

Bestemmingsplan
KRAANVEN 29 – 31
LOON OP ZAND
Gemeente Loon op Zand

Crijns Rentmeesters bv

M.W.A. van den Heuvel

November 2015

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Kraanven 29 – 31 Loon op Zand
IMRO idn	IMRO.0809.BPKraanven2931-ON01
Versie voorontwerp	Augustus 2015
Versie ontwerp	November 2015
Versie vastgesteld	-
Opgesteld door	M.W.A. van den Heuvel
Tweede contactpersoon	B. Göertz

INHOUD

1	INLEIDING	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging plangebied	8
1.2.1	Geografische ligging	8
1.2.2	Kadastrale situatie	8
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	9
1.4	Leeswijzer	10
2	HUIDIGE SITUATIE	11
2.1	Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur omgeving	11
2.2	Huidige situatie plangebied	12
3	BEOOGDE SITUATIE	14
3.1	Inleiding	14
3.2	Bebouwing	14
3.3	Stedenbouwkundige randvoorwaarden	16
3.3.1	Nieuwe woning	16
3.3.2	Paardenbak	18
3.4	Landschappelijke inpassing	18
3.5	Verkeer en parkeren	20
4	BELEIDSKADER	21
4.1	Europees- en Rijksbeleid	21
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	21
4.2	Provinciaal beleid	21
4.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	21
4.2.2	Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015)	22
4.3	Gemeentelijk beleid	27
4.3.1	Structuurvisie 'Loon op Zand 2030'	27
4.3.2	Bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2015'	28
5	OMGEVINGSASPECTEN	31
5.1	Geurhinder	31
5.1.1	Inleiding	31
5.1.2	Voorgrondbelasting	33
5.1.3	Achtergrondbelasting	36
5.1.4	Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen	37
5.2	Bodem	37
5.3	Geluid	38
5.4	Luchtkwaliteit	39
5.5	Bedrijven en Milieuzonering	39
5.6	Externe veiligheid	40
5.6.1	Inleiding	40
5.6.2	Bedrijven	40
5.6.3	Transport	41
5.6.4	Hoogspanningslijnen en buisleidingen	41

5.7	Watertoets	41
5.7.1	Inleiding	41
5.7.2	Relevant beleid	42
5.7.3	Hydrologisch neutraal ontwikkelen	43
5.7.4	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	43
5.8	Archeologie	44
5.8.1	Verdrag van Valletta	44
5.8.2	Wet op de archeologische monumentenzorg	44
5.8.3	Gemeentelijk archeologiebeleid	44
5.9	Cultuurhistorie	45
5.10	Flora en fauna	45
5.10.1	Flora- en faunawet	45
5.10.2	Natura 2000	46
6	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	48
6.1	Inleiding	48
6.2	Algemene toelichting verbeelding	48
6.3	Algemene toelichting regels	48
6.4	Toelichting bestemmingen	49
6.4.1	Agrarisch met waarden - Landschapswaarden	49
6.4.2	Tuin	49
6.4.3	Wonen – 1	49
6.4.4	Waarde – Archeologie 2	49
7	UITVOERING / PROCEDURE	50
7.1	Economische uitvoerbaarheid en Grexwet	50
7.2	Procedure	50
7.3	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	50
7.4	Zienswijzen	50

Bijlagen:

1. Verkennend bodemonderzoek
2. Vooroverlegverslag

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld in opdracht van de heer A.B.C. Doevendans, hierna initiatiefnemer genoemd. Initiatiefnemer is eigenaar van de locatie Kraanven 29 – 31 te Loon op Zand, hierna plangebied genoemd. Ter plaatse van het plangebied is thans een woning aanwezig welke is opgesplitst in twee wooneenheden; Kraanven 29 en Kraanven 31. Het plangebied was in het verleden in gebruik voor de paardenhouderij. Ter plaatse van Kraanven 29 is thans nog sprake van een (voormalige agrarische) bedrijfswoning met bedrijfsgebouwen en ter plaatse van Kraanven 31 is sprake van een burgerwoning met voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Initiatiefnemer is voornemens de agrarische bestemming aan Kraanven 29 om te zetten naar woonbestemming, waarbij een nieuwe vrijstaande woning zal worden opgericht. In samenhang met de omzetting van paardenhouderij naar woonbestemming ter plaatse van Kraanven 29 zal overtollige bebouwing worden gesaneerd. De huidige woning aan Kraanven 31 zal behouden blijven als zijnde vrijstaande woning met slechts één wooneenheid. Het aantal wooneenheden zal derhalve niet toenemen.

De locatie Kraanven 29 is in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' bestemd als 'Agrarisch – Paardenhouderij' met bedrijfswoning. Naar aanleiding van de reactieve aanwijzing op het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' valt de locatie Kraanven 31 terug op het bestemmingsplan 'Buitengebied 1997'. De locatie Kraanven 31 is in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 1997' evenals in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2015', bestemd als 'Wonen' dan wel 'Wonen – 1'.

Initiatiefnemer is voornemens de locatie Kraanven 29 om te zetten van een agrarische bestemming naar woonbestemming en tevens de huidige woonbestemming van Kraanven 31 zodanig van vorm te veranderen dat de bestaande woning met bijgebouwen binnen de woonbestemming vallen en het bestemmingsvlak tevens wordt verkleind tot 1.500 m². Het omzetten van agrarische bestemming naar woonbestemming aan Kraanven 29 en het van vorm veranderen van de woonbestemming aan Kraanven 31 is binnen de vigerende bestemmingsplannen niet rechtstreeks mogelijk. Derhalve is herziening van de bestemmingsplannen voor het plangebied aan Kraanven 29 – 31 te Loon op Zand noodzakelijk.

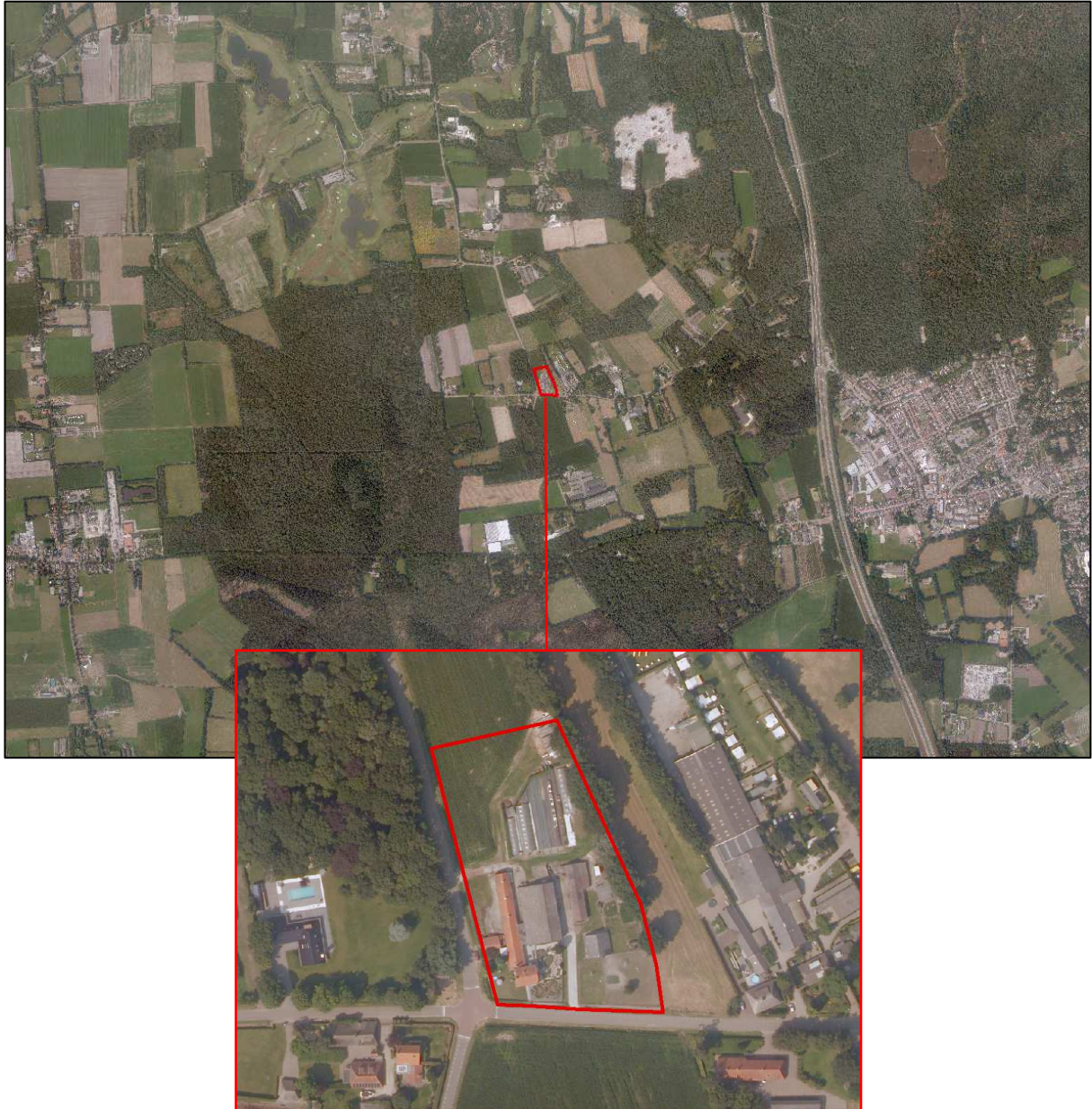
De gemeente Loon op Zand heeft per brief d.d. 17 april 2014 aangegeven in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de beoogde herontwikkeling van het plangebied aan Kraanven 29 – 31 te Loon op Zand. De gemeente acht het vervangen van de huidige bedrijfsgebouwen en (bedrijfs)woningen door wat anders gesitueerde woningen met bijgebouwen op deze plaats in beginsel een aanvaardbare ontwikkeling.

Het bestemmingsplan 'Kraanven 29 – 31 Loon op Zand' bestaat uit onderhavige toelichting, regels en een verbeelding. Deze toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure. Verantwoord wordt dat wordt voldaan aan het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en dat de beoogde herontwikkeling mogelijk is in het kader van de relevante milieuaspecten. De uitgevoerde onderzoeken zijn als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

1.2 Ligging plangebied

1.2.1 Geografische ligging

Het plangebied is gelegen aan Kraanven 29 en 31, ten noordwesten van de kern Loon op Zand in de gelijknamige gemeente. Navolgende figuur betreft een luchtfoto van het plangebied en de omgeving hiervan, met Kraanven 29 in het oosten en Kraanven 31 in het westen.



Figuur 1: Luchtfoto plangebied en omgeving

1.2.2 Kadastrale situatie

Het plangebied bestaat uit twee kadastrale percelen, te weten: gemeente Loon op Zand, sectie I, nummer 2670 (gedeeltelijk) en nummer 2671 (gedeeltelijk). De kadastrale percelen kennen een oppervlakte van respectievelijk ruim 5.200 m² en circa 7.500 m². Het plangebied voor herontwikkeling is gelijk getrokken met de huidige bestemmingen en betreft derhalve slechts de zuidzijden van de

kadastrale percelen en heeft daarmee een oppervlakte van in totaal circa 8.500 m². Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht van het plangebied, waarbij de kadastrale percelen groen zijn gearceerd, en het plangebied voor herontwikkeling is omkaderd.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Ter plaatse van de locatie Kraanven 29 is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is op 15 december 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van Loon op Zand. De locatie Kraanven 29 kent in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch – Paardenhouderij' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'. De locatie Kraanven 31 was in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' bestemd als 'Wonen – 1', maar valt naar aanleiding van de reactieve aanwijzing van de provincie op het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' terug op het daarvoor vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 1997'. In het vigerende bestemmingsplan is de locatie Kraanven 31 bestemd als 'Wonen'.

Naar aanleiding van de reactieve aanwijzing van de provincie Noord-Brabant is de gemeente Loon op Zand voornemens het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' gedeeltelijk te herzien, voor wat betreft onder andere de bestemmingen 'Wonen – 1'. Het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2015' heeft thans als ontwerp ter inzage gelegen. De locatie Kraanven 31 is in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2015' gedeeltelijk bestemd als 'Wonen – 1' en gedeeltelijk als 'Tuin' met de gebiedsaanduidingen 'overige zone - groenblauwe mantel' en 'overige zone - beperkingen veehouderij'.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 betreft een gebiedsbeschrijving en het plangebied in de huidige situatie. In hoofdstuk 3 wordt de beoogde situatie van het plangebied nader beschreven. In hoofdstuk 4 wordt het geldende beleidskader weergegeven. Het relevante Europees- en Rijksbeleid, het provinciale beleid, het regionale en het gemeentelijke beleid wordt toegelicht. In hoofdstuk 5 worden de planologische randvoorwaarden met betrekking tot de beoogde herontwikkeling toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt een juridische planbeschrijving gegeven. Hoofdstuk 7 gaat over de uitvoering van de ontwikkeling, in relatie tot de te doorlopen procedure.

2 HUIDIGE SITUATIE

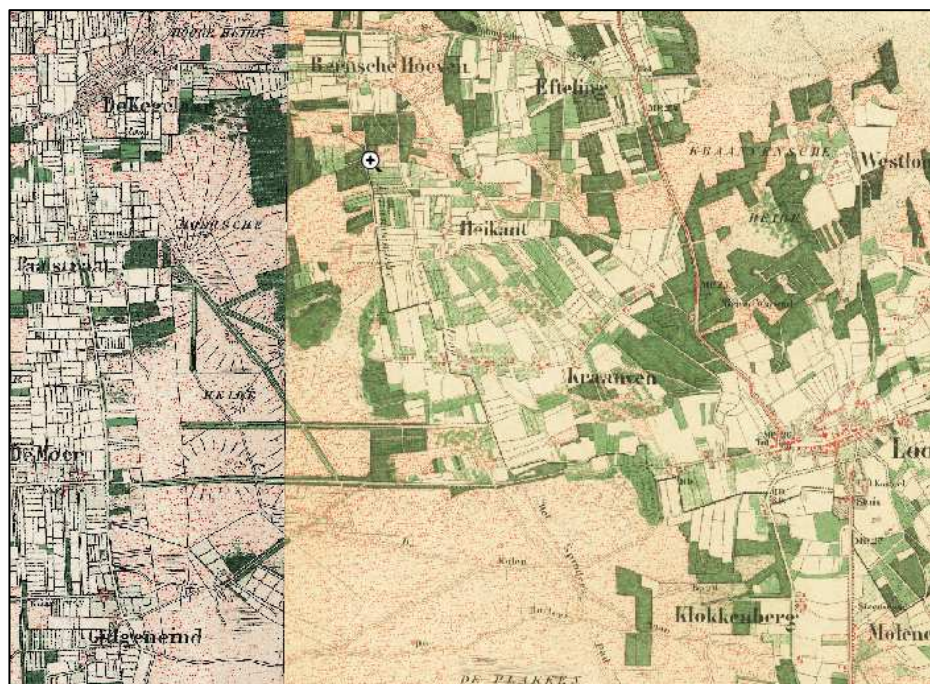
2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur omgeving

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 1570 is sprake van Venloon, anders genoemd Loon op 't Sandt, en rond 1800 veranderde de naam in Loon op Zand.

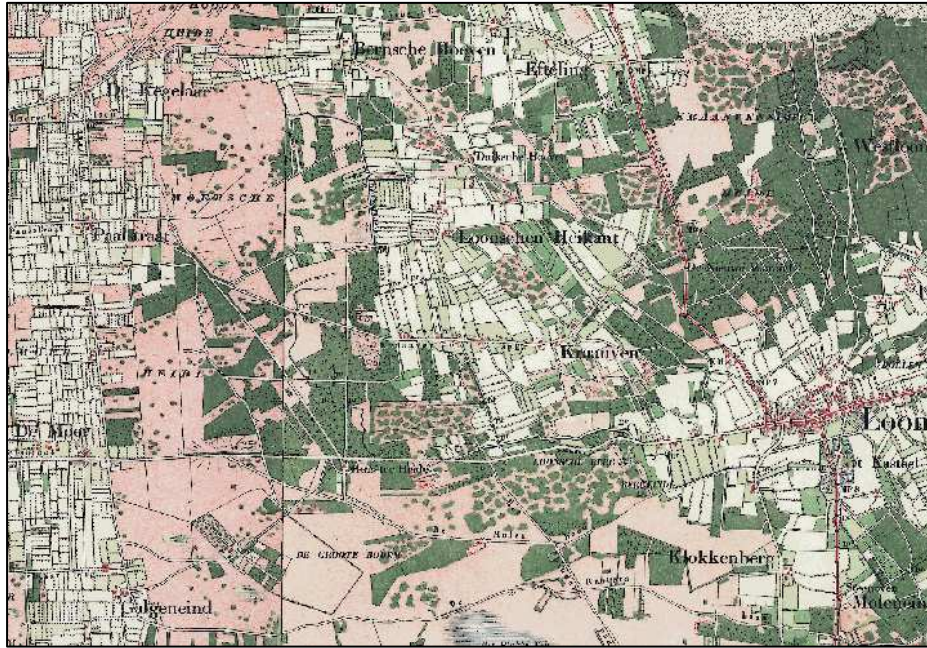
Rond 1730 kwam de schoenindustrie op gang. Kaatsheuvel begon zich sterk uit te breiden. In 1811 werd Loon op Zand van een heerlijkheid een gemeente. Gezien de sterke groei van Kaatsheuvel werd op 15 januari 1853 het gemeentehuis van Loon op Zand naar Kaatsheuvel overgebracht.

De gemeente Loon op Zand bestaat uit drie kernen, te weten Loon op Zand, Kaatsheuvel en De Moer en heeft circa 23.000 inwoners. De gemeente heeft een oppervlakte van circa 5.300 hectare. (Bron: Heemkundekring Loon op 't Sandt).

In navolgende figuren is een tweetal historische topografische kaarten weergegeven van Loon op Zand. Te zien is dat in de loop der jaren het dorp Kaatsheuvel is gegroeid en in de directe nabijheid van het plangebied de Loonse en Drunense Duinen zich steeds verder hebben ontwikkeld tot een natuurgebied.



Figuur 3: Historische topografische kaart omgeving plangebied omstreeks 1860 – 1879

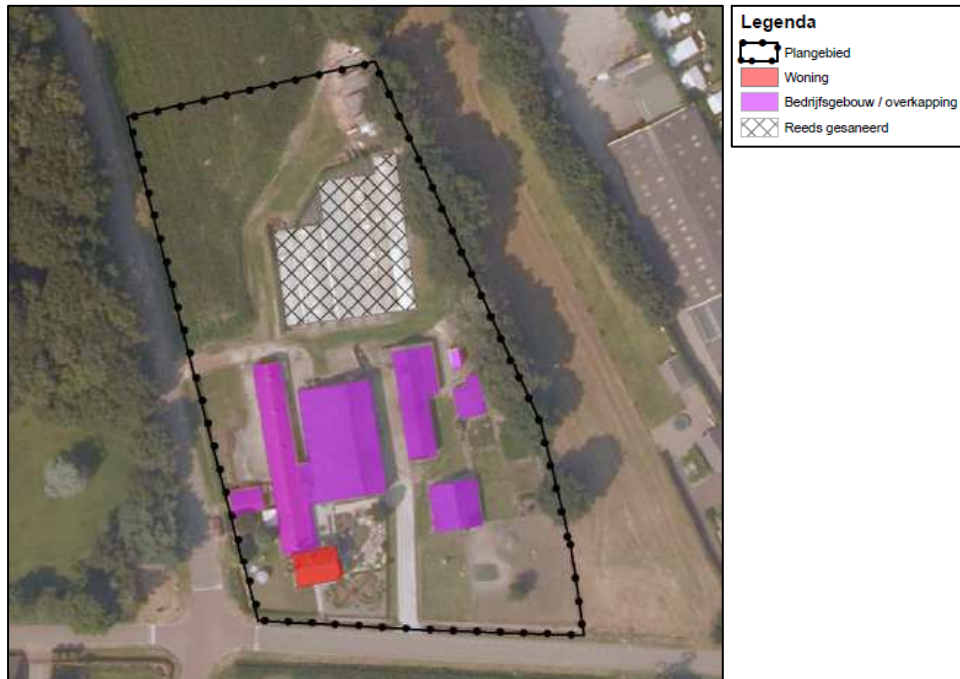


Figuur 4: Historische topografische kaart omgeving plangebied omstreeks 1890 – 1899

2.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied was in het verleden in gebruik voor de paardenhouderij. De paardenhouderij is reeds gestaakt. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een woning met aanbouw en een aangebouwde voormalige veestal. De woning is opgedeeld in twee wooneenheden; Kraanven 29 en Kraanven 31.

Ter plaatse is eveneens nog sprake van een oude stal, voormalige varkensstal, veldschuur en een overkapping. In navolgende figuur is de huidige situatie weergegeven op luchtfoto, waarbij de huidige bebouwing ter plaatse is uitgelicht.



Figuur 5: Huidige situatie plangebied

Navolgend is een aantal foto's weergegeven van het plangebied in de huidige situatie.



Figuur 6: Foto's huidige situatie plangebied (Bron: Google maps)

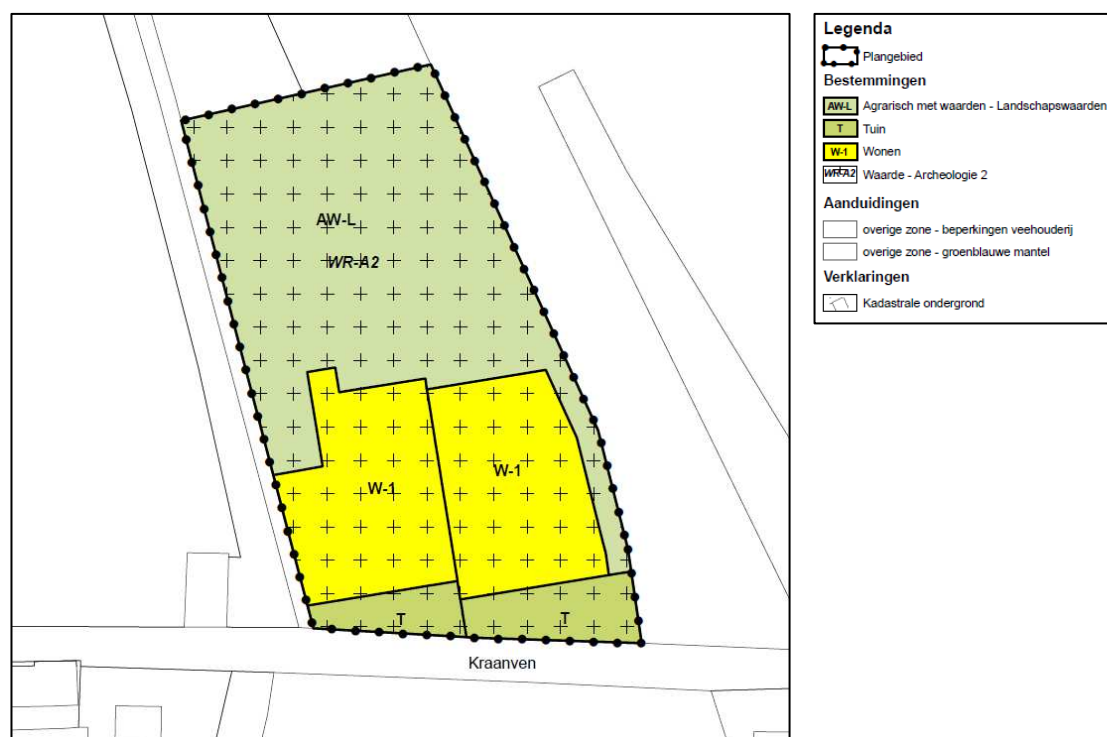
Ter plaatse van het plangebied wordt hobbymatig nog een aantal paarden gehouden. Ter plaatse is geen sprake meer van een milieuvergunning.

3 BEOOGDE SITUATIE

3.1 Inleiding

Initiatiefnemer is voornemens een nieuwe vrijstaande woning op te richten op de locatie Kraanven 29, waarmee de bestaande tweekapper terug zal worden gebracht naar vrijstaande woning; Kraanven 31. Derhalve zal de locatie Kraanven 29 worden omgezet van agrarische bestemming naar woonbestemming. Daarbij zal de huidige woonbestemming aan Kraanven 31 worden verkleind tot 1.500 m² en zodanig van vorm veranderen dat de aanwezige bebouwing binnen het bestemmingsvlak valt. In samenhang met de omzetting van agrarische bestemming naar woonbestemming aan Kraanven 29, zal overtollige bebouwing worden gesaneerd. Middels het overgangsrecht blijft een aantal gebouwen binnen de huidige woonbestemming aan Kraanven 31 behouden ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden.

Na de beoogde herontwikkeling zal het plangebied derhalve bestaan uit twee woonbestemmingen. Deze woonbestemmingen zullen een oppervlakte kennen van ieder circa 1.500 m² en zullen worden begeleid met ieder een tuinbestemming aan de voorzijde. De overige gronden zullen een agrarische bestemming krijgen. In navolgende figuur is de beoogde planologische situatie weergegeven. De verbeelding op schaal behoort bij onderhavig bestemmingsplan.

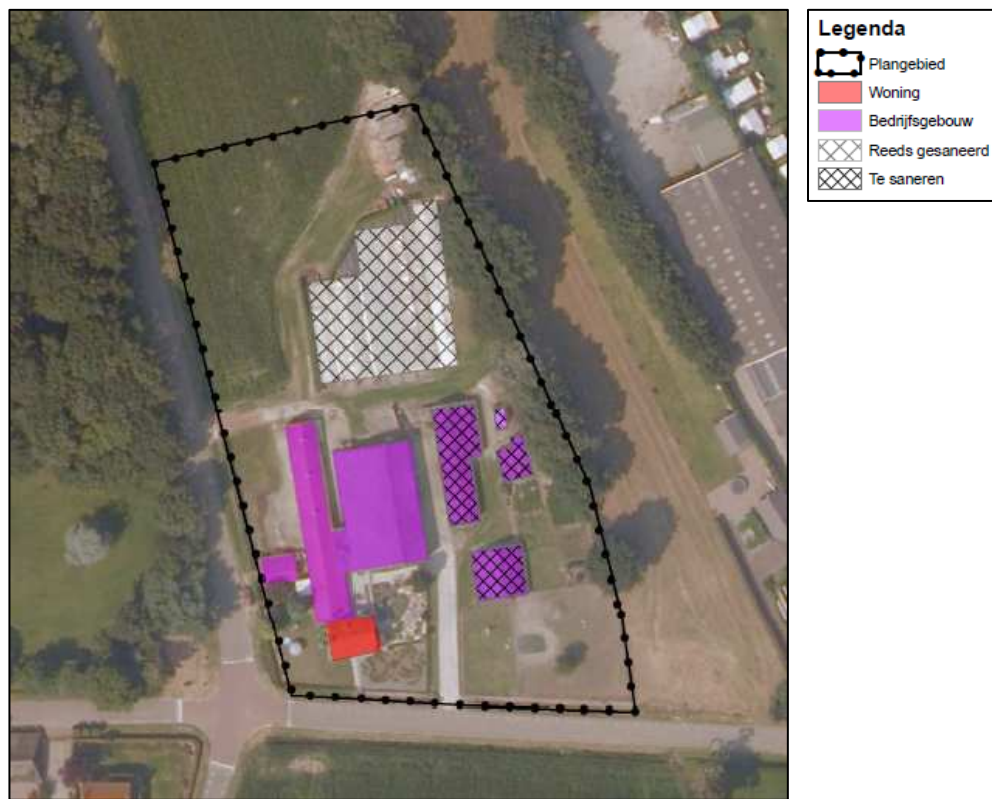


Figuur 7: Beoogde planologische situatie plangebied

3.2 Bebouwing

Beoogd wordt een nieuwe vrijstaande woning op te richten en daarmee de huidige tweekapper terug te brengen naar vrijstaande woning. Ten behoeve van de omzetting van agrarische bestemming naar

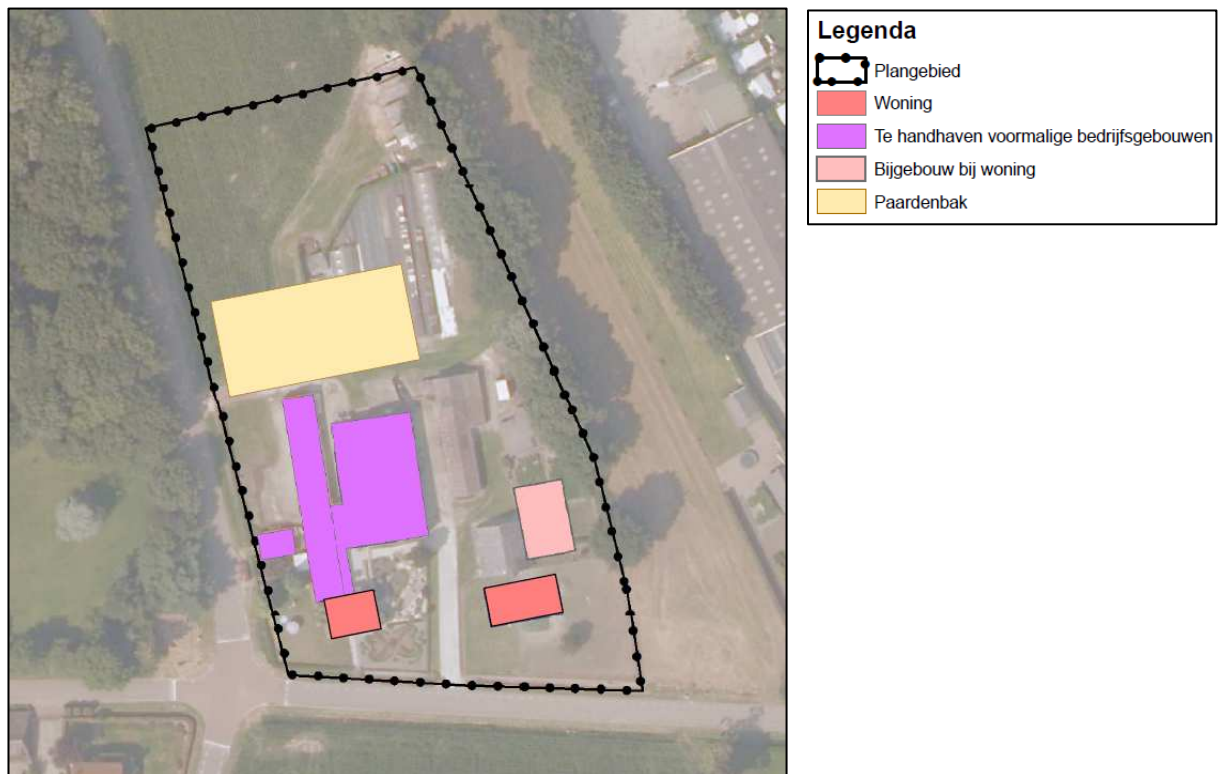
woonbestemming aan Kraanven 29 dient ter plaatse overtollige bebouwing te worden gesaneerd. Navolgende figuur geeft een overzicht van de te saneren bebouwing ter plaatse van het plangebied.



Figuur 8: Te saneren bebouwing binnen plangebied

De beoogde nieuwe woning aan Kraanven 29 mag een inhoud kennen van 750 m³ en 150 m² aan bijgebouwen.

De huidige woonbestemming aan Kraanven 31 zal met de beoogde herontwikkeling slechts van vorm veranderen en worden verkleind tot 1.500 m². Middels het overgangsrecht blijft een aantal gebouwen binnen de woonbestemming behouden ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden. Daarbij wordt tevens ten noorden van het plangebied een paardenbak beoogd. Navolgende figuur betreft een indicatieve schets van de beoogde situatie na herontwikkeling.



Figuur 9: Indicatieve schets bebouwing na herontwikkeling

3.3 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

3.3.1 Nieuwe woning

Met de beoogde herontwikkeling wordt een nieuwe vrijstaande woning opgericht. Nieuwe bebouwing dient te passen bij de bestaande bebouwing in de omgeving. In de omgeving van het plangebied overheerst het agrarische karakter, waarbij dit veelal tot uiting komt in de landelijke uitstraling van de woningen. In de omgeving van het plangebied is sprake van (voormalige) agrarische bedrijfswoningen en enkele recenter gebouwde woningen, eveneens in landelijke stijl. Navolgende figuur geeft een aantal voorbeelden van huidige bebouwing in de omgeving van het plangebied.



Figuur 10: Aanwezige bebouwing in de omgeving van het plangebied (Bron: Google maps)

Aangesloten dient te worden bij de aanwezige bebouwing in de omgeving. Derhalve zal worden ingezet op het landelijke karakter. Dit kan tot uiting komen door middel van laag doorlopende dakvlakken over aanbouwen en uitbouwen. Een andere mogelijkheid is het afwolven van de einden van het zadeldak. Het is ook mogelijk een samengestelde kap toe te passen voor een extra landelijk effect. Daarbij dient de kap op de uitbouw ondergeschikt te zijn aan de hoofdkap. Haaks hierop geplaatste kruiskappen en/of dakkapellen vallen binnen de mogelijkheden. Het ambachtelijk karakter kan versterkt worden door middel van een pannendak, snijriet of eventueel leien. De gevels worden bij voorkeur uitgevoerd in baksteen. De kleur van de toe te passen baksteen kan variëren. De voorkeur gaat echter uit naar natuurlijke aardtinten.

Voor wat betreft de bebouwingsvoorschriften dient aangesloten te worden bij de gemeentelijke randvoorwaarden. Aangesloten wordt derhalve bij het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2015'. Voor de beoogde op te richten woningen gelden derhalve navolgende randvoorwaarden:

- De inhoud van een woning bedraagt niet meer dan 750 m³;
- De goothoogte van een woning bedraagt niet meer dan 4,5 meter;
- De bouwhoogte van een woning bedraagt niet meer dan 10 meter;
- De dakhelling van een woning bedraagt niet minder dan 30° en niet meer dan 65°;

- Gezien de bestemmingsvlakoppervlakte van 1.500 m² mag de gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen en overkappingen bij een woning niet meer bedragen dan 150 m²;
- De goothoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan 3 meter;
- De bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan 4,5 meter.

Deze bebouwingsvoorschriften zijn tevens vastgelegd in de regels behorende bij onderhavig bestemmingsplan.

3.3.2 Paardenbak

Met de beoogde herontwikkeling wordt tevens een paardenbak opgericht. Deze paardenbak zal zich bevinden grenzend aan de bestemming 'Wonen – 1'. Voor wat betreft de bebouwingsvoorschriften dient aangesloten te worden bij de gemeentelijke randvoorwaarden. Aangesloten wordt derhalve bij het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2015'. Voor de beoogde paardenbak gelden derhalve navolgende randvoorwaarden:

- De oppervlakte bedraagt niet meer dan 800 m²;
- De bouwhoogte van het bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedraagt niet meer dan 1,7 meter.

Deze bebouwingsvoorschriften zijn tevens vastgelegd in de regels behorende bij onderhavig bestemmingsplan. In de regels wordt tevens vastgelegd dat de paardenbak slechts in gebruik mag worden genomen nadat de erfbeplanting, zoals beschreven in navolgende paragraaf, is aangelegd en duurzaam in stand wordt gehouden.

Een verantwoording voor het rechtstreeks toestaan van de beoogde paardenbak wordt nader toegelicht in paragraaf 4.3.2.

3.4 Landschappelijke inpassing

Nieuwe bebouwing dient landschappelijk te worden ingepast. Met de beoogde herontwikkeling zal een nieuwe vrijstaande woning worden opgericht met daarbij behorende bijgebouwen en overkappingen. Deze nieuwe bebouwing zal met de beoogde herontwikkeling worden ingepast in de omgeving. De reeds aanwezige woning is thans landschappelijk ingepast met een forse voortuin, bestaande uit streekeigen beplanting met daarbij tevens inheemse sierbeplanting. Met de beoogde herontwikkeling zal deze voortuin behouden blijven. In navolgende figuur is de tuin behorende bij de huidige woning te zien.



Figuur 11: Foto huidige woning met voortuin

De huidige voortuin zal worden gehandhaafd. Daarbij zal ten westen van het plangebied een knip- en scheerhaag worden aangeplant, om een afscheiding te creëren met de aan het plangebied grenzende straat Duiksehoef. Deze haag zal bestaan uit streekeigen beplanting zoals beuken en haagbeuken. Deze haag zal doorlopen tot aan de beoogde paardenbak, waarna in dezelfde lijn een bomenrij wordt aangeplant, ten westen van de paardenbak. Ook de bomenrij zal bestaan uit streekeigen bomen.

In het oosten van het plangebied is reeds sprake van een houtwal, bestaande uit streekeigen beplanting, voornamelijk eikenbomen. Deze houtwal blijft met de beoogde herontwikkeling eveneens behouden, waarmee het plangebied afgescheiden blijft van de aangrenzende gronden. De houtwal wordt buiten de beoogde woonbestemmingen gehouden.

De beoogde nieuwe vrijstaande woning wordt met de beoogde herontwikkeling tevens landschappelijk ingepast middels een lage tot middelhoge knip- en scheerhaag, eveneens bestaande uit streekeigen beplanting als beuken en haagbeuken. Aan de voorzijde zal deze haag een hoogte kennen van circa 1 meter. Aan de zijziden van de kavel zal de haag een hoogte kennen van circa 1,5 meter. Daarbij kan ter plaatse van de beoogde nieuwe woonbestemming een aantal hoogstamfruitbomen worden aangeplant in de vorm van bijvoorbeeld appel, peer of kers.

Navolgende figuur geeft een voorlopige, indicatieve inrichtingsschets, waarbij de mogelijke landschappelijke inpassing van het plangebied is weergegeven.



Figuur 12: Inrichtingsschets beoogde landschappelijke inpassing plangebied

Initiatiefnemer is thans in overleg met landschapsarchitecten, om te bezien of de landschappelijke inpassing binnen het plangebied nog nader kan worden uitgewerkt. Na accordering van een landschapsplan door de gemeente Loon op Zand zal de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van onderhavig bestemmingsplan zal worden verankerd.

3.5 Verkeer en parkeren

Het plangebied is gelegen aan de Kraanven in Loon op Zand. Ter plaatse geldt een maximum snelheid van 60 kilometer per uur. Met de beoogde herontwikkeling wordt een tweede vrijstaande woning opgericht binnen het plangebied, ter vervanging van de reeds aanwezige tweede wooneenheid in de huidige woning ter plaatse. Het aantal wooneenheden neemt derhalve niet toe. De beoogde herontwikkeling zal derhalve niet leiden tot een toename van verkeersbewegingen over Kraanven. De beoogde herontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor de straat Kraanven.

Ter plaatse van het plangebied is thans sprake van drie uitritten, waarvan twee aan de Duiksehoef en één aan de Kraanven. Met de beoogde herontwikkeling blijft één uitrit aan de Duiksehoef gehandhaafd, ten noorden van de huidige bebouwing en één aan de Kraanven. Deze ontsluiting zal worden gehandhaafd ten behoeve van de (gedeelde) ontsluiting van de beide woonbestemmingen.

Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. Het plangebied biedt hiertoe voldoende ruimte. In de regels van onderhavig bestemmingsplan zal het parkeren op eigen terrein juridisch worden verankerd.

4 BELEIDSKADER

4.1 Europees- en Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuur-historische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen. Deze doelstellingen zijn: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma's.

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande

structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- de ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water- en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geledingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- het realiseren van internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is opgenomen dat er in het kader van het veranderend landelijke gebied twee ontwikkelingen waarneembaar zijn. In de eerste plaats is er sprake van een steeds verder gaande functiemenging en een verbreding van de agrarische activiteiten met streekproducten, zorgverblijven, recreatief verblijven en landschapsbeheer. Op de tweede plaats vindt er in het landelijke gebied een toenemende specialisatie plaats met schaalvergroting in de landbouw. Dit doet zich met name voor in de glastuinbouw, de intensieve veehouderij, de rundveehouderij, akkerbouw, vollegrondse tuinbouw en boomteelt.

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om de genoemde doelen te realiseren. In de Verordening ruimte worden kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op de gemeentelijke bestemmingsplannen.

4.2.2 Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015)

4.2.2.1 Inleiding

Op 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. Deze Verordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. De Verordening betreft een actualisering van de Verordening ruimte Noord-Brabant 2012. Deze planologische Verordening stelt eisen aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen en andere planologische maatregelen en vormt een toetsingskader voor vergunningaanvragen.

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. In deze verordening zijn alle vastgestelde wijzigingen na vaststelling op 7 februari 2014 van regels en kaarten verwerkt, inclusief de wijzigingen vanwege het in procedure gebracht ontwerp 'Wijziging Verordening ruimte 2014, veegronde regels 2'. De wijzigingen zijn

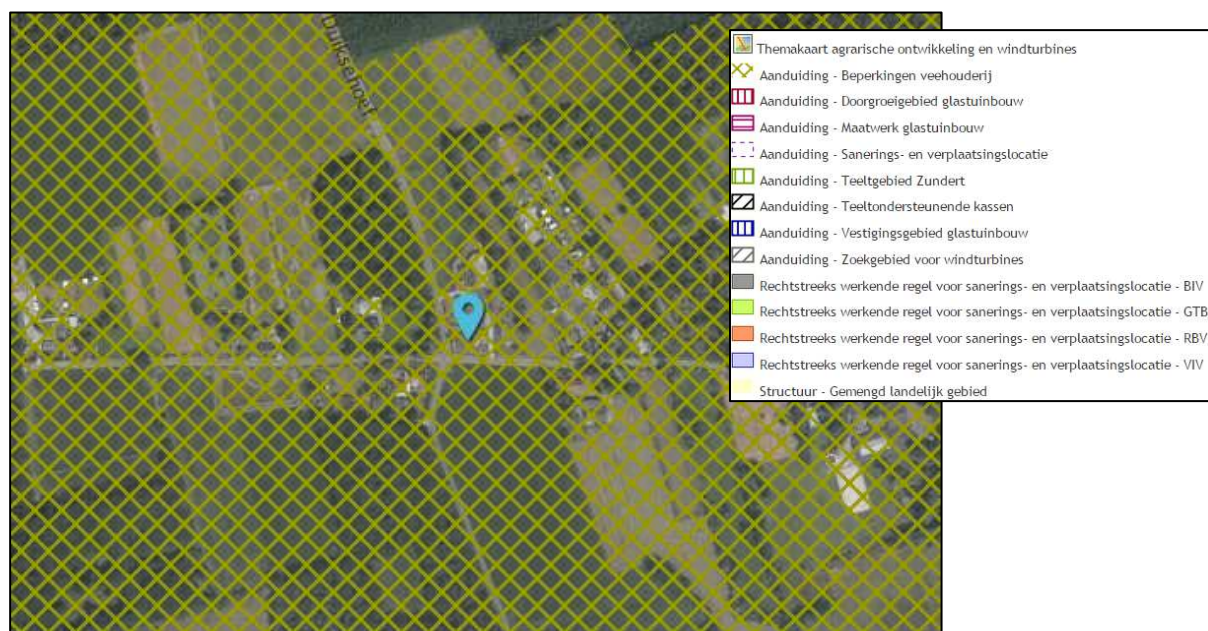
beleidsarm en zijn hoofdzakelijk technisch van aard. Op 15 juli 2015 is de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) in werking getreden.

De onderwerpen die in de Verordening ruimte staan, komen uit de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De Verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De Verordening bevat in grote lijnen de volgende onderwerpen:

- Bevordering van ruimtelijke kwaliteit;
- Stedelijke ontwikkeling;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Water;
- Groenblauwe mantel;
- Aardkunde en cultuurhistorie;
- Agrarisch gebied;
- Veehouderij;
- Glastuinbouw;
- Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied;
- Regionaal ruimtelijk overleg;
- Bevoegdheden van Gedeputeerde Staten.

4.2.2.2 Zonering van het plangebied

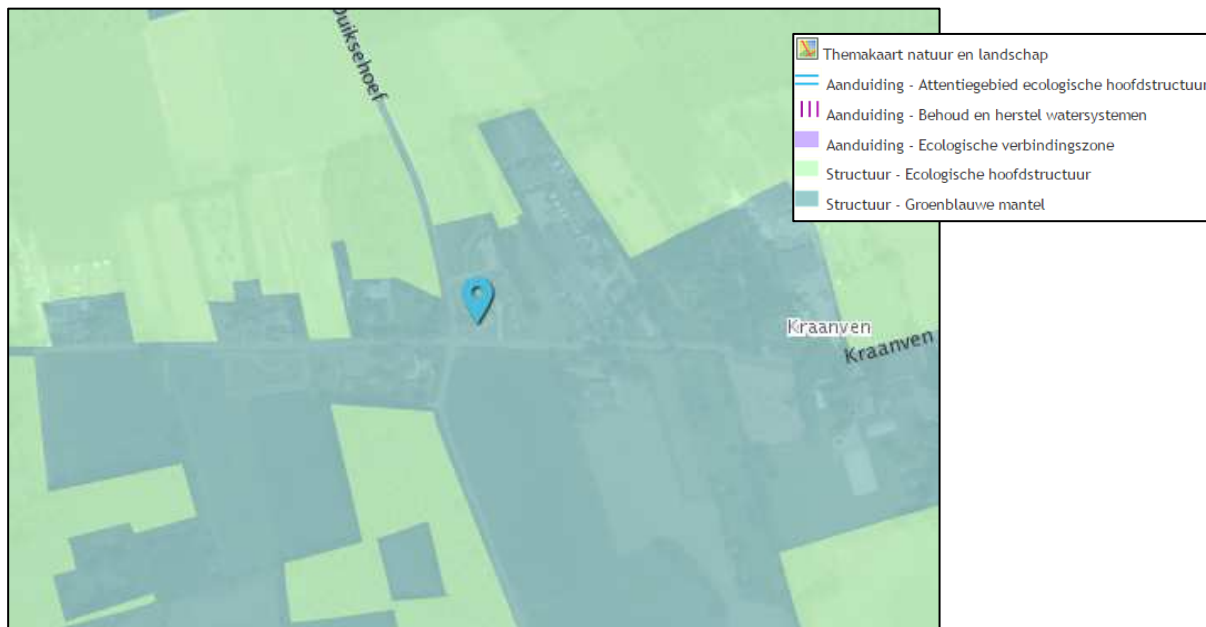
Navolgende figuren geven een overzicht van de aanduiding van het plangebied in de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015).



Figuur 13: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte 'agrarische ontwikkeling en windturbines'

Aan het plangebied aan Kraanven 29 – 31 te Loon op Zand is in de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) de aanduiding 'Beperkingen veehouderij' toegekend. Doel van deze aanduiding is om een verdere intensivering vanwege ontwikkelingen in de veehouderij tegen te gaan. Uitbreiding van,

vestiging van en omschakeling naar een veehouderij is niet toegestaan. Met de beoogde herontwikkeling wordt de agrarische bestemming aan Kraanven 29 omgezet naar woonbestemming. De beoogde herontwikkeling betreft een gewenste ontwikkeling binnen de aanduiding 'Beperkingen veehouderij'.



Figuur 14: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte 'natuur en landschap'

Het plangebied is in de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) aangewezen als gelegen binnen de 'Groenblauwe mantel'. De groenblauwe mantel vormt het gebied tussen de ecologische hoofdstructuur en het landelijk gebied, alsook het stedelijk gebied. De mantel beschermt de ecologische hoofdstructuur en zorgt voor verbinding met het omliggende gebied. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit multifunctioneel landelijk gebied met grondgebonden landbouw.

4.2.2.3 Wonen in de groenblauw mantel

Artikel 6.7 van de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) bepaalt dat nieuwbouw van een bedrijfs- of burgerwoning danwel solitaire recreatiewoningen in de groenblauwe mantel is uitgesloten. Alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan. Ter plaatse van het plangebied is thans een woning gevestigd, bestaande uit twee wooneenheden, waarvan één burgerwoning en één agrarische bedrijfswoning. Het plangebied bestaat daarmee dan ook uit zowel een agrarische bestemming als een woonbestemming. Met de beoogde herontwikkeling wordt de tweede wooneenheid uit de woning gehaald, waarvoor een nieuwe vrijstaande woning in de plaats komt. Het aantal wooneenheden neemt met de beoogde herontwikkeling dan ook niet toe.

De (voormalige) agrarische bedrijfswoning aan Kraanven 29 wordt omgezet naar burgerwoning. Artikel 6.7 vierde lid bepaalt dat gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning is toegestaan, mits is verzekerd dat:

- a. er geen splitsing in meerdere wooneenheden plaatsvindt;
- b. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

In de regels bij onderhavig bestemmingsplan is verankerd dat per woonbestemming slechts één woning is toegestaan. Splitsing van de woning behoort in de regels niet tot de mogelijkheden. Met de omzetting van agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning ter plaatse van Kraanven 29 wordt overtollige bebouwing gesloopt. In paragraaf 3.2 van onderhavige toelichting is reeds de te slopen bebouwing ter plaatse inzichtelijk gemaakt.

De woonbestemming aan Kraanven 31 zal met de beoogde herontwikkeling slechts van vorm veranderen en daarmee eveneens worden verkleind tot 1.500 m². Sprake zal daarmee zijn van zorgvuldig ruimtegebruik, zoals gesteld in artikel 3.1 van de verordening. Aan deze vormverandering worden in de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) geen nadere eisen gesteld.

4.2.2.4 Bevordering van ruimtelijke kwaliteit

De provincie Noord-Brabant wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies.

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Sommige regels zijn gericht op bescherming, zoals natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Daarnaast wil de provincie ook ruimtelijke kwaliteit ontwikkelen, bijvoorbeeld door ontwikkelruimte te bieden in het buitengebied, op voorwaarde dat dit bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren. Indien uitbreiding van het stedelijk gebied ten koste gaat van het buitengebied, stelt de provincie als voorwaarde dat de uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied: de 'rood-met-groen-koppeling'. In de artikelen 3.1 en 3.2 van de Verordening ruimte is de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit verder uitgewerkt.

Artikel 3.1 van de Verordening ruimte bepaalt dat in een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een ruimtelijke ontwikkeling toepassing moet zijn gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Bij een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient gebruik te worden gemaakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in de verordening uitdrukkelijk anders is bepaald. Met de beoogde herontwikkeling wordt de huidige woonbestemming aan Kraanven 31 van vorm veranderd en daarmee verkleind tot 1.500 m². Sprake zal derhalve zijn van zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 3.2 bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk is, mits dit gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatiemogelijkheden van het gebied of de omgeving. Deze verbetering dient financieel, juridisch en feitelijk te zijn geborgd. De verbetering kan onder anderen de landschappelijke inpassing van bebouwing betreffen, het wegnemen van verhardingen of het slopen van bebouwing. Indien een kwaliteitsverbetering niet in een

bestemmingsplan is verzekerd, kan een bestemmingsplan slechts worden vastgesteld indien een passende financiële bijdrage is gedaan in een landschapsfonds.

De provinciale eisen zijn door de gemeente Loon op Zand, in samenwerking met een aantal andere gemeenten in de regio Midden Brabant en de provincie, verwerkt in de 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant'. De notitie betreft een afsprakenkader, waarin wordt geschetst op welke manieren met de eisen omtrent kwaliteitsverbetering uit de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) kan worden omgegaan en wat het verwachtingsniveau is ten aanzien van de verwachte inspanning. Indien ontwikkelingen passen binnen het beleid en ook ruimtelijk/planologisch inpasbaar blijken, is de notitie het handvat om inhoud te geven aan de gevraagde investering in de kwaliteit van het landschap. Via drie concrete categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen met invloed op de omgeving is bepaald hoe invulling wordt gegeven aan artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015):

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering niet van toepassing zijn of worden geacht te zijn. Hiervoor wordt geen landschappelijke inpassing of 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 op het landschap. Voor deze ontwikkelingen wordt enkel landschappelijke inpassing van de locatie vereist.
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn en waarbij sprake is van een (substantiële) invloed op het landschap. Voor deze ontwikkelingen wordt zowel een landschappelijke inpassing vereist, als een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Met de beoogde herontwikkeling wordt de agrarische bestemming aan Kraanven 29 omgezet naar woonbestemming. De voormalige agrarische bedrijfswoning zal daarmee planologisch worden omgezet naar burgerwoning. Deze zal worden opgericht in de vorm van een tweede vrijstaande woning. Overtollige bebouwing wordt in samenhang hiermee gesaneerd. De agrarische bedrijfsbestemming wordt terug gebracht van ruim 4.500 m² naar 1.500 m² woonbestemming en neemt derhalve af met circa 65 %. De huidige woonbestemming aan Kraanven 31 zal slechts van vorm veranderen.

Wijziging van een agrarische bedrijfsbestemming in een woonbestemming wordt, mits het bestemmingsvlak met tenminste 60% wordt verkleind, overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing resteert, volgens de werkafspraken van het Hart van Brabant gezien als categorie 2-ontwikkeling. Ook een paardenbak (zonder gebouwen), direct aansluitend bij het bestemmingsvlak, wordt gezien als categorie 2-ontwikkeling. Derhalve kan worden gesteld dat de omzetting van agrarische bestemming naar woonbestemming gezien kan worden als categorie 2-ontwikkeling.

Bij een ontwikkeling binnen categorie 2 wordt vereist dat het plangebied landschappelijk wordt ingepast. Initiatiefnemer is voornemens de beoogde nieuwe woning eveneens landschappelijk in te passen middels een voortuin, overeenkomstig de landschappelijke inpassing van bebouwing in de omgeving. Daarbij zal het plangebied aan het westen worden afgescheiden van de weg Duiksehoef

middels een knip- en scheerhaag en wordt eveneens de beoogde paardenbak landschappelijk ingepast. In het oosten van het plangebied is thans sprake van forse erfbeplanting in de vorm van een houtwal, bestaande uit streekeigen boomsoorten als eikenbomen. Deze houtwal zal met de beoogde herontwikkeling behouden blijven en duurzaam in stand worden gehouden. In paragraaf 3.4 van onderhavige toelichting is de beoogde landschappelijke inpassing reeds nader toegelicht.

Met de beoogde herontwikkeling wordt derhalve voldaan aan de voorwaarden voor kwaliteitsverbetering van het landschap zoals gesteld in artikel 3 van de Verordening ruimte en de 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant'.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie 'Loon op Zand 2030'

De gemeenteraad van Loon op Zand heeft op 5 maart 2015 de structuurvisie 'Loon op Zand 2030: De recreatieve kamer in het hart van Brabant' vastgesteld. De structuurvisie bevat de ruimtelijke ambities van de gemeente en vormt het toetsingskader voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Aangegeven is wat belangrijk is om te behouden en wat nodig is om te versterken op het gebied van bijvoorbeeld woningbouw, recreatieve ontwikkelingen en de leefbaarheid in de kernen. De visie bestaat uit twee delen: Deel A bevat de visie en ambities voor de middellange termijn (Loon op Zand in 2030) en deel B bestaat uit een uitvoeringsprogramma, een projectenplan inclusief prioriteiten, dat flexibel van aard is en indien gewenst of noodzakelijk periodiek aangepast kan worden.

In deel A is tevens een visiekaart opgenomen, de hoort bij de kerngedachte 'Loon op Zand, de recreatieve kamer in het hart van Brabant'. Het betreft een samenvoeging van de visie op de deelgebieden en de verschillende ontwikkelingen die bijdragen aan de versterking van de identiteit van die deelgebieden. Het plangebied is op de visiekaart behorende bij de structuurvisie aangeduid als 'Woongebied - lint'. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de structuurvisiekaart.



Figuur 15: Ligging plangebied op visiekaart behorende bij de gemeentelijke structuurvisie

De linten (zowel in de dorpskernen als in het buitengebied) bestaan volgens de structuurvisie uit lijnvormige combinaties van een weg, bebouwing, erven en beplanting. De bebouwingslinten vormen van oudsher de stedenbouwkundige hoofdstructuren en de dragers van het landschap, zowel in het buitengebied als in de dorpen. Het zijn dan ook cultuurhistorisch-landschappelijk waardevolle structuren. Het karakter van de linten in het buitengebied verandert geleidelijk door verschuiving van agrarische bedrijvigheid naar niet-agrarisch grondgebruik en door de toenemende intensivering van de landbouwsector. Door schaalvergroting in de landbouw komen er agrarische erven vrij. Om de erven een andere invulling te kunnen geven, staat de gemeente Loon op Zand onder voorwaarden toe dat woningen in de plaats van het agrarisch bedrijf gebouwd worden.

De beoogde herontwikkeling van het plangebied Kraanven 29 en 31 te Loon op Zand vormt een passende ontwikkeling binnen het in de structuurvisie weergegeven lint.

4.3.2 Bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2015'

Naar aanleiding van de reactieve aanwijzing van de provincie Noord-Brabant is de gemeente Loon op Zand voornemens het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' gedeeltelijk te herzien, voor wat betreft onder andere de bestemmingen 'Wonen – 1'. De gemeente Loon op Zand streeft in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan naar woonbestemmingen met een oppervlakte van maximaal 1.500 m². Het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2015' heeft thans als ontwerp ter inzage gelegen. De locatie Kraanven 31 is in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2015' gedeeltelijk bestemd als 'Wonen – 1' en gedeeltelijk als 'Tuin' met de gebiedsaanduidingen 'overige zone – groenblauwe mantel' en 'overige zone – beperkingen veehouderij'. De oppervlakte woonbestemming is in het ontwerpbestemmingsplan begrensd op 1.594m².

Met de beoogde herontwikkeling zal de locatie Kraanven 31 haar woonbestemming behouden maar zal van vorm veranderen en worden verkleind tot 1.500 m². De beoogde herontwikkeling is daarmee een passende ontwikkeling in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan, daar tegemoet wordt gekomen aan de oppervlakte woonbestemmingen.

Ten noorden van de woonbestemming wordt eveneens een paardenbak beoogd. Deze paardenbak zal zich bevinden grenzend aan de bestemming 'Wonen – 1'. In de vigerende bestemmingsplanregels wordt een paardenbak ter plaatse niet rechtstreeks toegestaan. Oprichting van een paardenbak, grenzend aan de woonbestemming, behoort echter volgens de gemeente Loon op Zand wel tot de mogelijkheden. In het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2015' van de gemeente Loon op Zand wordt middels een omgevingsvergunning (artikel 5.3.1) het toevoegen van een paardenbak toegestaan binnen zowel een woonbestemming als een agrarische bestemming. Aan de oprichting van een paardenbak worden navolgende voorwaarden gesteld in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan (artikel 5.3.1, bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden').

1. *De paardenbak wordt gesitueerd direct grenzend aan het bouwvlak of bestemmingsvlak van 'Wonen – 1', enkel indien er geen sprake is van een bestemming 'Tuin' of de paardenbak niet kan worden gerealiseerd binnen het bouwvlak of bestemmingsvlak van 'Wonen – 1' en 'Tuin'.*
2. *De oppervlakte bedraagt niet meer dan 800 m².*

3. *De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 1,7 m.*
4. *Er worden geen lichtmasten opgericht.*
5. *De belangen van derden worden niet onevenredig geschaad.*
6. *De in de bestemmingsomschrijving aangegeven waarden worden niet onevenredig geschaad.*
7. *Er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bebouwing op basis van een erfbeplanting.*

Navolgend wordt de oprichting van de beoogde paardenbak binnen het plangebied getoetst aan de gestelde voorwaarden:

1. *De paardenbak wordt gesitueerd direct grenzend aan het bouwvlak of bestemmingsvlak van 'Wonen – 1', enkel indien er geen sprake is van een bestemming 'Tuin' of de paardenbak niet kan worden gerealiseerd binnen het bouwvlak of bestemmingsvlak van 'Wonen – 1' en 'Tuin'.*
De paardenbak wordt beoogd, direct grenzend aan de bestemming 'Wonen – 1', ten noorden van de locatie Kraanven 31. Ter plaatse van het plangebied wordt wel voorzien in een tuinbestemming, maar slechts ten behoeve van de voortuin. Een paardenbak in de voortuin wordt niet gezien als passend.
2. *De oppervlakte bedraagt niet meer dan 800 m².*
De paardenbak zal een oppervlakte kennen van maximaal 800 m². Deze voorwaarde wordt tevens vastgelegd in de bestemmingsplanregels van onderhavig bestemmingsplan.
3. *De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 1,7 m.*
De bouwhoogte van de paardenbak bedraagt niet meer dan 1,7 meter. Deze voorwaarde wordt tevens vastgelegd in de bestemmingsplanregels van onderhavig bestemmingsplan.
4. *Er worden geen lichtmasten opgericht.*
Ter plaatse worden geen lichtmasten opgericht. Deze voorwaarde wordt tevens vastgelegd in de bestemmingsplanregels van onderhavig bestemmingsplan.
5. *De belangen van derden worden niet onevenredig geschaad.*
De beoogde paardenbak zal worden opgericht voor hobbymatig, eigen gebruik. De paardenbak zal niet aan derden worden verhuurd. De beoogde paardenbak zal niet leiden tot milieubelasting ter plaatse of tot extra verkeersaantrekkende werking. De belangen van derden worden derhalve niet geschaad.
6. *De in de bestemmingsomschrijving aangegeven waarden worden niet onevenredig geschaad.*
De gronden ten noorden van de woonbestemming zullen worden bestemd naar 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. De beoogde paardenbak zal landschappelijk worden ingepast. De landschapswaarden worden met de oprichting van de beoogde paardenbak niet geschaad.
7. *Er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bebouwing op basis van een erfbeplanting.*

De beoogde paardenbak zal landschappelijk worden ingepast. De landschappelijke inpassing is in paragraaf 3.4 reeds nader toegelicht. In de regels behorende bij onderhavig bestemmingsplan is verankerd dat de landschappelijke inpassing dient te zijn aangelegd alvorens de paardenbak in gebruik wordt genomen en daarna duurzaam in stand wordt gehouden.

Voldaan kan worden aan de voorwaarden voor oprichting van een paardenbak ten noorden van de woonbestemming Kraanven 31 te Loon op Zand. Om te voorkomen dat na vaststelling van onderhavig bestemmingsplan initiatiefnemer direct een omgevingsvergunning dient aan te vragen om van de bestemmingsplanregels af te wijken voor het oprichten van de beoogde paardenbak, wordt in onderhavig bestemmingsplan rechtstreeks gebruik gemaakt van deze mogelijkheid door het toevoegen van een paardenbak ten noorden van de woonbestemmingen. Aangesloten wordt daarbij bij de voorwaarden zoals gesteld in artikel 5.3.1 van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. De genoemde voorwaarden worden eveneens verankerd in de bestemmingsplanregels van onderhavig bestemmingsplan.

5 OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Geurhinder

5.1.1 Inleiding

In de omgeving van het plangebied is een aantal veehouderijen gelegen, te weten:

- Blauwloop 1;
- Blauwloop 5;
- Duiksehoef 5;
- Kraanven 14a;
- Kraanven 25.

Navolgende figuur geeft een overzicht van de ligging van deze veehouderijen ten opzichte van het plangebied. Het plangebied is hierbij rood omcirkeld.



Figuur 16: Ligging veehouderijbedrijven in omgeving plangebied

Op de omliggende veehouderijen zijn navolgende dieraantallen vergund:

5175 PK, Blauwloop 1, LOON OP ZAND

Beschikingsdatum: 07-02-2012
RAV-tabelversie: RAV 2011-2

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
E5	vleeskuikens	E5.4		bedrijf	0,0080	46000	368	230	60	6440	644
E5	vleeskuikens	E5.4		bedrijf	0,0080	92000	736	460	120	12880	1288
E5	vleeskuikens	E5.100		bedrijf	0,08	20975	1678	210	27	5034	461
Totalen						158975	2782	900	207	24354	2393

Sluit venster

Figuur 17: vergunde dieren aantallen Blauwloop 1 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

5175 PK, Blauwloop 3, LOON OP ZAND

Beschikingsdatum: 30-10-2012
RAV-tabelversie: RAV 2010-1

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
E5	vleeskuikens	E5.10		bedrijf	0,0350	60256	2109	603	78	14461,44	1326
Totalen						60256	2109	603	78	14461,44	1326

Sluit venster

Figuur 18: Vergunde dieren aantallen Blauwloop 3 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

5175 PG, Duiksehoef 5, LOON OP ZAND

Beschikingsdatum: 10-07-2012
RAV-tabelversie: RAV 2011-2

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	7	27	0	2	0	0
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1		bedrijf	5	3	15	0	4	0	0
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.100.1		bedrijf	0,60	386	232	35	0	3010,80	29
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.100.1		bedrijf	0,60	1922	1153	175	0	14991,60	142
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.15		bedrijf	0,42	132	55	57	34	2574	14
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.11		bedrijf	0,21	470	99	112	122	6157	53
D2.	dekberen, 7 maanden en ouder	D2.3		bedrijf	0,28	2	1	1	1	32,20	0
D2.	dekberen, 7 maanden en ouder	D2.100		bedrijf	5,50	6	33	4	2	112,20	1
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.100.1		bedrijf	2,50	160	400	160	7	3680	24
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.100.1	D4.1	bedrijf	2,50	63	112	63	3	1449	0
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.100.1		bedrijf	2,50	356	890	356	16	8188	54
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.14.2		bedrijf	0,18	192	35	137	8	3091,20	19
Totalen						3699	3052	1100	199	43286,00	336

Sluit venster

Figuur 19: Vergunde dieren aantallen Duiksehoef 5 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

5175 PE, Kraanven 14A, LOON OP ZAND

Beschikingsdatum: 25-11-2003
RAV-tabelversie: Tabel 1996-2

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.5		bedrijf	8,80	8	70	0	10	0	1
A4	vleeskalveren van 0 tot 8 maanden	A4		bedrijf	1,50	40	60	40	6	1424	1
E4	ouderdieren van vleeskuikens	E4.2		bedrijf	0,58	80	46	2	0	74,40	3
D3	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.1		bedrijf	3	36	108	36	2	828	6
K3	volwassen pony's (3 jaar en ouder)	K3.1		bedrijf	5,70	8	46	0	11	0	0
Totalen						172	330	78	29	2326,40	11

Sluit venster

Figuur 20: Vergunde dieren aantallen Kraanven 14a (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

5175 PE, Kraanven 25, LOON OP ZAND

Beschikingsdatum: 01-01-1996
RAV-tabelversie: Tabel 1996-2

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	25	98	0	6	0	1
E2	legkippen en (groot-)ouderdieren van legrassen	E2.6		bedrijf	0,1780	30	5	1	0	10,20	3
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.2		bedrijf	4,60	11	51	0	16	0	0
K2	paarden in opfok (jonger dan 3 jaar)	K2		bedrijf	3,90	5	20	0	1	0	0
K3	volwassen pony's (3 jaar en ouder)	K3.2		bedrijf	2,90	5	15	0	7	0	0
K4	pony's in opfok (jonger dan 3 jaar)	K4		bedrijf	2,40	4	10	0	1	0	0
Totalen						80	199	1	31	10,20	4

Sluit venster

Figuur 21: Vergunde dieren aantallen Kraanven 25 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

De omliggende veehouderijen mogen geen belemmerende werking hebben op de beoogde herontwikkeling van het plangebied. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat moet gewaarborgd kunnen worden. Een woningbouwontwikkeling mag ook geen belemmerende werking hebben op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven.

5.1.2 Voorgrondbelasting

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege diervverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft onder andere normen voor de voorgrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen; de dominante veehouderij.

Op basis van de Wgv geldt voor een concentratiegebied een norm voor de maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom. Voor dieren waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld geldt binnen de bebouwde kom een vaste afstand van 100 meter tot een geurgevoelig object en 50 meter

buiten de bebouwde kom. Gemeenten mogen, binnen bepaalde grenzen, bij verordening van de normen in de Wet geurhinder en veehouderij afwijken, (artikel 6 van de wet). De gemeente Loon op Zand heeft geen eigen geurbeleid opgesteld. Derhalve gelden binnen de gemeente de wettelijke normen zoals gesteld in de Wet geurhinder en veehouderij.

Op de veehouderijen Duiksehoef 5, Kraanven 14a en Kraanven 25 worden (onder andere) dieren gehouden waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. Tussen deze veehouderijen en de beoogde nieuwe woonbestemming dient derhalve een vaste afstand van 50 meter aangehouden te worden. De veehouderijen Duiksehoef 5 en Kraanven 14a zijn gelegen op een afstand van respectievelijk circa 400 meter en ruim 250 meter afstand tot de beoogde woonbestemming aan Kraanven 29 te Loon op Zand en voldoen daarmee aan de verplichte vaste afstand van 50 meter. Aan Kraanven 25 worden voornamelijk paarden gehouden. Deze paarden worden gehouden in de noordelijke stal binnen het betreffende bouwvlak. Deze stal is gelegen op een afstand van circa 45 meter tot de beoogde woonbestemming aan Kraanven 29. De beoogde woning wordt opgericht op een afstand van ten minste 5 meter uit deze bestemmingsgrens, en zal derhalve worden opgericht op een afstand van ten minste dan 50 meter tot het dierenverblijf van Kraanven 25 waar dieren worden gehouden waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. In navolgende figuur is deze afstand tussen woonbestemming en dierenverblijf nader inzichtelijk gemaakt, opgemeten in het programma ArcGIS.



Figuur 22: Afstand paardenstal Kraanven 25 tot beoogde woonbestemming Kraanven 29

Op alle genoemde omliggende veehouderijbedrijven worden (tevens) dieren gehouden waarvoor wel een geuremissiefactor is vastgesteld. In het kader van de voorgrondbelasting is de geurbelasting van de veehouderijen aan Blauwloop 1, Blauwloop 3, Duiksehoef 5, Kraanven 14a en Kraanven 25 op de beoogde nieuwe woonbestemming aan Kraanven 29 berekend met behulp van het programma V-

Stacks Vergunning. De XY-coördinaten van de geurgevoelige locatie betreffen de hoekpunten van de beoogde woonbestemming. De XY-coördinaten van de brongegevens betreffen de punten van de bouwvlakken die op de kortste afstand van het plangebied gelegen zijn, de 'worst-case-scenario'. De resultaten van deze berekeningen zijn navolgend weergegeven:

Brongegevens Blauwloop 1:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Blauwloop 1	131 378	404 378	4,0	3,5	0,50	4,00	24 354

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	NW	131 264	404 730	14,0	2,2
3	ZW	131 272	404 679	14,0	2,7
4	NO	131 290	404 734	14,0	2,2
5	ZO	131 305	404 685	14,0	2,7

De voorgrondbelasting op het plangebied afkomstig van de veehouderij Blauwloop 1 te Loon op Zand bedraagt maximaal 2,7 oue/m³.

Brongegevens Blauwloop 3:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Blauwloop 3	131 459	404 422	4,0	3,5	0,50	4,00	14 461

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	NW	131 264	404 730	14,0	1,4
3	ZW	131 272	404 679	14,0	1,8
4	NO	131 290	404 734	14,0	1,4
5	ZO	131 305	404 685	14,0	1,9

De voorgrondbelasting op het plangebied afkomstig van de veehouderij Blauwloop 3 te Loon op Zand bedraagt maximaal 1,9 oue/m³.

Brongegevens Duiksehoef 5:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Duiksehoef 5	131 185	405 109	4,0	3,5	0,50	4,00	43 286

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	NW	131 264	404 730	14,0	2,6
3	ZW	131 272	404 679	14,0	2,1
4	NO	131 290	404 734	14,0	2,7
5	ZO	131 305	404 685	14,0	2,2

De voorgrondbelasting op het plangebied afkomstig van de veehouderij Duiksehoef 5 te Loon op Zand bedraagt maximaal 2,7 oue/m³.

Brongegevens Kraanven 14a:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Kraanven 14a	131 576	404 647	4,0	3,5	0,50	4,00	2 326

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	NW	131 264	404 730	14,0	0,2
3	ZW	131 272	404 679	14,0	0,2
4	NO	131 290	404 734	14,0	0,2
5	ZO	131 305	404 685	14,0	0,2

De voorgrondbelasting op het plangebied afkomstig van de veehouderij Kraanven 14a te Loon op Zand bedraagt maximaal 0,2 oue/m³.

Brongegevens Kraanven 25:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Kraanven 25	131 337	404 731	4,0	3,5	0,50	4,00	10

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	NW	131 264	404 730	14,0	0,0
3	ZW	131 272	404 679	14,0	0,0
4	NO	131 290	404 734	14,0	0,0
5	ZO	131 305	404 685	14,0	0,0

De veehouderij Kraanven 25 te Loon op Zand heeft voor wat betreft de voorgrondbelasting op het plangebied geen effect.

Uit de berekeningen blijkt dat de norm van 14 oue/m³ voor de voorgrondbelasting van het plangebied als gevolg van de individuele geurhinder van de omliggende veehouderijen niet wordt overschreden. De beoogde herontwikkeling van het plangebied is in het kader van de voorgrondbelasting dan ook geen bezwaar.

5.1.3 Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting is de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object. De achtergrondbelasting is mede bepalend voor het leefklimaat. Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling is met behulp van het programma V-stacks Gebied een berekening van de achtergrondbelasting uitgevoerd. Voor de berekening van de achtergrondbelasting dienen alle veehouderijen in een straal van 2 kilometer te worden meegenomen. Derhalve zijn voor alle veehouderijen in de gemeente Loon op Zand ingevoerd. De invoergegevens van deze bedrijven voor het programma V-Stacks Gebied zijn afkomstig uit de database van het Bestand Veehouderijbedrijven van de provincie Noord-Brabant (uitvoer mei 2015). De resultaten van de geurhinderberekening van de achtergrondbelasting zijn navolgend weergegeven.

Berekende ruwheid: 0,40 m

Meteo station: Eindhoven

Rekenuren: 25 %

Rasterpunt linksonder x: 130772 m

Rasterpunt linksonder y: 404179 m

Gebied lengte (x): 1000 m , Aantal gridpunten: 50

Gebied breedte (y): 1000 m , Aantal gridpunten: 50

Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend			
ReceptID	X-coor	Y-coor	Geurbelasting [OU/m ³]
1	131264	404730	2.638
2	131272	404679	2.746
3	131290	404734	2.61
4	131305	404685	2.742

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een achtergrondbelasting van 0-3 oue/m³. In de 'Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij' is bepaald dat er in een concentratiegebied bij een achtergrondbelasting van 0-3 oue/m³ sprake is van een percentage geurgehinderden van 2-5%. Ook is bepaald dat bij een percentage geurgehinderden van 2-5% sprake is van een 'zeer goed' woon- en leefklimaat. Geconcludeerd kan worden dat het leefklimaat ter plaatse van het plangebied van een acceptabel niveau is. Herontwikkeling van het plangebied is derhalve in het kader van de achtergrondbelasting geen bezwaar.

5.1.4 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen

De herontwikkeling van het plangebied mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen niet belemmeren. Tussen de veehouderijen in de omgeving en het plangebied zijn reeds enkele geurgevoelige objecten gelegen die de veehouderijen reeds kunnen belemmeren. De beoogde herontwikkeling van het plangebied belemmert de omliggende veehouderijen daarmee niet meer in de ontwikkelingsmogelijkheden dan thans het geval is.

5.2 Bodem

Bij de toevoeging van een bouwwerk met een oppervlakte van meer dan 50 m² moet, indien het een verblijfsruimte betreft (verblijf van mensen met meer dan 2 uur per dag), onderzoek naar de bodemkwaliteit worden uitgevoerd. Met de beoogde herontwikkeling wordt een extra vrijstaande woning opgericht. Ter plaatse van het plangebied is in mei 2013 reeds een bodemonderzoek uitgevoerd en aangevuld in augustus 2015. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit het uitgevoerde bodemonderzoek ter plaatse:

"(...)

Het boven de generieke achtergrondwaarde verhoogde gehalte PAK overschrijdt de lokale achtergrondwaarde.

In het grondwater is een lichte verhoging aan onder andere barium aangetroffen. Daar er geen mogelijke bron voorhanden is, behoeft deze parameter formeel niet te worden getoetst.

Daar molybdeen en naftaleen in het grondwater en PAK in de bovengrond de desbetreffende streefwaarden/achtergrondwaarde overschrijden, dient de onderzoekshypothese 'onverdacht' te worden verworpen.

Formeel gezien is de bodem op de locatie niet geheel vrij van bodemverontreiniging. Gezien de aard en mate van de aangetroffen verontreiniging is nader onderzoek niet noodzakelijk.

(...)

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707 en NEN 5897) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond, puin en op het maaiveld. Wel heeft inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond, het puin en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

(...)"

Het uitgevoerde bodemonderzoek is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

5.3 Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder dient bij de oprichting van geluidgevoelige objecten (zoals woningen) langs alle wegen, woonerven en wegen met een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur daargelaten, een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai te worden uitgevoerd. Met de beoogde herontwikkeling wordt een nieuw geluidgevoelig object opgericht in de vorm van een vrijstaande woning aan Kraanven 29. Ter plaatse geldt een maximum snelheid van 60 kilometer per uur.

Ten behoeve van het 'Bestemmingsplan Buitengebied 2011' is door Croonen Adviseurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de gehele gemeente Loon op Zand. De Kraanven betreft een Erftoegangsweg B en de verharding bestaat uit asfalt. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat voor dergelijke toegangswegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB is gelegen op een afstand van 15 meter vanuit de as van de weg. Gesteld kan worden dat indien aan een dergelijke toegangsweg gebouwd wordt op een afstand van 15 meter uit de as van de weg, altijd voldaan kan worden aan de voorwaarden van de Wet geluidhinder voor wat betreft wegverkeerslawaai.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt de nieuwe woonbestemming aan Kraanven 29 gesitueerd op een afstand van 15 meter uit de as van de weg. De nieuwe woning zal dan ook altijd gelegen zijn op een afstand van ten minste 15 meter uit de as van de weg. Voldaan kan daarmee worden aan de voorwaarden van de Wet geluidhinder.

5.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden.

In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Aangezien het plan slechts de bouw van één extra vrijstaande woning mogelijk maakt, welke reeds als zijnde tweekapper wordt toegestaan, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

5.5 Bedrijven en Milieuzonering

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een milieugevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

In de omgeving van het plangebied is sprake van een tweetal niet-agrarische bedrijven. Deze bedrijven worden navolgend nader toegelicht.

Kraanven 19

Aan Kraanven 19 is een agrarisch loonbedrijf gevestigd. Dit bedrijf valt in de milieucategorie 3.2, waarvoor een afstand van ten minste 100 meter aangehouden dient te worden tot een gevoelig object. Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 250 meter tot dit bedrijf en is daarmee op basis van Bedrijven en milieuzonering gelegen op voldoende afstand.

Kraanven 25

Aan Kraanven 25 is een recreatiebedrijf gevestigd. Dit bedrijf valt in de milieucategorie 3.1, waarvoor in een afstand van ten minste 50 meter aangehouden dient te worden tot een gevoelig object. Het

plangebied is gelegen op een afstand van meer dan 50 meter tot het recreatiebedrijf en is daarmee op basis van Bedrijven en milieuzonering gelegen op voldoende afstand.

De beoogde herontwikkeling van het plangebied is in het kader van Bedrijven en milieuzonering geen bezwaar.

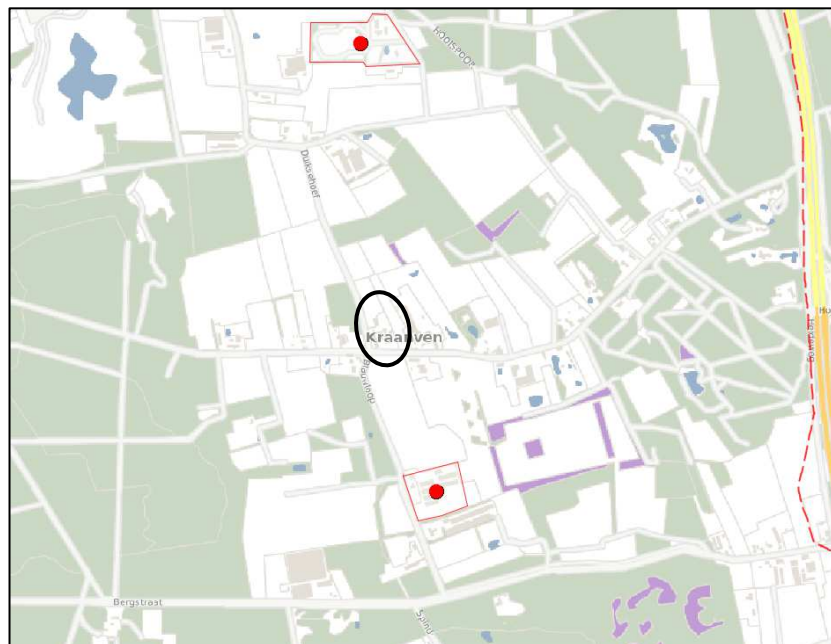
5.6 Externe veiligheid

5.6.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg en het water) en hoogspanningslijnen en buisleidingen. Deze aspecten worden in de volgende paragrafen nader toegelicht.

5.6.2 Bedrijven

Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een gevarencirkel of effectgebied met betrekking tot de externe veiligheid. Het op deze risicokaart aangegeven dichtstbijzijnde risico-object betreft een inrichting gelegen aan Blauwloop 1. Ter plaatse is een bovengrondse propaantank gelegen met een inhoud van 20 m³, waarvoor een risico-afstand geldt van 30 meter tot een gevoelig object. Het plangebied is niet gelegen in de risicocontour van dit bedrijf. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant.



Figuur 23: Uitsnede risicokaart Noord-Brabant

Ten noorden van het plangebied is eveneens een risico-object gelegen. Aan Duiksehoef 8 is eveneens een bovengrondse propaantank gelegen. Op basis van het Barim geldt voor deze propaantank een risico-afstand van 15 meter. Het plangebied is derhalve niet gelegen binnen de risicocontour van dit bedrijf.

5.6.3 Transport

Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Loon op Zand bevindt zich geen spoortracé. Dit aspect is dus niet van toepassing.

Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande weg in de gemeente waarover dergelijke transporten plaatsvinden is de provinciale weg N261. Deze provinciale weg is gelegen op een afstand van ruim 1.100 meter van het plangebied. Interactie kan normaliter dan ook niet plaatsvinden.

Vervoer over het water

Op het grondgebied van de gemeente Loon op Zand bevindt zich geen waterwegverbinding waarover gevaarlijke stoffen vervoerd worden. Dit aspect is dus niet van toepassing.

5.6.4 Hoogspanningslijnen en buisleidingen

Op een afstand van ruim 1.100 meter tot het plangebied is een buisleiding gelegen. Dit betreft een aardgasleiding van Northern Petroleum Nederland. Met dermate grote afstand tot het plangebied kan interactie normaliter niet plaatsvinden.

Op een afstand van circa 2,5 kilometer is een hoogspanningslijn gelegen van 380 KV. Het plangebied is gelegen op dermate grote afstand dat interactie normaliter niet kan plaatsvinden.

In het kader van Externe veiligheid is de beoogde herontwikkeling van het plangebied geen bezwaar.

5.7 Watertoets

5.7.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief in het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gestedilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap Brabantse Delta.

5.7.2 Relevant beleid

5.7.2.1 Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden, zonder watervergunning van het dagelijks bestuur, handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, de aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd. Het plangebied aan Kraanven 29 – 31 te Loon op Zand is op de kaart behorende bij de Keur van Waterschap Brabantse Delta niet aangeduid als beschermd gebied of attentiegebied. Het plangebied is wel gelegen binnen een 'Invloedsgebied Natura 2000'. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de keurkaart van Waterschap Brabantse Delta.



Figuur 24: Uitsnede keurkaart ter plaatse van het plangebied

Doordat de beoogde herontwikkeling slechts de toevoeging van een extra vrijstaande woning betreft, waarbij overtollige bebouwing wordt gesaneerd, kan worden gesteld dat de beoogde herontwikkeling geen negatief effect heeft op het invloedsgebied.

5.7.2.2 Waterbeheerplan 2010 – 2015

Het waterschap werkt aan een beter watersysteem, voor mensen en voor flora en fauna. Het watersysteem moet robuuster worden: veiliger, minder kwetsbaar voor regenval en droogte, schoner, natuurlijker en beter toegankelijk voor recreanten. Deze thema's pakt het waterschap in samenhang aan, omdat een integrale aanpak meerwaarde oplevert voor het resultaat. In het waterbeheerplan staan de doelen en de noodzakelijke ingrepen.

Het waterschap is voornemens een nieuw waterbeheerplan vast te stellen. Het ontwerp 'Waterbeheerplan 2016 – 2022' heeft van 22 januari 2015 tot en met 23 februari 2015 ter inzage gelegen.

5.7.3 Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van een extra vrijstaande woning. Ter plaatse wordt derhalve voorzien in circa 400 tot 500 m² nieuw verhard oppervlak, bestaande uit hoofdgebouw, bijgebouw en erfverharding. Overtollige bebouwing zal worden gesloopt, waarbij het verhard oppervlak in totaal zal afnemen. Op basis van artikel 15 van de 'Algemene regels Keur Waterschap Brabantse Delta' geldt voor een dergelijke ontwikkeling met een toename van verhard oppervlakte < 2.000 m² een vrijstelling van het verbod, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat. Hemelwater mag niet worden geloosd op het drukrioleringsstelsel.

5.7.4 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloegbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt etcetera). Door het gebruik van niet-uitloegende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. In de nieuwe situatie wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de bestaande persriolering. Het schoon hemelwater wordt afgekoppeld van een nieuw aan te leggen aansluiting op het drukriool en wordt overwegend geïnfilteerd in de bodem. Het

huishoudelijk afvalwater zal op de riolering worden geloosd. Hiertoe zal vanaf de nieuw woning een nieuwe aansluiting worden gerealiseerd. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

5.8 Archeologie

5.8.1 Verdrag van Valletta

In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

5.8.2 Wet op de archeologische monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt opgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

5.8.3 Gemeentelijk archeologiebeleid

De gemeente Loon op Zand heeft geen eigen archeologiebeleid opgesteld. Wel heeft de gemeente aan gebieden met een hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde een specifieke archeologische dubbelbestemming toegekend. In deze dubbelbestemming is een regeling opgenomen ter bescherming van (indicatieve) aanwezige waarden. Omdat er nog geen specifiek gemeentelijk archeologiebeleid aanwezig is, zijn de provinciale waardenkaarten als uitgangspunt genomen voor deze gebieden.

Aan het plangebied aan Kraanven 29 – 31 te Loon op Zand is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' toegekend. De voor 'Waarde – Archeologie 2' 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. Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:

- Bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 100 m² of minder diep van 0,5 meter beneden maaiveld;
- Bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,5 meter beneden maaiveld, indien uit een archeologisch rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden niet zullen worden verstoord. Aan het verlenen van een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag alsnog voorwaarden verbinden;

- Bouwwerken ter plaatse van een bouwvlak.

Middels onderhavig bestemmingsplan zal de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' worden overgenomen, waarmee eventueel aanwezige archeologische waarden ter plaatse van het plangebied worden beschermd. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, indien het een bouwwerk betreft van groter dan 100 m² en dieper dan 0,5 meter beneden maaiveld, zal een archeologisch onderzoek uitgevoerd worden.

5.9 Cultuurhistorie

Het plangebied is gelegen binnen de regio Meierij. 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. Eén van de doelen voor deze cultuurhistorische regio is 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 het Groene Woud en de Loonse en Drunense Duinen. (Bron: Provincie Noord-Brabant, CHW-code REME).

Het plangebied aan Kraanven 29 – 31 te Loon op Zand is gelegen binnen het cultuurhistorisch landschap Loonse en Drunense Duinen. 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. (Bron: Provincie Noord-Brabant, CHW-code LSLD).

De beoogde herontwikkeling heeft geen invloed op de cultuurhistorische waarden van het gebied.

5.10 Flora en fauna

5.10.1 Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Om de instandhouding van de wettelijk beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Welke soorten beschermd zijn staat in de Flora- en faunawet en diverse besluiten en regelingen ter uitwerking daarvan. Beschermde soorten kunnen overal voorkomen. Bij de totstandkoming van een bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met de Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Flora- en faunawet. Voor de meeste vogelsoorten geldt dat alle (in functie zijnde) nesten alleen tijdens de broedperiode zijn beschermd. Er is echter ook een aantal vogelsoorten waarvan alle (in functie zijnde) nesten jaarrond zijn beschermd. Voorbeelden hiervan zijn de boomvalk, buizerd, huismus, kerkuil, sperwer en wespandief. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Flora- en faunawet. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Als richtlijn kan voor het plangebied een broedperiode aangehouden worden van 15 maart tot en met 15 augustus. Het verdient aanbeveling buiten deze periode de werkzaamheden uit te voeren. Een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en Faunawet is dan niet noodzakelijk.

Met de beoogde herontwikkeling zullen ter plaatse van het plangebied voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt. In (oudere) stallen kunnen vleermuizen voorkomen. Alle soorten vleermuizen zijn zwaar beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet en in het kader van de Habitatrichtlijn. Verblijfplaatsen voor vleermuizen kunnen worden gevonden in spouwmuren, achter betimmering, daklijsten of onder dakpannen. Bij de planning van sloop van de stallen zal rekening gehouden worden met de mogelijkheid van aanwezigheid van vleermuizen. Derhalve zijn de meest gunstige tijden voor slopen: van half september tot eind oktober (tijdens een warmere periode) of van eind maart tot en met april (tijdens een warmere periode). Voorafgaand aan de sloop van de stallen kunnen deze stallen onaantrekkelijk gemaakt worden voor de vestiging van vleermuizen voor de winterslaap. Dit gebeurt door het verwijderen van ramen en deuren, waardoor tocht optreedt. De sloopwerkzaamheden dienen te gebeuren door middel van strippen van de panden. Door het toepassen van deze methode hebben de eventueel aanwezige vleermuizen de kans een ander onderkomen te zoeken.

5.10.2 Natura 2000

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijnen geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Het meest dicht bij het plangebied gelegen gebied betreft het Habitatrichtlijngebied 'Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen'. In navolgende figuur is de ligging van het plangebied ten opzichte van het Habitatrichtlijngebied weergegeven.



Figuur 25: Ligging plangebied ten opzichte van Habitatrichtlijn Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen

De Loonse en Drunense Duinen is een groot stuifzandgebied. In dit gebied zijn dikke pakketten dekzand afgezet. Deze dekzanden zijn in de loop der tijd begroeid geraakt met bos, maar door houtkap en overbeweiding kon het zand weer gaan stuiven en ontstonden de huidige Loonse en Drunense duinen. Het stuifzandgebied wordt omringd door uitgestrekte naald- en eikenbossen die aan de zuidkant aansluiten op de Brand, een beekdal met alluviale bossen, moeras en vennen. Enkele kilometers ten zuiden van het gebied liggen - geïsoleerd - de Leemkuilen. Dit gebied bevat vele gegraven plassen, omgeven door moerasbos. (Bron: Ministerie van Economische zaken).

Het plangebied is met een afstand van circa 1.200 meter gelegen op voldoende afstand van het Habitatrichtlijngebied. De beoogde herontwikkeling heeft geen effect op dit gebied.

6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Inleiding

Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

Op de verbeelding, die bestaat uit één kaartblad, is de bestemming van de gronden in het plangebied aangegeven. Binnen deze bestemming zijn daarbij nadere aanduidingen weergegeven. De juridische betekenis van deze aanduidingen is terug te vinden in de regels. Een aantal gegevens heeft juridisch gezien geen betekenis en is alleen op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die kaart (bijvoorbeeld kadastrale en topografische gegevens en huisnummers).

6.3 Algemene toelichting regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
 - o Begrippen
 - o Wijze van meten
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
 - o Bestemmingen
 - o Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
 - o Anti-dubbeltelregel
 - o Algemene bouwregels
 - o Algemene gebruiksregels
 - o Algemene afwijkingsregels
 - o Overige regels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
 - o Overgangsrecht
 - o Slotregel

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;

- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Een bestemmingsartikel hoeft niet alle elementen te bevatten.

6.4 Toelichting bestemmingen

6.4.1 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

De voor 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische bodemexploitatie, (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen in de vorm van (erf)beplanting, behoud, herstel en ontwikkeling van landschapswaarden, het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van het gebied en extensief recreatief medegebruik. Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de vorm van erf- en terreinafscheiding en een paardenbak met een oppervlakte van maximaal 800 m².

6.4.2 Tuin

Aan de voorzijde van de woonbestemmingen zal een tuinbestemming worden toegekend. Deze gronden zijn bestemd voor tuinen en erven, groenvoorzieningen, tuinpaden en in- en uitritten, parkeervoorzieningen, het behoud, herstel en/of ontwikkeling van ecologische waarden, natuurwaarden en/of landschappelijke waarden en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.4.3 Wonen – 1

Het plangebied zal twee woonbestemmingen kennen. Per bestemmingsvlak wordt één woning met bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Een woning mag een inhoud kennen van maximaal 750 m³ en gezien de oppervlakte woonbestemming van 1.500 m² bijgebouwen met een oppervlakte van maximaal 150 m².

6.4.4 Waarde – Archeologie 2

De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden. Bij het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 100 m² en dieper dan 0,5 meter beneden maaiveld, dient middels een archeologisch onderzoek te worden aangetoond dat ter plaatse van de bouwlocatie geen archeologische waarden verloren gaan.

7 UITVOERING / PROCEDURE

7.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Loon op Zand zal in het kader van het bepaalde in de Grexwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer.

7.2 Procedure

Onderhavig bestemmingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Deze procedure houdt in dat het ontwerpbestemmingsplan na behandeling in het college van burgemeester en wethouders wordt gepubliceerd en zes weken ter inzage wordt gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan is ook digitaal raadpleegbaar op de site van de gemeente. Belanghebbenden kunnen in die zes weken hun zienswijze kenbaar maken bij de gemeente. Binnen acht weken na afloop van de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen stelt het college van burgemeester en wethouders het bestemmingsplan vast. Daarbij worden de ingediende zienswijzen betrokken. Tegen de vaststelling van een bestemmingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.3 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Volgens artikel 3.1.1 Bro pleegt het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarover overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen, en diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn met de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De provincie Noord-Brabant en Waterschap Brabantse Delta zijn in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg.

7.4 Zienswijzen

Dit bestemmingsplan zal als ontwerp voor 6 weken voor een ieder ter inzage worden gelegd voor de zienswijzentermijn.