

**BESTEMMINGSPLAN
LOONSE MOLENSTRAAT 10
LOON OP ZAND
GEMEENTE LOON OP ZAND**



Crijns Rentmeesters bv
M.J.M. Crijns & E.M. Crijns

Vastgesteld: 20 september 2018

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Loonse Molenstraat 10 te Loon op Zand
IMRO idn	IMRO.0809.BPLoonseMolenstr10-VA01
Versie concept	Mei 2017
Versie voorontwerp	September 2017 (aangepast oktober 2017)
Versie ontwerp	Juni 2018
Versie vastgesteld	20 september 2018
Opgesteld door	M.J.M. Crijns
Tweede contactpersoon	E.M. Crijns

INHOUD

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.2.1	Geografische ligging	5
1.2.2	Kadastrale situatie	6
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	7
1.4	Leeswijzer	7
2	HUIDIGE SITUATIE	8
2.1	Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur omgeving	8
2.2	Huidige situatie plangebied	9
2.3	Cultuurhistorisch waardevolle schuur	11
3	BEOOGDE SITUATIE	14
3.1	Inleiding	14
3.2	Bebouwing	14
3.3	Planologische situatie	17
3.4	Recreatieve nevenfunctie	17
3.5	Overige bebouwing	18
3.6	Landschappelijke inpassing	19
3.7	Verkeer en parkeren	21
4	BELEIDSKADER	22
4.1	Europees- en Rijksbeleid	22
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	22
4.2	Provinciaal beleid	22
4.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	22
4.2.2	Verordening ruimte	23
4.3	Gemeentelijk beleid	27
4.3.1	Structuurvisie 'Loon op Zand 2030'	27
4.3.2	Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties	29
4.3.3	Bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'	30
4.3.4	Gedeeltelijke intrekking reactieve aanwijzing t.a.v. Buitengebied 2011 Loon op Zand	31
5	OMGEVINGSASPECTEN	33
5.1	Geurhinder	33
5.1.1	Wet geurhinder en veehouderij	33
5.1.2	Geurverordening en beleidsregel inzake geurbeleid	33
5.1.3	Berekeningssystematiek	33
5.1.4	Resultaten	37
5.1.5	Belangenafweging	38
5.2	Bodem	38
5.3	Geluid	39
5.4	Luchtkwaliteit	39
5.5	Bedrijven en Milieuzonering	40
5.6	Externe veiligheid	41
5.6.1	Inleiding	41

5.6.2	Bedrijven	41
5.6.3	Transport	41
5.6.4	Hoogspanningslijnen en buisleidingen	42
5.7	Water	42
5.7.1	Inleiding	42
5.7.2	Waterbeleid waterschap de Dommel	42
5.7.3	Waterbeheerplan De Dommel 2016-2021 'Waardevol Water'	43
5.7.4	Waterparagraaf	45
5.7.5	Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie	45
5.7.6	Afvalwater	46
5.7.7	Hemelwaterafvoer na ontwikkeling	46
5.7.8	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	46
5.8	Afval	46
5.9	Archeologie	46
5.9.1	Verdrag van Valletta	46
5.9.2	Wet op de archeologische monumentenzorg	47
5.9.3	Gemeentelijk archeologiebeleid	47
5.10	Cultuurhistorie	48
5.11	Natuur en ecologie	49
5.11.1	Gebiedsbescherming	49
5.11.2	Soortenbescherming	50
5.11.3	Gebiedsbescherming	51
6	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	52
6.1	Inleiding	52
6.2	Algemene toelichting verbeelding	52
6.3	Algemene toelichting regels	52
6.4	Toelichting bestemmingen	53
6.4.1	Agrarisch met waarden – Landschapswaarden	53
6.4.2	Wonen – 1	53
6.4.3	Waarde – Archeologie 2	53
7	UITVOERING / PROCEDURE	54
7.1	Economische uitvoerbaarheid en Grexwet	54
7.2	Procedure	54
7.3	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	54
7.4	Vooroverleg	54
7.5	Inspraakreactie	54

Bijlagen:

1. Pas-berekening
2. Verkennend bodemonderzoek Loonse Molenstraat 10 te Loon op zand
3. Quicksan veldschuur Loon op Zand – Ecologische quickscan
4. Eindverslag vooroverleg bestemmingsplan Loonse Molenstraat 10
5. Eindverslag inspraakreactie bestemmingsplan Loonse Molenstraat 10

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld in opdracht van de heer L.C.F.A. van Pinxteren, hierna initiatiefnemer genoemd. Initiatiefnemer is eigenaar van de locatie Loonse Molenstraat 10 te Loon op Zand, hierna plangebied genoemd. Ter plaatse van het plangebied zijn drie gebouwen aanwezig: een reguliere burgerwoning en twee bijgebouwen. Eén van deze bijgebouwen betreft een cultuurhistorisch waardevolle schuur. Initiatiefnemer is voornemens deze schuur te restaureren en zoveel mogelijk in oorspronkelijk staat te herstellen. De schuur zal tevens minimaal worden verplaatst. Beoogd wordt deze schuur in te zetten ten behoeve van verblijfsrecreatie in de vorm van een groepsaccommodatie.

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' grotendeels bestemd als 'Wonen - 1' en voor het meest zuidoostelijke deel als 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. De beoogde herontwikkeling aan Loonse Molenstraat 10 is binnen de regels behorend bij dit bestemmingsplan niet rechtstreeks mogelijk. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied noodzakelijk.

De gemeente Loon op Zand heeft per brief d.d. 20 december 2016 aangegeven in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de beoogde herontwikkeling van het plangebied aan Loonse Molenstraat 10 te Loon op Zand. De gemeente geeft hierbij aan de ontwikkeling te zien als een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling die een positieve bijdrage levert aan zowel de cultuurhistorische waarden in de omgeving van het plangebied als de toeristisch recreatieve sector in de gemeente Loon op Zand.

Het bestemmingsplan 'Loonse Molenstraat 10 te 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.

1.2 Ligging plangebied

1.2.1 Geografische ligging

Het plangebied is gelegen aan Loonse Molenstraat 10, ten noordwesten van de kern Loon op Zand in de gelijknamige gemeente. Navolgende figuur betreft een luchtfoto van het plangebied en de omgeving hiervan.



1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Ter plaatse van de locatie Loonse Molenstraat 10 is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is op 15 december 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van Loon op Zand. Het plangebied kent in het vigerende bestemmingsplan grotendeels de bestemming 'Wonen - 1' en voor het meest zuidoostelijke deel de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden', met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waterstaat – Attentiegebied EHS' en de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied', 'overig – groenblauwe mantel' en 'overig – bebouwingsconcentratie'. Naar aanleiding van de reactieve aanwijzing van de provincie Noord-Brabant is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' gedeeltelijk herzien, voor wat betreft onder andere de bestemmingen 'Wonen – 1'. Het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2015' is thans als geheel onherroepelijk in werking getreden. De locatie heeft in dit bestemmingsplan geen andere enkelbestemming toegekend gekregen, derhalve blijft het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' vigerend voor het plangebied. Het plangebied kent in het bestemmingsplan verder dezelfde dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen als in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011', met uitzondering van de aanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' (de reconstructiewet is met de ingang van de Verordening ruimte 2014 komen te vervallen).

1.4 Leeswijzer

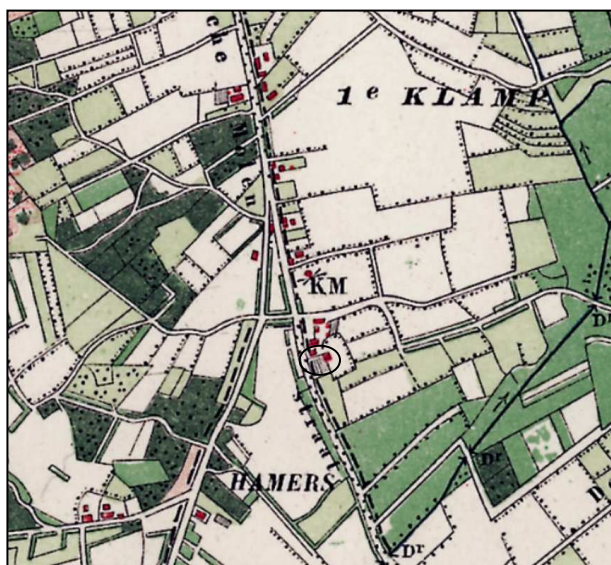
Hoofdstuk 2 betreft een gebiedsbeschrijving van het plangebied in de huidige situatie. In hoofdstuk 3 wordt de beoogde situatie van het plangebied nader beschreven. In hoofdstuk 4 wordt het geldende beleidskader weergegeven. Het relevante Europees- en Rijksbeleid, het provinciale beleid, het regionale 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

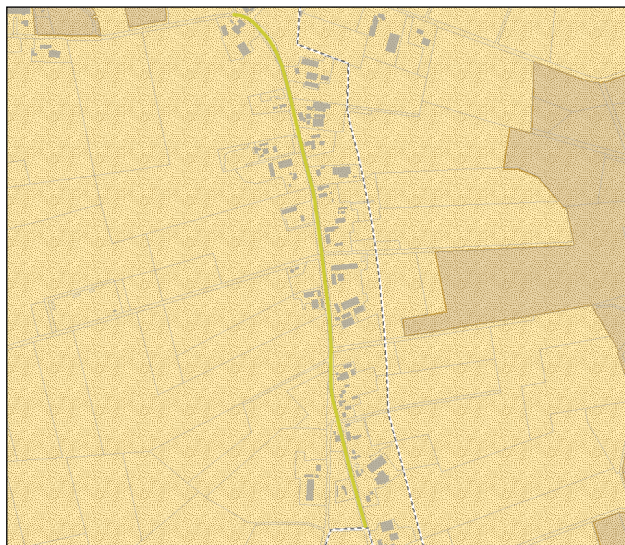
Loon op Zand, vroeger Venloon geheten, dankt zijn naam aan de vennen en venen ten noorden en noordwesten van het dorp. Venloon is een samentrekking van veen (moerassig gebied, aan de kant van De Moer en Sprang) en loo (bos). Tussen 1300 en 1400, toen als gevolg van zandverstuivingen de Loonse en Drunense 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. 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).

Op navolgend topografisch kaartbeeld (omstreeks 1900) is de lintbebouwing aan de Loonse Molenstraat goed herkenbaar. De straat is vernoemd naar de Korenmolen die in de directe nabijheid van het plangebied was gelegen. Op de kaart is te zien dat er destijds al sprake was van een vrij dichte bebouwing aan de Loonse Molenstraat, vergelijkbaar met de huidige bebouwing. Destijds was er echter wel nog sprake van een beperkte bebouwing op de boerenerven. Het betrof een boerderij als hoofdgebouw met meestal maar één achtergelegen bijgebouw in gebruik als opslagschuur of veestalling. De boerderijen liggen voor het grootste deel met de lange gevel langs de weg. De boerderij op het plangebied wijkt hier van af. Vanwege veel voorkomend plaatsgebrek aan de doorgaande weg werden in de 19^e eeuw een aantal boerderijen gedraaid en met de kopse gevel aan de weg gesitueerd. Op de oude kaart is dit goed te zien. Op de kaart is de schuur ook goed herkenbaar. De schuur ligt met de lange zijde richting de straat en vormt de begrenzing van het erf. Aan de voorzijde is hiermee een huisweide ontstaan. Een dergelijke huisweide was vaak in gebruik voor beweiding met kleinvee of trekpaarden en was aangeplant met bomen. De huisweide was altijd omzoomd door een laagblijvende haag. In de huidige situatie is dit beeld nog gaaf herkenbaar.



Figuur 3: Topografische kaart omstreeks 1900

Op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart is de Loonse Molenstraat aangegeven als historisch lint. Het ten oosten gelegen bosgebied 1^e Klamp is aangewezen als historisch vlak. Aan de Loonse Molenstraat zijn een groot aantal boerderijen aangeduid als historische bouwkunst. Dit geldt voor de boerderijen Loonse Molenstraat 1, 2, 4, 5, 6, 13, 14, 15 en 16. De boerderij Loonse Molenstraat 10 is niet als zodanig aangewezen maar is wel zeer goed passend in deze historische structuur.



Figuur 4: Cultuurhistorische waardenkaart (Bron: Provincie Noord-Brabant)

2.2 Huidige situatie plangebied

In de huidige situatie is op de locatie aan Loonse Molenstraat 10 een burgerwoning aanwezig met twee vrijstaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. De meest zuidelijk gelegen schuur betreft voor een deel een cultuurhistorisch waardevolle schuur uit circa 1850. De schuur is in de huidige situatie circa 280 m² groot en doet dienst als opslagruimte. Het historische gedeelte is 180 m² groot. Aan deze oude schuur is enkele decennia geleden een uitbreiding gerealiseerd. Deze uitbreiding kent geen waarden. De cultuurhistorische waarden van de oorspronkelijke schuur worden in paragraaf 2.2 nader toegelicht. In het noorden van het plangebied is een voormalige varkensstal met een oppervlakte van circa 260 m² gelegen. Deze stal doet thans dienst als opslag en berging. Navolgende figuur betreft een luchtfoto van de huidige situatie binnen het plangebied.



Figuur 5: Luchtfoto plangebied Loonse Molenstraat 10 te Loon op Zand (bron: BingMaps)

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



Figuur 6: Beeld huidige bebouwing ter plaatse van Loonse Molenstraat 10 te Loon op Zand



Figuur 7: Beeld huidige bebouwing ter plaatse van Loonse Molenstraat 10 te Loon op Zand

VASTGESTELD



Figuur 8: Cultuurhistorisch waardevolle schuur met waardevolle gebintconstructie (boven), Historische boerderij met streekeigen beplanting (linksonder) en voormalige varkensstal thans in gebruik als garage en berging (rechtsonder)

2.3 Cultuurhistorisch waardevolle schuur

Aan de Loonse Molenstraat bevinden zich meerdere oude boerderijen. De naam van de straat is ontleend aan de bergkorenmolen die honderd meter verderop in de straat staat. De straat vormt de verbinding tussen de dorpen Udenhout en Loon op Zand.

De Vlaamse schuur is onderdeel van het boerenerf dat bestaat uit een boerderij met haaks daarop de Vlaamse schuur en aan de andere zijde, parallel aan de boerderij, een varkensschuur. Rondom de boerderij is een weilandje, een siertuin en een groot bestraat erf aanwezig. Vanaf de achterzijde van de boerderij is een ruim uitzicht op de weilanden die grenzen aan de achtergelegen broekbossen.

Op de kadasterkaart van 1832 is de Vlaamse schuur nog niet aanwezig. Aan de noordzijde van de boerderij ligt, parallel hier aan, een gebouw dat doet denken aan een dwarsdeelschuur. Aan de oostzijde, op ruime afstand van de boerderij, ligt een klein gebouwtje dat het karakter heeft van een bakhuisje. Het woonhuisgedeelte van de boerderij springt nog niet in, waardoor we kunnen aannemen dat de boerderij nog een hallenhuis was.



Figuur 9: Kadasterkaart van 1832, hierop met een zwarte cirkel de boerderij aangegeven met evenwijdig hieraan een schuur, echter nog zonder de bewuste Vlaamse schuur.

Op de Topografische Militaire Kaart van 1850 is de Vlaamse schuur aanwezig. De Vlaamse schuur moet dus tussen 1832 en 1850 zijn gebouwd. Waarschijnlijk is deze kaart minder nauwkeurig, aangezien de lengte van de boerderij op deze kaart aanmerkelijk korter is dan op de kaart van 1832 en ook korter dan de huidige lengte. De bijgebouwen van 1832 zijn ofwel verdwenen ofwel opgenomen door de belendende erven.



Figuur 10: Topografische militaire kaart van 1850, met hierop de boerderij en duidelijk haaks hierop en zwart omcirkelt de Vlaamse Schuur.

De Vlaamse schuur is, in haar huidige toestand, niet meer als zodanig herkenbaar omdat in de vroege jaren zestig van de vorige eeuw er een koestal tegenaan is gebouwd. Het schuurgedeelte is toen aan de beide korte gevels in de lengte uitgebreid. De gevel van de lange zijde tegenover de aangebouwde stal is verwijderd, waardoor het gehele gebint van buiten zichtbaar werd en het gebouw het karakter van een veldschuur kreeg. Van de oorspronkelijke schuur resteert enkel de gebintconstructie. Deze is nog nagenoeg compleet aanwezig. De oorspronkelijke vorm laat zich derhalve gemakkelijk reconstrueren.

In de rapportage "Bouwhistorische verkenning met waardenstelling en aanbevelingen Vlaamse Schuur Loonse Molenstraat 10 Loon op Zand; 14 januari 2016; Schamp Bouwkundig advies" is een

verdere verkenning van de Vlaamse schuur opgenomen. Deze rapportage is als bijlage bij dit plan opgenomen.

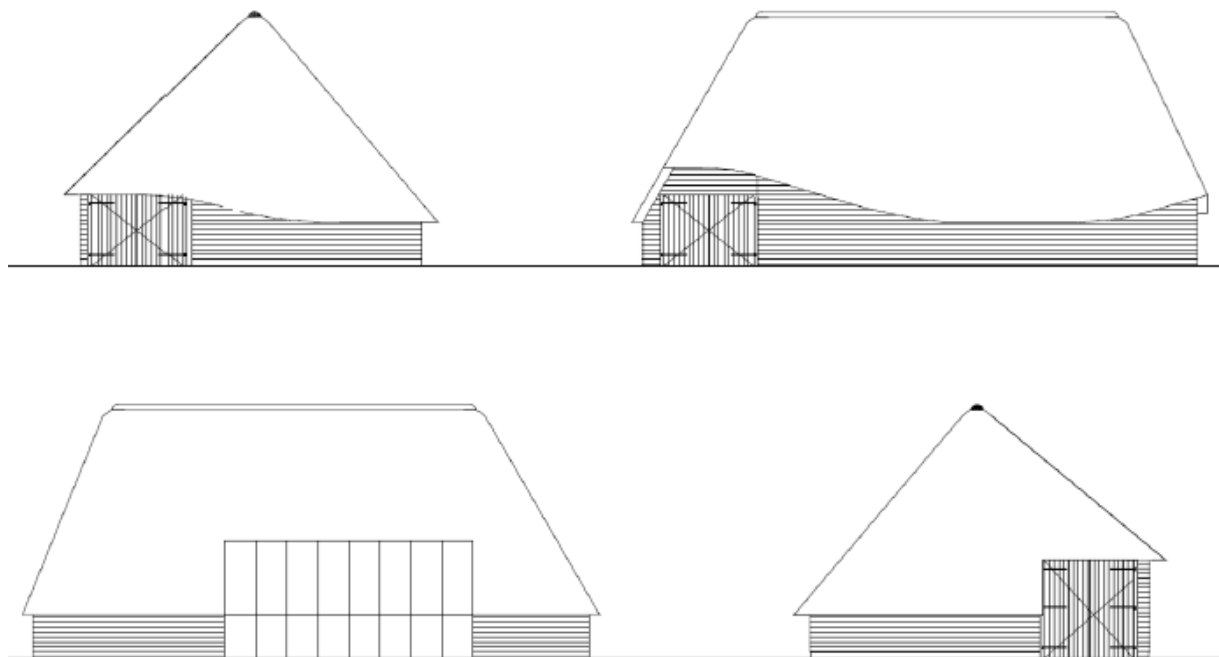
3 BEOOGDE SITUATIE

3.1 Inleiding

Initiatiefnemer is voornemens de cultuurhistorisch waardevolle schuur ter plaatse van het plangebied aan Loonse Molenstraat 10 te Loon op Zand te restaureren en ietwat te verplaatsen richting het oosten. De schuur wordt daarbij teruggebracht in de oude staat. Dit betekent onder andere dat de aanbouw van circa 100 m² wordt verwijderd. Na verplaatsing en restauratie zal de schuur in gebruik worden genomen als vakantiewoning of groepsaccommodatie voor families. Deze recreatieve functie zal als nevenfunctie bij de woonbestemming worden gerealiseerd. Met de restauratie van de schuur wordt het historische ensemble ter plaatse hersteld. Door aan de schuur een recreatieve nevenfunctie toe te kennen wordt de restauratie bekostigd en mogelijk gemaakt. Met het terugbrengen van de schuur in de oude staat zal sprake zijn van een aanzienlijke kwaliteitsverbetering van het landschap ter plaatse.

3.2 Bebouwing

De cultuurhistorisch waardevolle schuur op het plangebied zal met de beoogde herontwikkeling worden gerestaureerd. De historische vorm en het historische beeld, aansluitend bij de boerderij, zal daarbij worden teruggebracht op basis van de nog aanwezige gebinten en de historische referenties. Met de restauratie van deze schuur wordt een cultuurhistorisch waardevol ensemble samen met de huidige woning hersteld. Door Schamp Bouwkundig Advies is de schuur geanalyseerd, aan de hand waarvan een advies is opgesteld voor de beoogde restauratie. In het advies (zie bijlage) wordt de beoogde restauratie nader toegelicht. Onderstaand is de beoogde restauratie samengevat (Bron: Schamp Bouwkundig advies).



Figuur 11: Gevelaanzichten van de schuur na reconstructie: achtereengevolgens: achtergevel (pad-zijde) – rechter zijgevel (straatzijde) – voorgevel (boerderijzijde) – linker zijgevel (veldzijde)

De huidige schuur zal ontdaan worden van alles wat geen cultuurhistorische waarde heeft. Enkel de gebinten blijven bestaan. Deze gebinten worden gerestaureerd en hieromheen zal weer een Vlaamse schuur opgebouwd worden van een type zoals dat in Udenhout-Tilburg voorkomt, en zoals deze er naar alle waarschijnlijkheid uitgezien moet hebben. Zowel het uiterlijk als het innerlijk moet een goede reconstructie worden van een Vlaamse schuur, met dien verstande dat het geheel comfortzone moet worden, waarbij de gehele buitenschil subtiel en niet zichtbaar geïsoleerd gaat worden. Om de schuur in zijn geheel beleefbaar te houden als schuur, zou deze uit één grote ruimte kunnen bestaan, waarin enkele losstaande “dozen” geplaatst worden. In deze dozen bevinden zich dan de benodigde voorzieningen, zoals slaapkamers, badkamer, toilet, technische ruimte en dergelijke. Alle deuren die oorspronkelijk in de Vlaamse schuur gezeten moeten hebben worden teruggebracht. Hierachter komen terug liggende glazen puien, waardoor bij geopende stand van de deuren in lichttoetreding in de schuur voorzien wordt. Enkel aan de achterzijde zou een extra aanpassing moeten komen in de vorm van een glazen pui en door een gedeelte van het dak in glas uit te voeren. Hierdoor wordt aan de achterzijde licht binnen gebracht en kan van het prachtige uitzicht genoten worden. Onderstaand zijn enkele sfeerimpressies opgenomen.

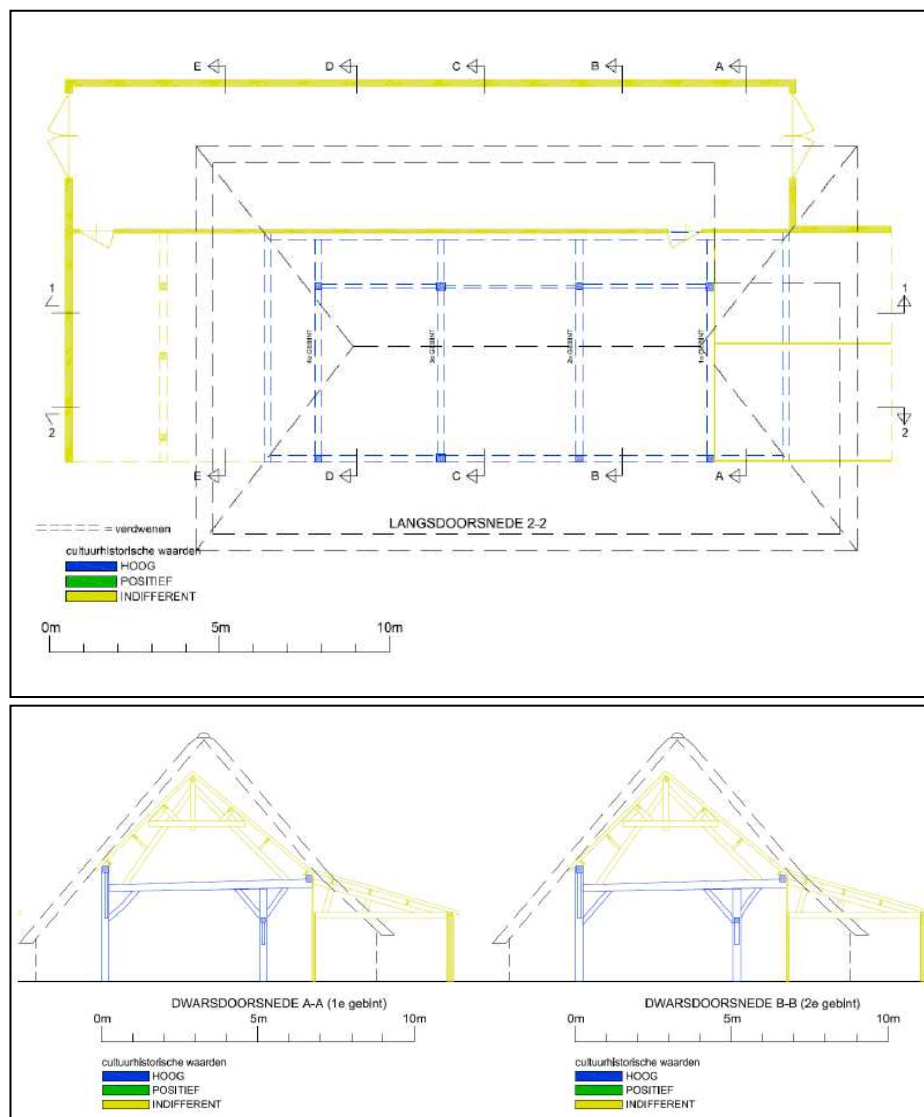


Figuur 12: sfeerimpressies beoogde Vlaamse schuur

Met de restauratie wordt volledig aangesloten op de historische gebintstructuur, deze is nog in zeer herkenbare staat aanwezig: In de rapportage van Schamp bouwkundig advies is dit als volgt beschreven: *‘Van de oorspronkelijke schuur resteert enkel de gebintconstructie. Deze is nog nagenoeg compleet aanwezig. De oorspronkelijke vorm laat zich derhalve gemakkelijk reconstrueren’.*

Beoogd wordt de gebintstructuur terug te brengen naar de originele situatie en op basis van deze structuur de 'schil' in de vorm van muren en dak toe te voegen. Met deze methode wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de historische situatie en wordt optimaal voorzien in het herstellen van cultuurhistorische waarden. Uit dit onderzoek is verder gebleken dat de schuur in originele staat hoger was, te weten circa 8 meter hoog. Dit betekent dat qua bouwhoogte van de schuur afgeweken zal worden van de huidige bestemmingsplanregels. Voor de dakhelling geldt tevens dat zo veel mogelijk aangesloten zal worden op de historische situatie. Op die manier worden de cultuurhistorische waarden zo optimaal mogelijk hersteld, afwijkingen zijn nimmer passend omdat zij geen recht doen aan de historische situatie. Het is in het kader van de cultuurhistorische waarde van de schuur en de betekenis die de originele bebouwingsstructuur heeft voor de omgeving niet wenselijk om af te wijken van de originele gebintstructuur; daarmee zou afbreuk worden gedaan aan de historische waarden.

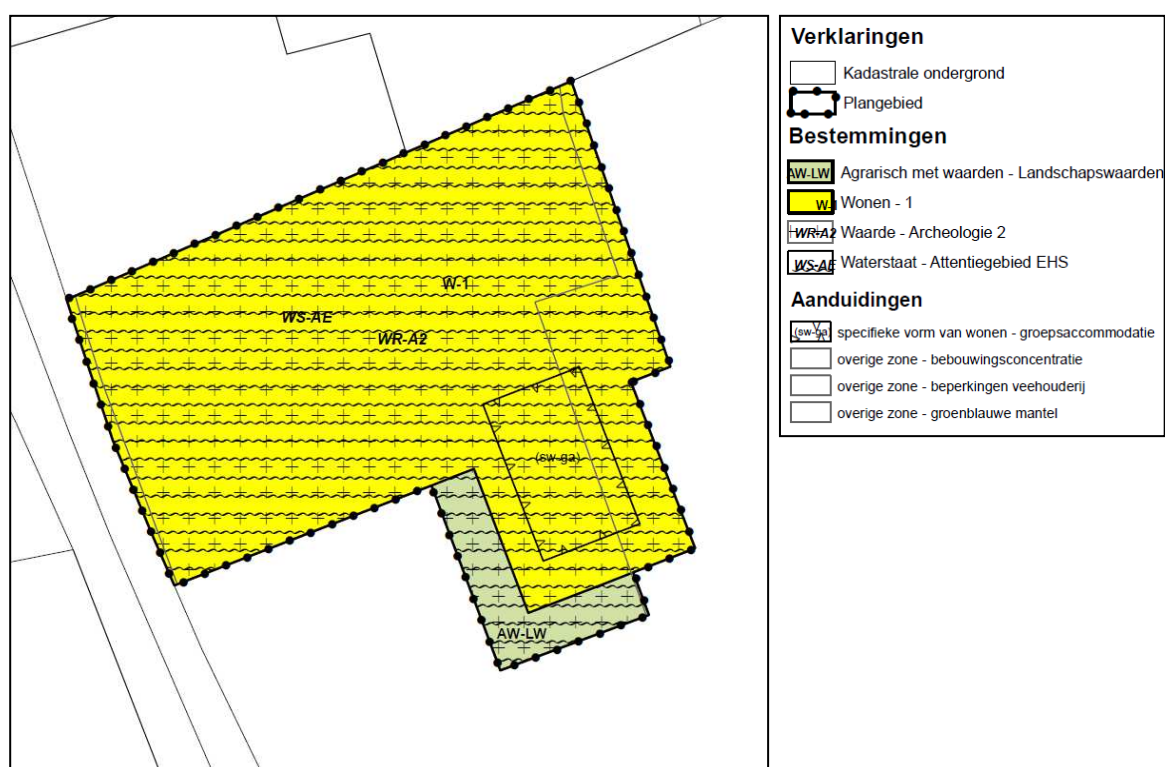
Het gebouw heeft in de huidige situatie een oppervlakte van circa 280 m². In de toekomstige situatie zal dit worden terug gebracht naar een grootte van 180 m². Navolgende figuren geven een beeld van de huidige situatie ten opzichte van de toekomstige situatie. De complete uitwerking hiervan is terug te vinden in het rapport 'Bouwhistorische verkenning met waardenstelling en aanbevelingen – Vlaamse Schuur Loonse Molenstraat 10 Loon op Zand' opgesteld door Schamp Bouwkundig Advies.



Figuur 13: Beeld huidige (geel) en toekomstige situatie (grijs)

3.3 Planologische situatie

Naar aanleiding van de beoogde verplaatsing van de cultuurhistorisch waardevolle schuur, zal de woonbestemming van vorm veranderen. De woonbestemming wordt aan de oostzijde van deze schuur vergroot, tot op 5 meter rondom de beoogde bebouwing. Ten westen van de schuur zal de woonbestemming worden verkleind, waarmee de oppervlakte van de woonbestemming niet zal worden vergroot. Deze gronden zullen worden bestemd naar 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden', overeenkomstig de omliggende gronden. Ter plaatse van de cultuurhistorisch waardevolle schuur zal de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – groepsaccommodatie' toegevoegd worden. In de regels zal opgenomen worden dat de maximale bouwhoogte voor bijgebouwen ter plaatse van aanduiding 'specifieke vorm van wonen – groepsaccommodatie' wordt verruimd van maximaal 4,5 meter naar maximaal 8,5 meter. Navolgend wordt de beoogde planologische situatie weergegeven. De verbeelding op schaal is tevens als onderdeel van dit bestemmingsplan bijgevoegd.



Figuur 14: Verbeelding Loonse Molenstraat 10 te Loon op Zand

3.4 Recreatieve nevenfunctie

Initiatiefnemer is voornemens een passende herbestemming te geven aan de cultuurhistorisch waardevolle schuur in de vorm van een recreatieve nevenfunctie bij de woonfunctie. De schuur zal daarbij in gebruik worden genomen als vakantiewoning of groepsaccommodatie voor families. Door deze passende herbestemming zal de cultuurhistorisch waardevolle schuur op een duurzame manier worden behouden.

Om de cultuurhistorisch waardevolle schuur op een duurzame manier te kunnen behouden is gezocht naar een passende herbestemming. De betreffende schuur zal dienst gaan doen als recreatieverblijf als nevenfunctie naast de hoofdfunctie wonen. Initiatiefnemer zal het recreatiebedrijf zelf exploiteren.

De bedrijfsmatige exploitatie blijft altijd ondergeschikt aan de woonbestemming. De woonfunctie blijft ter plaatse de hoofdfunctie, onder andere doordat de recreatiefunctie slechts een kleinschalige recreatieve functie betreft. Tevens blijkt met name uit de grootte (180 m²) en de ligging van de recreatieve functie dat de recreatiewoning dat deze qua uitstraling ook ondergeschikt is aan de woning. De schuur heeft qua ligging een ondergeschikte functie ten opzichte van de woning en straalt vanaf de weg uit dat het perceel is ingericht met woning en ondergeschikt bijgebouw. De woning blijft dan ook bestemd en in gebruik als burgerwoning en de recreatiewoning zal zowel ruimtelijk als functioneel ondergeschikt blijven aan de woning aan Loonse Molenstraat 10.

3.5 Overige bebouwing

Binnen het plangebied is thans sprake van een historische boerderij die in gebruik is als burgerwoning. De boerderij is onlangs gerestaureerd en teruggebracht in de oude staat. De erfbeplanting is daarbij tevens hersteld, refererend aan een historische beplanting. De boerderij is daarmee een belangrijke drager van de cultuurhistorische waarden in de omgeving. Navolgend is een foto weergegeven van de boerderij ter plaatse.



Figuur 15: Huidige woning binnen het plangebied

De voormalige varkensstal ter grootte van 260 m² aan de noordzijde is legaal opgericht en blijft behouden als bijgebouw bij de woning. De stal is echter 60 m² te groot aangezien het bestemmingsplan slechts 200 m² bijgebouwen toestaat. Initiatiefnemer wil dit bijgebouw aan de buitenzijde verbeteren en verhogen waardoor deze ook meer passend is bij het historische ensemble. Het gebouw blijft daarbij in gebruik als berging en garage en staat in de toekomst mede ten dienste van de recreatieve nevenactiviteit in de vorm van opslagruimte. Initiatiefnemer beoogt dan ook dat de stal in zijn geheel als bijgebouw positief bestemd wordt waarmee een beperkte overschrijding van de toegestane oppervlakte van 200 m² plaats vindt.

3.6 Landschappelijke inpassing

Het plangebied is thans aan de voorzijde landschappelijk goed ingepast. De aanwezige beplanting (gekandelaberde leilinden aan de voorzijde en beukenhagen op de perceelgrenzen onder andere als begrenzing van de huisweide voor de schuur) versterkt het historische beeld en blijft met de beoogde herontwikkeling gehandhaafd en door initiatiefnemer duurzaam onderhouden. De laanbeplanting van inlandse eiken aan de Loonse Molenstraat is een belangrijke lijnvormige groenstructuur die eveneens aansluit bij het historische beeld. Ook het bosgebied op de achtergrond en de opstreckende verkaveling die langs de zandpaden wordt begeleid met beplanting, maken het gebied landschappelijk waardevol. Navolgend is een luchtfoto en tevens een aantal foto's weergegeven van het plangebied in de huidige situatie, waarop de landschapselementen duidelijk zichtbaar zijn.



Figuur 16: Luchtfoto plangebied (bron: Google Maps)



Figuur 17: Landschapselementen binnen het plangebied

Het plangebied is in de huidige situatie nagenoeg volledig omzoomd door een beukenhaag. Aan de voorzijde van de boerderij staan 3 karakteristieke leilinden. Ook de huisweide voor de schuur is omzoomd door een beukenhaag. Aan de voorzijde en de zuidzijde is tevens een bomenrij in de weide geplaatst bestaande uit haagbeuken (gesnoeid in een zuilvorm). Het gehele erf is daarmee landschappelijk reeds in ruimte mate ingepast.

De landschappelijke beplanting zal in stand gehouden en waar mogelijk versterkt worden. Daarmee zal de cultuurhistorisch waardevolle schuur landschappelijk worden ingepast in de omgeving en wordt extra kwaliteit toegevoegd aan het perceel, waarmee een betere uitstraling naar de omgeving wordt bewerkstelligd. Daarbij wordt onder andere een hoogstamfruitboomgaard aangelegd en worden de huidige beukenhagen uitgebreid over het perceel. Daarbij wordt zorg gedragen voor het inpassen van de cultuurhistorisch waardevolle schuur. Navolgende figuur geeft een beeld van de landschappelijke inpassing na herontwikkeling. Tevens wordt in de regels bij onderhavig bestemmingsplan middels een voorwaardelijke verplichting de duurzame instandhouding van de landschappelijke inrichting gewaarborgd.



Figuur 18: Beoogde landschappelijke inpassing na herontwikkeling

3.7 Verkeer en parkeren

Het plangebied is gelegen aan de Loonse Molenstraat in Loon op Zand. Ter plaatse is reeds sprake van een ontsluiting van het woonhuis aan de Loonse Molenstraat. De oostelijke schuur welke een verblijfsrecreatieve functie zal verkrijgen is ontsloten middels de Steeg van de Corput. Dit is een onverharde weg die ook in de toekomst dienst zal doen voor de ontsluiting van de recreatieve accommodatie. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. Het plangebied biedt hiertoe voldoende ruimte. Door de gemeente Loon op Zand is reeds beredeneerd dat in ieder geval 6 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden ter plaatse van het plangebied. Aan de achterzijde van het terrein is in de huidige situatie ruim voldoende ruimte voor circa 15 parkeerplaatsen. Met de ontwikkeling wordt derhalve ruimschoots voldaan aan de gestelde parkeernorm. 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 Snelwgomgeving. 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 cultuurhistorische 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. Wel blijft met de ontwikkeling een cultuurhistorisch waardevolle schuur behouden.

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, vollegronds 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

4.2.2.1 Inleiding

De Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) is op 15 juli 2015 in werking getreden. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen. Sinds de vaststelling op 10 juli 2015 zijn er enkele wijzigingen in de regels en kaartaanpassingen geweest, welke zijn doorgevoerd in de geconsolideerde versie per 1 januari 2018.

De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen:

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- cultuurhistorie;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;

- water;
- natuur en landschap.

4.2.2.2 Aanduiding plangebied in Verordening ruimte

Navolgende figuren geven een overzicht van de aanduiding van het plangebied in de Verordening ruimte.



Figuur 19: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte 'natuur en landschap'

Het plangebied is in de Verordening ruimte aangewezen als gelegen binnen de 'Groenblauwe mantel' en kent tevens de aanduiding 'Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant'. De groenblauwe mantel strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden ter plaatse. De toevoeging van een kleinschalig recreatief bedrijf in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is mogelijk binnen de groenblauwe mantel. Voor het 'Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant' geldt dat regels worden gesteld ten aanzien van fysieke ingrepen die een negatief effect op de waterhuishouding in deze gebieden zouden kunnen hebben. In samenhang met de ontwikkeling worden geen werkzaamheden uitgevoerd die een negatief effect zouden kunnen hebben op de waterhuishouding ter plaatse, een bestaande schuur wordt herbouwd en de totale oppervlakte aan bebouwing zal met de ontwikkeling afnemen.

Het plangebied is niet aangeduid op de overige themakaarten bij de Verordening ruimte.

4.2.2.3 Artikel 6, 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. Voor het in gebruik nemen van de cultuurhistorisch waardevolle schuur voor de recreatieve neventak, worden in de Verordening ruimte geen specifieke regels gesteld. Ook het van vorm veranderen van de woonbestemming heeft geen effect op de Groenblauwe mantel. De woonbestemming wordt niet vergroot maar enkel van vorm veranderd. Door het toekennen van een nieuwe functie als neventak bij de woonfunctie in de

cultuurhistorisch waardevolle schuur wordt bijgedragen aan de investering van de cultuurhistorische waarden ter plaatse. De beoogde herontwikkeling is passend binnen de groenblauwe mantel.

4.2.2.4 Bevordering van ruimtelijke kwaliteit

De provincie Noord-Brabant wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Over 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 zal de totale oppervlakte aan bebouwing afnemen met circa 100 m². Tevens wordt beoogd een nieuwe functie toe te voegen in bestaande bebouwing. Met de beoogde herontwikkeling wordt grotendeels gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel. Wel wordt de woonbestemming van vorm veranderd. De woonbestemming zal niet in oppervlakte toenemen. Het bestaand bouwperceel wordt derhalve niet vergroot. De ontwikkeling voldoet daarmee aan het principe 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 andere 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 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:

- 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 geïnvesteerd in de cultuurhistorische waarden ter plaatse van het plangebied waarbij een reeds bestaande schuur wordt vervangen door een cultuurhistorisch waardevolle schuur. Derhalve betreft de ontwikkeling een categorie 2-ontwikkeling: *'Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn, maar waarbij het gaat om ontwikkelingen die een (zeer) beperkte invloed op het landschap hebben (alleen landschappelijke inpassing vereist). Hierbij wordt de relatie gelegd met artikel 3.1 van de Verordening ruimte 2014 dat gaat over de algehele "zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit". Bij ontwikkelingen die tot deze categorie behoren, zal, meer dan voorheen gebruikelijk was, een goede landschappelijke inpassing worden vereist. Daarmee wordt beoogd het initiatief in samenhang met de al bestaande situatie en rekening houdend met de kwaliteiten van de omgeving, landschappelijk verantwoord in te passen. Daardoor moet de kwaliteit van het landschap verbeteren. Het gaat hierbij vooral om ontwikkelingen die een relatief beperkte invloed op de omgeving hebben en (traditioneel) als passend binnen en eigen aan het landelijk gebied worden beschouwd. Enkele voorbeelden van veel voorkomende ruimtelijke ontwikkelingen die tot deze categorie behoren, zijn vormverandering van agrarische bouwvlakken, aanleg van minicampings (kleinschalig kamperen) en paardenbakken, omschakeling van de ene agrarische bedrijfsvorm naar een andere en nevenactiviteiten die passen binnen de vigerende bouwmogelijkheden. In deze categorie van ontwikkelingen wordt het accent gelegd op een goede landschappelijke inpassing van het initiatief. In de huidige situatie gebeurt dit nog niet altijd of niet altijd met een voldoende kwaliteit en is de realisatie en instandhouding van de inpassing niet altijd verzekerd. Landschappelijke inpassing vereist maatwerk. Landschappelijke inpassing betekent een zodanige vormgeving en inpassing dat deze optimaal is afgestemd op bestaande dan wel nog te ontwikkelen ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische landschapskwaliteiten. Landschappelijke inpassing vindt plaats op of direct aansluitend aan het bouwblok/bestemmingsvlak.'*

De beoogde ontwikkeling past binnen categorie 2. Een bestaande schuur zal worden verbouwd/vervangen door een cultuurhistorisch waardevolle schuur met een kleinere oppervlakte. Met de ontwikkeling blijven de huidige cultuurhistorisch waardevolle gebinten behouden. De schuur zal

hoger worden maar ook 100 m² kleiner dan de huidige schuur. De ruimtelijke impact is daarmee zeer beperkt en heeft op zichzelf door de toevoeging van cultuurhistorische waarden aan het gebied en het verkleinen van het ruimtebeslag vooral een positief effect op de omgeving. Derhalve kan gesteld worden dat sprake is van een categorie 2 ontwikkeling. Ten behoeve van ontwikkelingen die in categorie 2 vallen wordt een verbetering van de kwaliteit van het landschap verwacht.

Ten behoeve van de kwalitatieve verbetering van het landschap is een inrichtingsschets opgesteld, waarbij de huidige (kwalitatief hoogwaardige) landschappelijke inpassing wordt uitgebreid middels de toevoeging van groenstructuren. Daarbij wordt geregeld dat de huidige landschappelijke inpassing behouden blijft en waar kan versterkt wordt. Navolgende figuur geeft een beeld van de landschappelijke inpassing in de toekomstige situatie.



Figuur 20: Beoogde landschappelijke inpassing Loonse Molenstraat 10

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, die 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 21: 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. Ontwikkelingen zijn binnen de linten in principe toegestaan als ze de bestaande kwaliteiten van de linten versterken.

De beoogde ontwikkeling draagt met de restauratie van de cultuurhistorisch waardevolle schuur bij aan het behoud en versterking van cultuurhistorische waarden in het lint.

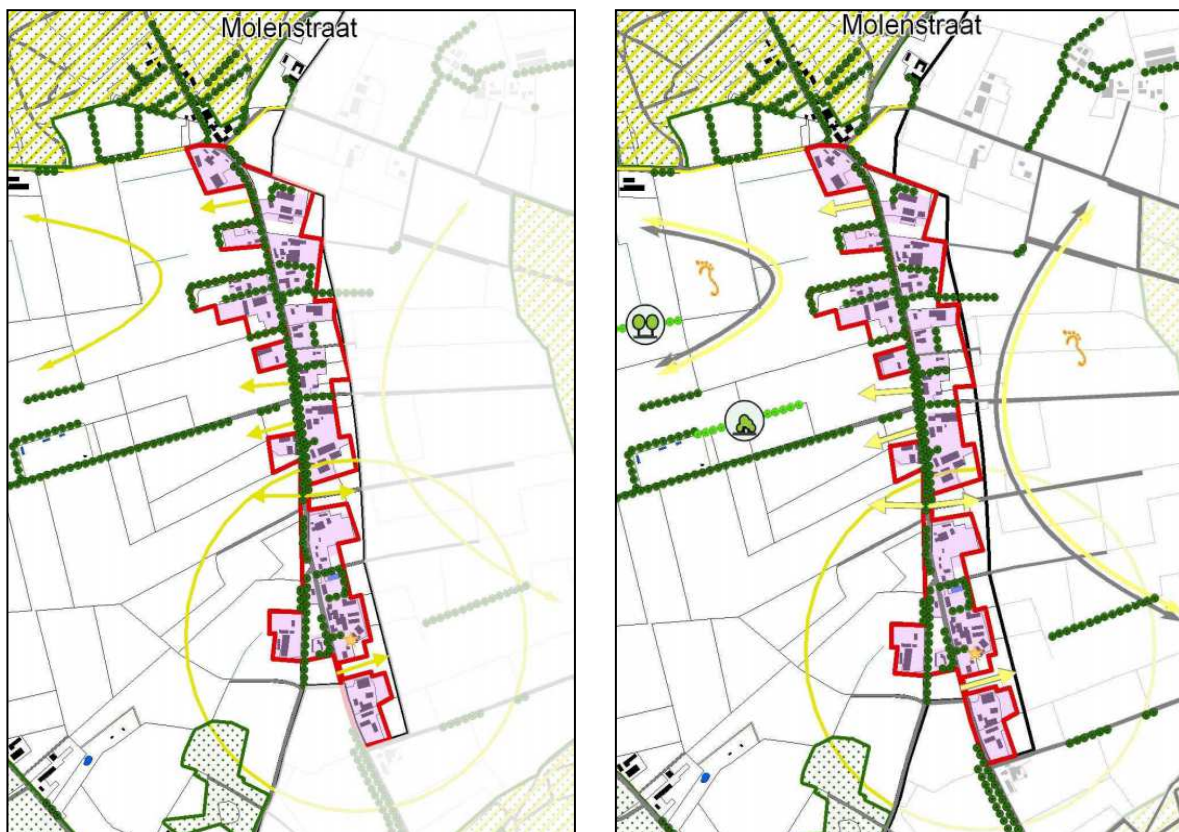
Uit de structuurvisie komt daarnaast met nadruk naar voren hoe belangrijk de recreatieve sector is voor de gemeente Loon op Zand. In het kader van de beoogde ontwikkeling is daarbij met name van belang dat wordt aangegeven dat ruimte geboden moet worden aan (verblijfs)recreatieve ontwikkelingen. Daarbij wordt expliciet aangegeven dat in het buitengebied ruimte is voor kleinschalige hotelvoorzieningen en campings onder de voorwaarde dat dit samen gaat met een versterking van het landschap. Tevens wordt beschreven dat één van de doelen van de gemeente is om cultuurhistorie beter beleefbaar te maken.

De ontwikkeling van een kleinschalige verblijfsrecreatieve functie, waarbij overnachtingen in een cultuurhistorisch waardevolle schuur mogelijk worden gemaakt en tevens een landschappelijke inpassing plaatsvindt, sluit daarmee goed aan op de structuurvisie van de gemeente Loon op Zand.

4.3.2 Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties

De gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Loon op Zand is in februari 2009 vastgesteld. De Loonse Molenstraat is daarbij als bebouwingsconcentratie benoemd. In de visie is aangegeven dat naast de agrarische functies, in het lint ook de functies wonen, recreatie en niet-agrarische bedrijvigheid zijn te vinden. Een deel van de bebouwing is cultuurhistorisch waardevol, zoals de voormalige molen. Er is sprake van een afwisseling van agrarische bedrijven met bedrijfsbebouwing en burgerwoningen.

De directe omgeving ten noorden van de Loonse Molenstraat is landschappelijk gezien te kenmerken als een bos- en heidegebied en maakt onderdeel uit van de Loonse en Drunense Duinen. Het landschap ten oosten en westen van het lint bestaat uit grootschalige ontginningen. Dit laatste type kenmerkt zich door een weids en open landschap en is in gebruik als landbouwgrond. Van oudsher is in deze gebieden sprake van openheid afgewisseld met struweel in duidelijk waarneembare laagten. In de huidige situatie is dit nog steeds het geval. Belangrijk is dat tussen de kern Loon op Zand en de Loonse Molenstraat duidelijk een zichtrelatie aanwezig is. Navolgend is de analysekaart (links) van de bebouwingsconcentratie weergegeven, evenals de visiekaart (rechts).



Figuur 22: analysekaart (links) en visiekaart (rechts) bebouwingsconcentratie Loonse Molenstraat

In de paragraaf 'Visie' is aangegeven dat het historische karakter van het oude lint dient te blijven door behoud van de cultuurhistorische bebouwing. Bijvoorbeeld door boerderijsplitsing toe te staan. Het lint heeft momenteel hoofdzakelijk een woonfunctie met een enkele andere functie daar tussen. De verkeersontsluiting is goed. Ook het wegprofiel is voldoende breed. Tevens zijn de bouwmassa's op redelijk royale afstand ten opzichte van elkaar gesitueerd. Daarom zijn diverse ontwikkelingen / functieveranderingen mogelijk. Een voorbehoud wordt gemaakt voor relatief grootschalige verblijfsrecreatie. Dit past qua functie niet goed bij het karakter van het gebied. Transformatie op locaties waar (grootschaligere) (bedrijfs)bebouwing aanwezig is, kan tot de mogelijkheden behoren. Functieverandering naar een andere dan de agrarische functie is ook mogelijk, mits de bestaande agrarische activiteiten in de omgeving niet worden belemmerd.

Een overzicht van mogelijke functies is opgenomen in een tabel. In deze tabel is aangegeven dat kleinschalige verblijfsrecreatie in principe mogelijk is. In de visie is tevens aangegeven dat groen landschappelijk gezien het bebouwingslint past in zijn omgeving. Grote kwaliteitsverbeteringen zijn op dit gebied dan ook niet direct te benoemen. Wel kan het herstellen van onderbroken bomenlanen en houtsingels als landschappelijke kwaliteitsimpuls gezien worden. De vele aanwezige zichten, open verbindingen naar de open omgeving (grootschalige ontginningen) moeten gewaarborgd blijven. Nieuwe activiteiten dienen uiteraard zorgvuldig landschappelijk ingepast te worden.

De beoogde ontwikkeling waarbij een cultuurhistorisch waardevolle schuur weer zichtbaar gemaakt wordt en wordt gerestaureerd en de beoogde functie sluiten volledig aan bij de visie voor deze bebouwingsconcentratie.

4.3.3 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'

Ter plaatse van de locatie Loonse Molenstraat 10 is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is op 15 december 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van Loon op Zand. Het plangebied kent in het vigerende bestemmingsplan grotendeels de bestemming 'Wonen - 1' en voor het oostelijke deel 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden', met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waterstaat – Attentiegebied EHS' en de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied', 'overig – groenblauwe mantel' en 'overig – bebouwingsconcentratie'. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011', waarbij het plangebied is aangeduid met de dikke zwarte lijn.



Figuur 23: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' ter plaatse van plangebied

Naar aanleiding van de reactieve aanwijzing van de provincie Noord-Brabant is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' gedeeltelijk herzien, voor wat betreft onder andere de bestemming 'Wonen – 1'. Het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2015' is thans als geheel onherroepelijk in werking getreden. De locatie kent in dit bestemmingsplan geen enkelbestemming en dezelfde dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen als in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011', enkel de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' is komen te vervallen.

Initiatiefnemer beoogt ter plaatse van de cultuurhistorische schuur een recreatieve nevenfunctie te exploiteren in de vorm van een groepsaccommodatie. Tevens zal met de restauratie van de schuur qua bouwhoogte worden afgeweken van de regels die gelden op basis van het bestemmingsplan en de woonbestemming wordt van vorm veranderd. Dit is niet mogelijk binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken zal de woonbestemming van vorm veranderen, waarbij de resterende huidige woonbestemming de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' krijgt, wordt de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – groepsaccommodatie' opgenomen worden ter plaatse van de cultuurhistorisch waardevolle schuur en zullen de regels die gelden voor het maximum oppervlakte aan bijgebouwen en bouwhoogte van bijgebouwen worden verruimd.

4.3.4 Gedeeltelijke intrekking reactieve aanwijzing t.a.v. Buitengebied 2011 Loon op Zand

Per 24 januari 2012 is door Provincie Noord-Brabant een reactieve aanwijzing gegeven om het bestemmingsplan Buitengebied 2011 deels te blokkeren. Tegen deze reactieve aanwijzing is een aantal beroepsschriften ingediend. Naar aanleiding van deze beroepsschriften is de reactieve aanwijzing heroverwogen en op sommige onderdelen komen te vervallen. Eén van deze onderdelen betreft de Loonse Molenstraat 10 te Loon op Zand. In de reactieve aanwijzing werd gemotiveerd dat onterecht een woonbestemming was toegekend aan het perceel. De motivering voor de intrekking van deze aanwijzing luidt als volgt:

Wij trekken in de aanwijzing 3 ten aanzien van de bestemming "Wonen- 1" inclusief eventuele overige aanduidingen op het adres Loonse Molenstraat 10 te Loon op Zand, zoals opgenomen in de reactieve aanwijzing van 24 januari 2012, met nummer C2059496/2876153 en plan IDN NL.IMRO.9930.ra0809bg-va01.

Motivering

De redenen voor onze reactieve aanwijzing voor dit bestemmingsvlak zijn kort samengevat dat bij de omzetting van het agrarisch bouwblok naar functie wonen:

- onvoldoende rekening is gehouden met principe van zorgvuldig ruimtegebruik,*
- er geen rekening is gehouden met de verplichting tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in de zin van artikel 2.2 Vr en*
- er geen sloop van overvloedige bebouwing in de zin van artikel 11.1 lid 3 onder b. van de Vr heeft plaatsgevonden.*

Uit nader verkregen informatie van de gemeente is ons gebleken dat op het betreffende perceel al sinds '78 (bestemmingsplan Buitengebied Udenhout '78) een woonbestemming op het perceel rust en er sindsdien geen agrarische bedrijfsactiviteiten hebben plaatsgevonden. Het feit dat er op grond van het bestemmingsplan Buitengebied '97 een agrarische bestemming aan het perceel is toegekend berustte op een vergissing.

Gelet op bovenstaande informatie is de grondslag om een reactieve aanwijzing voor dit perceel te geven komen te ontvallen.

Daarmee is de reactieve aanwijzing komen te vervallen en zijn de regels zoals beschreven in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' weer van kracht geworden.

5 OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Geurhinder

5.1.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege diervverblijven van veehouderijen. De wet geeft onder andere normen voor de voor- en achtergrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld. In de Wgv is bepaald dat in een concentratiegebied een maximale voorgrondbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) geldt binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom. Ten opzichte van dieren van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld (rundvee en paarden) dienen vaste afstanden aangehouden te worden. De afstand tussen een geurgevoelig object en een dergelijke veehouderij dient, indien de woning binnen de bebouwde kom gelegen is, 100 meter te bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom geldt een vaste aan te houden afstand van 50 meter. Voor pelsdieren zijn aparte afstandseisen bepaald in bijlage 2 van de regeling Geurhinder en veehouderij.

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt samen met de voorgrondbelasting het woon- en leefklimaat op een locatie. Bij ontwikkeling van een geurgevoelig object dient er sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat.

5.1.2 Geurverordening en beleidsregel inzake geurbeleid

De Wgv biedt middels artikel 6 de mogelijkheid aan gemeenten om bij verordening, binnen gestelde marges, afwijkende normen vast te stellen. De gemeente Loon op Zand heeft geen geurverordening opgesteld, er zijn derhalve geen afwijkende normen vastgesteld ter plaatse van het plangebied. De reguliere geurnormen zijn van kracht ter plaatse van het plangebied, derhalve geldt een 14 oue/m³.

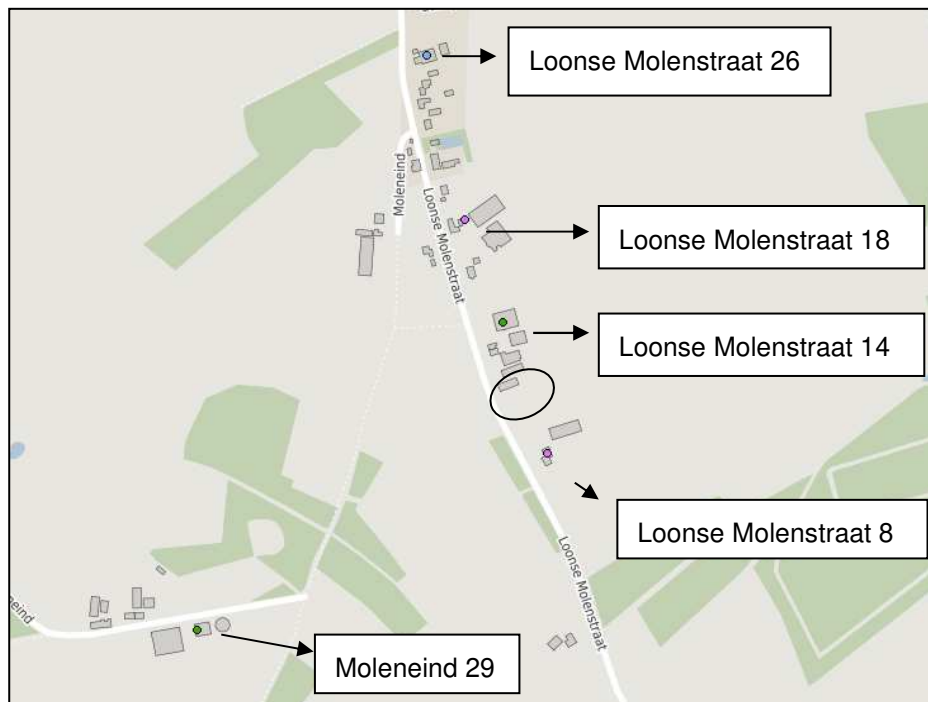
5.1.3 Berekeningssystematiek

5.1.3.1 Berekeningsmodellen

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting verstaan van één veehouderij (de dominante veehouderij) welke de meeste geur bij het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object gelegen is. De voorgrondbelasting wordt berekend met V-Stacks Vergunning of V-Stacks Gebied. Onder de achtergrondbelasting wordt de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object verstaan. De achtergrondbelasting wordt berekend met V-Stacks Gebied.

5.1.3.2 Voorgrondbelasting

In de omgeving van het plangebied zijn een aantal veehouderijlocaties gelegen. Navolgende figuur geeft een beeld van deze veehouderijen in de omgeving van het plangebied.



Figuur 24: Beeld van de veehouderijbedrijven in de omgeving van het plangebied (bron provincie Noord-Brabant)

In de omgeving van het plangebied zijn een aantal bedrijven gelegen met een geuremissie in het kader van de Wgv. De milieuvergunningen van deze bedrijven zijn navolgend weergegeven.

5175 PT, Loonse Molenstraat 26, LOON OP ZAND, LOON OP ZAND

Beschikingsdatum: 06-12-2006

RAV-tabelversie: RAV 2006-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

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)
A2	zoogkoeien ouder dan 2 jaar	A2.100		bedrijf	4,10	7	29	0	2	0	1
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100		bedrijf	4,40	6	26	0	2	0	0
A4	vleeskalveren van 0 tot 8 maanden	A4.100		bedrijf	3,50	7	25	7	1	249,20	0
A6	vleesstieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden(roodvleesproductie)	A6.100		bedrijf	5,30	20	106	20	3	712	3
Totalen						40	186	27	8	961,20	4
										Sluit venster	

Sluit venster

Figuur 25: Beeld veehouderijen met geuremissie in de omgeving van het plangebied (Bron: BVB Brabant)

5175 PT, Loonse Molenstraat 18, LOON OP ZAND, LOON OP ZAND

Beschikingsdatum: 29-03-1994

RAV-tabelversie: Tabel 2000-2

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

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	A3.100		bedrijf	4,40	10	44	0	3	0	0
A4	vleeskalveren van 0 tot 8 maanden	A4.100		bedrijf	3,50	140	490	140	20	4984	5
B1	schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg	B1.100		bedrijf	0,70	20	14	7	1	156	0
D3	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.100		bedrijf	3	311	933	311	14	7153	48
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.100		bedrijf	5	3	15	0	4	0	0
Totalen						484	1496	458	42	12293	53
										Sluit venster	

Sluit venster

Figuur 26: Milieuvergunning Loonse Molenstraat 18 te Loon op Zand (Bron: BVB Brabant)

5175 PT, Loonse Molenstraat 14, LOON OP ZAND, LOON OP ZAND

Beschikingsdatum: 06-12-2006

RAV-tabelversie: RAV 2006-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

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	A1.100		bedrijf	12,35	50	618	0	60	0	6
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100		bedrijf	4,40	35	154	0	9	0	1
A4	vleeskalveren van 0 tot 8 maanden	A4.100		bedrijf	3,50	10	35	10	1	356	0
A7	fokstieren en overig rundvee ouder dan 2 jaar	A7.100		bedrijf	6,20	12	74	0	7	0	2
D3	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.100		bedrijf		3	44	132	44	1012	7
E2	legkippen en (groot-)ouderdieren van legrassen	E2.7		bedrijf	0,3150	45	14	1	0	15,30	4
Totalen						196	1027	55	79	1383,30	20

Sluit venster

Figuur 27: Milieuvergunning Loonse Molenstraat 14 te Loon op Zand (Bron: BVB Brabant)

5071 RE, Loonse Molenstraat 8, UDENHOUT, TILBURG

Beschikingsdatum: 24-08-2004

RAV-tabelversie: RAV 2004-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

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)
A2	zoogkoeien ouder dan 2 jaar	A2.100		bedrijf	4,10	15	62	0	4	0	1
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100		bedrijf	4,40	15	66	0	4	0	1
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.100		bedrijf		5	24	120	0	35	0
K2	paarden in opfok (jonger dan 3 jaar)	K2.100		bedrijf	2,10	12	25	0	2	0	0
Totalen						66	273	0	45	0	2

Sluit venster

Figuur 28: Milieuvergunning Loonse Molenstraat 8 te Udenhout (Bron: BVB Brabant)

5175 NZ, Moleneind 29, LOON OP ZAND, LOON OP ZAND

Beschikingsdatum: 06-12-2006

RAV-tabelversie: RAV 2006-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

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	A1.100		bedrijf	12,35	70	865	0	84	0	8
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100		bedrijf	4,40	60	264	0	15	0	2
A4	vleeskalveren van 0 tot 8 maanden	A4.100		bedrijf	3,50	4	14	4	1	142,40	0
A6	vleesstieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden(roodvleesproductie)	A6.100		bedrijf	5,30	15	80	15	2	534	3
Totalen						149	1223	19	102	676,40	13

Sluit venster

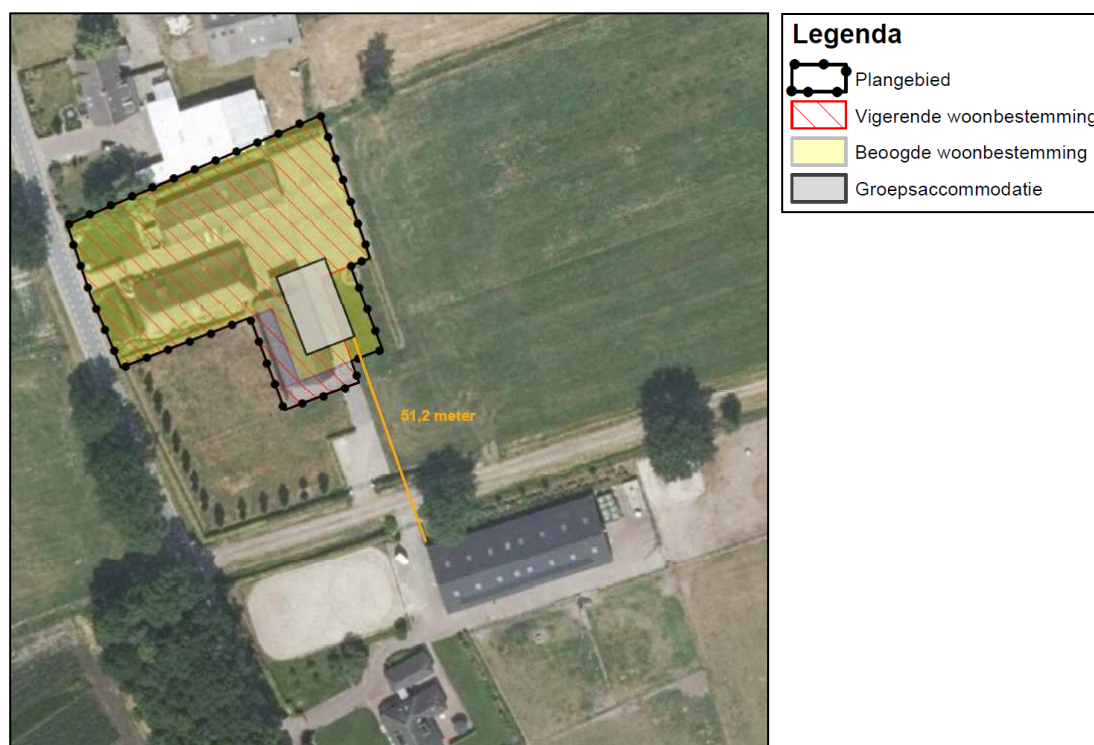
Figuur 29: Milieuvergunning Moleneind 29 te Loon op Zand (Bron: BVB Brabant)

Op de veehouderij aan Loonse Molenstraat 8 worden enkel dieren gehouden waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. Ten opzichte van deze veehouderij dient een vaste afstand aangehouden te worden van 50 meter. De ontwikkeling mag de uitbreidingsmogelijkheden van deze veehouderij niet belemmeren.

De veehouderij Loonse Molenstraat 8 is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied De Zandleij 2012' van de gemeente Tilburg. In het bestemmingsplan 'Buitengebied De Zandleij 2012' is

vastgelegd dat bedrijfsgebouwen op een afstand van ten minste 5 meter van de zijdelingse perceelsgrens gebouwd mogen worden. Het betreffende bedrijfsgebouw is reeds op een afstand van 5 meter van de perceelsgrens gelegen en kan derhalve niet uitbreiden in de richting van het geurgevoelige object aan Loonse Molenstraat 10. Derhalve kan hierbij gekeken worden naar de huidige situering van de meest dichtbijgelegen stal.

Met de beoogde herontwikkeling wordt de cultuurhistorisch waardevolle schuur gerestaureerd en in gebruik genomen als groepsaccommodatie. Met de beoogde herontwikkeling wordt tevens rekening gehouden met de ligging van de veehouderij aan Loonse Molenstraat 8. Derhalve wordt het cultuurhistorisch waardevolle pand een aantal meter verplaatst. Met de beoogde herontwikkeling wordt derhalve de groepsaccommodatie gesitueerd op een afstand van ruim 51 meter tot de veehouderij aan Loonse Molenstraat 8. Ten behoeve van de verplaatsing zal de woonbestemming van vorm veranderen. De woonbestemming wordt ter plaatse van de groepsaccommodatie verbreed. In het zuiden zal daarmee de woonbestemming komen te vervallen en worden omgezet naar agrarisch onbebouwde grond. In de regels van onderhavig bestemmingsplan is verankerd dat bebouwing dient te worden gesitueerd op een afstand van ten minste 5 meter uit de zijdelingse perceelsgrens. Uitbreiding van de groepsaccommodatie in de richting van de veehouderij Loonse Molenstraat 8 is dan ook niet mogelijk. Op navolgende figuur is de beoogde situering van de groepsaccommodatie weergegeven. Hierbij is tevens de afstand tot de veehouderij inzichtelijk gemaakt, evenals de huidige en de beoogde woonbestemming.



Figuur 30: Situering groepsaccommodatie ten opzichte van veehouderij

Voldaan wordt aan de vaste afstand van 50 meter tussen de veehouderij aan Loonse Molenstraat 8 en het geurgevoelige object binnen het plangebied.

5.1.4 Resultaten

5.1.4.1 Voorgroondbelasting

De veehouderijlocatie aan Loonse Molenstraat 14 is de veehouderij die het dichtst bij het plangebied is gelegen en daarmee de dominante veehouderij ter plaatse. In navolgende figuur is de berekening met V-Stacks voor de locatie aan Loonse Molenstraat 14 ten opzichte van het plangebied opgenomen.

Naam van het bedrijf: Loonse Molenstraat 10

Berekende ruwheid: 0,20 m

Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volg nr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Loonse Molenstraat 14	135 209	403 208	6,0	6,0	0,50	4,00	1 383

Geur gevoelige locaties:

Volgnr	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	Loonse Molenstraat 10 N	135 223	403 177	14,0	2,6
3	Loonse Molenstraat 10O	135 231	403 157	14,0	1,5
4	Loonse Molenstraat 10Z	135 223	403 154	14,0	1,5
5	Loonse Molenstraat 10W	135 215	403 174	14,0	2,5

Figuur 31. Berekening V-Stacks vergunning voor de verleende vergunning aan Loonse Molenstraat 14 ten opzichte van het plangebied

De geurbelasting op de recreatieve ontwikkelingen blijft ruimschoots onder de maximale norm van 14 oue/m³ voor het plangebied.

5.1.4.2 Achtergrondbelasting

Ten behoeve van de berekening van de achtergrondbelasting dienen de veehouderijen binnen een straal van twee kilometer rondom het plangebied beoordeeld te worden. Hiertoe zijn alle bedrijven in de gemeenten Loon op Zand en Tilburg ingevoerd. De invoergegevens van de bedrijven binnen de gemeenten Loon op Zand en Tilburg voor het programma V-Stacks gebied zijn afkomstig uit de database van het Bestand Veehouderijbedrijven van de provincie Noord-Brabant d.d. 1 oktober 2016. Aangezien er sprake is van een berekening van de huidige situatie is de maximaal vergunbare emissie voor de bedrijven gelijk gesteld aan de vergunde emissie in de bestaande situatie.

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een geurbelasting van circa 2-3 oue/m³. Ter plaatse is derhalve sprake van een zeer goed woon- en leefklimaat. Navolgende figuur geeft de resultaten van de berekening van de achtergrondbelasting weer.

Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten				Achtergrondbelasting in oue/m ³	
ReceptID	Punt	x-coördinaat	y-coördinaat	norm	berekend
01	Loonse Molenstraat 10 Noord	135 223	403 177	20	2,879
02	Loonse Molenstraat 10 Oost	135 231	403 157	20	2,766
03	Loonse Molenstraat 10 Zuid	135 223	403 154	20	2,788
04	Loonse Molenstraat 10 West	135 215	403 174	20	2,915

Figuur 32. Berekening V-Stacks Gebied voor de achtergrondbelasting berekening.

5.1.5 Belangenafweging

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling mogen omliggende veehouderijbedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Deze belangen bestaan uit de voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten en, indien concrete uitbreidingsplannen aanwezig zijn (bijvoorbeeld een reeds vergunde uitbreiding), de realisatie van deze uitbreidingsplannen.

De veehouderijen worden niet belemmerd in de voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten. Bij de berekening van de geurcontouren is immers uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheid door alle bestaande geuremissie op de hoek van de werkelijk benutbare bouwvlakken te leggen in plaats van op de werkelijke emissiepunten. De beoogde ontwikkeling van het plangebied is in deze maximale situatie geen bezwaar. Dit betekent dat ook in een rechtstreekse werking een ontwikkeling van de veehouderijbedrijven niet belemmerd wordt.

Geconcludeerd kan worden dat ter plaatse van de beoogde herbestemming een acceptabel woon- en leefklimaat is gegarandeerd en dat derden niet door de beoogde ontwikkeling in hun belangen worden geschaad.

5.2 Bodem

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Ten behoeve van de bodemkwaliteit is een onderzoek uitgevoerd, navolgend worden hiervan de resultaten weergegeven:

'Resultaten

In de zintuiglijk schone boven- en ondergrond van de vaste bodem (BG1) zijn gehalten aan PCB's en minerale olie gemeten boven de achtergrondwaarden. De verhoogde gehalten hangen samen met het gebruik door de jaren heen. De gehalten vormen geen aanleiding voor aanvullend onderzoek. In de zintuiglijk schone ondergrond van de vaste bodem (OG1) zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden.

In het grondwater ter plaatse van 01 zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gedetecteerd boven de streefwaarden.

Conclusie en advies

De resultaten van het onderzoek stemmen niet geheel overeen met de hypothese. De resultaten vormen echter geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie. Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt, ons inziens, geen belemmering voor de beoogde herbestemming van de onderzoekslocatie en realisatie van een groepsaccommodatie.

De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.'

Het aspect bodemkwaliteit levert geen belemmeringen op voor de beoogde herontwikkeling.

5.3 Geluid

De Wet geluidhinder biedt met name in het ruimtelijk spoor bescherming tegen (spoor)weglawaai en industrielawaai van inrichtingen gelegen op een gezoneerd industrieterrein. In de Wet geluidhinder wordt een beperkt aantal typen objecten beschermd. Dit betreft woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen. Volgens de Wet geluidhinder worden aan weerszijden van een weg zones aangegeven (artikel 74 Wet geluidhinder). Binnen deze zones worden eisen gesteld aan de geluidbelasting. Buiten de zones worden geen eisen gesteld. De ontwikkeling ziet toe op herontwikkeling van het plangebied naar een recreatiebestemming.

Hotels, recreatiewoningen en kantoren zijn niet geluidsgevoelig in het kader van de Wet geluidhinder. Uit jurisprudentie blijkt dat vakantiewoningen die naar hun aard niet bestemd zijn voor bewoning in de zin van de Wet geluidhinder doch voor recreatief verblijf niet hoeven te worden betrokken bij de besluitvorming. Derhalve hoeft niet getoetst te worden aan het aspect geluid ten gevolge van wegverkeer.

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 betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden.

In de 'Regeling niet in betekenende 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 betekenende 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 geen toevoeging van extra bebouwing tot gevolg heeft, 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 vergunningsvrij bouwen mogelijk is.

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Het plangebied kan getypeerd worden als 'gemengd gebied'. Het kan in dergelijke gebieden gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid wordt hieronder verstaan. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap verlaagd worden.

In de omgeving van het plangebied liggen geen niet-agrarische bedrijven. Het dichtstbijzijnde bedrijf ligt op een afstand van meer dan 750 meter van het plangebied. Deze afstand is dusdanig groot dat de ontwikkeling in het kader van Bedrijven en milieuzonering geen bezwaar is.

Op korte afstand van de recreatiewoning zijn twee agrarische bedrijven gelegen. Ook voor agrarische bedrijven gelden vaste afstanden op basis van de bedrijvenlijst van VNG. De afstand veroorzaakt door het aspect geur hoeft in dit kader niet meegenomen te worden omdat hiervoor afwijkend beleid is opgesteld middels de Wet geurhinder en veehouderij. Enkel de aspecten stof en geluid zijn relevant in dit kader. Voor het bedrijf aan de Loonse Molenstraat 8 geldt in 'gemengd gebied' een richtafstand van 10 meter. De recreatiewoning zal op een afstand van circa 51 meter van dit bedrijf gesitueerd worden. Voor het bedrijf aan Loonse Molenstraat 14 geldt in 'gemengd gebied' een afstand van 30 meter. De recreatiewoning wordt gesitueerd op een afstand van 35 meter van het betreffende bedrijf.

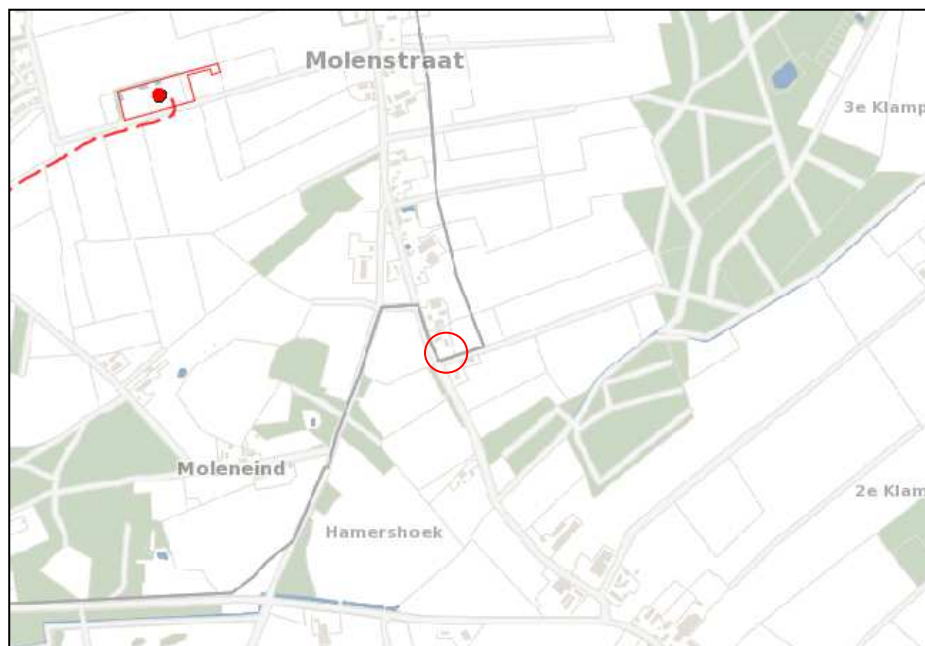
5.6 Externe veiligheid

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), 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 nutsvoorziening. Het betreft een ontwateringsinstallatie, hoofdactiviteit voor de inrichting is aardolie- en aardgaswinning. Ter plaatse geldt een risico-afstand van 50 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 33: Uitsnede risicokaart Noord-Brabant

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 hoofdwegenet 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 2 kilometer 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 circa 850 meter tot het plangebied is een buisleiding gelegen. Dit betreft een aardgasleiding van Vermilion Oil & Gas Netherlands. Met een dermate grote afstand tot het plangebied kan interactie normaliter niet plaatsvinden.

Op een afstand van circa 2,2 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 Water

5.7.1 Inleiding

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren en afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegenomen in de totstandkoming van een plan. De watertoets verplicht tot het opnemen van een 'waterparagraaf' in de toelichting van alle ruimtelijke plannen, met de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van een plan voor de waterhuishouding.

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 de initiatieven binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijk optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.

5.7.2 Waterbeleid waterschap de Dommel

5.7.2.1 Inleiding

De waterbeheerder ter plaatse van het plangebied is Waterschap De Dommel. Dit betekent dat het waterschap verantwoordelijk is voor de waterhuishoudkundige verzorging (waterkwaliteit en waterkwantiteit) binnen het plangebied. In deze paragraaf wordt een overzicht gegeven van het beleid dat het waterschap hanteert. Het beleid van het waterschap is verwoord in het 'Waterbeheerplan 'Waardevol Water', de Keur en de 'Beleidsnotitie Ontwikkelen met een duurzaam wateroogmerk'.

5.7.3 Waterbeheerplan De Dommel 2016-2021 'Waardevol Water'

Het Waterbeheerplan 'Waardevol Water' is actueel vanaf 1 januari 2016. In dit Waterbeheerplan van Waterschap De Dommel is aangegeven wat de doelen van het waterschap zijn voor de periode 2016 - 2021 en hoe het waterschap dit wil bereiken. Het waterbeheerplan geeft vier uitgangspunten weer die de richting aangeven van de plannen en oplossingen van het waterschap voor de periode 2016 – 2021. Deze vier uitgangspunten luiden als volgt:

1. De beekdalbenadering: Door het beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan het waterschap integraler en effectiever werken. Wel is samenwerking met andere overheden, andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het ommeland. Water verbindt mensen.
2. De gebruiker centraal: De omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt. Ook veranderen de behoeften en belangen van gebruikers. De waarde van water verandert met de maatschappij mee. Daar heeft het waterschap oog voor en speelt daarop in.
3. Samen sterker: Door de handen ineen te slaan met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven, bereikt het waterschap meer dan op eigen houtje. Zij aan zij zoekt het waterschap naar de beste oplossingen en maakt daar werk van. Het waterschap wil inspireren en ruimte geven. Door flexibel te zijn in de samenwerking met ideeën van derden versterkt het waterschap de uitvoeringskracht.
4. Gezonde toekomst: Ook toekomstige generaties wil het waterschap voldoende, veilig en schoon water kunnen bieden. Overal in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. Het waterschap sluit hierbij aan en ziet het als een inspirerende uitdaging. Mensen bewust maken van de waarde van water om zo tot duurzaam gebruik te komen zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

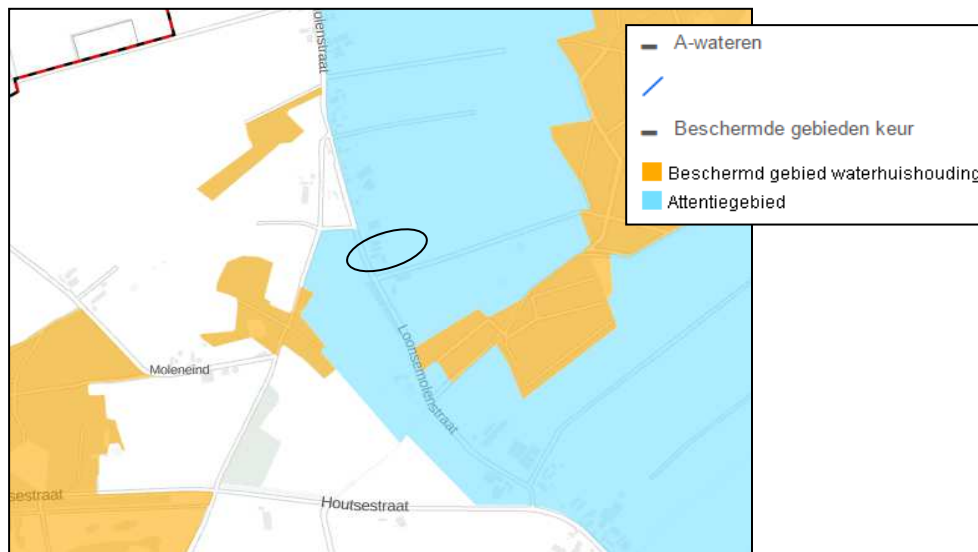
De werkzaamheden van het waterschap zijn onder te verdelen in de volgende thema's:

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- Voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

5.7.3.1 Keur 2015

Voor waterhuishoudkundige ingrepen ter plaatse van het plangebied is de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' 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 om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan

worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van het plangebied ten opzichte van de nabijgelegen Keur- of attentiegebieden.



Figuur 34: Keurkaart 'Keur Waterschap De Dommel 2015'

Het plangebied aan Loonse Molenstraat 10 te Loon op Zand is op de kaart behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' aangewezen als gelegen in een attentiegebied. De beoogde ontwikkeling voorziet niet in de oprichting van extra bebouwing en heeft daarmee geen negatief effect op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse.

5.7.3.2 Beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk'

De beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' dateert van juli 2006. Deze beleidsnotitie geeft een inhoudelijke uitwerking en onderbouwing van de beleidsterm 'hydrologisch neutraal bouwen'. Het maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Het bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om de negatieve hydrologische consequenties te compenseren. De beleidsterm 'hydrologisch neutraal bouwen' is in de beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' vertaald in een aantal toetsbare criteria welke de watertoets vormen. In de beleidsnotitie worden de toetsaspecten en toetsmethodieken uitvoerig beschreven.

5.7.3.3 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

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.

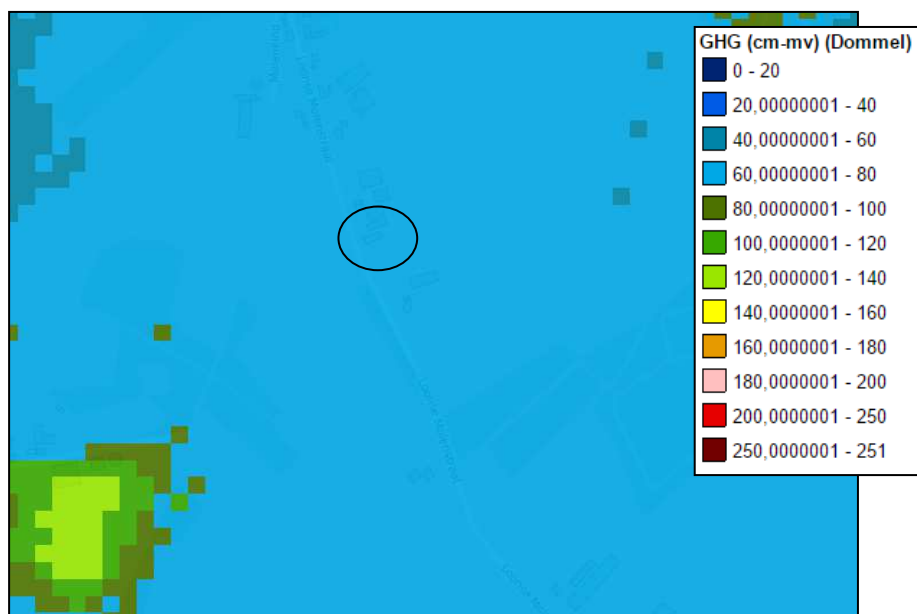
Met de beoogde herontwikkeling wordt een afname van het verhard oppervlak met 100 m² verwacht. Op basis van artikel 15 van de 'Algemene regels Keur waterschap De Dommel 2015' geldt voor een dergelijke ontwikkeling met een toename van verhard oppervlakte < 2.000 m² een vrijstelling van het verbod, zoals 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 toegenomen 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.

5.7.4 Waterparagraaf

5.7.4.1 Uitgangspunten

De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) ter plaatse van het plangebied aan Loonse Molenstraat 10 te Loon op Zand bedraagt 60-80 cm-mv. Navolgende figuur geeft de GHG ter plaatse van het plangebied weer.



Figuur 35: GHG ter plaatse van het plangebied

5.7.5 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied bedraagt circa 11 meter boven NAP. De bodem binnen het plangebied betreft een zandgrond (hoge zwarte enkeerdgronden; lemig fijn zand,

akkerbodem 60-70 cm). Binnen het plangebied vindt geen grondwateronttrekking plaats. De GHG ter plaatse van het plangebied is gelegen tussen 60-80 cm-mv, de GLG is gelegen tussen op 140-160 cm-mv of meer.

5.7.6 Afvalwater

In het buitengebied van de gemeente Loon op Zand is een drukrioleringsstelsel aanwezig. Het perceel aan de Loonse Molenstraat 10 is hier in de huidige situatie reeds op aangesloten. Dit geldt voor zowel de woning als het betreffende bijgebouw. In dit kader zullen met de ontwikkeling derhalve geen veranderingen optreden.

5.7.7 Hemelwaterafvoer na ontwikkeling

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. Om overlast op eigen terrein te voorkomen, kan op vrijwillige basis een infiltratievoorziening worden aangelegd. Ter plaatse is in de huidige situatie reeds sprake van een infiltratieveld op het weiland gelegen achter bebouwing, tevens wordt water afgevoerd via de omliggende sloten. Bovendien neemt het verhard oppervlak af in samenhang met de beoogde ontwikkeling omdat de bebouwing zal afnemen in de toekomstige situatie.

5.7.8 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. 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-uitlogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitlogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. 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 Afval

Ter plaatse van de bedrijfsmatige activiteit zal door de initiatiefnemers zorg worden gedragen voor de afvoer van afval. Op het terrein aan de Loonse Molenstraat 10 is ruim voldoende gelegenheid voor het plaatsen van een hiervoor geschikte container van 1100 liter.

5.9 Archeologie

5.9.1 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

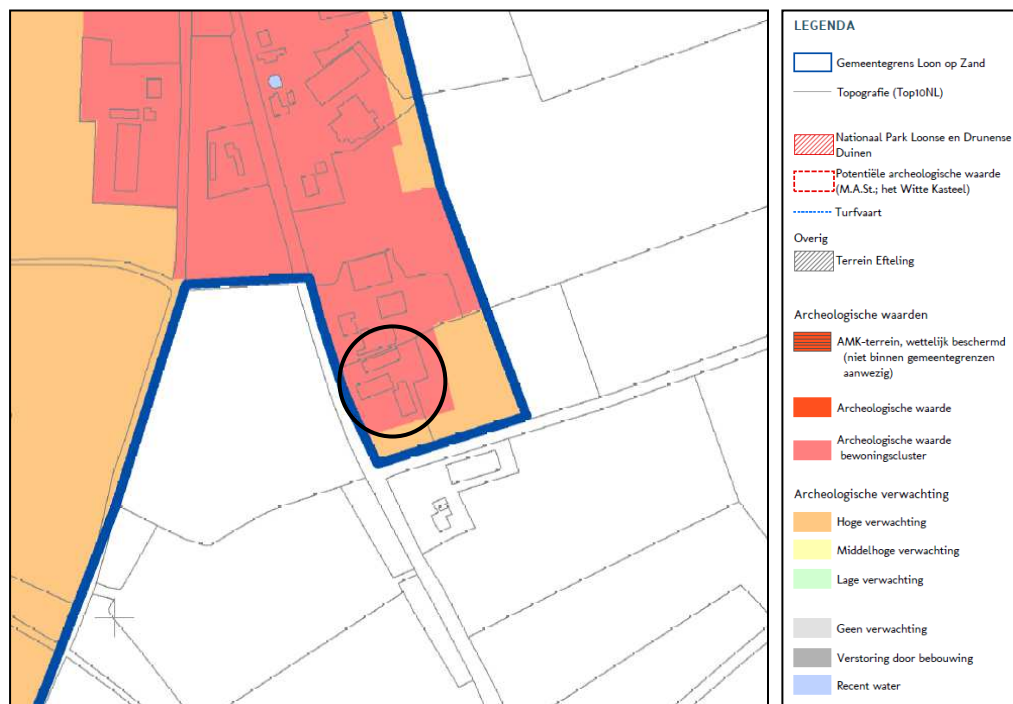
behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

5.9.2 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.

5.9.3 Gemeentelijk archeologiebeleid

De gemeente Loon op Zand is voornemens gemeentebreed archeologiebeleid vast te stellen. De gemeente heeft daartoe een nieuwe verwachtingenkaart op laten stellen. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de gemeentelijke verwachtingenkaart. Het plangebied is hierbij weergegeven in de zwarte cirkel.



Figuur 36: Uitsnede gemeentelijke verwachtingenkaart, september 2017

Het plangebied kent op basis van de verwachtingenkaart een 'Archeologische waarde – bebouwingscluster'. Aan deze waarde wordt op basis van de maatregelenkaart 'categorie 2b' toegekend. Binnen deze gebieden geldt een onderzoeksplicht naar archeologische waarden bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 centimeter beneden maaiveld.

Aan het plangebied aan Loonse Molenstraat 10 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 0,3 meter beneden maaiveld;
- Bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,3 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 behouden, waarmee eventueel aanwezige archeologische waarden ter plaatse van het plangebied worden beschermd. Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. Er vinden geen graafwerkzaamheden plaats die verstoring van de bodem tot gevolg hebben. Een archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

5.10 Cultuurhistorie

Het plangebied is gelegen binnen de regio Meierij. De bewoningsgeschiedenis en de inrichting van dit 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 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 én 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).

Het plangebied is aangeduid als gelegen in 'Historische zichtrelaties vlak – molenbiotoop' dit gebied is aangewezen ten behoeve van bescherming van het zicht op de molen gelegen in de omgeving van het plangebied aan Loonse Molenstraat 14a. De Loonse Molenstraat is tevens, ter plaatse van het plangebied, aangeduid als lijn van redelijk hoge waarde.

De beoogde herontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de cultuurhistorische waarden van het gebied en voorziet enkel in een positieve ontwikkeling middels de restauratie van de cultuurhistorisch waardevolle schuur ter plaatse.

5.11 Natuur en ecologie

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 Habitatrichtlijnen zijn bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving middels de Wet natuurbescherming. Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

5.11.1 Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. 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 de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

In de omgeving van het plangebied is het Vogel- en Habitatrichtlijngebied 'Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen' gelegen op een afstand van circa 1.200 meter van het plangebied. Op navolgende figuur is de ligging van het plangebied ten opzichte van het Vogel – Habitatrichtlijngebied weergegeven.



Figuur 37: Ligging plangebied ten opzichte van Vogel- en Habitatrichtlijngebieden

De beoogde herontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie is door de kleinschaligheid en het karakter van de ontwikkeling geen bezwaar in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

5.11.2 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. De verbodsbepalingen en afwijkingsmogelijkheden in de Wet natuurbescherming zijn uitsluitend van toepassing op de soorten waarvoor dit onmiddellijk voortvloeit uit de vereisten van de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern, het Verdrag van Bonn, het Biodiversiteitsverdrag en de Benelux-overeenkomst op het gebied van de jacht en de vogelbescherming. Het gaat daarbij om alle op het Europees grondgebied in het wild levende vogels en voorts om de dieren- en plantensoorten van Europees belang die van nature op het Nederlands grondgebied voorkomen.

Om de instandhouding van de wettelijk beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden.

De te restaureren schuur wordt in de huidige situatie intensief gebruikt ten behoeve van de huidige functie, de verwachting is dan ook dat ter plaatse geen beschermde dier-(of plant-)soorten voorkomen. Vanuit de algemene zorgplicht dient tijdens de werkzaamheden wel continu gelet te worden op aanwezigheid van al dan niet beschermde planten en dieren. Bij aantreffen van deze planten en dieren moet worden voorkomen dat deze worden verstoord.

In samenhang met de ontwikkeling zullen is een verkennend flora- en faunaonderzoek uitgevoerd, navolgend zijn de resultaten hiervan opgenomen:

'Samenvattend

De voorgenomen ingreep kan een overtreding betekenen met betrekking tot de Vogelrichtlijn en van artikel 3.1 lid 2 van de Wet Natuurbescherming indien de functionaliteit van een verblijfplek van een Kerkuil niet gegarandeerd kan worden. Om een overtreding te voorkomen dienen afdoende mitigatie- en compensatiemaatregelen genomen te worden naar de richtlijnen die namens de bevoegde autoriteit vastgelegd zijn in het document Kennisdocument Kerkuil versie 1.0 juli 2017. Vervolgonderzoek naar de functionaliteit van de verblijfplek en plaatselijke staat van in stand houding is noodzakelijk om tot een goede afweging te komen ten aanzien van de te nemen maatregelen. Een ontheffingsaanvraag is noodzakelijk indien de functionaliteit van de verblijfplek niet gegarandeerd kan worden. Een ontheffingsaanvraag kan ook ingediend worden ter verkrijging van goedkeuring van het voorgestelde mitigatie- en compensatieplan.

Indien de hiervoor genoemde algemene voorzorgsmaatregelen in acht worden genomen, worden ten gevolge van voorgenomen ingrepen en herontwikkeling van het plangebied verder geen negatieve effecten verwacht op beschermde natuurgebieden en strikt beschermde soorten en hun leefgebied. Ontheffingsaanvraag is verder alleen noodzakelijk indien niet gegarandeerd kan worden dat nesten van broedvogels in het broedseizoen niet verstoord, vernietigd of weggehaald worden.'

Ten behoeve van de bescherming van de kerkuil heeft overleg plaatsgevonden met de plaatselijke uilenwerkgroep. Aan hen is voorgenoemde conclusie voorgelegd waarbij is aangegeven dat compenserende maatregelen uitgevoerd zouden kunnen worden. Door hen is een inventarisatie gemaakt van de 'kastdichtheid' in de omgeving van het plangebied. Aangegeven wordt dat de kastdichtheid ter plaatse redelijk hoog is en dat de helft van deze kasten in de huidige situatie nog niet bezet is. Zij geven daarbij aan het overbodig te vinden een extra kast te plaatsen ten behoeve van onderhavige ontwikkeling. Redenen hiervoor zijn dat het slechts om een vermoeden gaat ten aanzien van het mogelijke verblijf van de kerkuil, dat zij de omgeving van het plangebied niet zien als uitermate geschikt voor het verblijf van de uil en ook vanwege de hiervoor genoemde hoge kastdichtheid waarbij slechts de helft de afgelopen jaren bezet is geweest. De ontwikkeling levert derhalve in het kader van natuurwaarden en ecologie geen bezwaren op en compensatiemaatregelen worden niet noodzakelijk geacht.

5.11.3 Gebiedsbescherming

Het programma aanpak stikstof 1 juli 2015-1 juli 2021 verbindt economische ontwikkeling met het op termijn realiseren van de instandhoudingsdoelstellingen van de voor stikstof gevoelige habitattypen en (leefgebieden van) soorten voor de Natura 2000-gebieden die zijn opgenomen in dit programma. Het gaat daarbij om het voorkomen van achteruitgang (behoud) en om het op termijn waar nodig realiseren van herstel, om op landelijk niveau een gunstige staat van instandhouding voor deze habitattypen en soorten te bereiken. Het programma bevat daartoe brongerichte maatregelen die leiden tot een afname van stikstofdepositie en herstelmaatregelen die leiden tot een versterking van de natuurwaarden in Natura 2000-gebieden. Door deze maatregelen kunnen in en rondom de Natura 2000-gebieden ook nieuwe economische activiteiten worden toegelaten die stikstofemissie met zich brengen.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is met behulp van AERIUS calculator een PAS-beoordeling gemaakt. Daarvoor is uitgegaan van een gemiddelde toename van 5 vervoersbewegingen per dag en de toevoeging van één verwarmingsinstallatie bijvoorbeeld een Hrketel. De resultaten van deze berekening zijn opgenomen als bijlage bij de toelichting. De conclusie voortkomend uit de berekening luidt als volgt: *'uit de berekening blijkt dat de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden onder de grenswaarde van 0,05 mol/ha/jaar blijft. Dit houdt in dat het project voor wat betreft stikstofemissie en -depositie niet vergunningsplichtig is en dat geen melding hoeft te worden gedaan.'*

Er hoeft in het kader van de beoogde ontwikkeling derhalve geen PAS-melding te worden gedaan.

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

Ten behoeve van de verplaatsing van de cultuurhistorisch waardevolle schuur wordt de woonbestemming van vorm veranderd. Een gedeelte wordt daartoe bestemd naar 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden', naar voorbeeld van de omliggende gronden. Ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' mag niet worden gebouwd.

6.4.2 Wonen – 1

Het plangebied zal de woonbestemming behouden. Binnen het bestemmingsvlak wordt één woning met bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Tevens wordt binnen de aanduiding wonen, de aanduiding 'groepsaccommodatie' en aanduiding 'karakteristiek' toegevoegd.

6.4.3 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 0,3 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 voorontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan, na behandeling in het college van burgemeester en wethouders, wordt gepubliceerd en zes weken ter inzage wordt gelegd. Het (voor-)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.

7.4 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg zijn Tennet, PPS Pipelines, Waterschap De Dommel, de provincie Noord-Brabant en de brandweer/veiligheidsregio op de hoogte gesteld van de voorgenomen plannen. Uit de reacties zijn geen bezwaren naar voren gekomen. Een overzicht van de reactie maakt als bijlage onderdeel uit van onderhavig bestemmingsplan.

7.5 Inspraakreactie

Onderhavig bestemmingsplan heeft in het kader van het vooroverleg met ingang van 9 november 2017 voor 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode stond het eenieder vrij een inspraakreactie in te dienen op het plan. Er is één inspraakreactie binnen gekomen. Een overzicht van

de reactie en de beantwoording van deze reactie maakt als bijlage onderdeel uit van onderhavig bestemmingsplan.

7.6 Zienswijzen

Dit bestemmingsplan heeft voor 6 weken als ontwerp voor een ieder ter inzage gelegen voor de zienswijzentermijn. Gedurende de inzagetermijn zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.