



gemeente Loon op Zand

Bestemmingsplan 'Buitengebied – Herziening Duiksehoef 8 en 8A Loon op Zand'

Nota van zienswijzen en wijzigingen

Vastgesteld in de vergadering van de raad van de gemeente Loon op Zand van 30 maart 2023.

NL.IMRO.0809.BPDuiksehoef8a-VA01

1. INLEIDING

Het bestemmingsplan 'Buitengebied – Herziening Duiksehoef 8 en 8A Loon op Zand' maakt het mogelijk om de bedrijfswoning af te splitsen van het recreatiebedrijf met groepsaccommodaties op het adres Duiksehoef 8 en 8A in Loon op Zand (*hierna: recreatiebedrijf*). Het recreatiebedrijf blijkt met de woning niet verkoopbaar, terwijl zo'n woning naar de huidige inzichten niet nodig is voor een beheer van het bedrijf. Afsplitsing stelt het exploiteren van het recreatiebedrijf veilig. De woning krijgt een bestemming Wonen-1. Er mag in de toekomst niet opnieuw een bedrijfswoning gebouwd worden. Het recreatiebedrijf krijgt de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie met onder andere een functieaanduiding Bedrijfswoning, uitgesloten voor het recreatiebedrijf. Daarnaast geldt een bestemming Archeologie 2.

2. ZIENSWIJZEN

Het ontwerp van het bestemmingsplan lag ter voldoening aan het gestelde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van *donderdag 19 mei tot en met woensdag 29 juni 2022* voor iedereen ter inzage. Ook kon men het bestemmingsplan raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.loonopzand.nl.

Iedereen kon gedurende de termijn dat het bestemmingsplan ter inzage lag zowel schriftelijk als mondeling een zienswijze kenbaar maken bij de raad van de gemeente Loon op Zand.

2.1 ONTVANGEN ZIENSWIJZEN

Er is binnen de daarvoor gestelde termijn één zienswijze ontvangen van de provincie Noord-Brabant (*hierna: indienster*), kenmerk C2299211/5088869, gedateerd op 13 juni 2022 en ontvangen op 14 juni 2022.

Indienster is belanghebbende en de zienswijze is tijdig ingediend.

2.2 SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Hieronder is de zienswijze samengevat en geven we een reactie op deze zienswijze. Vervolgens geven we onze conclusie en de eventuele gevolgen voor het bestemmingsplan aan.

	Samenvatting	Reactie gemeente
a	Het provinciaal ruimtelijk beleid ligt vast in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (<i>hierna: IOV</i>). Op 11 maart 2022 stelden Provinciale Staten de Omgevingsverordening Noord-Brabant vast die gelijktijdig met de Omgevingswet inwerking treedt. Daarnaast trad op 15 april 2022 de wijziging IOV - actualisatie april 2022 in werking. Hierin staat een aantal thema's en wijzigingen ten opzichte van de geldende IOV. Het ontwerp van het bestemmingsplan (<i>hierna: ontwerpplan</i>) toetste indienster aan de artikelen 3.69 sub d en 3.9 van de IOV. Het ontwerpplan is volgens haar op deze onderdelen onvoldoende onderbouwd. Afwijkende regels (burger)woningen Uitgangspunt van provinciaal beleid is dat in landelijk gebied alleen bestaande	In 2020 had initiatiefnemer op verzoek van de gemeente reeds ambtelijk overleg met de provincie over het planvoornemen. Daarbij werd vanuit de IOV aangegeven dat: - een nieuwe bedrijfswoning bij de recreatievoorziening uitgesloten moet worden; - rekening gehouden moet worden met bijdrage kwaliteitsverbetering landschap - het aan de gemeente is om vast te stellen of er sprake is van overvloedige bebouwing. Ambtelijk werd het planvoornemen voorstelbaar geacht. Het bestemmingsplan is onder een inventarisatie van belangen in het kader van het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. Bro toegezonden aan de provincie. De provincie gaf in dat kader geen reactie op dit plan. Dat laat onverlet dat zij over het ontwerp van het bestemmingsplan een zienswijze kan geven als er een provinciaal belang speelt. Afwijkende regels (burger)woningen Indienster benoemt de Wet Plattelandswoningen als instrument om

Samenvatting	Reactie gemeente
burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan en zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten. In artikel 3.69 IOV staan uitzonderingen op deze hoofdregel. Sub d bepaalt dat het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning is toegestaan als is verzekerd dat: 1. Er geen splitsing van meerdere woonfuncties plaatsvindt; 2. Overtollige bebouwing wordt gesloopt. Blz. 14 van de toelichting van het ontwerpplan vermeldt: <i>Het gaat niet enkel om de bewoning van de (voormalige) bedrijfswoning door burgers, maar 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 bedrijf 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. Er valt geen overtollige bebouwing te slopen. Het recreatiebedrijf wordt als zelfstandig bedrijf voortgezet zonder bedrijfswoning.</i> De toelichting op artikel 3.69 sub d van de IOV geeft aan dat er in het algemeen geen sprake is van een voormalige bedrijfswoning indien op het perceel nog een agrarische of niet-agrarische functie wordt uitgeoefend. In zo'n geval is publiekrechtelijke afsplitsing van de bedrijfswoning in beginsel ook niet wenselijk. Als de bedrijfswoning feitelijk door derden wordt bewoond biedt de Wet Plattelandswoningen de mogelijkheid om burgerbewoning van de bedrijfswoning toe te staan. De bestemming blijft dan bedrijfswoning. Soms is verdergaand maatwerk gewenst, bijvoorbeeld als een tweede bedrijfswoning die niet langer nodig is. Ook kan het vanwege een historisch gegroeide situatie wenselijk zijn om een eerste bedrijfswoning om te zetten naar	voormalige bedrijfswoningen te kunnen laten bewonen door derden. Deze wet is echter niet van toepassing nu het hier niet om een agrarisch bedrijf gaat. <i>Artikel 3.69 IOV</i> Uit de toelichting van de IOV volgt dat het vanuit een historisch gegroeide situatie wenselijk kan zijn om een eerste bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning (blz. 30/45). Daar is hier sprake van. In de toelichting van het bestemmingsplan is dit -onder toevoeging van een memo- uitgebreider verwoord. De ontwikkeling van De Duikse Hoef kent een lange geschiedenis (jaren zestig). Eerst was sprake van een nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf. Eind jaren zeventig is het bedrijf verkocht aan derden. De nieuwe eigenaar woonde niet bij het bedrijf (beheerde op afstand), was eigenaar van een bouwbedrijf en liet het bedrijf – ondanks dat het voor hem een nevenactiviteit was (naast het bouwbedrijf) - een groei doormaken. Deze groei valt te verklaren door de bijzondere doelgroepen waarop de ondernemer zich richtte (zorggerelateerd vakantieverblijf). Tijdens de groeifase is ook de voormalige woonboerderij betrokken bij het bedrijf en is op grond van het bestemmingsplan elders op het perceel de mogelijkheid gecreëerd voor een bedrijfswoning (jaren negentig). Al die tijd was er voor de eigenaar sprake van een nevenactiviteit en woonde hij elders. Door strengere regels voor verblijfsaccommodaties, in relatie tot de zorg gerelateerde doelgroep, bleek het vanaf de jaren negentig niet meer mogelijk deze doelgroep hier te laten verblijven. De accommodaties voldeden niet meer aan de eisen. De eigenaar heeft gedurende de laatste 10 jaar van de vorige eeuw in eigen beheer een vrijstaande woning gerealiseerd. De recreatieactiviteiten werden op een 'laag pitje' voortgezet. Vanaf begin van de eeuw woonde de eigenaar in de vrijstaande woning en heeft hij tot aan zijn pensioen de groepsaccommodatie als nevenactiviteit gevoerd. Uit de groepsaccommodatie wordt geen volledig inkomen gehaald. De laatste 10 jaar (tot aan COVID '19) is een omzet behaald van ca. € 80.000 per jaar. Hier moeten de kosten -waaronder begrepen onderhoud & beheer, energielasten, beheerderskosten, afschrijvingen, exploitatiekosten- vanaf worden gehaald. Hieruit volgt dat er geen volwaardig inkomen gerealiseerd is uit de accommodatie.

Samenvatting	Reactie gemeente
burgerwoning. Tegen de context van deze uitleg acht indienster een nadere toelichting bij het ontwerpplan gewenst. Zij vraagt zich af waarom er thans sprake is van een 'voormalige' bedrijfswoning? Wat zijn de redenen en/of de veranderingen in de bedrijfsvoering van dit recreatiebedrijf ten opzichte van de oorspronkelijke bedrijfsvoering met de bijbehorende bestemming om te concluderen dat een bedrijfswoning niet langer meer noodzakelijk is? Wat is binnen de bijzondere historisch gegroeide situatie de reden dat een bedrijfswoning niet langer meer nodig, maar ook niet meer wenselijk is? Hoe wordt dit recreatiebedrijf nu gerund en is dit bedrijf nog voldoende levensvatbaar en hoe kan dat worden aangetoond? Wat wordt namelijk bedoeld met <i>'De aanwezigheid van de bedrijfswoning vormt een ernstige bedreiging voor de continuïteit van het recreatiebedrijf'</i> ? Op deze onderdelen biedt de toelichting van het bestemmingsplan onvoldoende duidelijkheid. Indienster heeft meer inzicht nodig om deze bestemmingsplanwijziging te kunnen rechtvaardigen en te verantwoorden op basis van het provinciaal beleid, omdat de afsplitsing voor een burgerwoning slechts bij uitzondering kan worden toegestaan. Vooralsnog ziet indienster in hetgeen in de plantoelichting is opgenomen geen reden om mee te werken aan de bedoelde afsplitsing. Kwaliteitsverbetering van het landschap Blz. 17 van de toelichting van het ontwerpplan vermeldt dat voor het vereiste van kwaliteitsverbetering van het landschap volgens artikel 3.9 IOV en de regionale afspraken Kwaliteitsverbetering Hart van Brabant kan worden uitgegaan van een categorie 1 ontwikkeling waarvoor geen kwaliteitsverbetering van het landschap nodig is. Gesteld wordt dat het een ontwikkeling is met weinig impact op het landschap. Deze conclusie is onjuist. Indiener dringt erop aan goed naar de regionale afspraken te kijken en deze op juiste wijze te interpreteren.	In 2020 is geen omzet gehaald. Na het overlijden van de eigenaar in 2020 wordt het recreatiebedrijf (tijdelijk) gerund door de erfgenaam. Hij doet dit als nevenactiviteit. Hij woont in Heemstede. Hij heeft contracten met partners die voor hem onderhoud en beheer doen op locatie. Enkel voor ontvangst en sleuteluitgifte/inname is er iemand aanwezig op locatie. Doel is om de groepsaccommodatie te verkopen aan een geïnteresseerde. Gezien de noodzaak tot het doen van investeringen en het feit dat er geen groeimogelijkheden zijn, blijft de groepsaccommodatie voor geïnteresseerden altijd een nevenactiviteit of onderdeel van een groter concern. In geen geval is wonen op locatie noodzakelijk. Er hebben zich geïnteresseerden gemeld bij de erfgenaam voor het voortzetten van het recreatiebedrijf, maar geen van allen wenst ook de bedrijfswoning te verwerven. De woning is niet nodig voor exploitatie en beheer. De bedrijfswoning kan niet ingezet worden voor het recreatiebedrijf. Een verplichting tot het aankopen van ook de bedrijfswoning vormt daarmee een bedreiging voor de voortzetting van het recreatiebedrijf. Uit de branchemonitor groepsaccommodaties Nederland blijkt dat een bedrijf met 100 bedden zeker levensvatbaar is. De locatie is ook goed gelegen (nabij Loons- en Drunense duinen, Efteling). Het wonen in de af te splitsen bedrijfswoning past binnen de Structuurvisie Loon op Zand 2030. Het perceel ligt in een gebied met de aanduiding woongebied-lint. Kwaliteitsverbetering van het landschap Voor de voorgenomen ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, dat als bijlage 2 bij deze toelichting is opgenomen. Doelstelling is het landschappelijk inpassen, onder andere van de woning met behoud en herstel van de landschappelijke kernkwaliteiten en waarden. Er is aangesloten bij de notitie 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant, actualisering 2015'. Deze notitie wordt nader toegelicht in paragraaf 4.2 van de toelichting van het bestemmingsplan. Het planvoornemen is een functiewijziging van een bedrijfswoning, behorend bij een recreatief bedrijf, naar een woonbestemming. De voorgenomen ontwikkeling is bij nader inzien geen categorie 1, maar een categorie 3-ontwikkeling. Voor dergelijke ontwikkelingen is zowel een landschappelijke inpassing (inrichtingsplan) als een ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist. Op basis van

	Samenvatting	Reactie gemeente
		voornoemde notitie 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. Dat betekent een zodanige vormgeving en inpassing dat de verbetering 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 bouwvlak/-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 recreatiebedrijf. 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 een gemeentelijk landschapsfonds gestort, dat de gemeente elders inzet 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. Een instandhouding van het bestaande groen bij de woning is aanvullend juridisch-planologisch gewaarborgd met de enkelbestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' op de verbeelding en door een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan voor dit groen en nog aan te leggen groen.

Conclusie

De zienswijze is grotendeels gegrond.

De toelichting van het bestemmingsplan wordt op de noodzaak tot het afsplitsen van de bedrijfswoning van het recreatiebedrijf ter verdere verduidelijking aangevuld.

Voor een kwaliteitsverbetering van het landschap wordt categorie 3 in plaats van 1 van de notitie 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant, actualisering 2015' van toepassing. Daar past een aanpassing van het landschappelijk inpassingsplan voor het aanbrengen van groen ter afscherming van het recreatiebedrijf bij. Aanvullend wordt het bestaande groen ter afscherming van de woning beschermd door een bestemming 'Groen – landschappelijke inpassing' op te nemen in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan. Er wordt een financiële bijdrage geleverd aan

het gemeentelijk landschapsfonds. Voor het bestaande en het voor het recreatiebedrijf nog aan te leggen groen wordt in de regels een voorwaardelijke verplichting voor aanleg en/of instandhouding van het groen opgenomen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

Toelichting:

- * In de toelichting is onder verwijzing naar het als bijlage toegevoegde memo uitgebreider toegelicht waarom een afsplitsing van de bedrijfswoning van het recreatiebedrijf en wijziging van de bestemming van deze woning naar Wonen-1 vanuit de historisch gegroeide situatie wenselijk is.
- * De toelichting is onder paragraaf 3.2 en 4.2, kwaliteitsverbetering landschap (art. 3.9), aangevuld met een nadere onderbouwing van de inspanningen om te voldoen aan de regionale 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant, actualisering 2015'. De inspanningen staan in verhouding tot de bestemmingswaardevermeerdering door de planherziening. Voor de kwaliteitsverbetering is in plaats van categorie 1 categorie 3 van de werkafspraken van toepassing verklaard. Het landschappelijk inpassingsplan, als bijlage deel uitmakend van de toelichting, is op de kwaliteitsverbetering aangepast.

Regels:

- * Voor het bestaande groen ter afscherming van de woning is in de regels in artikel 3 een bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' opgenomen.
- * Voor het bestaande groen ter afscherming van de woning en het voor het voor het recreatiebedrijf nog aan te leggen groen is in artikel 5.4.1 van de regels een voorwaardelijke verplichting voor aanleg en/of instandhouding van het groen opgenomen.

Verbeelding:

- * Voor het bestaande groen ter afscherming van de woning is op de verbeelding een bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' opgenomen.

3. AMBTSHALVE AANPASSINGEN

N.v.t.