000	37.13
					0	groepsa	glasbak	21		glasbak	59.72	2.06	0	57.66	11.27	16.04	-99.99	0	11.27	16.04	-100	21.04
					0	groepsa	zwembad	22		stemmen	42.81	3.76	14	53.05	31.26	-99.99	-99.99	0	31.26	-100	-100	31.26
					0	groepsa	zwembad	23		stemmen	42.21	3.8	14	52.41	30.64	-99.99	-99.99	0	30.64	-100	-100	30.64
					0	groepsa	sportveld	25		stemmen	25.61	3.75	26.2	48.06	14.08	-99.99	-99.99	0	14.08	-100	-100	14.08
					0	groepsa	sportveld	24														

BIJLAGE 5 OMGEVINGSDIALOOG



Omgevingsdialoog Duiksehoef, Loon op Zand

Inhoud

1. Inleiding	4
2. Proces	5
3. Bijeenkomst 29 november 2021	6
4. Evaluatie	6
5. Conclusie	6
Bijlagen	7

1. Inleiding

In 2020 is de eigenaar van de groepsaccommodatie De Duiksehoef in Loon op Zand komen te overlijden. Naar aanleiding van deze gebeurtenis en het toekomstbestendig borgen van de functie van de groepsaccommodatie is in 2020 het verzoek bij de gemeente Loon op Zand ingediend om het bestemmingsplan aan te passen. Hierbij krijgt de aanwezige bedrijfswoning een reguliere woonbestemming. De recreatiebestemming blijft intact, met dien verstande dat een nieuwe bedrijfswoning is uitgesloten.

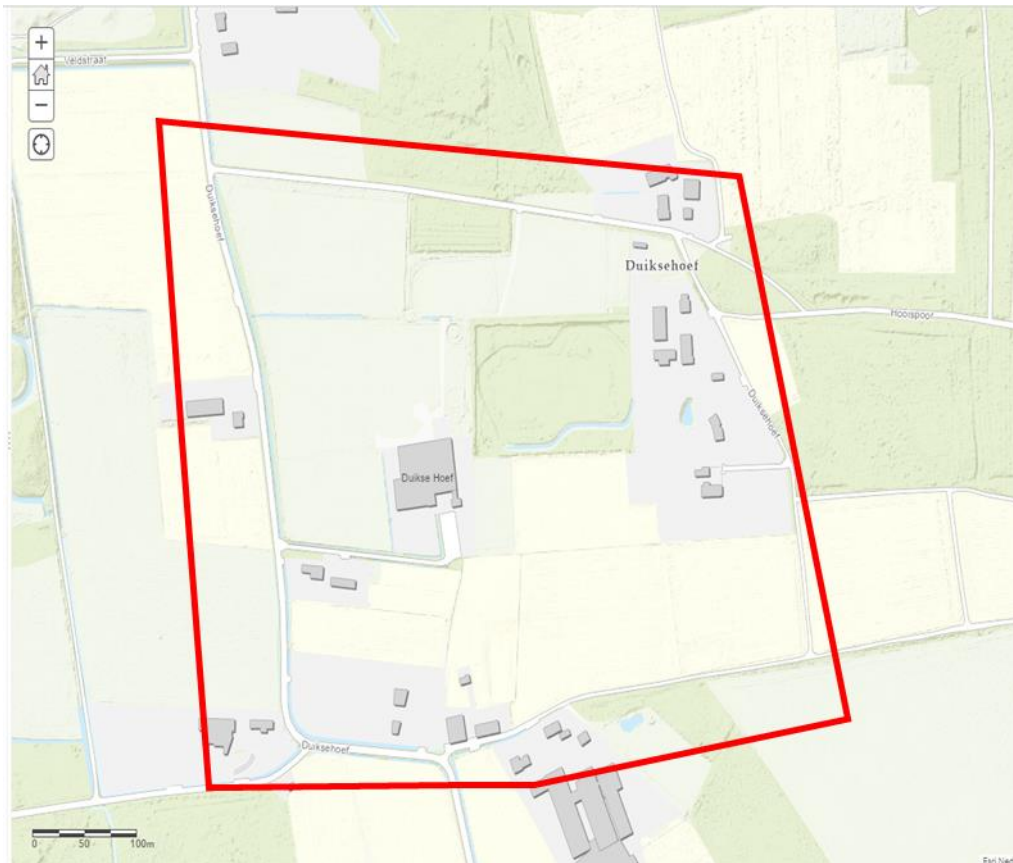
De gemeente heeft aangegeven in principe bereid te zijn hier aan mee te werken. Voorwaarde is dat er een bestemmingsplan wordt opgesteld en dat er een dialoog met de omgeving plaatsvindt.

Beerens Advies is gevraagd de omgevingsdialoog te begeleiden. In deze notitie wordt verslag gedaan van de gevoerde dialoog.

2. Proces

Er is een plan van aanpak opgesteld dat is gedeeld met de gemeente [bijlage 1: plan van aanpak]. Onderdeel van het plan van aanpak is het benoemen van het gebied dat wordt betrokken.

In onderstaand gebied is een brief bezorgd [bijlage 2: bewonersbrief]. Het betreft 12 adressen.



Figuur 1 genodigden

Vier huishoudens hebben zich vervolgens aangemeld voor de bijeenkomst op 29 november 2021 [bijlage 3: overzicht aanmeldingen]. Nadien heeft zich nog iemand gemeld die op de hoogte wil worden gehouden. Deze persoon is ook toegevoegd aan het overzicht. .

Aan het begin van de bijeenkomst is aangegeven dat de presentatie wordt gedeeld [bijlage 4: presentatie 29 november]. Ook is aangegeven dat er een verslag wordt gemaakt. Het verslag is in concept gedeeld met de aanwezigen om feitelijke onjuistheden te voorkomen. Na een reminder, hebben twee huishoudens aangegeven in te stemmen met het verslag. Er zijn geen opmerkingen ontvangen. Het definitieve verslag is bijgevoegd [bijlage 5: verslag 29 november incl. instemming].

Met het versturen van het verslag is ook aan de aanwezigen gevraagd om deel te nemen aan een enquête ter evaluatie van de bijeenkomst. Slechts één huishouden heeft de enquête ingevuld. De resultaten zijn bijgevoegd [bijlage 6: evaluatie].

Toegezegd is dat we de aanwezigen in het vervolgproces op momenten blijven informeren. Dit betekent o.a. over de start van de bestemmingsplanprocedure. Tot slot is aangegeven dat de 'deur' altijd open staat voor omwonenden voor vragen en of opmerkingen.

3. Bijeenkomst 29 november 2021

De bijeenkomst vond plaats op 29 november 2021 op locatie De Duiksehoef. Er waren zeven omwonenden aanwezig.

Uit het verslag valt op te maken dat de omwonenden vooral geïnteresseerd zijn in de toekomst van de groepsaccommodatie. Uit de bijeenkomst valt op te maken dat er draagvlak is voor de voorgenomen wijziging.

4. Evaluatie

De aanwezigen is gevraagd om een online enquête in te vullen ter evaluatie van de bijeenkomst. De resultaten hiervan staan in bijlage 5.

In deze notitie beperken we ons tot de highlights uit de enquête.

De enquête is slechts door 1 persoon ingevuld. Hij/zij is positief gestemd over de avond en het plan.

5. Conclusie

Uit de bijeenkomst, het verslag en de evaluatie valt op te maken dat het plan draagvlak geniet. Er zijn geen suggesties gedaan voor aanpassingen aan het plan.

Bijlagen

Bijlage 1: plan van aanpak

Bijlage 2: bewonersbrief

Bijlage 3: overzicht aanmeldingen

Bijlage 4: presentatie 29 november

Bijlage 5: verslag 29 november incl. akkoord

Bijlage 6: evaluatie

BIJLAGE 1

Plan van Aanpak Omgevingsdialoog De Duikse Hoef 8-8a

1. Inleiding

Eigenaar van De Duikse Hoef heeft in 2020 bij de gemeente Loon op Zand het principeverzoek ingediend om de bedrijfswoning af te mogen splitsen van het recreatiebedrijf. Hiertoe is een bestemmingsplan herziening noodzakelijk.

De gemeente Loon op Zand heeft in een brief van 9 juni 2021 (2021.15077) laten weten in principe bereid te zijn hier mee te werken aan het initiatief.

Ordito bereidt het bestemmingsplan voor dat de uitvoering van het verzoek mogelijk maakt.

Onderdeel van het vervolgproces is het voeren van een omgevingsdialoog. De gemeente Loon op Zand heeft bij het schrijven van 9 juni 2021 een document toegezonden dat aangemerkt wordt als "spelregels omgevingsdialoog" (vastgesteld op 29 januari 2019 zk19.000157 / 2019.00999).

Dit document is het plan van aanpak voor de omgevingsdialoog voor De Duikse Hoef. De resultaten ervan worden als bijlage bij het bestemmingsplan toegevoegd (bijlage Maatschappelijke uitvoerbaarheid)

2. Doel

Het doel van een Omgevingsdialoog is om de *directe omgeving* vroegtijdig te *betrekken* en *omwonenden* de ruimte te geven om *mee te kunnen denken* en *input* te geven.

De dialoog is er daarmee op gericht om de *directe omgeving* te *informer* en *consulteren* over het planvoornemen. Door de dialoog wordt inzicht verkregen in de wijze waarop de omgeving tegen de ontwikkeling aankijkt.

Het voornemen bestaat uit juridisch planologisch afsplitsen van de bedrijfswoning van het recreatiebedrijf. Daarbij wordt de bedrijfswoning een reguliere woning. Binnen het recreatiebedrijf is geen nieuwe bedrijfswoning toegestaan.

3. Status en besluitvorming

Het college heeft in het schrijven van 9 juni 2021 aangegeven in principe bereid te zijn mee te werken aan het plan. Uit het op te stellen bestemmingsplan zal moeten blijken of voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden. Het college dient vervolgens een besluit te nemen omtrent het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan.

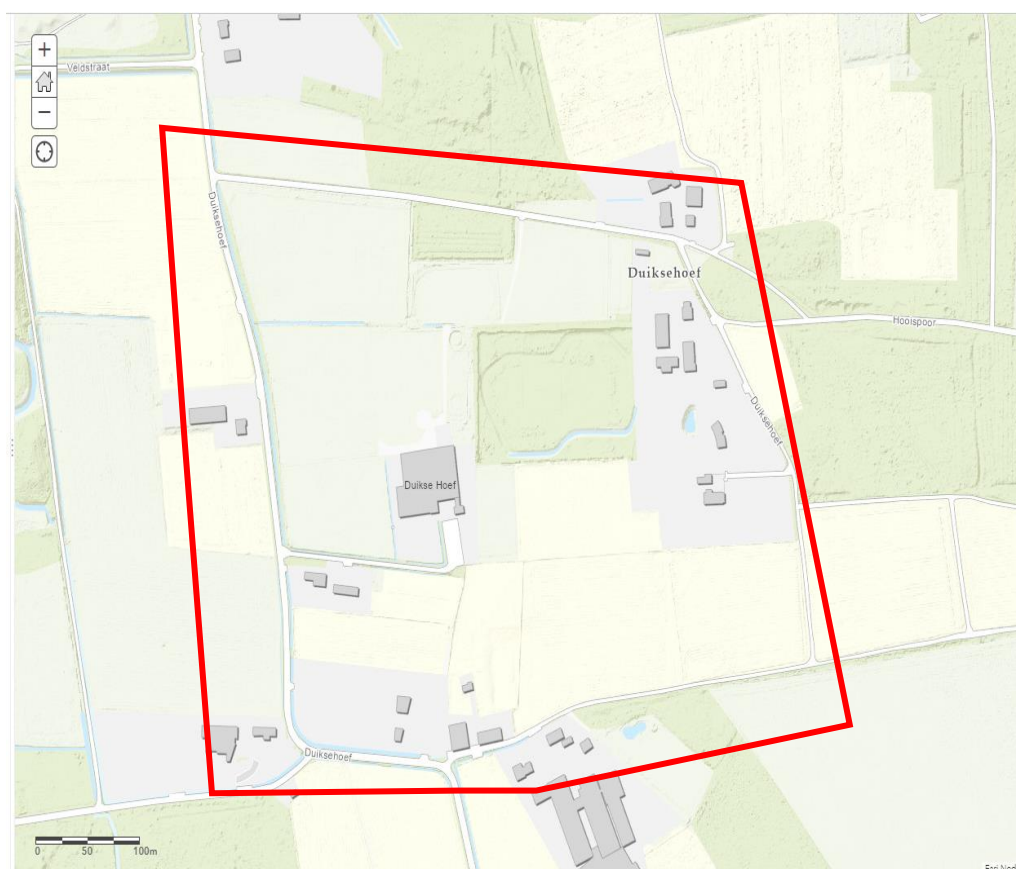
De resultaten van de omgevingsdialoog worden gedeeld met de gemeente en maken derhalve deel uit van de afweging. De dialoog heeft echter als zodanig geen juridische status.

4. Directe omgeving

De gemeente geeft aan dat de directe omgeving geïnformeerd moet worden over het planvoornemen. Wat onder de directe omgeving wordt verstaan is afhankelijk van het plan initiatief, de locatie en de impact ervan.

In het plan wijzigt feitelijk enkel het gebruik van de bedrijfswoning. Dit wordt een reguliere woning en daarmee juridisch-planologisch losgekoppeld van het recreatiebedrijf. Er wordt niet gebouwd.

Onderstaande afbeelding toont het gebied dat we wensen te informeren over het planvoornemen.



Het gaat om de adressen:

Straatnaam	Huisnummer
Duiksehoef	1
Duiksehoef	1a
Duiksehoef	1b
Duiksehoef	2
Duiksehoef	3
Duiksehoef	4
Duiksehoef	5
Duiksehoef	6
Duiksehoef	7
Duiksehoef	10
Duiksehoef	10a
Duiksehoef	11

Dit is de directe omgeving van het plan initiatief. Gelet op de beperkte ingreep is een groter gebied niet nodig. Of de omwonenden zich betrokken voelen bij deze ontwikkeling en gebruik maken van de uitnodiging zal blijken uit de opkomst en het verslag.

5. Aanpak

Voorgesteld wordt om de adressen hierboven met bijgevoegde brief (bijlage 1) te informeren en uit te nodigen voor een bijeenkomst. Ze worden verzocht om zich digitaal aan te melden (ook als men niet aanwezig kan zijn, maar wel op de hoogte wil worden gehouden). De gemeente ontvangt ook een afschrift van de brief (voor e.v.t. raads- en commissieleden).

- Tijdens de bijeenkomst volgt een presentatie van het plan.
- Bij binnenkomst vragen we de mensen om een presentielijst te tekenen.
- Van de bijeenkomst wordt een verslag gemaakt. Dit verslag (+presentatie) delen we met de aanwezigen en niet aanwezigen met verzoek om hierop te reageren.
- Het definitieve verslag wordt gedeeld met iedereen die zijn mailadres heeft achtergelaten.
- Aanwezigen krijgen een link voor een evaluatie van de avond.

6. Rapportage

Er wordt een rapportage samengesteld. Hierin komen als bijlage de uitnodigingsbrief, het verspreidingsgebied, het verslag, de presentatie en de evaluatie. Dit delen we met de gemeente. De rapportage dient als verantwoording voor de paragraaf maatschappelijke uitvoerbaarheid.

7. Wanneer geslaagd?

Ik verwacht weinig inbreng vanuit de omgeving op voorliggend plan. Belangrijkste doel is dat mensen uitspreken voldoende geïnformeerd te zijn. Dat is dan ook de uitkomst waar we naar op zoek gaan. Deze volgt uit de evaluatie. Voorwaarde is dat men wel de evaluatie invult. Gezien de beperkte ingreep in de omgeving wordt op voorhand getwijfeld of men de evaluatie gaat invullen.

8. Planning Omgevingsdialoog

De planning is als volgt:

- Akkoord aanpak begin november
- Uitnodigen Medio november uitnodigen (twee weken voor de avond)
- Avond (twee weken later)
- Verslag (1 week later) + evaluatie
- Begin januari definitieve rapportage

9. Einde

De omgevingsdialoog eindigt in deze fase met het opleveren van de rapportage bij de gemeente. Uiteraard zij wij ook na die tijd aanspreekbaar en bereikbaar voor omwonenden. Gedurende de bestemmingsplanprocedure is de gemeente de partij die informatie verstrekt en deelt. Aan de vooravond van de start van de procedure zal eigenaar de aanwezigen informeren.

Frenkel Beerens
Beerens Advies
06-24602617

BIJLAGE 2

Aan de eigenaar/gebruikers/bewoners van dit pand

Betreft: Bestemmingsplan aanpassing Duiksehoef 8-8a
Onderwerp: Uitnodiging omgevingsdialoog 29 november 2021 20:00

Loon op Zand, 12 november 2021

Geachte heer/mevrouw,

Als omwonende van groepsaccommodatie De Duikse Hoef, Duiksehoef 8-8a te Loon op Zand wil ik u graag informeren over het volgende.

De eigenaar van groepsaccommodatie De Duikse Hoef heeft bij de gemeente het verzoek ingediend om het bestemmingsplan aan te passen. Doel van de aanpassing is om de bedrijfswoning als reguliere woning te bestemmen. Gevolg hiervan is dat er bij de groepsaccommodatie De Duikse Hoef geen bedrijfswoning meer aanwezig is en ook niet meer mogelijk zal zijn.

Met deze brief willen wij u uitnodigen voor een informatiebijeenkomst.

Wie is Beerens Advies?

Mijn naam is Frenkel Beerens van Beerens Advies. Ik mag de eigenaar begeleiden in het proces om te komen tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Ik heb een achtergrond in de ruimtelijke ordening & stedelijke ontwikkeling en organiseer voor verschillende partijen een Omgevingsdialoog.

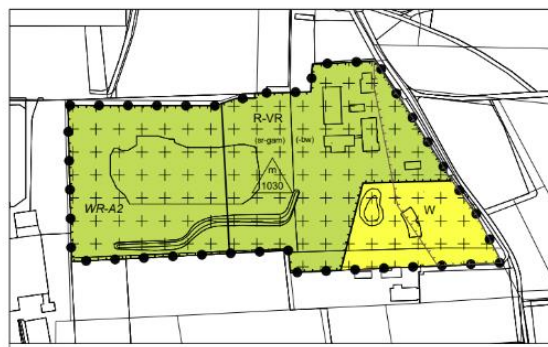
Locatie

Figuur 1 geeft het concept bestemmingsplan weer, zoals eigenaar beoogt.

De woning aan Duiksehoef 8a heeft in de figuur een gele kleuraanduiding. Dit betekent dat het om een reguliere woning gaat. In de huidige situatie (raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl) heeft de woning dezelfde groene kleur als de naastgelegen groepsaccommodatie.

Binnen de recreatiebestemming is een bedrijfswoning straks niet meer mogelijk (-bw).

In de bijlage bij deze brief treft u de bestaande bestemmingsplansituatie en de nieuwe situatie onder elkaar aan.



Figuur 1 concept bestemmingsplan (nieuwe situatie)

Omgevingsdialoog

We willen u graag op de hoogte brengen van plan en van u horen wat u ervan vindt. Daarom organiseren we op **29 november a.s.** een bijeenkomst:

Groepsaccommodatie De Duikse Hoef

Duiksehoef 8

De bijeenkomst start om 20:00 uur.

U bent van harte welkom!

Tijdens deze bijeenkomst lichten wij het plan en het proces toe en wordt u in de gelegenheid gesteld om uw vragen, ideeën, zorgen en kanttekeningen met ons te delen. Van deze bijeenkomst wordt een verslag gemaakt. Het verslag delen wij met u en de gemeente.

Aanmelden

Wilt u aanwezig zijn bij deze informatiebijeenkomst, dan verzoeken wij u om een e-mail te sturen naar beerensadvies@gmail.com o.v.v. informatiebijeenkomst De Duikse Hoef. Wij gebruiken uw mailadres om u in het vervolgproces te kunnen blijven informeren. Wilt u wel geïnformeerd blijven worden, maar kunt u op deze avond niet aanwezig kunnen zijn, dan kunt u dat ook in de e-mail aangeven.

Wij verzoeken u om uw naam en adresgegevens te vermelden in de e-mail. Aanmelden kan tot en met 28 november 2021

Indien u niet in de gelegenheid bent of niet bereid bent om zich via een e-mail aan te melden, dan kunt u zich via 06-24602617 ook telefonisch aanmelden voor de bijeenkomst.

COVID-19

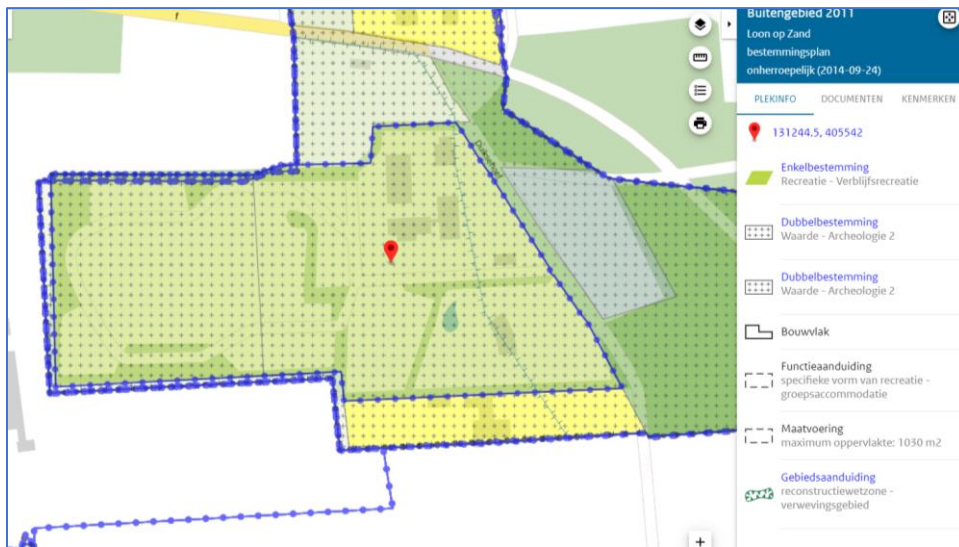
We dragen zorg voor een veilige omgeving m.b.t. Covid-19. De ruimte in De Duikse Hoef voldoet aan de eisen die de overheid heeft gesteld. Mocht u Covid-19 gerelateerde klachten hebben, voorkom dan dat u anderen kunt besmetten en blijf thuis. Mocht de overheid maatregelen voorschrijven waardoor deze avond geen doorgang kan vinden, dan laten wij dat u weten.

Als er in de tussentijd vragen zijn, neem dan gerust contact op met ondergetekende.

Met vriendelijke groet,

Frenkel Beerens
procesbegeleider
06-24602617

Bijlage

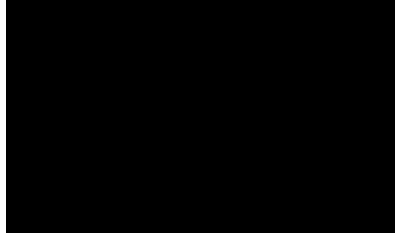


Figuur Bestaande situatie (bestemmingsplan 2011)



Figuur nieuwe situatie (concept bestemmingsplan)

naam

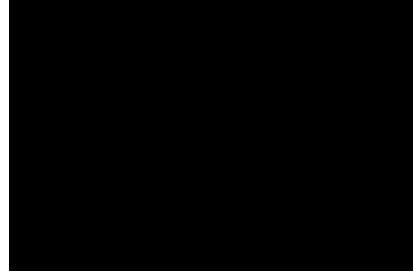


adres

Duiksehoef 2
Duiksehoef 11
Duiksehoef 10
Duiksehoef 7

Duiksehoef 4

mailadres



[niet aanwezig wil op de hoogte blijven]

Bestemmingsplan Duiksehoef

Omgevingsdialoog

29 november 2021

Agenda

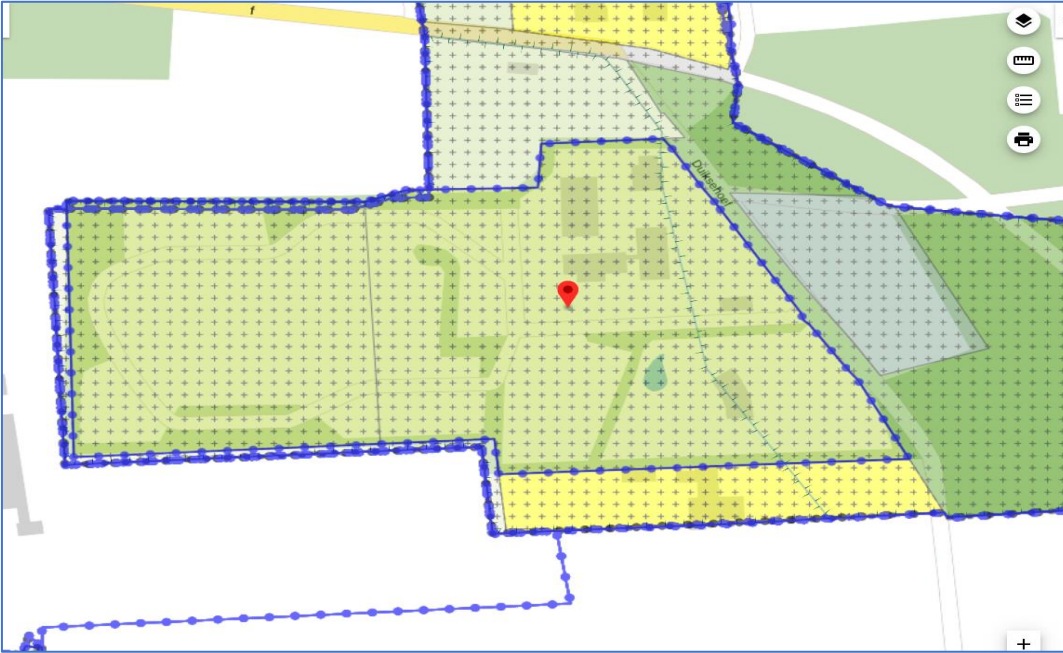
1. Welkom en introductie
2. Doel en vervolg van deze avond
3. Toelichting op het bestemmingsplan
4. Vragen
5. Vervolgprocedure
6. Afsluiting

Doel van de bijeenkomst

- U informeren over het plan
- Horen wat u van de plannen vindt
- Waar mogelijk vragen beantwoorden
- Verslaglegging van deze avond

→ Omgevingsdialoog is onderdeel van het bestemmingsplanproces

Toelichting bestemmingsplan



- Bedrijfswoning wordt omgezet naar reguliere woning
- Recreatiebedrijf blijft recreatiebedrijf, zonder bedrijfswoning, maar wel mogelijkheid voor beheerder

Toelichting bestemmingsplan

- Waarom?
- Eigenaar is vorig jaar overleden
- Om beiden toekomstbestendig te kunnen benutten:
 - Recreatieondernemer zit niet te wachten op bedrijfswoning
 - Voor doelmatig beheer is een bedrijfswoning geen noodzaak.
 - Exploitatievergunning stelt voorwaarden aan beheer/beheerder
 - Bedrijfswoning en de verplichting dat er iemand moet wonen die het recreatiebedrijf 'runt' maakt verkoop onmogelijk
 - Woning is al feitelijk 'los' van recreatiebedrijf en kan worden aangemerkt als een 'solitaire burgerwoning'

Vragen

- Wat vindt u van het plan?
- Heeft u vragen?
- Heeft u suggesties en/of aanbevelingen?

Vervolgprocedure

- Verslag delen + evaluatie
- Terugkoppeling gemeente
- Wij houden u op de hoogte van de procedure
- Heeft u suggesties en/of aanbevelingen?

Afsluiting

- Dank u wel voor uw bijdrage
- Toch nog vragen:
 - 06-24602617
 - beerensadvies@gmail.com



VERSLAG BIJEENKOMST 29-11-2021

Onderwerp:

Bestemmingsplan Duiksehoef

Datum:

29 november 2021

Aanwezig:

Bewoners Duiksehoef 2, Duiksehoef 7 (2), Duiksehoef 10 (2), Duiksehoef 11 (2)

Namens initiatiefnemer:

Frenkel Beerens (FB)

Beoogde exploitant Duiksehoef

Inleiding

De eigenaar van de Duiksehoef is vorig jaar overleden. Zijn enige erfgenaam is voornemens om de Duiksehoef te verkopen. Diverse commerciële partijen waaronder begrepen huisvesters van buitenlandse werknemers hebben zich tot hem gericht, deze hadden geen interesse in de woning, maar wel in de 'bedden'.

De erfgenaam geeft er de voorkeur aan om het te verkopen aan een persoon die het verhaal van de Duiksehoef kan voortzetten en met respect omgaat met de groepsaccommodatie die zijn vader heeft gecreëerd.

De beoogde exploitant komt als van kinds af aan bij de Duiksehoef en is goed bevriend met de erfgenaam. Met de erfgenaam hebben hij en zijn partner afspraken gemaakt over de overname. Ze zijn als het ware aan het 'proefdraaien'. Ze zien de exploitatie van de Duiksehoef als een uitdaging. Beiden geven aan dat het 'runnen' van de groepsaccommodatie veel energie en ontspanning geeft. Ze zijn voor voorzien in de levensbehoeften niet afhankelijk van de exploitatie van de Duiksehoef.

Om de overname door deze exploitant te laten slagen is het noodzakelijk om het bestemmingsplan aan te passen en daarbij de bedrijfswoning om te zetten tot reguliere woning.

Toelichting

FB geeft een korte toelichting op het proces (omgevingsdialoog) en het concept bestemmingsplan.

In juli 2020 is het principeverzoek gedaan om de bedrijfswoning juridisch planologisch te 'ontkoppelen' van de groepsaccommodatie. In juni 2021 heeft de gemeente aangegeven hier aan mee te willen werken.

De zomermaanden zijn gebruikt om het bestemmingsplan op te stellen. Uit de verbeelding blijkt dat

- De bedrijfswoning in de nieuwe situatie een reguliere woning is
- De recreatiebestemming hetzelfde is gebleven, met dien verstande dat een bedrijfswoning niet meer mogelijk is, een ruimte voor een beheerder is wel mogelijk.

Vraag: Waarom wil de gemeente hieraan meewerken?

We hebben aangegeven dat het belangrijk is om de groepsaccommodatie Duiksehoef te kunnen continueren, maar dat dit met het huidige bestemmingsplan niet haalbaar is. De aanwezige bedrijfswoning staat in geen enkele verhouding tot de exploitatiemogelijkheden van De Duiksehoef. In het huidige bestemmingsplan mag de bedrijfswoning enkel bewoond worden door iemand die daar noodzakelijk moet wonen voor exploitatie Duiksehoef. Voor doelmatig beheer van groepsaccommodaties is het echter niet meer noodzakelijk om bij de accommodatie te wonen. Bovendien is de woning al fysiek losgekoppeld van de groepsaccommodatie, door de aanplant van een houtwal.

Vraag: hoe willen jullie het gaan exploiteren? Hoe voorkomen we overlast?

De beoogde exploitant ervaart proefondervindelijk wat werkt en wat niet werkt. Wat vinden de doelgroepen belangrijk (Wifi of juist geen Wifi). Hij heeft geen zin in groepen die leiden tot overlast in de omgeving, dat past ook niet bij het verhaal van de Duiksehoef. Ze zijn hierin nog aan het zoeken. Met het huidige tarief van €30 p.p.p.n. en minimaal 30 personen in combinatie met de huidige sobere maar doelmatige inrichting van de accommodaties trek je bepaalde doelgroepen aan en anderen niet. Corona geeft hun in dit geval de ruimte en tijd om erover na te denken.

De exploitant wil nadenken over het concept dat men binnen de bestaande gebouwen in de toekomst wil wegzetten. Hierbij moeten doelgroep, prijs en type voorziening op elkaar afgestemd worden. Exploitant zegt toe dit plan met de omwonenden te bespreken.

De huisregels zijn er om nageleefd te worden en dan is de kans op overlast gering. Toch kan het gebeuren dat er een keer overlast is. De aanwezigen en beoogde exploitant spreken af elkaar hierop aan te blijven spreken, zoals het goede burens betaamt.

Vraag: welke garanties zijn er?

De beoogde exploitant geeft aan dat hij goede afspraken heeft met de erfgenaam. Het feit dat deze afspraken er zijn wekt vertrouwen en zou ook richting de omgeving vertrouwen moeten wekken. Als erfgenaam voor het 'grote geld' was gegaan, had hij het vrij op de markt aangeboden. Dit heeft hij bewust niet gedaan.

De beoogde exploitant ziet de toekomst rooskleurig in en wil zo lang hij kan de Duikse hoef exploiteren en ziet opvolging bij zijn eigen kinderen. We kunnen echter geen van allen in de glazen bol kijken. De intenties zijn goed.

Het bestemmingsplan staat een verkoop niet in de weg. Dat is ook nu niet het geval. Het nieuwe bestemmingsplan verandert daar niets aan.

Vraag: wat zijn de exploitatiemogelijkheden? Groeiplannen?

Dat zijn precies dezelfde als in de huidige de situatie, daar verandert helemaal niets aan. Het bestemmingsplan voorziet hier nu ook niet in. Mocht de beoogde exploitant in de toekomst plannen hebben voor uitbreiding c.q. andere invulling dan wat het bestemmingsplan voorstaat, dan moet hij hiervoor langs bij de gemeente. Ook dan zal er overleg zijn met de buurt.

Vraag: Wat is de planning?

We zijn afhankelijk van de gemeente. We verwachten dat het bestemmingsplan in het eerste kwartaal 2022 in procedure kan en dat vaststelling rond de zomer plaats kan vinden.

Vraag: Waarom geen drie huizen?

Dat is niet de intentie van de erfgenaam en van de beoogde exploitant, anders had men die vraag wel gesteld aan de gemeente.

Bovendien biedt het provinciaal ruimtelijk beleid niet de ruimte om zomaar drie woningen toe te voegen aan het buitengebied. De bedrijfswoning is in dezen een bestaande woning, daar verandert niets aan. Van verdere versterking is geen sprake. Doorgaans geldt bij beëindiging van de bedrijfsactiviteit de voorwaarde van sloop overtollige bebouwing. We verwachten dat dit in onderhavige situatie zou kunnen betekenen, slopen van de groepsaccommodaties. Dit laat onverlet dat o.a. de boerderij en de hooimijt uitstekend als woning zouden kunnen fungeren.

Vervolgprocedure

FB legt uit dat er een kort verslag komt en dat hij dit in concept deelt met de aanwezigen. Ook de presentatie wordt gedeeld. Na verwerking van evt. opmerkingen wordt het verslag vastgesteld en met de gemeente gedeeld. Die voegen de resultaten van de omgevingsdialoog toe aan het bestemmingsplan (paragraaf maatschappelijke uitvoerbaarheid).

Wij zullen de aanwezigen informeren over de start van de procedure.

E-mailalert

Als tip wordt meegegeven om je te abonneren op de berichtenservice van de overheid. Hierop kan men het eigen adres ingeven, met daarbij een straal en type berichten dat men wil ontvangen. In dat geval krijg je een mail met alle berichten. Daarmee hoeft je ook niet meer de krantjes in de gaten te houden.

Link: [Berichten over uw buurt - Zoeken | Overheid.nl](#)

Afronding

Beoogt exploitant en FB danken de aanwezigen voor hun inbreng en sluiten de bijeenkomst.



[Redacted]

verslag en presentatie 29 november

22 december 2021 om 09:44

Aan: [Redacted]

Beste heer [Redacted]

Sorry voor de late reactie maar we zijn het helemaal vergeten.
Wij zijn akkoord met het verslag.

Fijne feestdagen.

Met vriendelijke groet,

Verstuurd vanaf mijn iPad

Op 21 dec. 2021 om 23:33 heeft [Redacted] het volgende geschreven:

Geachte heer/mevrouw,

Op 5 december stuurde ik u het conceptverslag en de presentatie toe van de bijeenkomst op 29 november, met het verzoek om binnen 14 dagen te reageren.
Tot op heden heb ik geen reactie van u mogen ontvangen. Ik ga er daarom vanuit dat u zich kunt vinden het verslag. Mocht dat niet het geval zijn, dan verneem ik dat graag uiterlijk donderdag 22 december.

Daarna stuur ik de documenten naar de gemeente toe.

met vriendelijke groet,

[Redacted]

----- Forwarded message -----

Van: [Redacted]

Date: zo 5 dec. 2021 om 12:07

Subject: verslag en presentatie 29 november

To:

Beste burens van de Duiksehoef,

Afgelopen maandag was u aanwezig bij een bijeenkomst op de Duiksehoef.
Tijdens de bijeenkomst heeft u een toelichting gekregen op het bestemmingsplan dat in voorbereiding is.

In de bijlage treft u het concept-verslag en de presentatie aan van de avond.

Ik wil u vragen om binnen twee weken aan te geven of zich in het verslag kunt vinden of dat u opmerkingen heeft.
(Als u zich kunt vinden in het verslag ook graag laten weten, de gemeente vraagt hier nl om).

Tot slot wil ik u vragen om een korte enquête in te vullen, als evaluatie van de avond.
<https://www.surveio.com/survey/d/F5Y9S1E7N7R9N1C8I>

Ik wens u een fijne sinterklaas toe :-)

Met vriendelijke groet





2 bijlagen

 **concept-verslag 29 november 2021.pdf**
124K

 **presentatie dialoog.pdf**
419K



Frankel Beersma cheers@...@gmail.com

Verslag

1 bericht

Aan [redacted]
[redacted]

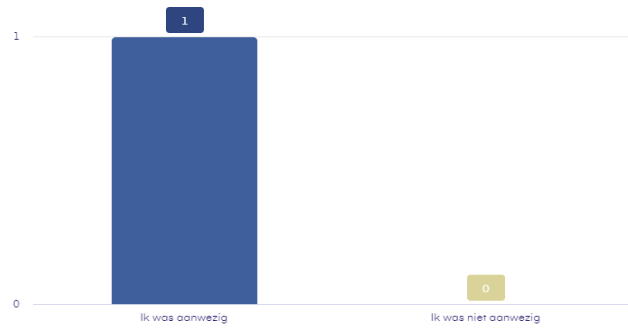
22 december 2021 om 09:17

Hallo [redacted]. Wij zijn ook akkoord met het verslag. Vriendelijke groet [redacted]
Verstuurd vanaf mijn iPhone

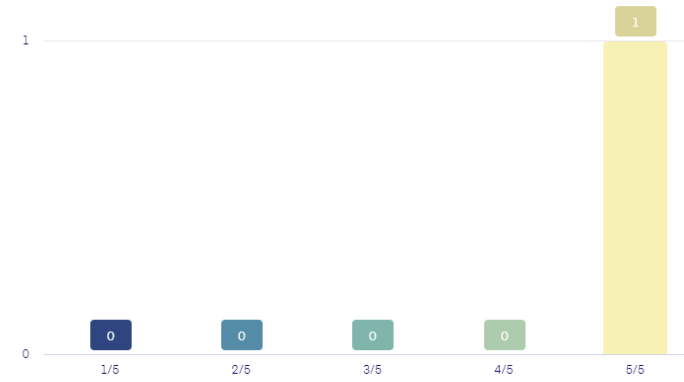
EVALUATIE

Evaluatie informatiebijeenkomst Duiksehoef 29 november 2021

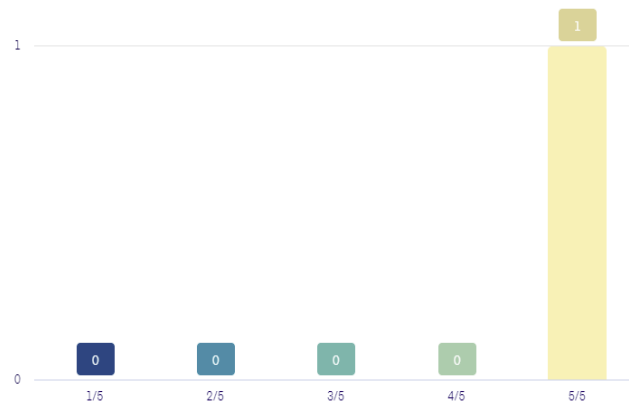
1. Was u aanwezig?



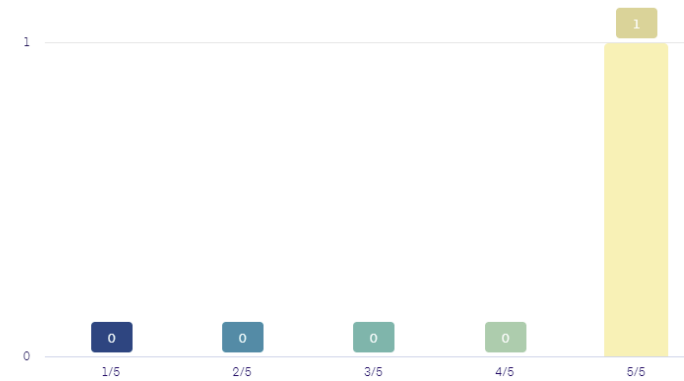
2. Wat is uw algemene indruk van de avond?



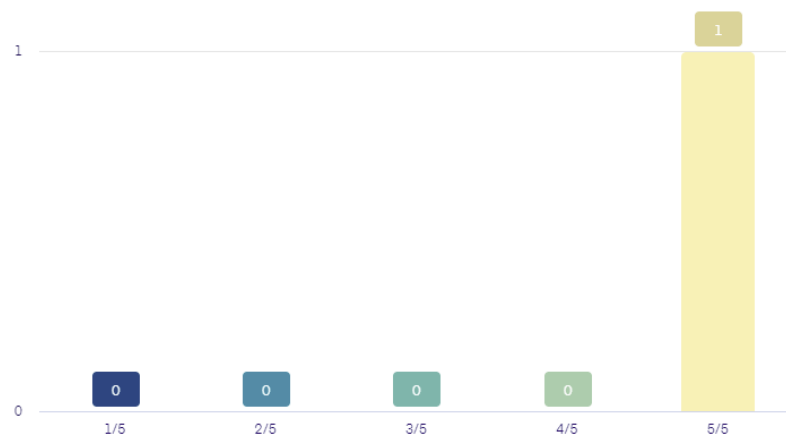
3. Voldeed de informatie aan uw verwachtingen?



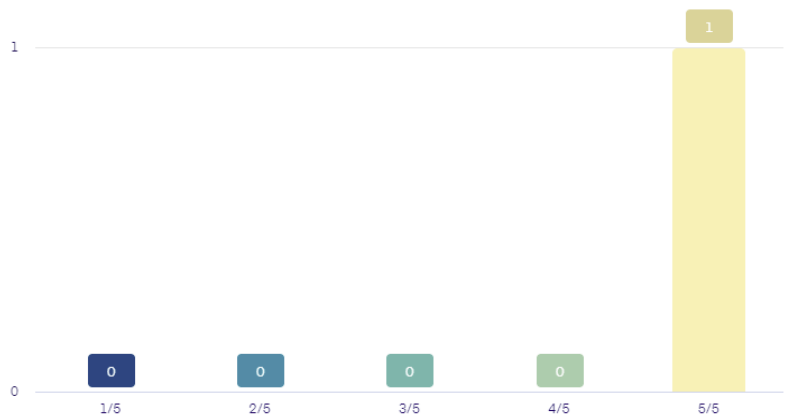
4. Bent u in de gelegenheid gesteld om uw mening in te brengen?



5. Vindt u dat er naar u is geluisterd?



6. Wat is uw algemene indruk van het plan?



7. Wat vindt u positief aan het plan?

ANTWOORD	ANTWOORDEN	RATIO
Dat we weten wat de bedoeling is voor de toekomst	1	100%

8. Wat zijn de belangrijkste aandachtspunten die u onder de aandacht wilt brengen?

ANTWOORD	ANTWOORDEN	RATIO
	1	100%

9. Overige opmerkingen

ANTWOORD	ANTWOORDEN	RATIO
	1	100%

BIJLAGE 6 NOTA VAN ZIENSWIJZEN



REGELS



1 Inleidende regels	2
Artikel 1 Begrippen	2
Artikel 2 Wijze van meten	8
2 Bestemmingsregels	9
Artikel 3 Groen - Landschappelijke inpassing	9
Artikel 4 Recreatie - Verblijfsrecreatie	11
Artikel 5 Wonen - 1	13
Artikel 6 Waarde - Archeologie 2	16
3 Algemene regels	18
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel	18
Artikel 8 Algemene bouwregels	19
Artikel 9 Algemene gebruiksregels	20
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	21
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels	22
Artikel 12 Overige regels	23
4 Overgangs- en slotregels	24
Artikel 13 Overgangsrecht	24
Artikel 14 Slotregel	25

Bijlagen:

Bijlage 1: Landschappelijke inpassing

1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Buitengebied-Herziening Duiksehoef 8 en 8a Loon op Zand' van de gemeente Loon op Zand'.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0809.BPDuiksehoef8a-VG01 met de bijbehorende regels en bijlage.

1.3 aanbouw:

een aan een hoofdgebouw toegevoegde, afzonderlijke ruimte die qua afmetingen en/of visueel opzicht (onder meer voor wat betreft goothoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolgde de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 aan huis gebonden bedrijf:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten gericht op consumentenverzorging c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of gedeeltelijk door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

1.6 aan huis gebonden beroep:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of daarmee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

1.7 aardkundige waarden en kenmerken

waarden en kenmerken van een gebied die vanwege geologische, geomorfologische, bodemkundige en (geo)hydrologische verschijnselen en processen danwel anderszins vanwege de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van de bodem, van algemeen belang zijn vanuit aardkundig oogpunt.

1.8 archeologische waarden:

waarden die bestaan uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, en als zodanig van wetenschappelijk belang zijn en het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigen.

1.9 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.10 bedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis gebonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.11 bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een gebouw of bouwwerk en/of op een terrein die wordt gebruikt voor de uitoefening een bedrijf, een dienstverlenend bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief (binnen)opslag, rust- en rookruimten, administratieruimten en dergelijke.

1.12 bedrijfsmatig:

in uitoefening van een bedrijf.

1.13 bedrijfswoning/dienstwoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bedrijfsvoering van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is.

1.14 bestaand aantal woningen:

woningen zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, dan wel gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden overeenkomstig Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of krachtens die wet gegeven voorschriften.

1.15 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.16 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

1.17 bijgebouw:

een op zichzelf staand, vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat in functioneel en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.18 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.19 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.20 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.21 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.22 cultuurhistorische waarden en kenmerken:

waarden en kenmerken van een gebied of daar aanwezige zaken, verband houdend met het bouwkundig erfgoed, het stedenbouwkundig erfgoed, de historische groenwaarden, het historisch-geografisch erfgoed en de bekende en verwachte archeologische waarden.

1.23 dagrecreatie:

verblijf buiten de woning voor recreatieve doeleinden zonder dat er een overnachting elders mee gepaard gaat.

1.24 dagrecreatieve voorzieningen:

voorziening ten behoeve van dagrecreatie.

1.25 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.26 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.27 ecologische waarden en kenmerken:

aanwezige en potentiële waarden, gebaseerd op de beoogde natuurkwaliteit voor het gebied, waartoe behoren de natuurdoelen en natuurkwaliteit, geomorfologische processen, de waterhuishouding, de kwaliteit van bodem, water en lucht, rust, de mate van stilte, donkerte en openheid, de landschapsstructuur en de belevingswaarde.

1.28 erfbeplanting:

visueel afschermende, maskerende en/of het landschapsbeeld versterkende en overwegend opgaande (rand)beplanting binnen of direct aansluitend op het bestemmingsvlak of bouwperceel van een bedrijf, een woning of een terrein met een andere functie.

1.29 escortbedrijf:

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend zoals escortservices en bemiddelingsbureaus.

1.30 functie:

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

1.31 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.32 groepsaccommodatie:

(voormalig) agrarisch bedrijf, waarvan de gebouwen en/of gronden geheel of gedeeltelijk zijn ingericht om daarin respectievelijk daarop gelegenheid te geven tot recreatief nachtverblijf.

1.33 herbouw:

reconstructie, wederopbouw, opnieuw bouwen.

1.34 hoofdfunctie:

een functie waarvoor het hoofdgebouw en/of gronden als zodanig mag worden gebruikt.

1.35 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn ligging, constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en dat geen bijgebouw is.

1.36 hoofd (woon)verblijf:

de verblijfplaats die het centrum is van het sociale en maatschappelijke leven van een persoon, een huishouden of een daarmee gelijk te stellen groep personen.

1.37 horeca:

bedrijfsmatig verstrekken van dranken of etenswaren voor gebruik ter plaatse, bedrijfsmatig bieden van hotelaccommodatie, bedrijfsmatig bieden van vermaaks- of wellnessfaciliteiten of bedrijfsmatig bieden van congres- of vergaderfaciliteiten, één en ander al dan niet in combinatie met elkaar.

1.38 huishouden:

één of meer personen die in vast verband samenleven en waarbij sprake is van continuïteit in de samenstelling van de personen en van onderlinge verbondenheid.

1.39 kalenderjaar:

het jaar dat loopt van 1 januari tot en met 31 december.

1.40 karakteristiek:

herkenbaar, markant, wegen schoonheid, betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde van belang.

1.41 (beperkt) kwetsbare objecten:

een (beperkt) kwetsbaar object, zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.42 landschappelijke waarden en kenmerken:

gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van het landschap, gericht op ruimtelijke, ecologische, cultuurhistorische en recreatieve aspecten.

1.43 mantelzorg:

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.44 natuurwaarden:

waarden in verband met de aanwezigheid van bijzondere planten, dieren en leefgemeenschappen in onderlinge samenhang en in samenhang met hun leefomgeving (biotoop) en welke verband houden met zaken als verscheidenheid/zeldzaamheid, natuurlijkheid/ongestoordheid en kenmerkendheid voor het gebied.

1.45 nutsvoorzieningen:

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten.

1.46 ondergeschikte horeca:

een horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is maar waar men uitsluitend ten behoeve van de hoofdfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren, zoals een kantine in een verenigingsgebouw of sportvoorziening.

1.47 overkapping:

een dakconstructie in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.48 peil:

1. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst:

de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang.

2. in andere gevallen:

de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.49 paardenbak:

een onoverdekte voorziening bedoeld voor het berijden, africhten en laten bewegen van paarden.

1.50 perceelsgrens:

de grens van een perceel.

1.51 permanente bewoning:

het gebruik van een recreatieverblijf dat afwijkt van het gebruik als recreatief nachtverblijf.

1.52 permanent verblijf:

het gebruik van een gebouw of ander onderkomen als woonruimte op een wijze, die ingevolge de bepalingen van de Wet gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens, noopt tot inschrijving van de bewoner(s) in het bevolkingsregister van de gemeente waarin dat gebouw is gelegen, of indien betrokkene op meer dan één adres woont, het gebruik van het gebouw of ander onderkomen als verblijf waar betrokkene naar redelijke verwachting gedurende een half jaar de meeste malen zal overnachten, met dien verstande dat van permanent verblijf voorts wordt geacht sprake te zijn wanneer buiten het zomerseizoen (dat loopt van 1 mei tot 1 oktober) in een kalenderjaar ter plaatse door betrokkene meer dan 70 maal nachtverblijf wordt gehouden en door betrokkene niet aannemelijk is of kan worden gemaakt, dat elders over een hoofdwoonverblijf wordt beschikt.

1.53 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding.

1.54 prostitutie, raamprostitutie:

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostituee/prostituë tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen.

1.55 prostitutie, straatprostitutie:

het door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aanlokken.

1.56 recreatief nachtverblijf:

nachtverblijf voor recreatieve doeleinden buiten het hoofd (woon)verblijf, waarbij minimaal één overnachting wordt gemaakt en maximaal 4 maanden aaneengesloten of ten minste gedurende zes maanden 2/3 van die periode overnachtingen worden gemaakt.

1.57 recreatieve voorziening:

voorzieningen bedoeld voor recreatief gebruik.

1.58 recreatieverblijf:

een gebouw of onderkomen, zoals een chalet of stacaravan, bestemd voor recreatieve doeleinden ten dienste van een huishouden dat zijn hoofdverblijf elders heeft, veelal gedurende het zomerseizoen of weekenden.

1.59 recreatiewoning:

woning ten behoeve van recreatief verblijf.

1.60 risicovolle inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

1.61 ruimtelijke kwaliteit:

kwaliteit van een gebied die bepaald wordt door de mate waarin sprake is van gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde.

1.62 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.63 sleufsilos

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met opstaande randen voor het opslaan van veevoeder.

1.64 sportvoorziening:

faciliteit, bijvoorbeeld een sportveld, sporthal of soortgelijke accommodatie, waar lichamelijke activiteiten kunnen worden beoefend.

1.65 uitbouw:

de vergroting van een bestaande ruimte in een hoofdgebouw, die qua afmetingen en/of in visueel opzicht (onder meer wat betreft (goot)hoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.66 verblijfsrecreatie:

het verblijf voor recreatieve doeleinden buiten de eerste woning, waarbij ten minste een nacht wordt doorgebracht, met uitzondering van overnachtingen bij familie en kennissen. Hieronder worden onder andere verstaan een camping, groepsaccommodatie, et cetera.

1.67 voorgevelrooilijn:

de denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel (i.c. de meest gezichtsbepalende gevel) van het hoofdgebouw wordt getrokken tot aan de zijdelingse bestemmingsgrenzen.

1.68 vrijstaand bijgebouw:

een van de woning (en haar aangebouwde bijgebouwen) vrijstaand bijgebouw, dat niet direct ten dienste staat van de woonfunctie, zoals een garage, berging, hobbyruimte en dat zowel wat betreft afmetingen als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.69 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen, die het waterhuishoudkundige belang dienen, zoals watergangen, waterlopen, kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang of waterloop.

1.70 weg:

alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten.

1.71 werk:

een werkzaamheid of constructie, geen gebouw of bouwwerk zijnde.

1.72 windmolen:

bouwwerk bedoeld voor het opwekken van elektriciteit door middel van wind(energie).

1.73 wonen:

het bewonen van een woning door niet meer dan één huishouden;

1.74 woning:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de weg:

de afstand tot de bebouwing en de as van de weg.

2.2 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

2.3 bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige gebouwen tezamen.

2.4 bebouwingspercentage:

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

2.5 breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van scheidingsmuren.

2.6 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.7 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.8 de bouwhoogte van een windmolen:

vanaf het peil tot en met de as van de molen.

2.9 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.10 inhoud van een gebouw:

tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.11 oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Groen - Landschappelijke inpassing

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Groen - Landschappelijke inpassing](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het aanleggen en in stand houden van gebiedseigen beplanting overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan, ter inpassing van gebouwen, verhardingen en andere voorzieningen in het landschap;
- b. onder landschappelijk inpassingsplan wordt in deze regels verstaan het landschappelijk inpassingsplan als opgenomen in Bijlage 1 van deze regels;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

een en ander met bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend erf- en terreinafscheidingen worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 meter;
- b. erf- en terreinafscheidingen moeten als open constructie worden opgericht.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden voor:

- a. het realiseren van parkeerplaatsen;
- b. het gebruik als kampeerterrein;
- c. buitenopslag;
- d. het lozen en/of opslaan van stoffen.

3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.4.1 Omgevingsvergunningvereiste

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het vellen van houtgewas wat niet overeenkomt met de duurzame ontwikkeling of instandhouding van de bij de bestemming behorende landschappelijke en natuurlijke waarden;
- b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
- c. het verrichten van grondroeractiviteiten, bijvoorbeeld het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage;
- d. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- e. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- f. het aanbrengen van voorzieningen van geringe omvang ten behoeve van extensieve recreatie;
- g. het aanbrengen van halfverhardingen.

3.4.2 Uitzonderingen

Het in [lid 3.4.1](#) vervatte verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden die:

- a. behoren tot normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming, als afzetten, knotten, dunnen, waarbij de in [lid 3.4.1 sub a](#) genoemde waarden duurzaam worden veiliggesteld;
- b. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
- c. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

3.4.3 Toelaatbaarheid

De in [lid 3.4.1](#) genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de landschappelijke waarden van de landschapselementen.

Artikel 4 Recreatie - Verblijfsrecreatie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatiebedrijven en/of recreatieterreinen bedoeld voor verblijfsrecreatie;
- b. een groepsaccommodatie uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – groepsaccommodatie';
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' zijn geen bedrijfswoningen toegestaan;
- d. aan huis gebonden beroepen;
- e. dagrecreatieve voorzieningen;
- f. aan de in b genoemde functies ondergeschikte horeca;
- g. (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- h. water, waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. behoud, herstel en/of ontwikkeling van ecologische waarden, natuurwaarden en/of landschappelijke waarden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

- a. Per bestemmingsvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één recreatiebedrijf of -terrein toegestaan. Gebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak tenzij anders bepaald.
- b. De afstand tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd bedraagt niet minder dan 15 m.
- c. De afstand van gebouwen tot de bestemmingsgrenzen bedraagt niet minder dan 5 m.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen, niet zijnde recreatiewoningen gelden de volgende voorwaarden:

- a. De goothoogte bedraagt niet meer dan 7,5 m.
- b. De bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m.
- c. Het bebouwde oppervlakte aan bedrijfsbebouwingen overkappingen bedraagt niet meer dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte'.

4.2.3 Recreatieverblijven

Voor het bouwen van recreatieverblijven gelden de volgende voorwaarden:

- a. De bouwhoogte van een recreatieverblijf bedraagt niet meer dan 4,5 m.
- b. De oppervlakte van een recreatieverblijf bedraagt niet meer dan 70 m².

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende voorwaarden:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte vóór de voorgevelrooilijn niet meer bedraagt dan 1 m.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 6 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:

- a. [lid 4.2.1 sub b](#) voor het bouwen van gebouwen en overkappingen op een afstand minder dan 15 m tot de as van de weg, mits hierdoor het stedenbouwkundig beeld en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast;
- b. [lid 4.2.1 sub c](#) voor het bouwen binnen 5 m van de zijdelingse en/of achterste bestemmingsgrens, mits hierdoor het stedenbouwkundig beeld en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.
- c. [lid 4.2.4 sub b](#) voor het bouwen van hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een maximum van 15m.

4.3.2 Vergroting oppervlakte bebouwing

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [lid 4.2.2 sub c](#) voor het uitbreiden van het bebouwde oppervlakte waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De vergroting is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het bedrijf.
- b. De vergroting vindt plaats binnen het bestaande bestemmingsvlak.
- c. De vergroting bedraagt maximaal 15% van de aangegeven bebouwde oppervlakte.
- d. Er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen.
- e. Er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing op basis van een erfbeplantingsplan.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Permanente bewoning

Permanente bewoning van verblijfsrecreatieve voorzieningen is niet toegestaan.

Artikel 5 Wonen - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis gebonden beroepen;
- c. (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. behoud, herstel en/of ontwikkeling van ecologische waarden, natuurwaarden en/of landschappelijke waarden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

- a. Per bestemmingsvlak mag het aantal woningen niet meer bedragen dan 1;
- b. Nieuwbouw van woningen is niet toegestaan, met uitzondering van vervangende nieuwbouw.
- c. Bij vervangende nieuwbouw mogen de woningen uitsluitend gesitueerd worden ter plaatse van de bestaande funderingen of de bestaande locatie en, in geval van uitbreiding, daar direct op aansluitend.
- d. De afstand van gebouwen tot de zijdelingse en/of achterste bestemmingsgrens bedraagt niet minder dan 5 m.

5.2.2 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende voorwaarden:

- a. De inhoud van een woning bedraagt niet meer dan 750 m³.
- b. De goothoogte bedraagt niet meer dan 4,5 m.
- c. De bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m.
- d. De dakhelling bedraagt niet minder dan 30° en niet meer dan 65°.
- e. In uitzondering op het bepaalde in lid d mogen aan- en uitbouwen aan de woning worden voorzien van een plat dak waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan maximaal 3,2 meter.

5.2.3 Bijgebouwen

Voor het bouwen van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende voorwaarden:

- a. Vrijstaande bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd:
 1. op een afstand van ten minste 2 m achter de voorgevellijn van de woning
 2. op een afstand van tenminste 1 m en maximaal 30 m van de woning.
- b. De gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen binnen het bestemmingsvlak bedraagt per woning:
 1. voor bestemmingsvlakken die groter zijn dan 1500 m² niet meer dan 200 m²;

mits het betreffende bestemmingsvlak voor niet meer dan 50% is bebouwd;

- c. De goothoogte bedraagt niet meer dan 3 m.
- d. De bouwhoogte bedraagt niet meer dan 4,5 m.
- e. In uitzondering op het bepaalde in lid c en d mag de bouwhoogte van plat afgedekte bijgebouwen en overkappingen niet meer bedragen dan 3,2 m.

- f. Bij afbraak van een bestaand(e) vrijstaand(e) bijgebouw(en) en overkappingen met een oppervlakte van meer dan 80 m², mag het in sub b genoemde oppervlakte worden verhoogd met 50% van het oppervlak van de te slopen bijgebouwen, met dien verstande dat het in sub b genoemde oppervlakte niet bij de berekening mag worden betrokken. Het maximaal toegestane gezamenlijke oppervlak van de bijgebouwen na afbraak bedraagt niet meer dan 200 m².

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende voorwaarden:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte vóór de voorgevelrooilijn niet meer bedraagt dan 1 m.
- b. De bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt niet meer dan 6 m.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 6 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van lid [lid 5.2.1 sub b](#) voor het bouwen binnen 5 m van de zijdelingse en/of achterste bestemmingsgrens, mits hierdoor het stedenbouwkundig beeld en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.

5.3.2 Paardenbakken

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [lid 5.2.4](#) voor het bouwen van paardenbakken bij de woning, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Per woning is in totaal maximaal 1 paardenbak toegestaan.
- b. De oppervlakte bedraagt niet meer dan 800 m².
- c. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt mag niet meer dan 1,7 m.
- d. Er worden geen lichtmasten opgericht.
- e. De belangen van derden worden niet onevenredig geschaad.
- f. De in de bestemmingsomschrijving aangegeven waarden worden niet onevenredig aangetast.

5.3.3 Inhoud woning

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid [lid 5.2.2 sub a](#) voor het vergroten van de inhoud van bestaande woningen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De bestaande woning is gesitueerd op een perceel met een bestemmingsvlak groter dan 1.000 m².
- b. Het bebouwde oppervlak van de bestaande woning, een aangebouwd gebouw en een bestaand tussenlid daarbij inbegrepen, aanwezig ten van de vaststelling van het bestemmingsplan, mag niet worden uitgebreid.
- c. De vergroting blijft beperkt tot een dakopbouw.
- d. De maximaal toelaatbare inhoud wordt begrensd door het bestaande bebouwd oppervlak, als bedoeld onder a en de regels genoemd in [lid 5.2.2 sub b](#) en [lid 5.2.2 sub c](#), maar mag in ieder geval niet groter zijn 1.000 m².
- e. Het initiatief gaat gepaard met een verbetering van de kwaliteit van het landschap.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Voorwaardelijke verplichting

Het (doen/laten) gebruik(en) van de bestemming 'Wonen - 1' is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing, zoals bedoeld in artikel 3, overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 van deze regels, maximaal na 1 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is uitgevoerd en kwalitatief en kwantitatief in stand wordt gehouden.

5.4.2 Aan huis gebonden beroepen

Binnen de bestemming 'Wonen - 1' is de uitoefening van aan huis gebonden beroepen bij de woning toegestaan, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. De omvang van de activiteit bedraagt niet meer dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bedrijfswoning en vrijstaande bijgebouwen tot een maximum van 45 m².
- b. Het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en veroorzaakt geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte.
- c. De activiteit is milieuhygiënisch inpasbaar in de woonomgeving.
- d. De activiteit wordt hoofdzakelijk uitgeoefend door de bewoner van de woning.
- e. Er vindt geen detailhandel plaats, uitgezonderd detailhandel in beperkte, ondergeschikte mate, in direct verband met de uitoefening van aan huis gebonden beroepsactiviteiten.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Archeologie 2](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

6.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² en met een diepte van 0,5 onder maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. Indien uit het in lid [lid 6.2 sub a](#) genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
 2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
 3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- c. Het bepaalde onder a en b is niet van toepassing ter plaatse van een bouwvlak.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [lid 6.2 sub a](#) indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,5 m onder het maaiveld, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het verlagen of verhogen van de grondwaterstand;
- d. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,5 m onder het maaiveld.

6.4.2 Uitzonderingen

Het in [lid 6.4.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

6.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid [lid 6.4.1](#) genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
- b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- c. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

3 ALGEMENE REGELS

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Bestaande afwijkende maatvoering

In die gevallen, dat de (goot)hoogte, de oppervlakte, de inhoud, een bebouwingspercentage en/of de afstand tot de weg of bestemmingsgrenzen, en andere maten, voor zover in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand gekomen, op het tijdstip van ter-inzage-legging van het ontwerp van het plan minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die bestaande maatvoering in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

8.2 Bebouwingspercentage

In die gevallen dat een bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand is gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze planregels zijn voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

8.3 Ondergronds bouwen

- a. Op plaatsen waar hoofd- en bijgebouwen zijn of gelijktijdig worden gebouwd mag eveneens ondergronds gebouwd worden, direct aansluitend mogen in- dan wel uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken worden gebouwd.
- b. De verticale diepte bedraagt bij ondergronds bouwen niet meer dan 3,5 m.
- c. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder a voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties dan onder het hoofdgebouw of bijgebouw, mits hierdoor de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig worden aangetast.

8.4 Afwijken regels ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [lid 8.3](#) voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties dan onder het hoofdgebouw, bijgebouw, sleufsilo's of mestbasins, mits hierdoor de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig worden aangepast.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 *Strijdig gebruik*

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. Gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie.
- b. Wonen in vrijstaande bijgebouwen.

9.2 *Parkeren*

- a. In het geval van nieuwbouw of functiewijziging waarbij de parkeerbehoefte toeneemt, dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen. Hiertoe dienen de parkeernormen in acht te worden genomen zoals opgenomen in het parkeerbeleid van de gemeente Loon op Zand.
- b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a, indien:
 1. aanpassing van het bouwplan om alsnog te kunnen voorzien in voldoende parkeerruimte redelijkerwijs niet kan worden verlangd; of
 2. op een andere wijze is of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a. De bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages. Deze afwijking is niet van toepassing op woningen, bedrijfswoningen en recreatiewoningen.
- b. De bestemmingsregels voor het toestaan van meer dan 15 kampeerplaatsen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. het toestaan van meer dan 15 kampeerplaatsen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van en/of aansluitend aan een bestemmingsvlak 'Wonen – 1'.
 2. Het aantal kampeerplaatsen totaal bedraagt niet meer dan 25.
 3. De in de bestemmingsomschrijving aangegeven waarden worden niet onevenredig aangetast.
- c. De bestemmingsregels en toestaan dat woningen worden herbouwd op een andere locatie, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. De herbouw is op de andere locatie stedenbouwkundig aanvaardbaar.
 2. Herbouw vindt uitsluitend plaats binnen het bouwvlak, indien geen bouwvlak aanwezig is vindt de herbouw plaats binnen het bestemmingsvlak.
 3. De afstand tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd bedraagt niet minder dan 15 m. Indien de bestaande afstand minder bedraagt dan 15 m, is bij herbouw op een andere locatie de afstand tot de weg groter dan de bestaande afstand.
 4. De afstand tot de bestemmingsgrenzen bedraagt niet minder dan 5 m.
 5. De ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven worden niet onevenredig beperkt.
 6. De woning is aanvaardbaar uit oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat, waaronder begrepen is dat de herbouw binnen de contour van Risicovolle inrichtingen, zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, en de herbouw binnen de contour van Geluidszoneringsplichtige inrichtingen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, niet is toegestaan. Dit moet middels onderzoek worden aangetoond.
 7. De in de bestemmingsomschrijving aangegeven waarden worden niet onevenredig aangetast.
- d. De bestemmingsregels en toestaan dat bestemmingsgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.
- e. De bestemmingsregels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
 1. De oppervlakte per gebouwtje niet meer dan 20 m² bedraagt.
 2. De bouwhoogte niet meer dan 3,5 m bedraagt.
- f. De bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
 1. Ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 20 m.
 2. Ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10m.
- g. De onder a tot en met f genoemde afwijkingen kunnen uitsluitend verleend worden, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. Een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. De verkeersveiligheid.
 3. De sociale veiligheid.
 4. De milieusituatie.
 5. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Wijziging aanduiding 'karakteristiek' en/of 'cultuurhistorisch waardevol'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit plan te wijzigen door de aanduiding 'karakteristiek' toe te voegen danwel te verwijderen indien:

- a. Is aangetoond dat de betreffende waarde van de bebouwing niet meer aanwezig is danwel is aangetoond dat de betreffende waarde aanwezig is welke een bescherming rechtvaardigt.
- b. Een terzake doende deskundige is geraadpleegd.

11.2 Verwijderen aanduiding

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit plan te wijzigen door een aanduiding te verwijderen, indien het betreffende gebruik definitief is beëindigd danwel de betreffende bebouwing en/of waarden niet meer aanwezig zijn.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Overige wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de ter-inzage-legging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

12.2 Algemeen geldende regels bij wijziging

- a. Op gronden waar de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' van toepassing is, is toepassing van de in deze regels opgenomen wijzigingen uitsluitend toegestaan indien een rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het toepassen van de wijziging zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de wijziging:
 1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
 2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
 3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de wijziging te stellen kwalificaties.

12.3 Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde indien dit noodzakelijk is ten behoeve van het behoud van en ter voorkoming van de aantasting van de bodemkwaliteit, waterhuishouding, cultuurhistorische, ecologische, aardkundige en/of landschappelijke waarden.
- b. De onder a genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld indien zulks noodzakelijk is ten behoeve van zorgvuldig ruimtegebruik en/of ruimtelijke kwaliteit.

4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10 %.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Buitengebied-Herziening Duiksehoef 8 en 8a Loon op Zand'.



BIJLAGEN BIJ DE REGELS



BIJLAGE 1 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING





Landschappelijke Inpassing Duiksehoef 8 en 8a

Gemeente Loon op Zand

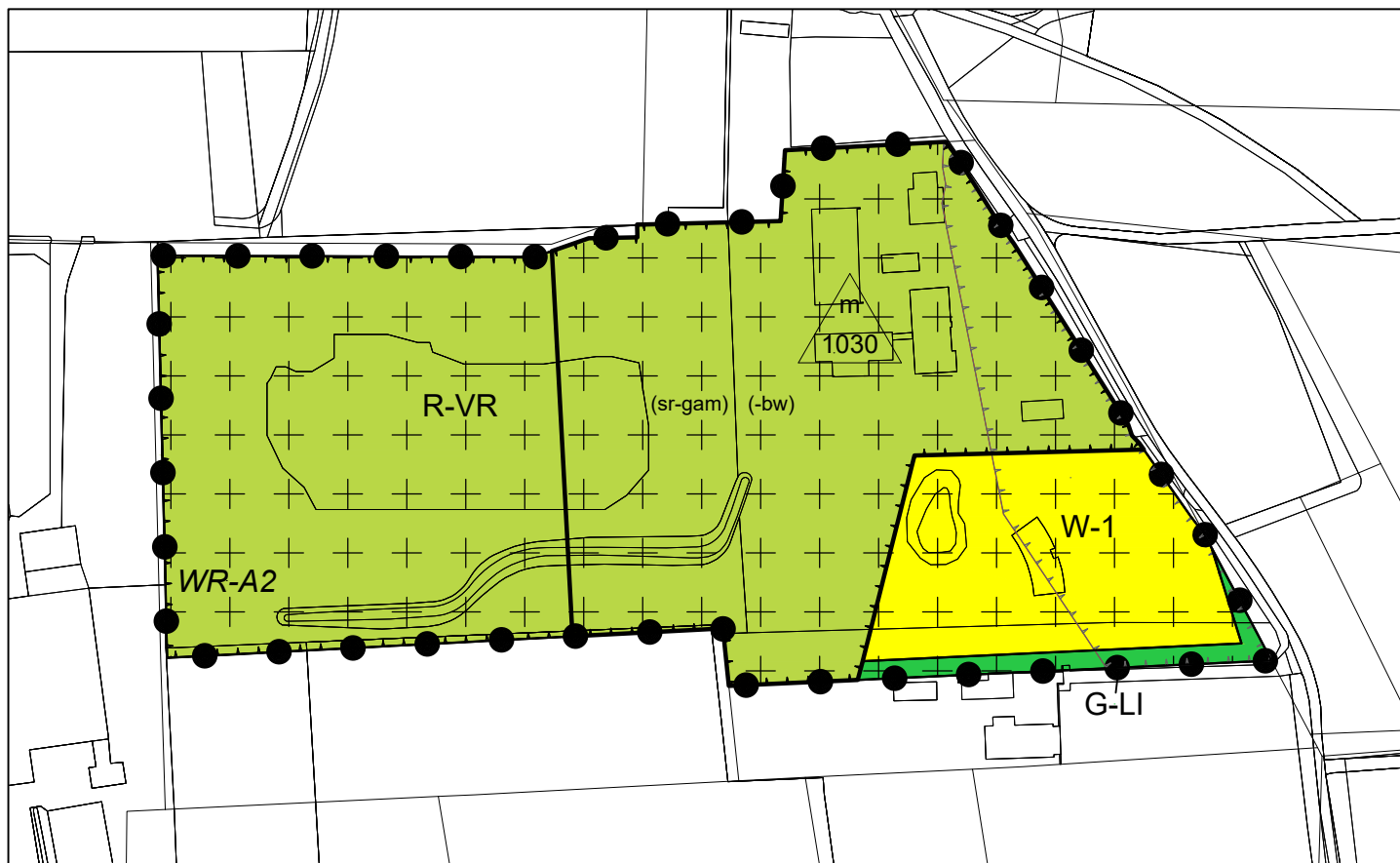
25 januari 2023

0 m 50 m



VERBEELDING





LEGENDA



plangebied

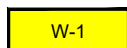
Enkelbestemmingen



G-LI Groen - Landschappelijke inpassing

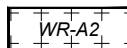


R-VR Recreatie - Verblijfsrecreatie



W-1 Wonen - 1

Dubbelbestemmingen



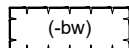
WR-A2 Waarde - Archeologie 2

Gebiedsaanduidingen

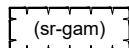


overige zone - beperkingen veehouderij

Functieaanduidingen



(-bw) bedrijfswoning uitgesloten



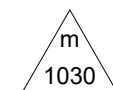
(sr-gam) specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie

Bouwvlakken

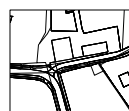


bouwvlak

Maatvoeringen



m 1030 maximum oppervlakte (m2)



ondergrond



Verbeelding

Bestemmingsplan "Duiksehoef 8 en 8a"



Gemeente: Loon op Zand
IMRO-code: NL.IMRO.0809.BPDuiksehoef8a-VG01
Tekening nr: 1-A

voorontwerp:
ontwerp: 19-05-2022
vastgesteld:
onherroepelijk:

datum: 12-12-2022
getekend: FH
schaal: 1:1000
formaat: A4