

Toelichting vastgesteld bestemmingsplan buitengebied Loon op Zand

Kraanven 9, Loon op Zand



Colofon

Arvalis Zeeland Brabant Gelderland

11 juni 2024

Kantoor 's-Hertogenbosch
Onderwijsboulevard 225
5223 DE 's-HERTOGENBOSCH
Postbus 100
5201 AC 's-HERTOGENBOSCH

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied.....	5
2.	Het plan	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Beoogde situatie	7
2.2.1	Landschappelijke inpassing	8
3.	Planologisch beleidskader	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	9
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	9
3.1.3	Ladder duurzame verstedelijking	10
3.2	Provinciaal beleid	12
3.2.1	Brabantse omgevingsvisie	12
3.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.....	13
3.3	Gemeentelijk beleid	17
3.3.1	Structuurvisie	17
3.3.2	Bestemmingsplan	17
4.	Ruimtelijke aspecten.....	19
4.1	Flora en Fauna	19
4.1.1	Natuurnetwerk Nederland.....	19
4.1.2	Wet natuurbescherming	20
4.2	Cultuurhistorie en archeologie.....	23
4.3	Mobiliteit en parkeren	27
4.4	Geur.....	28
4.5	Technische infrastructuur	30
4.6	Bodem en verblijfsruimte	30
4.7	Geluid.....	31
4.8	Luchtkwaliteit en verkeer	32
4.9	Externe veiligheid.....	35
4.9.1	Relevante risicobronnen	36
4.9.2	Plaatsgebonden risico	37
4.9.3	Groepsrisico.....	37
4.9.4	Standaard verantwoording gemeente Loon op Zand.....	38
4.10	Bedrijven en milieuzonering	41
4.11	Water	42
4.11.1	Rijksbeleid	43
4.11.2	Regionaal Water en Bodem programma (RWP) 2022-2027	43
4.11.3	Waterschap Brabantse delta	44
4.11.4	Afkoppelen afval- en hemelwater	46

5.	Economische En Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
5.1	Economische uitvoerbaarheid	48
5.2	Procedures	48
6.	Juridische toelichting	49
6.1	Regels	49
6.2	Verbeelding	49
7.	Bijlage.....	50

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de agrarische bedrijfslocatie aan de Kraanven 9 is het voormalige varkenshouderijbedrijf van initiatiefnemer gevestigd. Na de beëindiging van de varkenshouderij zijn de stallen gesloopt. Hiervoor in de plaats is een tweetal agrarische loodsen teruggebouwd. De loodsen zijn bedoeld voor het houden van paarden, schapen en de opslag van agrarische producten. Cliënt is voornemens om de agrarische activiteiten te beperken tot het houden van paarden en pony's. Voor de vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen heeft cliënt de wens om een verblijfsrecreatief bedrijf te starten.

Na het toekennen van de tijdelijke vergunning en de opgedane kennis m.b.t. de recreatieve verblijfsruimtes beoogd initiatiefnemer met onderliggend plan de tijdelijke vergunning om te zetten naar een bestemmingswijziging.

Op 3 augustus 2017 is een principeverzoek bij de gemeente Loon op Zand ingediend om medewerking te vragen aan een herbestemming van de agrarische bestemming naar de enkelbestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' met de functieaanduidingen 'paardenhouderij' en 'statische opslag'.

Op 14 november 2017 heeft de gemeente Loon op Zand besloten in principe in te stemmen met het verzoek om een nieuw bestemmingsplan te maken voor deze locatie. Om medewerking te verlenen aan het starten van een verblijfsrecreatief heeft de gemeente de volgende voorwaarden gesteld:

- Voordat een ontwerpbestemmingsplan in procedure gaat, zal een overeenkomst tegemoetkoming in schade afgesloten worden.
- Er wordt aansluiting gezocht bij de systematiek en maatvoering van het bestemmingsplan Buitengebied 2011, Herziening 2015.
- Het ontwerpbestemmingsplan dient maximaal 2 jaar na het principebesluit in procedure te zijn.

Het principebesluit is te vinden in bijlage 1. Dit bestemmingsplan is tot stand gekomen na het verlenen van de tijdelijke vergunning. Met dit bestemmingsplan beoogd initiatiefnemer de tijdelijke vergunning om te zetten voor onbeperkte tijd.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen ten noordwesten van de dorpskern Loon op Zand. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Loon op Zand, sectie I, nummer 2480 en 2481. In figuur 1-1 is de ligging van de initiatieflocatie weergegeven.



Figuur 1-1: Situering plangebied

2. Het plan

2.1 Huidige situatie

Aan de Kraanven 9 te Loon op Zand is het agrarische bedrijf van de initiatiefnemers gelegen. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 6000 m². De locatie heeft in de huidige situatie de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden'. Op de locatie zijn twee bedrijfsloodsen gelegen. De loodsen hebben een vloeroppervlakte van respectievelijk 834 m² en 516 m². In de situatie voorheen werden de loodsen gebruikt voor het huisvesten van paarden en schapen en het opslaan van agrarische producten.

2.2 Beoogde situatie

De initiatiefnemer is voornemens om de agrarische activiteiten op de locatie te beperken tot het houden van paarden en pony's. In de vrijkomende bedrijfsgebouwen wil de initiatiefnemer een verblijfsrecreatief bedrijf starten.

Het plan van de initiatiefnemer richt zich op 3 pijlers:

- Een vakantieappartement welke plaats biedt aan 32 slaappleatsen, verdeeld over meerdere eenheden. Het aantal slaappleatsen per eenheid zal variëren.
- Een pensionstalling voor 11 paarden en pony's voor kort- en langdurig verblijf al dan niet in combinatie met de verblijfsrecreatie.
- Ondersteunende horeca met een oppervlakte van 50 m².
- Statische opslag van auto's, boten, caravans, campers en dergelijke.

De eerste twee pijlers, de verblijfsrecreatie en de pensionstalling, zijn de belangrijkste. Deze twee functies versterken elkaar en zorgen tezamen voor een duurzame economische basis van de bedrijfslocatie. De ondersteunende horecavoorziening maakt onderdeel uit van de recreatieve pijler. Het gaat dan om het aanbieden van non-alcoholische en zwak alcoholische dranken aan de gasten en eventueel een simpele lunch. De horeca zal niet toegankelijk zijn voor gasten van buitenaf. Met statische opslag kan de overige oppervlakte van de kwalitatief nog goede loodsen in zijn geheel benut worden om kapitaalvernietiging door sloop te voorkomen. In bedrijfsploeroppervlakte zal 500 m² toe te rekenen zijn aan de verblijfsrecreatie inclusief ondersteunende horeca, 225 m² aan de paardenhouderij met ruimte voor 11 paarden en pony's en de overige 505 m² ten behoeve van statische opslag. Als laatste nog een ruimte welke in gebruik is als privé werkplaats (120 m²). Aan de achterzijde op het perceel wordt een buitenrijbaan gemaakt. In onderstaande figuur is een globale indeling voor het beoogde situatie weergegeven.

Deze beoogde situatie is door middel van een overeenkomst voor 5 jaar gedoogd door de gemeente Loon op Zand. Om het geheel compleet te maken en te legaliseren, wordt nu onderliggend plan aangeboden.



Figuur 2-1: Globale indeling beoogde situatie

2.2.1 Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing van het beoogde initiatief is afgestemd op de kwaliteiten en kenmerken van het landschap in de omgeving van het plangebied. Met het landschappelijk inpassingsplan wordt voldaan aan de eisen voor kwaliteitsverbetering vanuit de provincie en gemeente. In afbeelding 2-2 is het beplantingsplan weergegeven, voor het volledige landschappelijke inpassingsplan wordt verwezen naar bijlage 7.



Figuur 2-2: uitsnede landschappelijke inpassing

3. Planologisch beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (13 maart 2012 vastgesteld) omvat het ruimtelijke rijksbeleid tot 2040. Het uitgangspunt van de structuurvisie is voldoende ruimte te bieden voor het versterken van de Nederlandse concurrentiepositie, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid. Deze doelstellingen zijn vertaald in de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). Deze RHS beslaat de gebieden in Nederland die een belangrijke functie vervullen op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking, water, natuur en landschap. Ten aanzien van deze gebieden is beleid geformuleerd om de kwaliteiten ervan te behouden.

Naast ruimte maken en het versimpelen en verbeteren van omgevingsrecht wordt er ook geïnvesteerd, met name in de capaciteit van de infrastructuur. Prioriteit krijgen de mainports, de Brainports en de Greenports, alsmede de achterlandverbindingen. Opgaven van nationaal belang voor de provincies Limburg en Noord-Brabant zijn onder andere:

- Het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost Nederland (Brainport Avenue) en Greenport Venlo door het optimaal benutten en waar nodig verbeteren van de (internationale) bereikbaarheid van deze gebieden via weg, water, spoor en lucht (o.a. verdere ontwikkeling Eindhoven Airport).
- Het borgen van de waterveiligheid en – kwaliteit en zoetwatervoorziening voor de korte termijn (zoals Maaswerken en uitvoering hoogwaterbeschermingsprogramma) en de lange termijn. Binnen het Deltaprogramma wordt deze opgave aangepakt.
- Het tot stand brengen en beschermen van de natuur (Natuur Netwerk Nederland), inclusief de Natura 2000 gebieden.

De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De regels welke doorvloeien vanuit het Rijk zijn door vertaald in de provinciale verordening en het bestemmingsplan van de gemeente. Belangrijk aandachtspunt hierbij zijn de effecten op de NNN.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Naast de Structuurvisie kent de Rijksoverheid ook het 'Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2011'. De eerste tranche van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening is vastgesteld op 22 augustus 2011 en op 30 december 2011 in werking getreden. Dit Barro is ontstaan bij het ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Rijk heeft hierin vastgelegd dat voor een aantal specifieke onderwerpen algemene regels gelden, dit is immers een bevoegdheid van het Rijk. Het gaat hierbij om het beschermen van de nationale belangen.

In het Barro zijn regels opgenomen waaraan de inhoud van bestemmingsplannen moet voldoen. Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van

bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het Barro kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is door het Rijk vastgelegd dat de Provincie verantwoordelijk is voor de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS, inmiddels door het Rijk Nationaal Natuurnetwerk genoemd) en begrenzing en bescherming van de EHS dient vast te leggen in een provinciale verordening.

In Noord-Brabant is de EHS vastgelegd in het Natuur Netwerk Brabant. In paragraaf 3.2.3 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant wordt de begrenzing van de Natuur Netwerk Brabant bepaald en wordt invulling gegeven aan het beschermingsregime op basis van het Barro.

Het nieuwe bestemmingsplan schaad geen nationaal belang. Vandaar dat de regels zoals gesteld in het Barro, niet van toepassing zijn. Onderhavige ontwikkeling is ook niet in strijd met de regels van het Barro.

3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

De Ladder duurzame verstedelijking is een processchema dat alle mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen of initiatieven voor stedelijke functies, via beleidskaders begeleidt naar een optimale locatiekeuze. De ladder duurzame verstedelijking is geïntroduceerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De motiveringseis om te voldoen aan de ladder duurzame verstedelijking is vervolgens vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder heeft als doel te komen tot een zorgvuldig ruimtegebruik waarbij goede afwegingen worden gemaakt waar gebouwd mag worden. Het systeem van de ladder zorgt voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming waar wel en waar niet mag worden gebouwd. De ladder is een toetsingsinstrument voor ontwikkelaars en de overheid wat gevolgd moet worden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Aan de hand van 3 stappen dient het ruimtelijk vraagstuk gemotiveerd te worden:

1. Bepalen van de regionale vraag naar ruimte
2. Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied
3. Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied

De ladder duurzame verstedelijk is erop gericht om ontwikkelingen die een ruimtelijke impact hebben zoveel mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied op te vangen. Hierdoor wordt verstening van het buitengebied tegengegaan. Uitgangspunt is dat steden en dorpen niet onnodig 'uitdijen' terwijl er in de kernen nog ruimte is voor ontwikkelingen. Wanneer er in de kernen ontwikkellocaties zijn moeten deze eerst opgevuld worden alvorens men uitbreidt in het buitengebied. Ook wanneer het gaat om herstructureringsprojecten moet hier voorrang aangegeven worden.

Onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan nieuwe bebouwing die een stedelijk karakter heeft zoals woningbouw, realisatie winkelruimte, kantoorpanden, bedrijventerreinen of overige stedelijke functies (maatschappelijk, religie, cultuur, leisure, recreatie -> dit op basis van uitspraken van de RvS). De ladder voor duurzame verstedelijking richt zich op substantiële veranderingen en bouwplannen, die qua aard en omvang zodanig zijn, dat voor mogelijke leegstand elders gevreesd

zou kunnen worden. Het doel is om overbodige bouwplannen (kantoren, woningen) te voorkomen en hergebruik te stimuleren.

De ontwikkeling valt niet onder de definitie die de ladder voor duurzame verstedelijking stelt voor stedelijke ontwikkeling en kan daaraan dus niet getoetst worden. Geconcludeerd kan worden dat het landelijk beleid geen belemmering vormt voor de gewenste ontwikkeling in het plangebied.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse omgevingsvisie

De Brabantse Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de periode tot 2050. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaat-proof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Brabantse Omgevingsvisie geeft aan hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien. En waar Brabant

in 2030 tenminste moet staan om die lange termijndoelen te halen. De visie noemt hiervoor een vijftal hoofdpogingen:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moet er minder energie worden gebruikt en meer duurzame energie worden opgewekt.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop men zich verplaatst verandert en dit stelt andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering is er sprake van meer extremen in temperatuur en neerslag. Hier moet mee worden omgegaan.
5. Concurrerende, duurzame economie: Noord-Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

De Brabantse Omgevingsvisie wordt uitgewerkt in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. In deze Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vindt een vertaalslag van de hoofdpogingen in concreet bindende regels plaats. De ontwikkeling wordt in navolgende paragraaf getoetst aan deze verordening.

Het initiatief past goed binnen de omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant. Het initiatief versterkt de economische positie van het bedrijf en vormt in ruimtelijke zin geen belemmering voor de direct omgeving of het gebied waarin het gelegen is.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Naast de omgevingsvisie kent de Provincie Noord-Brabant de interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerd vanaf 15 april 2022). In de omgevingsverordening staan de regels die de provincie stelt aan de bestemmings- en omgevingsplannen van gemeenten.

Met de Interim omgevingsvergunning bereid de provincie Noord-Brabant de komst van de omgevingswet concreet voor en hanteert zij de in de wet aangegeven schrijf- en handelingswijze. De omgevingsverordening is geschreven met oog voor de doelgroep: burgers, gemeenten en waterschappen.

Essentieel onderdeel van de verordening is de gedachte dat ontwikkelingen en plannen in gezamenlijkheid uitgevoerd worden en overleg en dialoog worden daarom toegejuicht. De verordening biedt voor ontwikkelaars en gemeenten meer mogelijkheden tot maatwerk, vaste afstanden en grootte maten worden losgelaten en er komt meer nadruk te liggen op het passend maken van initiatieven in hun omgeving.

Voor gemeenten is hoofdstuk 3 van de verordening het belangrijkste, het hoofdstuk heeft 'instructieregels aan gemeenten' als titel gekregen. Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling van het plangebied zijn de regels die de omgevingsverordening aanreikt voor vestiging van een niet-agrarische functie in landelijk gebied van toepassing. Onderstaand is dit artikel weergegeven, cursief is vermeld hoe de beoogde ontwikkeling voldoet aan de regels.

Artikel 3.73 vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied

Lid 1. Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
 1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
Het plangebied is gelegen in de nabijheid van de Loonse en Drunense duinen. Er is een beweging gaande waarbij agrarische activiteiten afnemen en meer (extensieve) vormen van recreatie ontstaan. De ontwikkeling op het plangebied past binnen deze bewering en er is daarom sprake van een functie die passend is in de omgeving.
 2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
Ten aanzien van de ruimtelijke aspecten wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van deze onderbouwing. De leefbaarheid en leegstand elders wordt niet beïnvloed door de ontwikkeling op het plangebied.
 3. hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.
Er is sprake van de omvorming tot natuur van een deel van het plangebied en de gebouwen krijgen met de ontwikkeling een nieuwe bestemming en worden daarmee behoed voor leegstand en verpaupering.
- b. er vindt geen splitsing (IOV) plaats van het bouwperceel;
Het bouwperceel blijft één geheel
- c. overtollige bebouwing wordt gesloopt;

*Alle aanwezige bebouwing kent een logisch gebruik en bestemming in de beoogde situatie.
Er is geen sprake van overtollige bebouwing.*

- d. de vestiging heeft geen betrekking op:
 - 1. een kantoor met baliefunctie;
Er is geen kantoor met baliefunctie beoogd
 - 2. lawaaisport;
Er is geen lawaaisport beoogd
 - 3. mestbewerking.
Er is geen mestbewerking beoogd

Lid 2. Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:

- a. over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;
Er is geborgd dat de omvang van de activiteiten voor langere termijn passend is. De omvang en publieksaantrekkende werking staan op gelijke voet.
- b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;
In de regels zijn de gebruiksactiviteiten geborgd
- c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;
Er is geen sprake van opslag en/of stalling buiten gebouwen.
- d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.
Er is geen groei van het bedrijf beoogd. Mocht onverhoopt het bedrijf groeien en niet langer passend zijn op deze locatie dan zal het verplaatsen naar een meer geschikte locatie.

Lid 3. Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:

- a. bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;
Vestiging van het type bedrijf dat op het plangebied zal vestigen is niet logisch op een bedrijventerrein. Het past binnen een goede ruimtelijke ordening om het plangebied als dusdanig te gaan gebruiken.
- b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;
Er is geen sprake van detailhandel
- c. een voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.
Er is sprake van een vrije-tijds besteding op het plangebied. Het plangebied is niet groter dan 1 hectare.

De IOV wil goede initiatieven ondersteunen. Daarvoor sluit de IOV aan bij de nieuwe manier van werken uit de Brabantse Omgevingsvisie en worden mogelijkheden geboden voor maatwerk. Hiertoe zijn in de IOV in plaats van middelvoorschriften, doelvoorschriften opgenomen en wordt uitgegaan van een 'ja, mits – benadering'.

Daarnaast dient het beoogde voornemen te voldoen aan paragraaf 3.1.2 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Hierbij dient rekening gehouden te worden met:

- Artikel 3.5: Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;
- Artikel 3.6: Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Artikel 3.7: Toepassing van de lagenbenadering;
- Artikel 3.8: Meerwaardecreatie;
- Artikel 3.9: Kwaliteitsverbetering landschap.

Hieronder wordt nader ingegaan op enkele verschillende aspecten. In paragraaf 3.3.2 wordt het gemeentelijk beleidskader kwaliteitsverbetering landschap en Nota Kostenverhaal 2018 nader toegelicht. Een toelichting op het toepassen van de lagenbenadering en de meerwaardecreatie blijkt uit voorliggend bestemmingsplan. Dit leidt tot het waarborgen van de verschillende aspecten zoals hierboven genoemd.

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit en zorgvuldig ruimtegebruik

Ten behoeve van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit is in de IOV de 'zorgplicht' opgenomen. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling moet bijdragen aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Er moet in ieder geval sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing en zorgvuldig ruimtegebruik. Zorgvuldig ruimtegebruik is een compacte opzet met een concentratie van bebouwing en gebruik van bestaande bebouwing. Dit betekent dat zoveel mogelijk gebruik gemaakt wordt van bestaande bouwpercelen. Uitbreiding is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen het huidige toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden. Daarnaast moet rekening worden gehouden met de maat en schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving.

Toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op drie verschillende lagen:

1. De ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
2. De netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
3. De bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Daarnaast speelt de factor tijd een belangrijke rol. Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on-)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Meerwaardecreatie omvat daarnaast een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling betrokken zijn. Hierdoor ontstaan mogelijkheden om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat. Tevens kan de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Naast de zorgplicht is in de IOV tevens het beleidsvoornemen opgenomen met betrekking tot 'Kwaliteitsverbetering van het landschap'. De vereiste kwaliteitsverbetering koppelt ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied aan een concrete tegenprestatie gericht op een verbetering van de kwaliteit van het landschap. In het bestemmingsplan kan ontwikkelingsruimte worden geboden aan functies, mits dit gepaard gaat met maatregelen die het landschap versterken. Dit kan onder andere door landschapselementen aan te leggen maar ook door behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en/of sloop van overvloedige bebouwing.

De regio Zuidoost-Brabant heeft geen nadere regionale afspraken gemaakt. Voor de doorwerking van de kwaliteitsverbetering van het landschap heeft de gemeente Loon op Zand derhalve een eigen gemeentelijk beleidskader ontwikkeld, waarin is beschreven, nader uitgewerkt en vastgelegd op welke wijze de gemeente de kwaliteitsverbetering van het buitengebied wenst vorm te geven

als tegenprestatie voor het kunnen bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor functies in het buitengebied in het bestemmingsplan.

In hoofdstuk 4 worden de verschillende ruimtelijke en milieuaspecten toegelicht welke bij de verschillende lagen van de lagenbenadering horen. Middels de toets aan het relevante beleidskader wordt inzicht gegeven in de meerwaardecreatie van onderhavige initiatief. Dit sluit aan bij de randvoorwaarden zoals opgenomen in het provinciaal (en gemeentelijk) beleid.

De beoogde ontwikkeling van het plangebied past binnen de interim omgevingsverordening van de Provincie Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie

De gemeenteraad heeft op 8 maart 2018 de 'Structuurvisie Loon op Zand 2030 – 1e herziening' vastgesteld. In de structuurvisie is op hoofdlijnen vastgelegd waar de gemeente op maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied naar toe gaat in de periode tot 2030. De structuurvisie biedt een kader met ruimte om nadere afwegingen te maken in de periode tot 2030.

De locatie ligt in het halfopen cultuurlandschap zoals dat in de structuurvisie is gedefinieerd. Om de recreatieve druk op de natuurgebieden zoals de Loonse en Drunense duinen en andere natuurgebieden in de toekomst beter te spreiden is de gemeente terughoudend met recreatieve ontwikkelingen in de bosrijke natuurgebieden. Nieuwe recreatieve ontwikkelingen worden daarom met name in het omliggende halfopen cultuurlandschap geconcentreerd.

De ontwikkeling past binnen de structuurvisie, de recreatieve ontwikkeling vindt namelijk plaats binnen het halfopen cultuurlandschap.

3.3.2 Bestemmingsplan

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied Geconsolideerd", zoals geconsolideerd door de gemeenteraad op 1 juni 2018. Het plangebied is gelegen binnen de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' en heeft een bouwvlak met een oppervlakte van circa 6000 m², daarnaast heeft het de gebiedsaanduiding 'overige zone – beperkingen veehouderij' en functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – natuurontwikkelingsgebied'. Middels figuur 3-1 is een uitsnede van de verbeelding weergegeven.

De gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik en binnen het bouwvlak voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf.

Binnen de bestemming zijn wel wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor omschakeling naar niet-agrarische functies en naar paardenhouderij, maar niet a) voor een combinatie van functies en b) voor de gewenste cumulatieve bedrijfsvloeroppervlakte van de niet-agrarische functies.



Figuur 3-1: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Buitengebied geconsolideerd"

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. De huidige bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' zal gewijzigd worden in de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden -Natuur- en landschapswaarden' en 'Recreatie – verblijfsrecreatie' daarnaast zal de locatie de functieaanduidingen 'paardenhouderij', 'specifieke vorm van agrarisch – paardenbak', 'specifieke vorm van recreatie – natuurontwikkelingsgebied' en 'specifieke vorm van recreatie - statische opslag' krijgen. Om de beoogde ontwikkeling planologisch correct te vertalen wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen.

4. Ruimtelijke aspecten

In dit hoofdstuk wordt het initiatief getoetst aan alle relevante planologische en milieuaspecten.

4.1 Flora en Fauna

4.1.1 Natuurnetwerk Nederland

In de twintigste eeuw is veel Nederlandse natuur verdwenen. De overgebleven gebieden zijn vaak klein en liggen veelal ver uit elkaar. Hierdoor hebben bepaalde organismen moeite om gebieden te bereiken en zich er te handhaven, waardoor de diversiteit van planten, dieren en micro-organismen (de biodiversiteit) ook sterk achteruit gaat. Om de biodiversiteit te behouden en te versterken is het Natuurnetwerk Nederland opgericht.

Het Natuurnetwerk Nederland is een netwerk van natuurgebieden en verbindingszones. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is in de eerste plaats belangrijk als netwerk van leefgebieden voor veel planten en dieren. In het NNN liggen:

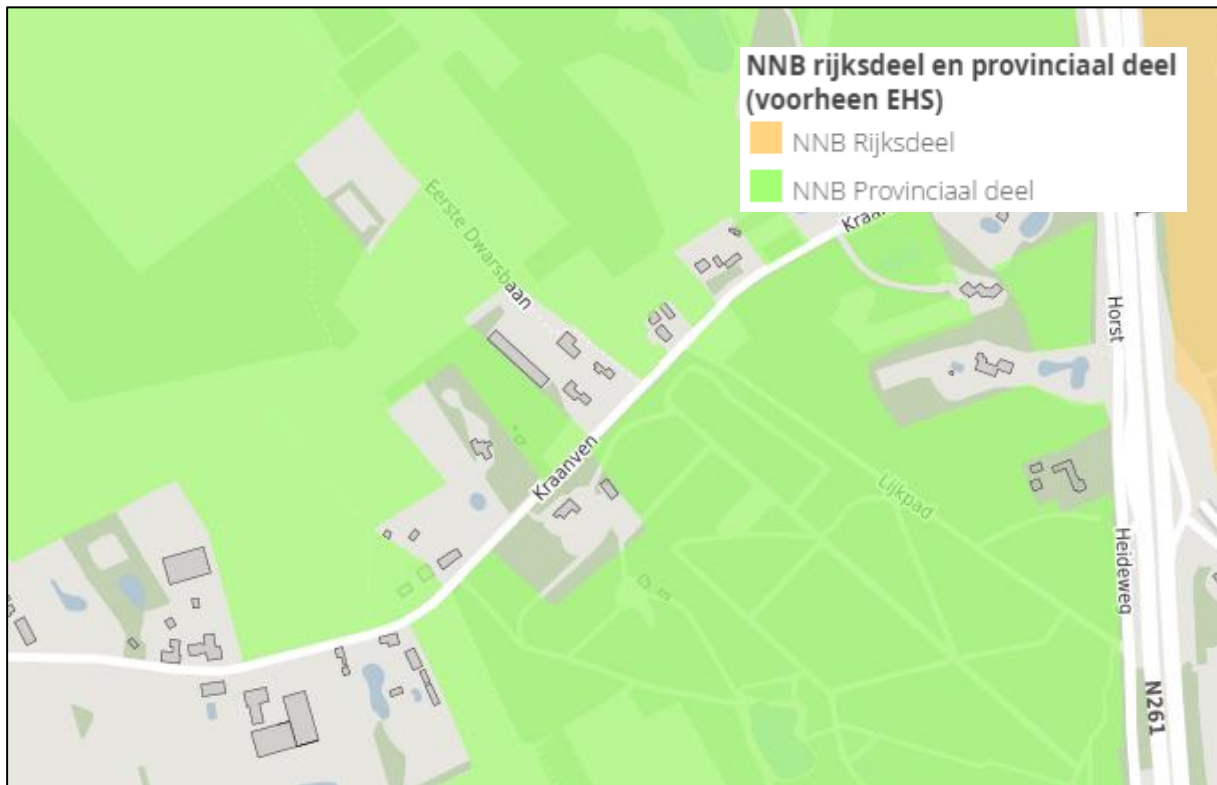
- Bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

Het Rijk heeft het algemene NNN-beleid in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd. Op grond van artikel 2.10.2 van het Barro moeten provincies bij provinciale verordening de NNN-gebieden aanwijzen en nauwkeurig begrenzen. Op grond van artikel 2.10.3 Barro moeten zij ook de wezenlijke kenmerken en waarden van die gebieden vastleggen. Daarnaast wijzen de provincies de natuurdoelen in de NNN aan. Elk NNN-gebied heeft een zogenaamd natuurdoel. Een natuurdoel beschrijft een bepaalde natuurkwaliteit en wordt gebruikt als een toetsbare doelstelling voor een natuurgebied.

Natuur Netwerk Brabant (NNB)

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijke voor de begrenzing en de ontwikkeling van het NNN. De provincie Noord-Brabant heeft in zijn Verordening de gebieden opgenomen als Natuur Netwerk Brabant. Men wil in 2027 alle gaten in het netwerk hebben gedicht met nieuwe natuur. Ongeveer 90% van het Natuur Netwerk Brabant wordt gevormd door bestaande natuurgebieden. Tussen deze gebieden is men voornemens om verbindingen te leggen in de vorm van Ecologische verbindingszones. Door deze verbindingen tussen natuurgebieden kunnen dieren van het ene gebied naar het andere foerageren.

De concrete ambities van de provincie Noord-Brabant staan in het Natuurbeheerplan Noord-Brabant 2016. De begrenzing van het netwerk is daarnaast ook opgenomen in de Verordening ruimte. Het NNB kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. Onderhavige locatie is direct gelegen tegen het NNB zie figuur 4-1. Figuur 2.2 is een uitsnede van het Natuurnetwerk Brabant van de locatie. Gezien de aard van het initiatief is het redelijkerwijs uit te sluiten dat onderhavig initiatief een negatieve invloed heeft op de ontwikkeling van dit gebied.



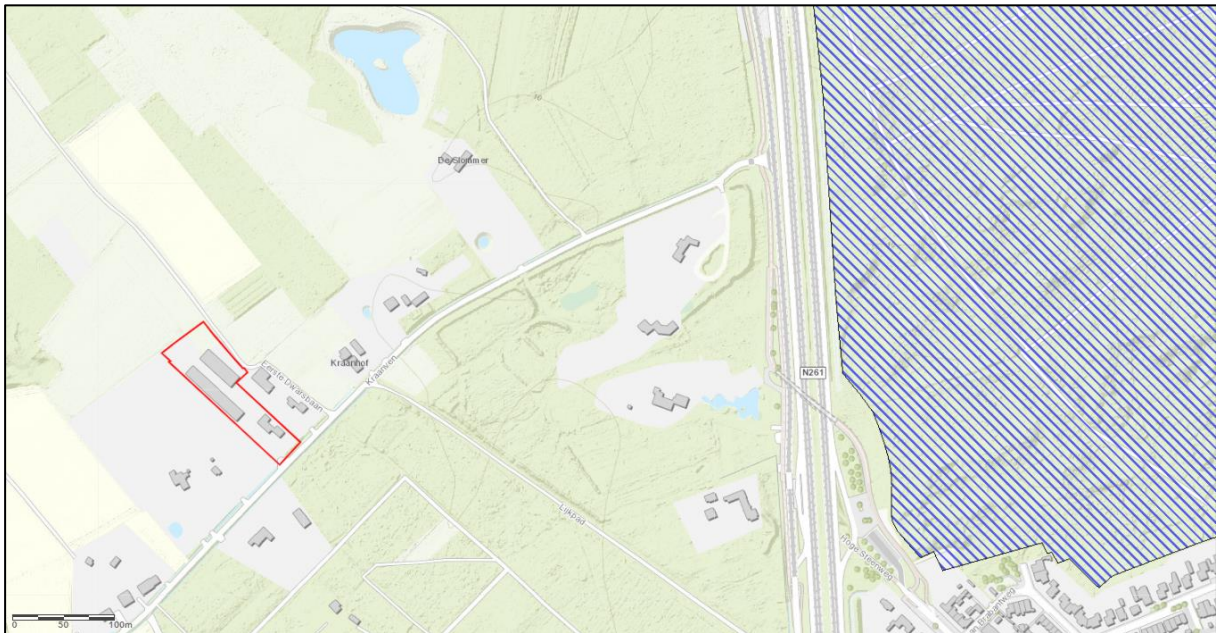
Figuur 4-1: Uitsnede kaart Natuur Netwerk Brabant (NNB) (kaartbank.brabant.nl)

4.1.2 Wet natuurbescherming

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Bij iedere ontwikkeling dienen de eventuele gevolgen t.a.v. de natuurbescherming inzichtelijk gemaakt te worden. Op 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wb) in werking getreden. De Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en Fauna wet (soortenbescherming (dieren en planten) en de Boswet zijn opgegaan in deze nieuwe wet. De strekking van de wet blijft gelijk; de beschermde gebieden en soorten mogen niet aangetast worden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming.

Gebiedsbescherming

Met betrekking tot gebiedsbescherming is de situering ten opzichte van beschermde gebieden (Natura2000 gebieden en beschermde natuurmonumenten) van belang. Ten westen van de initiatieflocatie is het Habitat- en Vogelrichtlijngebied Loonse en Drunense duinen gelegen. De afstand tussen het plangebied en dit Natura 2000-gebied bedraagt ongeveer 545 meter.



Figuur 4-2: ligging Natura2000-gebieden

Op de locatie is er nauwelijks een referentie situatie aanwezig in het kader van de stikstofdepositie op het Natura 2000 gebied de Loonse en Drunense Duinen. Om aan te tonen dat de gewenste bestemmingswijziging in het kader van de wet Natuurbescherming mogelijk is er een Aerius berekeningen uitgevoerd, zie bijlage (datum 25-11-2023). Er is rekening gehouden met de verkeersbewegingen welke passend zijn bij de nieuwe bestemming. Deze vervoersbewegingen zijn getoetst aan de metingen van Kennisplatform CROW.

Er zijn verblijfsaccomodaties die niet jaarrond bezet zijn en een pension voor paarden en pony's. In een Worst-case-scenario zullen er 44 lichte vervoersbewegingen per dag zijn. Deze berekening levert geen negatieve rekenresultaten op. En geen depositie op omliggende natuurgebieden. Een berekening van de aanlegfase is in 2020 uigevoerd op basis van de toen verleende tijdelijke omgevingsvergunning. De aanlegfase is in 2021 afgerond en deze berekening is nu niet meer noodzakelijk.

Op dit moment is een toename van stikstofdepositie niet mogelijk. Wel biedt het bestaande recht van vergunningen op de locatie de ruimte de ontwikkeling zonder toename van depositie toe te staan. Dit kunnen we aantonen met de bijgevoegde aeriusberekening.

Er is geen berekening van de aanlegfase toegevoegd. Dit is niet noodzakelijk, de aanlegfase is in 2020 uitgevoerd op basis van de toen verleende tijdelijke omgevingsvergunning.

De berekening is uitgevoerd voor de transportbewegingen voor de paarden en ponypension en voor de vakantiewoningen. Er is uitgegaan van een worst-case berekening welke in de bijlage Toelichting Aeriusberekening is uitgewerkt. Deze berekening is uitgevoerd in de laatste versie van de Aerius calculator van oktober 2023.

De ontwikkeling leidt niet tot directe of indirecte effecten in de zin van areaalverlies, verontreiniging of verstoring van het gebied. Het houden van de dieren geeft een lichte emissiestijging. Echter geen toename van depositie op de omliggende N2000 gebieden. Met de beoogde ontwikkeling zal geen toename van depositie op de locatie gaan ontstaan.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Wet Natuurbescherming. Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden.

De Wet natuurbescherming deelt soorten in drie beschermingsregimes in:

- Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn. Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoelt in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
- Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de Bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
- Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage A van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland. De Wet natuurbescherming maakt invulling van de wet door provincies mogelijk, hiertoe kunnen provincies een eigen invulling geven aan de bescherming van soorten.

De aanwezige biotopen en huidig grondgebruik in acht nemend is het niet waarschijnlijk dat er beschermde soorten in het plangebied aanwezig zullen zijn. De gronden zijn in gebruik als agrarisch, grasland en als bos. Behalve in het westelijk gelegen bos is het niet waarschijnlijk dat op het plangebied zelf beschermde soorten aanwezig zijn.

Mogelijk komen er in de nabijheid van de initiatieflocatie algemene soorten voor als Veldmuis, Egel en Mol. Deze soorten vallen onder de algemene vrijstellingsregeling van de Wet Natuurbescherming.

Algemene zorgplicht

In artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming is een algemene zorgplicht opgenomen voor eenieder om voldoende zorg te dragen voor Natura 2000-gebieden, voor bijzondere nationale natuurgebieden en voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. Om eventueel broedende vogels in en rondom de locatie niet te verstoren dienen versturende activiteiten plaats te vinden buiten het broedseizoen (15 maart tot en met 15 juli), tenzij wordt aangetoond dat er tijdens deze periode geen vogels aanwezig zijn. Gelet op de algemene zorgplicht dienen voorafgaand aan werkzaamheden alle maatregelen te worden getroffen om nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk te voorkomen, beperken of ongedaan te maken. Dit geldt altijd en voor alle planten- en diersoorten

Ten aanzien van vogelsoorten geldt dat indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden (april tot half juli) geen overtreding plaats zal vinden van de wetgeving ten opzichte van vogels. Het aanvragen van een ontheffing is dan niet aan de orde. Daarbij wordt opgemerkt dat de Wet Natuurbescherming geen standaardperiode voor het broedseizoen kent. Het gaat er om of er een broedgeval is. De periode april tot half juli kan wel globaal aangehouden worden voor het

niet uitvoeren van werkzaamheden. Bij inachtneming van de hierboven genoemde voorwaarden kan voorkomen worden dat er overtreding van de Wet Natuurbescherming zal plaatsvinden.

Onderliggend plan betreft de bestemmingwijziging waarvoor in 2019 een tijdelijke vergunning is afgegeven. De tijdelijke vergunning inclusief bouwvergunning is akkoord bevonden om binnen de destijds bestaande bebouwing de recreatiewoningen op te richten. Initiatiefnemer heeft tijdens de bouw in 2020 de zorgplicht in acht genomen.

Met dit plan dient de bestemmingswijziging tot stand te komen. Er wordt niet gebouwd er is geen sprake van sloop. Er vindt geen bomenkap plaats. Nestgelegenheden voor vogels en vleermuizen zullen als gevolg van het initiatief niet worden verstoord. De situatie die in 2020 na de vergunde verbouwing is ontstaan, is onveranderd gebleven. Initiatiefnemer is niet voornemens verder te ontwikkelen, slopen of bouwen. Een quick scan flora en fauna kan deswegens achterwege blijven.

Als gevolg van het initiatief is de bebouwing in 2020 alleen intern verbouwd. Gezien het huidige gebruik en de relatief nieuwe staat van de gebouwen is de aanwezigheid van beschermde soorten binnen de gebouwen nihil. Mocht er een beschermd diersoort zitten dan betreft deze diersoort geen gevaar omdat er geen sloop of bouwontwikkelingen beoogd zijn. De gehele locatie blijft hetzelfde als na oplevering van de bouw in 2020. Een ontheffing in het kader van de flora en faunawet is daarom niet noodzakelijk.

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

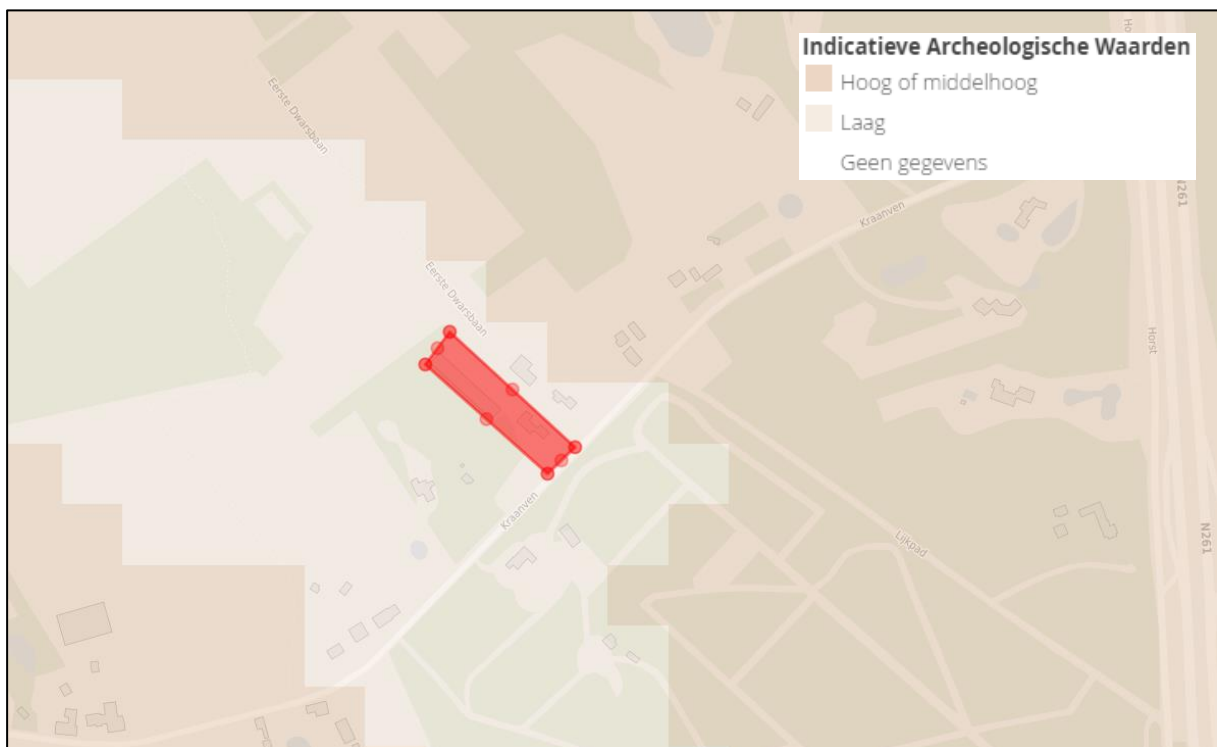
Vanwege artikel 3.1.6, vijfde lid, van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van een ruimtelijk plan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Gemeenten zullen een inventarisatie moeten (laten) maken van alle cultuurhistorische waarden in het besluitgebied, dus niet alleen van de archeologische waarden. Daarnaast moeten ze aangeven welke conclusies ze daaraan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen in het kader van het planvoornemen.

De Rijksoverheid wil dat er in de monumentenzorg ook aandacht is voor de omgeving waarin het monument staat. Hierbij is het belangrijk dat er niet alleen aandacht voor het monument zelf is, maar ook voor de omgeving. De uitvoering hiervan is vastgelegd in de Momo (modernisering monumentenzorg). Belangrijkste punt uit de Momo voor onderhavig plan is dat er bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden moet worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden en monumenten in de directe nabijheid van het plangebied. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de cultuurhistorische waarden kaart opgesteld.

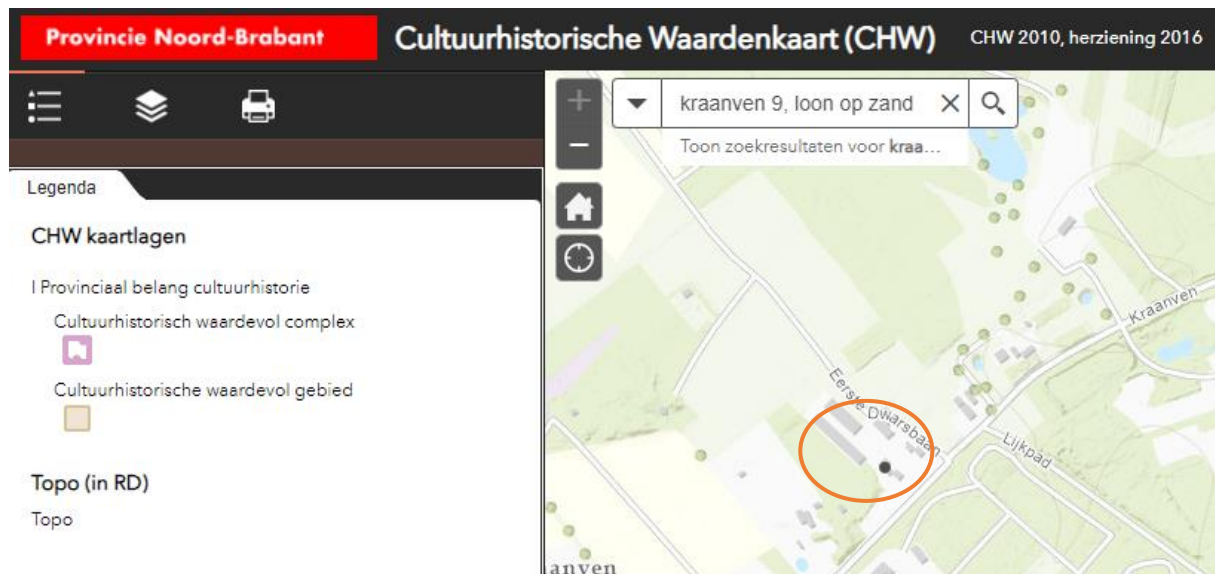
In 1992 is het Verdrag van Malta ondertekend door de lidstaten van de Raad van Europa. Dit verdrag heeft tot doel het cultureel erfgoed wat zich in de bodem bevindt te beschermen en te behouden. Hierbij moet gedacht worden aan archeologische vondsten en resten, gebruiksvoorwerpen, restanten van oude nederzettingen en grafvelden etc. Een van de belangrijke aspecten voor onderhavig plan is het kader wat het verdrag stelt t.a.v. ruimtelijke ordening. Dit kader houdt in dat er tijdig rekening gehouden dient te worden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem. Voorafgaand aan een plan moet inzichtelijk gemaakt worden

welke verwachtingen er zijn en in hoeverre rekening gehouden dient te worden met de aanwezige archeologische waarden.

In figuur 4-3 is een uitsnede van de Indicatieve Kaart Archeologische Verwachtingen (IKAW) Brabant weergegeven. Het plangebied is aangegeven met een rood vlak. Te zien is dat het plangebied lage verwachting heeft gekregen op de verwachtingskaart. Naast archeologische zijn er ook cultuurhistorische waarden in het gebied. In figuur 4-4 is een uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant weergegeven. In 2016 is de CHW kaart herzien. Het plangebied is gelegen net buiten het cultuurhistorische landschap Loonse en Drunense duinen. De Loonse en Drunense duinen zijn Brabants grootste stuifzandgebied. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is het wel mogelijk dat er elementen en waarden vanuit verschillende perioden liggen die een beeld geven van de geschiedenis en bewoning van het gebied. De omgeving van de locatie kenmerkt zich door een redelijk hoge geografie. Ook zijn er verschillende cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en complexen in de omgeving.

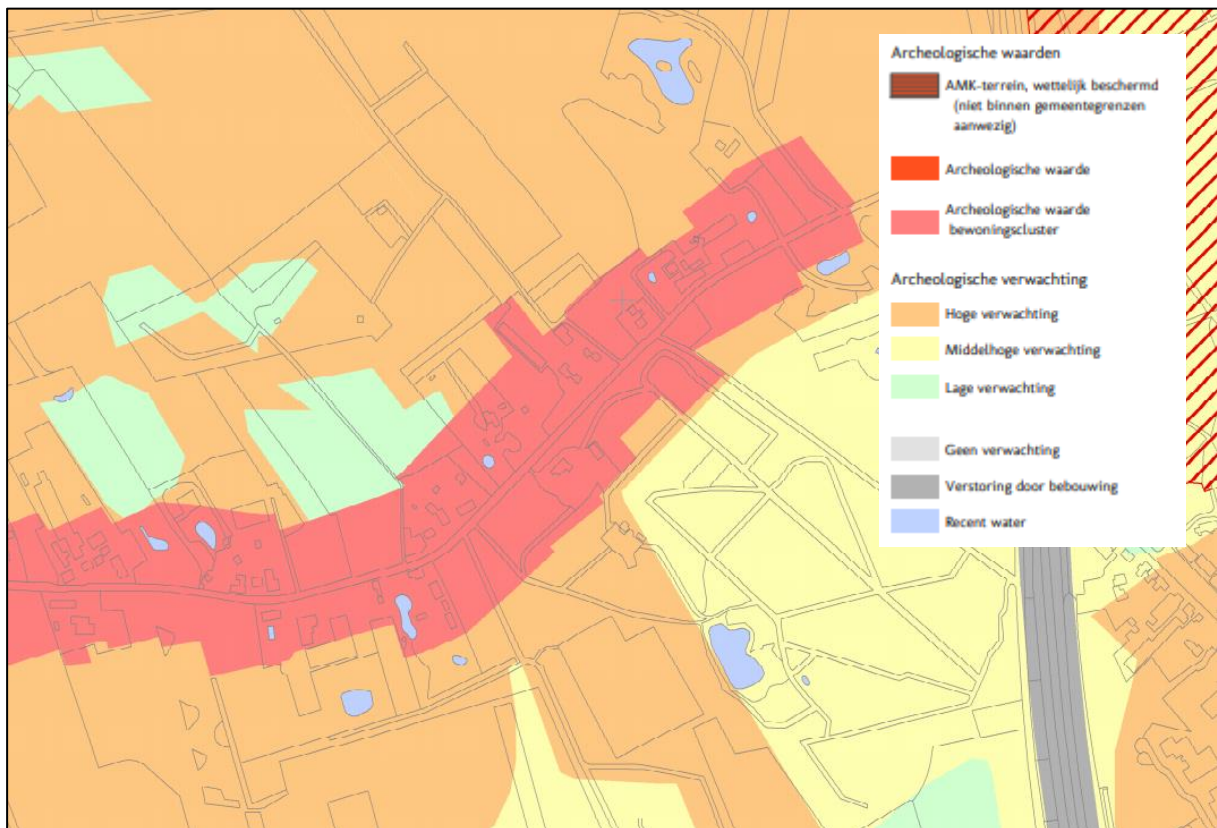


Figuur 4-3: Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW)



Figuur 4-4: Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW)

De gemeente Loon op Zand heeft haar archeologiebeleid uitgewerkt in de kaart geactualiseerde archeologische verwachtingen 2017. In figuur 4-5 is te zien dat voor de locatie aan het Kraaiven 9 een archeologische waarde bewoningscluster heeft. De uitgangspositie voor gebieden met een dergelijke waarden is dat het verboden is om de bodem te verstoren, te beschadigen of te vernielen. Voor gebieden met een archeologisch waarde bewoningscluster is een uitzondering opgenomen voor bodemingrepen met een oppervlakte tot 100 m² en tot een diepte van 30 cm.



Figuur 4-5: Uitsnede kaart geactualiseerde archeologische verwachtingen 2017

Het archeologisch en cultuurhistorisch beleid vormt geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling van de locatie. Er hoeven geen bodemingrepen uitgevoerd te worden bij de ontwikkeling. Een archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.3 Mobiliteit en parkeren

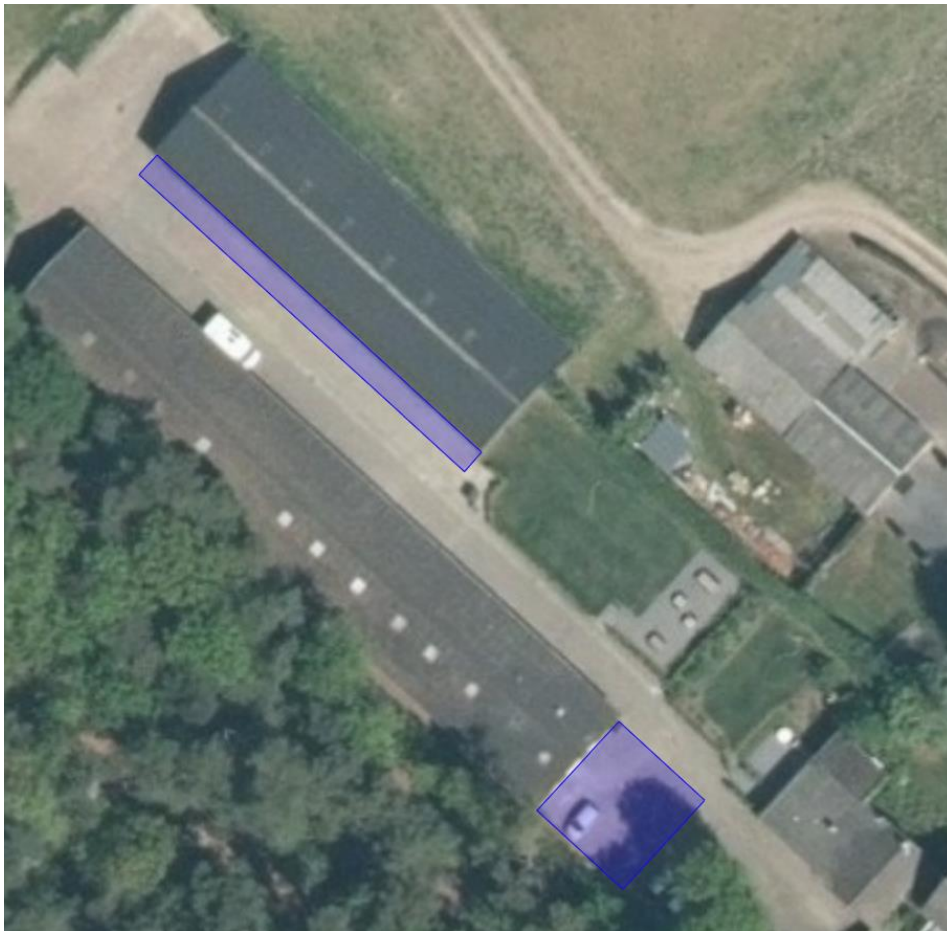
De ontsluiting van het gebied verloopt via het Kraanven. Het Kraanven kan gezien worden als lokale ontsluitingsweg. Het oppervlak van de wegen bestaat uit asfalt met grasbermen. In de huidige situatie is er sprake van circa 5 zware transportbewegingen per week. Er zal een afname zijn van het aantal zware transportbewegingen. Hiertegenover staat een toename van bestemmingsverkeer voor de vakantiewoningen dat met name bestaat uit personenauto's. Het toenemend aantal bezoekers voor het bedrijf zal leiden tot meer verkeersbewegingen. Gezien de huidige capaciteit van de weg kan aangenomen worden dat deze het toenemend aantal verkeersbewegingen aan kan.

Het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is parkeren op eigen terrein. De gemeente Loon op Zand heeft voor het parkeerbeleid de Uitwerking Parkeerbeleid Loon op Zand opgesteld (vaststelling in juli 2016). In het parkeerbeleid wordt uitgegaan van de parkeernormen van het kennisplatform CROW. Er is op het plangebied sprake van functiemening met per functie een vereist aantal parkeerplaatsen. In onderstaand figuur is een uitwerking gegeven van wat er concreet aan parkeerplaatsen noodzakelijk is. Voor het vakantieappartement zijn de normen die gelden voor een B&B aangehouden aangezien het gebruik zeer vergelijkbaar zal zijn.

Functie	parkeernorm	eenheid	aantal	Aantal parkeerplaatsen
Bedrijfswoning	2,4	woning	1	2,4
vakantiewoning	1,0	slaapkamer	10	10
Paarden en pony pension	0,4	box	11	4,4
Horeca ondersteunend aan B&B	0 omdat hier alleen gasten van B&B komen			0
Opslag statisch	1,2	100m2 bvo	505m2	6,0
totaal				22,8

Figuur 4-6: Benodigde parkeerplaatsen (bron: opgesteld door uw gemeente)

De locatie heeft in de huidige situatie voldoende verharding om in de parkeerbehoefte te voorzien. In onderstaande figuur is met blauwe vlakken aangeduid waar de parkeerplaatsen voorzien worden.



Figuur 4-7: Situatietekening parkeervoorzieningen

Gezien de capaciteit van het Kraanven kan aangenomen worden dat de weg het toenemend aantal verkeersbewegingen aan kan. Aan de parkeernorm van de gemeente kan ook worden voldaan. Er zijn op de bestaande erfverharding voldoende parkeervoorzieningen getroffen.

4.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij geeft het wettelijk kader inzake geurhinder in relatie tot veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt 'omgekeerde werking' genoemd. Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

- Leidt een plan tot belemmeringen voor de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen veehouderijen?
- Is ter plaatse van woningen in de omgeving een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd?

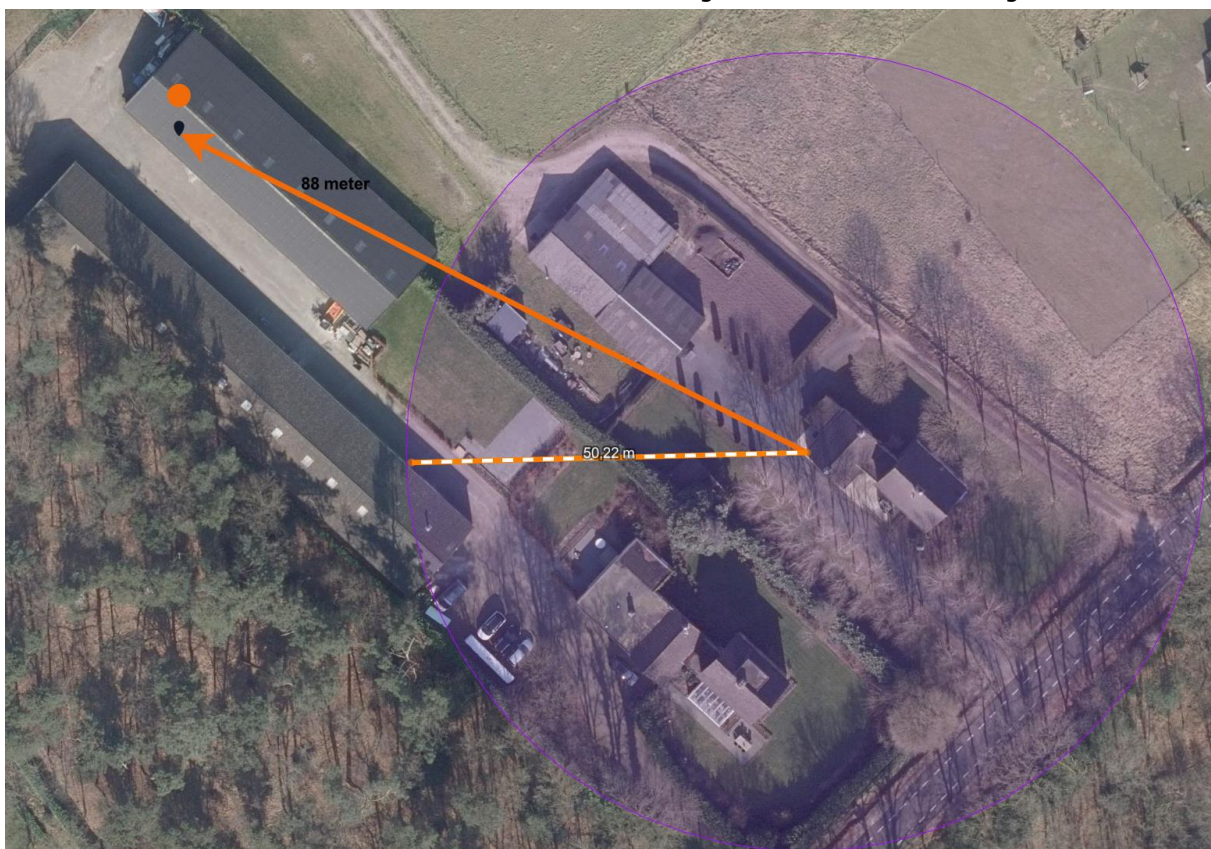
Belemmeringen

Op grond van artikel 3.2 van de Wet geurhinder en veehouderij moet de afstand tussen de gevel van het dichtstbijzijnde dierenverblijf behorende tot een veehouderij en een geurgevoelig object

dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij, gelegen binnen de bebouwde kom, tenminste 100 meter te bedragen. Buiten de bebouwde kom is deze afstand minimaal 50 meter. Gemeenten mogen bij verordening van de normen van de Wet geurhinder en veehouderij afwijken, binnen bepaalde grenzen (artikel 6 van de wet).

In de omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijbedrijven gelegen. Er zijn geen belemmeringen te verwachten in bedrijfsvoering of ontwikkelmogelijkheden te verwachten voor omliggende bedrijven.

Aan de oostkant van het plangebied is het bestemmingsvlak van Kraanven 7 gelegen. Het betreft een agrarisch bedrijf met hoofdzakelijk akkerbouw activiteiten, er wordt op deze locatie geen vee gehouden. Op basis van artikel 3.2 van de wet geurhinder en veehouderij dient om een goed woon- en leefklimaat te garanderen de eerdergenoemde afstand van minimaal 50 meter aangehouden te worden. In onderstaand figuur is de 50 meter afstand van de bedrijfswoning met aansluitende bijgebouwen van Kraanven 7 aangeduid. Het deel van het plangebied waar de paarden en pony's worden gehouden (hieronder blauw omcirkeld) ligt buiten de 50 meter grens. De paardenstal is geheel afgesloten met een schuifdeur. Het emissiepunt ligt op de coördinaten X:132003,03 Y:404927,63, zie Aeries berekening. Dit is in het midden van de stal op halfweg de hoogte van de schuifdeuren, omdat deze deuren 50% open en dicht zijn. Gebaseerd op de melding activiteitenbesluit van 2021. De afstand tot aan de woning van Kraanven 7 bedraagt 88 meter.



Figuur 4-8: 50 meter cirkel vanaf naastgelegen bedrijfswoning (bron: gis)

Te zien is dat er sprake is van een afstand van 88 meter vanaf het emissiepunt. Daarmee wordt voldaan aan de vaste afstand.

Geur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkelingen. De paardenstalling is op 88 meter afstand van de naastgelegen woning. De minimale afstand voor geur dient 50 meter te zijn. Er is voldaan aan de vaste afstand en vanwege de afwezigheid van veehouderijen in de omgeving hoeft hier geen rekening mee gehouden te worden. Toetsing aan de grenswaarden voor geurhinder is hierdoor niet aan de orde.

4.5 Technische infrastructuur

De locatie is reeds aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals drukriolering en andere nutsvoorzieningen. Hiervoor hoeven geen structurele aanpassingen plaats te vinden. De toename van het afvalwater op de lokale riolering geeft geen beperkingen.

Het plangebied is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur.
Er zijn voor de gewenste ontwikkelingen geen bezwaren vanuit de technische infrastructuur.

4.6 Bodem en verblijfsruimte

Bij de realisatie van het bedrijf waarin bezoekers ontvangen worden dient de bodemgesteldheid dit toe te laten. In 2019 is nagegaan of er aanwijzingen zijn voor mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging in het plangebied. Het onderzoek is als bijlage toegevoegd.

Het is belangrijk om de bodemkwaliteit onder de recreatieve nachtverblijven te weten. In 2019 zijn op 2 punten geboord onder de nachtverblijven. Deze punten zijn in de bijlage geduid als punt x12 en x13. In het voorste gedeelte van het gebouw heeft geen boring plaatsgevonden in verband met de onmogelijk te verwijderen verharding die destijds aanwezig was. De boorpunten x4, x5, x12 en x13 werden akkoord bevonden voor de grond onder het voorste gedeelte van de huidige ontspanruimte voor de vakantiewoningen. Dit is in 2019 kortgesloten met de gemeente Loon op Zand en akkoord bevonden.

Het bedrijfsmatige deel van de planlocatie is onderzocht, het prive gedeelte waar de woning op staat is buiten beschouwing gelaten in deze onderbouwing. Achter de linker schuur en rechts van de rechter schuur behoudt de grond de bestemming Agrarisch. Het plangebied is ongeveer 4.800 m² groot. De overige grond van de initiatiefnemere is buiten beschouwing gelaten omdat de bestemming daarvan niet veranderd.

De conclusies uit het rapport omschrijven het volgende: Gezien de analyseresultaten en de interpretatie hiervan kan de hypothese "onverdachte locatie" worden aanvaard, ondanks de verhogingen met PCB's in een gedeelte van de bovengrond en met enkele zware metalen en naftaleen in het grondwater.

De verontreinigingen met zware metalen in het grondwater zijn te relateren aan de regionale problematiek met betrekking tot zware metalen in de bodem. De verhoging met PCB's in een gedeelte van de bovengrond en met naftaleen in het grondwater kunnen niet worden verklaard uit de zintuiglijke waarnemingen. Gezien de gehalten is geen nader onderzoek noodzakelijk.

Indicatief kan worden gesteld dat, in verband met het hergebruik van grond, de grond van de onderzoekslocatie toepasbaar is voor de bodemfunctieklasse wonen. Hergebruik dient echter te geschieden conform het Besluit bodemkwaliteit en het bodembeleid van de gemeente Loon op Zand.

Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn tegen de bestemmingswijziging van de percelen uit oogpunt van de chemische bodemgesteldheid.

In het bodemonderzoek wordt niet gesproken over een milieuvergunning voor de aanwezigheid van een dieseltank, een propaantank, een opslagruimte voor materieel/stalling en een werkplaats met metaalbewerkingsmachines. Deze items zijn nooit op de locatie aanwezig geweest waardoor dit in het bodemonderzoek buiten beschouwing is gelaten. Er is in het verleden gebruik gemaakt van het gasnetwerk van de gemeente Loon op Zand.

Als toevoeging op de conclusie m.b.t. de herkomst van zware metalen in het grondwater kan als volgt aangegeven worden: In Brabant en Limburg komen veelvuldig verhogingen met zware metalen in het grondwater voor. Dit is mogelijk veroorzaakt door de grootschalige toepassing van zinkslakken of zinksintels op de bodem en de uitloging naar het grondwater. Vastgesteld kan worden dat deze niet door de locatie zelf worden veroorzaakt. De verontreiniging is hiervan afkomstig. De gehalte is zodanig laag dat geen verder onderzoek benodigd is.

In het voorste deel van de linker schuur is destijds geen bodemonderzoek gedaan. Daarvoor in de plaats zijn de punten x4 en x5 uitgevoerd. Door de aanwezigheid van een egale vloer in de ontvangstruimte is destijds in overleg met gemeente Loon op Zand ervoor gekozen om direct naast deze vloer de boringen te laten plaatsevinden.

Het bodemonderzoek is uitgevoerd in 2019. Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden is de gemeente Loon op Zand akkoord bevonden met het bodemonderzoek. Gedurende de bouwwerkzaamheden in 2000 zijn de mestputten van de intensieve veehouderij verwijderd tot aan de witte grond. De gehele intensieve veehouderij is gesaneerd en zijn de 2 loodsen geplaatst op zuivere witte grond. Er is voor gekozen om de gehele loods met witte grond aan te vullen en op te bouwen. De bouw van de verblijfsaccommodatie is uitgevoerd in 2020-2021. Nadien zijn er geen wijziging meer geweest en initiatiefnemer beoogd geen verdere ontwikkelingen.

Onderliggend plan betreft het wijzigen van een tijdelijke vergunning voor B&B naar een bestemmingswijziging 'Recreatie'. De bouw van de verblijven is in 2020-2021 uitgevoerd. Het bodemonderzoek van 2019 was toereikend voor de bouw van de verblijven. Het bodemonderzoek met aanvullingen heeft uitgewezen dat er geen belemmeringen waren voor de bouw van de verblijven. In onderliggend plan wordt de bestemming gewijzigd naar aanleiding van de tijdelijke vergunning van 2019. Er worden geen aanpassingen in de bodem verricht. Het bodemonderzoek van 2019 is toereikend, er dient geen extra onderzoek plaats te vinden.

4.7 Geluid

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder van toepassing. De Wet geluidhinder kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe bestemmingen. De Wet geluidhinder gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen die aandachtsgebieden voor mogelijke geluidhinder begrenzen.

Volgens de Wet geluidhinder gelden voor woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen dan woningen en andere geluidsgevoelige objecten binnen de zone van een weg geluidswaarden die niet overschreden mogen worden.

Op basis van art. 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg waar geen wijzigingen optreden op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar de bestemming recreatie - verblijfsrecreatie. Er worden geen nieuwe geluidsgevoelige objecten opgericht.

Daarnaast dient bij het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning onderzocht te worden of in het verleden een hogere waarde is vastgesteld met behulp van artikel 83 lid 4 voor de agrarische bedrijfswoning. Als in het verleden een hogere waarde is vastgesteld van 58 dB is er theoretisch sprake van een verslechtering. De bouw van de bedrijfswoning heeft voor 1986 plaatsgevonden (Bouwjaar 1965) en is uitgesloten, hierdoor is geen hogere waarde vastgesteld.

Recreatieverblijven zijn geen geluidsgevoelige ruimten waardoor een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is.

4.8 Luchtkwaliteit en verkeer

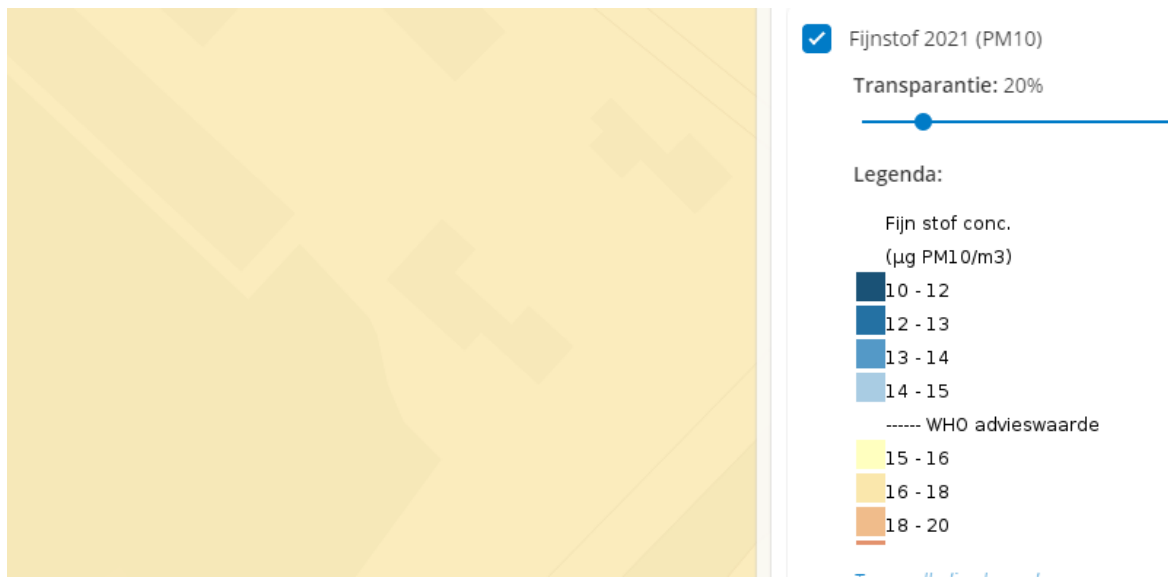
Lucht achtergrond

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN 2020) ligt de concentratie PM₁₀ ter plaatse op 15-16 µg/m³ en de PM_{2,5} op 8-9 µg/m³, zie afbeelding 4-9 en 4-10. Daarnaast ligt de concentratie NO₂ ter plaatse op 10-12 µg/m³, zie afbeelding 4-11. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ 40 µg/m³ en voor PM_{2,5} 25 µg/m³. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³. Volgens de GCN en GDN is de luchtkwaliteit ter plaatse dan ook voldoende.

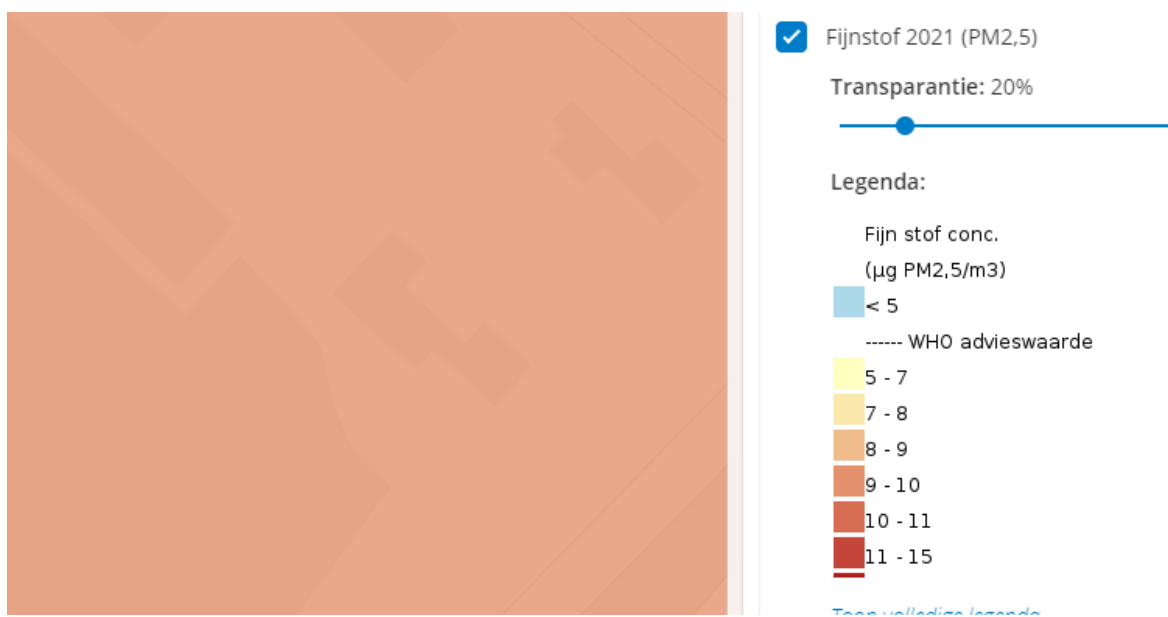
Er dient met name gekeken te worden naar de emissie van fijn stof (PM₁₀). Op grond van de Wet luchtkwaliteit gelden grenswaarden waaraan voldaan moet worden. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn:

- Jaargemiddelde concentratie: 40 µg/m³;
- Daggemiddelde concentratie: 50 µg/m³;
- Aantal toegestane overschrijdingen daggemiddelde: 35 keer.

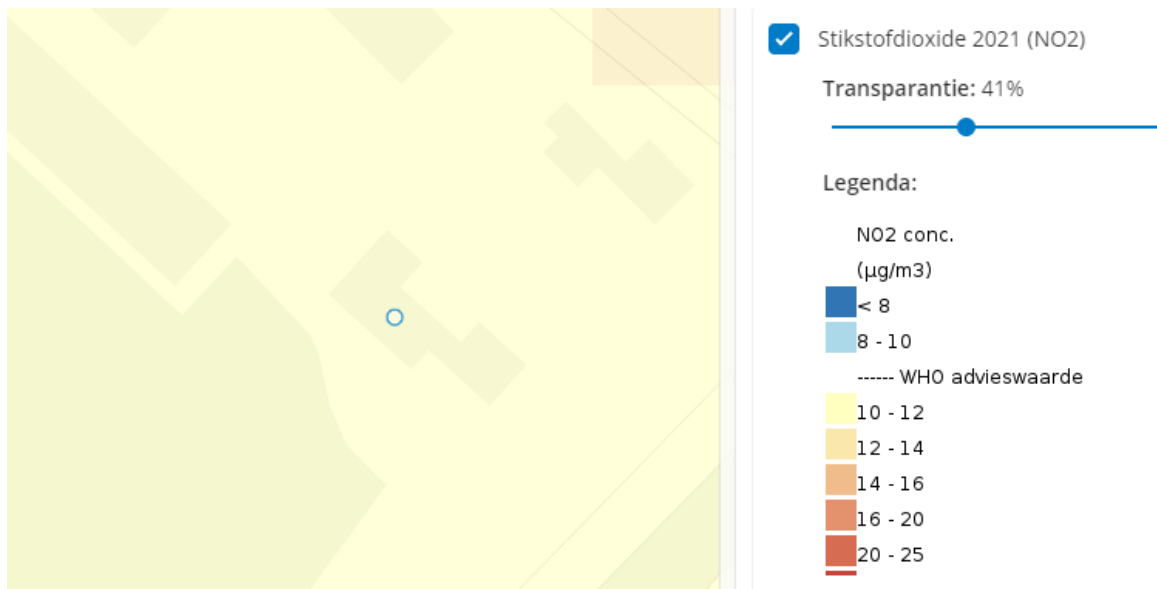
Uit gegevens van het Compendium voor de Leefomgeving blijkt dat ter plaatse van het plangebied geen sprake is van overschrijding van de grenswaarden. In onderstaand figuur is een uitsnede gegeven van de fijnstof 2020 van de atlas van de leefomgeving. Op deze uitsnede is te zien dat de fijnstofconcentratie in het plangebied ongeveer 18 µg/m³ betrof.



Figuur 4-9: Uitsnede atlas van de leefomgeving fijnstofkaart 2021 (PM10)



Figuur 4-10: Uitsnede atlas van de leefomgeving fijnstofkaart 2021 (PM2,5)



Figuur 4-11: Uitsnede atlas van de leefomgeving fijnstofkaart 2021 (NO₂)

De luchtkwaliteit in het plangebied is gemiddeld goed. De fijnstofconcentratie is redelijk beperkt en ligt rond het gemiddelde van Nederland. Een verdere toetsing van de luchtkwaliteit wordt niet noodzakelijk geacht. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het plangebied.

Verkeer

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 µg/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Het initiatief heeft invloed op de verkeersbewegingen ter plaatse. De functiewijziging zal niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ uit de Wet Luchtkwaliteit. Indien het aantal voertuigbewegingen per dag meer bedraagt dan 50 wordt in het kader van zorgvuldigheid wel geadviseerd de verslechtering van de luchtkwaliteit inzichtelijk te maken. Dit is echter niet aan de orde.

Om de invloed van verkeersbewegingen op de luchtkwaliteit inzichtelijk te maken is een berekening met de NIBM-tool gemaakt. De tool biedt de mogelijkheid om een aantal extra

vervoersbewegingen in te voeren en op basis daarvan wordt de invloed op de luchtkwaliteit gegeven. Om een project of activiteit te classificeren als "in betekenende mate" dient er sprake te zijn van een verslechtering van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ van de desbetreffende verbinding.

In onderstaande figuur is een worst-case berekening gegeven voor de ontwikkeling op het plangebied. De toename van het aantal lichte verkeersbewegingen is berekend volgens de Crow methodiek;

Een woning hanteert 8,6 verkeersbewegingen per dag, de verblijfsrecreatie hanteert 2,8 verkeersbewegingen per verblijf. Er zijn 5 verblijven, totaal 14 vervoersbewegingen per dag. De pensionstalling hanteert 11 bewegingen per paard/pony. Totaal 44 vervoersbewegingen per dag. In de huidige situatie zijn 11 paarden en pony's al vergund.

Totaal over de locatie zijn er 66,6 vervoersbewegingen per dag. Gebaseerd op de afgelopen jaren waarbij initiatiefnemer volgens de tijdelijk vergunde situatie gehandeld heeft, is dit zeer ruim opgezet. In onderstaande Worst-case berekening is uitgegaan van de beoogde toekomstige situatie en niet van extra verkeer. Bij extra verkeer dient de paarden en pony pension achterwege gelaten te worden. In beide gevallen blijft de conclusie hetzelfde.

Te zien is dat de toename van de bewuste verbindingen ruimschoots onder de NIBM-grens blijft.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	466
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,25
PM ₁₀ in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,07
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Nader onderzoek is niet noodzakelijk aangezien het project niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit.

Er is een lichte toename in het aantal vervoersbewegingen op de locatie, de grens van 100 voertuigbewegingen per dag zal echter niet gehaald worden. De effecten van deze toename zijn verwaarloosbaar. Een verdere toetsing van de luchtkwaliteit wordt niet noodzakelijk geacht.

4.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting

van een gebied bepaalt de externe veiligheidsituatie mede de ruimtelijke mogelijkheden. Binnen het vakgebied externe veiligheid wordt er onderscheid gemaakt in drie soorten risicobronnen, namelijk transportroutes (weg, water en spoor) inrichtingen met gevaarlijke stoffen en buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet onderzoek gedaan worden naar het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van de aanwezige risicobronnen.

Het wettelijk kader voor externe veiligheid wordt gevormd door diverse besluiten en circulaire:

- Inrichtingen (bedrijven): Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Transportroutes: Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev);
- Buisleidingen: Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

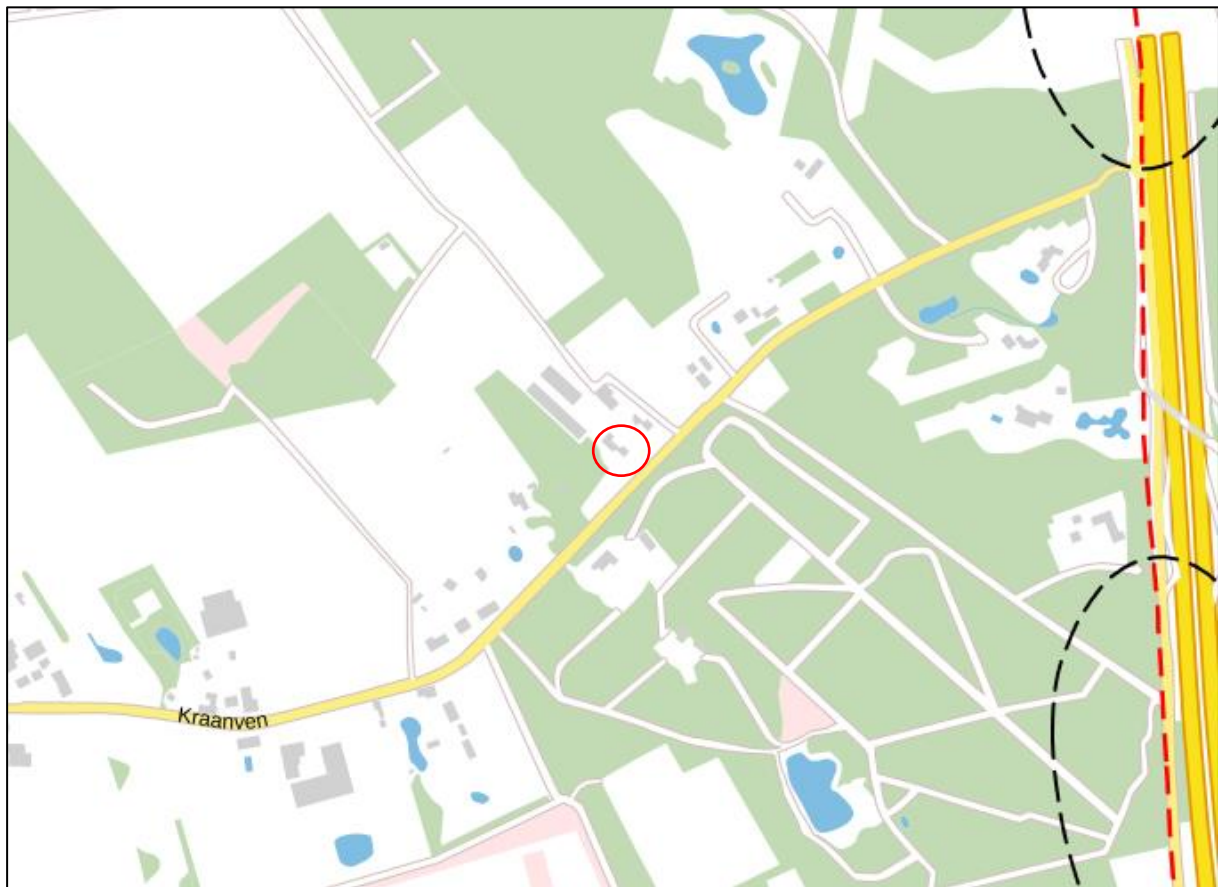
Deze wettelijke kaders gaan uit van een minimum veiligheidsniveau voor locaties via het plaatsgebonden risico (PR) en het beperken van het theoretisch aantal slachtoffers in geval van een incident via het groepsrisico (GR)

4.9.1 Relevante risicobronnen

In figuur 4-9 is een uitsnede opgenomen van de risicokaart.

Er zijn in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen gelegen. De meest nabijgelegen risicobronnen zijn een buisleiding en de N261, beiden ten oosten van het plangebied gelegen op een afstand van ongeveer 500 meter.

De relevante risicobronnen zijn op kaart weergegeven in onderstaand figuur.



Figuur 4-12: Uitsnede risicokaart (www.risicokaart.nl)

4.9.2 Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR10-6) is een (berekende) afstand vanaf een risicobron waarbinnen de kans om te overlijden door een ongeval met de aanwezig gevaarlijke stoffen meer dan 1 op een miljoen jaar is. Binnen deze afstand mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn of worden opgericht binnen het bestemmingsplan. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld grote kantoren, kinderdagverblijven e.d.

Toetsing van de risico's kan achterwege blijven, de locatie ligt niet binnen de afstand waar de kans op een ongeval met gevaarlijke stoffen meer dan 1 op één miljoen jaar is.

4.9.3 Groepsrisico

Het groepsrisico is een berekende waarde die aangeeft of er mogelijk sprake is van veel slachtoffers bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om het groepsrisico te berekenen is inzicht noodzakelijk in de aanwezige populatie binnen het bestemmingsplan en de omgeving ervan.

In de nieuwe situatie gaan er activiteiten op de locatie plaatsvinden die zorgen voor een toename van de aanwezige populatie binnen het plangebied. Vanwege deze toename moet er getoetst worden wat de kans is dat er slachtoffers vallen bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Bij aanwezigheid van een buisleiding in de omgeving mag de kans op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-4} per jaar zijn en de kans op een ongeval met 100 of

meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-6} per jaar zijn. De locatie ligt buiten het risicogebied van de aanwezige buisleiding. Er is daarom geen reden om aan te nemen dat kans op een ongeval met een dergelijk aantal slachtoffers groter is dan de gestelde maximale kans.

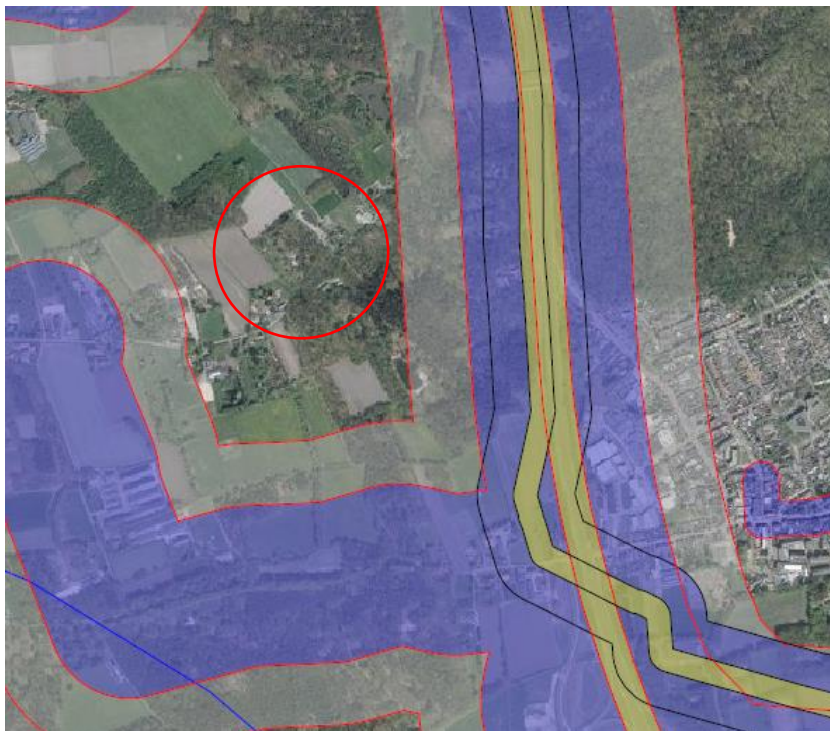
Om te bepalen of het plangebied in het invloedsgebied van de aanwezige buisleiding is gelegen kan gebruik worden gemaakt van een berekening op basis van kengegevens van de bewuste buisleiding. In onderstaande tabel zijn de kengegevens en vervolgens het invloedsgebied gegeven. Te zien is dat het plangebied ruim buiten het invloedsgebied van de buisleiding is gelegen.

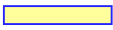
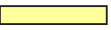
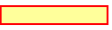
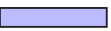
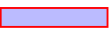
Buisleiding	VE-5801-WWS-10-S
Uitwendige diameter (inches)	10.75
Maximale werkdruk (Bar)	40
Invloedsgebied (meter)	120
Afstand tot plangebied (meter)	500

Ten aanzien van de provinciale weg N261 wordt voor het beheersen van risico's van provinciale wegen in de regel gewerkt met een vaste invloedsafstand van 200 meter. Buiten deze afstand dienen er voor het beheersen van het groepsrisico geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Er is op het plangebied sprake van een afstand van circa 500 meter, het plangebied is daarmee buiten de invloedsafstand van de N261 gelegen.

4.9.4 Standaard verantwoording gemeente Loon op Zand

De gemeente Loon op Zand maakt gebruik van een standaard verantwoording en een stroomschema om te bepalen in hoeverre een project of ontwikkeling een nadere onderbouwing op het gebied van externe veiligheid behoeft. Als basis voor het geheel is een kaart opgesteld met kleurcoderingen. In onderstaand figuur is een uitsnede van deze kaart weergegeven met in de rode cirkel het plangebied.



Inrichtingen	Buisleidingen	Wegen	
			30 meter zone
			Invloedsgebied (maximaal 200 meter vanaf categoriale installaties, transportroutes en buisleidingen,
			Gebied voor toepassing standaard verantwoording

Het plangebied is gelegen buiten de aangeduide en gekleurde zones en daarmee kan worden volstaan met een verkorte toetsing zoals in dit hoofdstuk is gegeven.

Vanwege de afstand tot de dichtstbijzijnde risicovolle inrichting of transportleiding kan verdere inhoudelijke toetsing achterwege blijven. Op basis van de kaart behorende bij het standaard advies van de gemeente is het beeld bevestigd en kan een verdere onderbouwing achterwege blijven.

De VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) geeft handreikingen voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving en voor de inpassing van gevoelige bestemmingen nabij bedrijven. Middels de VNG-brochure kan omgekeerd ook vastgesteld worden of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse. De brochure geeft voor geluid richtafstanden waar gemeenten mee kunnen rekenen.

Volgens de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering (figuur 4-14) geldt voor hotels en pensions met keukens, conferentieoord en congrescentra waar de toekomstige activiteiten onder vallen een afstand van 10 meter op het gebied van geluid. Onderstaand is een uitsnede gegeven van het plangebied. De afstand van het bestemmingsvlak van de woning aan de Kraanven 13 tot het bestemmingsvlak van de Kraanven 9 is weergegeven met een groene lijn.



Figuur 4-13: afstand kraanven 13 tot Kraanven 9 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het dichtstbijzijnde gevoelige object is een woning aan het Kraanven 13, deze is gelegen op een afstand van ongeveer 68 meter. Gezien de aard van de ontwikkeling is geluidsoverlast als gevolg van de activiteiten op de locatie verwaarloosbaar. Verder akoestisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.10 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, stof en gevaar. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen met daarin de aan te houden richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstand afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan. Het zo scheiden van milieubelastende en - gevoelige functies dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige functies (bijvoorbeeld woningen);
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

De opgenomen richtafstanden betreffen de indicatief aan te houden afstand tussen hinderveroorzakende en milieugevoelige functies. Indien dit voldoende gemotiveerd wordt, kan hiervan afgeweken worden. De locatie aan de Kraanven 9 wordt ingedeeld in de categorie "Paardenfokkerijen". Per categorie worden de bijbehorende richtafstanden en indices weergegeven.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kortere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied'. Een 'gemengd gebied' wordt gedefinieerd als: "Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied." In zo'n geval is het ruimtelijke aanvaardbaar dat de richtafstanden met één stap worden verlaagd.

In onderstaande figuur zijn de milieucategorieën met bijbehorende richtafstanden opgenomen.

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	INDICES			
	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR				VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
01	01	-											
0122	0143	1 - paardenfokkerijen	50	30	30 C	0	50	3.1	1 G	1			
55	55	-											
5511, 5512	5510	LOGIES-, MAALTJIDEN- EN DRANKENVERSTREKKING Hotels en pensions met keukens, conferentie-oorden en congrescentra	10	0	10	10	10	1	2 P	1			
63	62	-											
6312	62109	B DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1			

Figuur 4-14: uitsnede VNG brochure

Voor het aspect geur wordt verwezen naar paragraaf 4.4. waar geur specifiek aan bod komt. De meest nabijgelegen functie van derden is de agrarische bestemming ten oosten van het plangebied gelegen (Kraanven 7). Op dit perceel vinden geen agrarische werkzaamheden meer plaats. De bedrijfswoning van deze bestemming is leidend voor wat de richtafstanden betreft. De afstand vanaf de gevel van deze bedrijfswoning tot het nieuwe bestemmingvlak "Recreatie" bedraagt circa 20 meter. Daarmee wordt niet voldaan aan de gestelde richtafstanden uit de VNG brochure, voor

de paardenfokkerij. Als in de praktijk de situatie wordt beoordeeld dan is te zien dat de afstand tot de bedrijfsgebouwen aan de Kraanven 9 vanaf de woning van kraanven 7 minimaal 43 meter bedraagt. Tot aan de eerste paardenstal bedraagt dit 80 meter. Aan de richtafstanden wordt wel voldaan als men de afstand tussen de bedrijfsgebouwen en de gevel aan de Kraanven 7 aanhoudt. Het aspect geur vormt geen belemmering door de afstand van 80 meter tussen de naastgelegen bedrijfswoning en de paardenstallen op het plangebied.

Het aspect geluid is bekeken naar aanleiding van de minimale afstand van 30 meter. Afgelopen jaren heeft de initiatiefnemer ervaring opgedaan doordat er een tijdelijke vergunning aanwezig is op de locatie. De mogelijkheden waarbij stemgeluid een rol speelt is bij aankomst en vertrek van de B&B. Voor de verblijfsruimtes is een terras aanwezig welke zich op 32 meter afstand van de bedrijfswoning van Kraanven 7 bevindt. Volgens de VNG brochure is de minimum afstand 10 meter voor geluid voor de B&B. Dit voldoet aan de gestelde richtlijnen. Voor de paardenfokkerij en opslaggebouwen is een minimale afstand van 30 meter geëist. Deze afstand is ruimschoots aanwezig.

Tijdens het opmaken van dit document is de laatste ontwikkeling dat Kraanven 7 is verkocht aan een organisatie die deze locatie grotendeels wil 'teruggeven' aan de natuur.

De andere richtafstanden gelden voor stof en gevaar. Het paarden en ponypensioen is gelegen op 80 meter vanaf de bedrijfswoning van Kraanven 7 en voldoet aan de minimale afstand.

Binnen 100 meter afstand van de planlocatie zijn, naast Kraanven 7, enkele woonbestemmingen aanwezig. De afstanden zijn groot en omliggende bedrijven worden niet belemmerd.

Er zijn geen plannen voor het uitbreiden van de bedrijfsgebouwen aan de Kraanven 9. Mocht er toch een uitbreidingswens ontstaan dan zal bij de bouwaanvraag voor een nieuw of uitbreiding van een bedrijfsgebouw aanneembaar moeten worden gemaakt dat direct omwonenden geen overlast zullen ervaren van dit nieuwe gebouw en de taken die het gaat vervullen. Hiermee is voor de toekomst geborgd dat voldaan is aan een goede bedrijven en milieuzonering.

In 2019 is deze argumentatie akkoord bevonden voor het verlenen van een tijdelijke vergunning voor recreatie. Na de bouw en aanlegfase hiervan zijn er geen ontwikkelingen geweest en beoogd initiatiefnemer geen ontwikkelingen. Voor onderliggend plan, het wijzigen van de bestemming is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Aan de grootste afstand volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van elke SBI code kan worden voldaan. Er is dan ook sprake van een goede ruimtelijke ordening vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.11 Water

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient er op basis van Europees beleid, Rijksbeleid en provinciaal beleid rekening gehouden te worden met de aanwezige watersystemen en waterketens. Het waarborgen en zorgdragen voor een goede afvoer en doorstroming van het water moet verplicht opgenomen worden in ieder plan. Derhalve moet ieder plan voorzien zijn van een waterparagraaf.

4.11.1 Rijksbeleid

Per 18 maart 2022 is het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 vastgesteld. Het NWP beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en het beheer van rijkswateren en rijkswaarwegen. Voor het waterbeleid is het NWP een uitwerking van de Nationale Omgevingsvisie. Belangrijke onderdelen van het NWP zijn de Stroomgebiedbeheerplannen, het overstromingsrisicobeheerplan en het Programma Noordzee. De wateropgaven waar Nederland voor staat, de uitdagingen richting de toekomst en de noodzaak van een integrale aanpak vormen de basis voor de 3 hoofdambities van het NWP:

- Een veilige en klimaatbestendige delta;
- Een concurrerende, duurzame en circulaire delta;
- Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

Het Rijksbeleid heeft geen gevolgen c.q. consequenties voor onderhavig plan.

4.11.2 Regionaal Water en Bodem programma (RWP) 2022-2027

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op het Regionaal Water en Bodem programma (RWP) 2022-2027 vastgesteld.

Het Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) is de opvolger van het Provinciaal Milieu en Waterplan. Het is onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland, samen met het Nationaal Water Programma en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen.

Doel van dit nieuwe RWP is een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven: wonen en werken, infrastructuur en mobiliteit, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, erfgoed, een concurrerende en duurzame economie, en de energietransitie.

De provincie heeft de koers voor de komende jaren niet alleen bepaald. In dialoogsessies hebben vele partners en belanghebbenden actief meegedacht. Naast de Brabantse waterschappen, terreinbeherende organisaties (TBO's), de Vereniging Industriewater, drinkwaterbedrijven, de Brabantse Milieu Federatie, Zuidelijke Land- en Tuinbouw Organisatie (ZLTO) en verschillende onderwijsinstellingen, waren ook een groot aantal gemeenten aangesloten.

Rode draad: water en bodemsysteem herstellen

Een belangrijke rode draad in het programma is het herstellen van de systeemwerking. Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels weten we beter en is het duidelijk geworden dat het roer om moet: we moeten zuinig zijn op ons water en de bodem, en het wateren bodemsysteem moet toegerust zijn op natte én droge tijden

4.11.3 Waterschap Brabantse delta

Het Waterbeheerprogramma 2022 - 2027 is vastgesteld door het algemeen bestuur van waterschap Brabantse Delta. In het Waterbeheerprogramma staat hoe het waterschap haar taken in die periode uitvoert. Het waterschap bepaalt hiermee de koers voor de komende zes jaar.

In het Waterbeheerprogramma staat hoe het waterschap haar taken in de periode 2022 – 2027 uitvoert. Er staan doelstellingen en ambities in. Het waterbeheerprogramma komt voort uit afspraken in de Omgevingswet. Bij het opstellen van het Waterbeheerprogramma hebben we aan organisaties en andere belanghebbenden om hun inbreng gevraagd. Maar ook met trends en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals klimaat, de inrichting van de ruimte en economische activiteiten is rekening gehouden in het Waterbeheerprogramma.

Waar werken we naar toe?

Met het Waterbeheerprogramma werkt het waterschap samen met andere organisaties aan een klimaatbestendig en veerkrachtig waterbeheer. Dat waterbeheer draagt bij aan een duurzame ontwikkeling van het werkgebied en daarbuiten. Water is een belangrijke medebepalende factor bij ruimtelijke ontwikkelingen. Duurzaam betekent rekening houden met het lokale bodem- en watersysteem. Op die manier kunnen we bijvoorbeeld beter water vasthouden om verdroging tegen te gaan. Maar dat is ook belangrijk voor de andere taken van het waterschap. Zoals voor de bescherming tegen overstromingen, de zorg voor een goede waterkwaliteit en het versterken van de natuur.

Hoe gaan we dat bereiken?

Om de doelstellingen en ambities in het Waterbeheerprogramma te bereiken, werken we veel samen. Onder andere met medeoverheden, belangenorganisaties, bedrijven en burgers. Een duurzame en flexibele werkwijze vormt daarbij het uitgangspunt. En we houden rekening met wetten en regels. We zetten zelf communicatie en juridische en financiële instrumenten in. Voorbeelden daarvan zijn campagnes en deelname aan stimuleringsregelingen. Als er zich kansen voordoen, geeft het Waterbeheerprogramma ruimte voor het maken van keuzes.

Wat staat er in het Waterbeheerprogramma en wat doen we?

In het Waterbeheerprogramma neemt het waterschap de kerntaken als uitgangspunt. Die taken zijn: bescherming tegen overstromingen en zorgen voor schoon en gezond water dat voldoende voorhanden is. Het waterschap kijkt bij het plannen en uitvoeren van die kerntaken zo integraal mogelijk naar alle wateropgaven.

klimaatadaptatie (aanpassen aan de klimaatverandering)

Met het waterbeheer richt het waterschap zich voor een belangrijk deel op het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering (klimaatadaptatie). Maar ook op het beperken van die gevolgen. Samenwerking, een slimme inrichting van de openbare ruimte en het stimuleren van burgers en bedrijven zijn ingrediënten van de aanpak.

Waterveiligheid

Aan het beperken van de overstromingsrisico's - kortweg waterveiligheid – werkt het waterschap continu. Door in de programmaperiode de dijken te versterken en te onderhouden, zorgt het waterschap ervoor dat de dijken voldoen aan de normen. De komende jaren staan er enkele dijkverbeteringsprojecten op het programma. Maar aandacht voor dijken alleen is niet voldoende. Ook de ruimtelijke inrichting van Midden- en West-Brabant en adequaat optreden als zich een crisis voordoet (crisisbeheersing) zijn bepalend voor het beperken van overstromingsrisico's.

Gezond water (schoon water)

De komende jaren werkt het waterschap samen met alle partners aan het verbeteren van de waterkwaliteit. Met het aanleggen van vispassages bevorderen we de visstand. En door te 'bouwen met natuur', versterken we het leven in en om het water. Met een uitgebreid pakket aan maatregelen streven we ernaar de Europese normen voor de waterkwaliteit te halen. Daarbij kijken we ook naar het terugdringen van vervuilende stoffen.

Voldoende water

Bij de zorg voor voldoende water staat het vasthouden en infiltreren van water bovenaan als doelstelling in het Waterbeheerprogramma. Er is maatwerk nodig om verdroging tegen te gaan en de beschikbaarheid van grond- en oppervlaktewater te vergroten. Tegelijkertijd is er oog voor het beperken van wateroverlast na langdurige regenval en extreme neerslag.

Vaarwegen

Het waterschap voert in opdracht van de provincie Noord-Brabant het vaarwegbeheer uit, onder andere op de Mark en Dintel en de Vliet. In de programmaperiode blijven we dat doen om een vlot en betrouwbaar scheepvaartverkeer mogelijk te maken.

Waterketen

Onder waterketen verstaat het waterschap alle zuiveringen, rioolgemalen, afvalwatertransportleidingen en persstations die zij in beheer heeft. Die zijn belangrijk om afvalwater schoon te maken. Het beheer, onderhoud en vervanging gebeurt in de programmaperiode op een duurzame manier. Tegelijkertijd kijken we naar innovaties en het produceren van grondstoffen en energie uit afvalwater.

Keur

De Keur is in maart 2015 vastgesteld en dient als een aanvulling op regels uit de Waterwet. De Keur stelt regels t.a.v. de inrichting, het gebruik, beheer en onderhoud en overige werkzaamheden aan rivieren, beken, sloten, grondwater en waterkeringen. Deze regels gelden zowel voor stromen die eigendom zijn van het Waterschap, maar ook die in eigendom zijn van derden (burgers, agrariërs etc.). De Brabantse waterschappen hebben gezamenlijk de Keur overgenomen om te zorgen voor uniformiteit in de regelgeving. De voorschriften in de Waterwet en de Keur geven aan wat wel en niet mag en welke plichten er zijn. Denk aan activiteiten zoals het lozen in oppervlaktewater, het onttrekken van grondwater, het dempen van een sloot, of het plaatsen van een duiker of brug.

Legger

Vanuit de Keur wordt regelmatig verbinding gelegd met de 'legger'. Een legger is een door het waterschap vastgesteld register en geeft een overzicht van:

- Alle aanwezige waterlopen (sloten) en waterkeringen (dijken) inclusief kunstwerken (bijv. stuwen, bruggen, etc).
- Wie verantwoordelijk is voor het beheer en onderhoud van sloten en kunstwerken. Dat betekent dat het gaat om de beheertaken en onderhoudsplichten van het waterschap en om de onderhoudsplichten van derden waarop het waterschap toezicht uitoefent.
- Waar de beschermingszone ligt, die noodzakelijk zijn voor het waterschap om haar beheerstaken te kunnen uitvoeren. Op deze beschermingszone zijn verbodsbepalingen, volgens de keur, van toepassing zijn. Ook is de legger een naslagwerk ten aanzien van waterstaatswerken.

In de directe omgeving van het plangebied is een B watergang gelegen die in de legger is opgenomen. In onderstaand figuur is in paars de B watergang weergegeven.



Figuur 4-15: ligging watergangen in de omgeving van het plangebied (Bron:Legger Waterschap Brabantse Delta)

4.11.4 Afkoppelen afval- en hemelwater

Afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater van de bedrijfswoningen is aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Het overige afvalwater is aangesloten op het riool. Bij aanvang van de tijdelijke vergunning in 2019 was het afvalwater nog gedeeltelijk aangesloten op een bestaande mestopslag. Initiatiefnemer heeft een kwaliteitsimpuls hieraan gegeven. Afvalwater van de bedrijfswoning en vakantiewoningen is aangesloten op het riool. Zie voor een verdere toelichting op de omgang met afvalwater paragraaf 4.5.

Hemelwater

De hoeveelheid bebouwing en verharding binnen het plangebied verandert niet ten opzichte van de referentie situatie. De locatie is gelegen in hoog gelegen gebieden met een grondslag die zich uitermate leent voor de infiltratie van hemelwater.

De gebouwen zijn wel voorzien van dakgoten en standpijpen. Echter de standpijpen houden net boven maaiveld op (Afbeelding 4-16). Het hemelwater stroomt hierdoor over het erf af en infiltreert volledig ter plaatse. Er is in de directe omgeving voldoende mogelijkheid hiertoe, denk bijvoorbeeld aan de paardenweide en de groenstrook naast de oprit.



Afbeelding 4-16 hemelwaterafvoer in bodem



Afbeelding 4-17 afval en hemelwater afvoer

In afbeelding 4-17 is het afval en hemelwater schematisch weergegeven. Bijlage 6 geeft de gehele locatie weer.

Bodemdoorlatendheid

De doorlatendheid van de bodem is bepalend voor de infiltratiecapaciteit hiervan. Bij een goede bodemdoorlatendheid kan het water sneller infiltreren in de bodem. Bij nieuwe ontwikkelingen is het belangrijk dat infiltratievoorzieningen bij een slechte bodemdoorlatendheid voldoende opvangcapaciteit hebben. De bodem van het plangebied betreft een zandgrond met voldoende bodemdoorlatendheid. Een nader onderzoek naar de infiltratiecapaciteit van de bodem wordt derhalve niet noodzakelijk geacht

5. Economische En Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden. Met de initiatiefnemer wordt een zogenaamde anterieure overeenkomst afgesloten waarin de afspraken zijn geregeld. De plankosten lopen via de legesverordening van de gemeente. Gezien het karakter van het plan is er op voorhand geen aanleiding te veronderstellen dat er sprake is van planschade ten gevolge van het plan. Tevens is er een voorwaardelijke verplichting opgelegd in de regels in verband met de landschappelijke inpassing.

5.2 Procedures

Het ontwerpbestemmingsplan waar deze onderbouwing onderdeel van uit maakt heeft vanaf 17 december 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen met bijbehorende stukken. Van de tervisielegging is kennis gegeven in de gemeente Loon op Zand. Gedurende de termijn van de ter inzage legging heeft eenieder mondeling of schriftelijk een zienswijze kunnen indienen. Binnen genoemde termijn is er één zienswijze ingediend. In de als bijlage 8 bij deze toelichting opgenomen Nota van zienswijzen is de zienswijze puntsgewijs samengevat en beantwoord. Daarnaast is hierin aangegeven op welke onderdelen het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijze is aangepast.

6. Juridische toelichting

Dit plan betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied geconsolideerd" van de gemeente Loon op Zand ter plaatse van het Kraanven 9 te Loon op Zand.

6.1 Regels

De planregels beschrijven de bestaande regeling voor een woonbestemming. De planregels bevatten regels met betrekking tot het bouwen en gebruiken van grond en gebouwen. Met deze standaardregels wordt aangesloten op het vigerende "Buitengebied geconsolideerd" van de gemeente Loon op Zand.

6.2 Verbeelding

Aan het plangebied wordt de enkelbestemming 'Recreatie – verblijfsrecreatie' toegevoegd, daarnaast zal op de locatie de functieaanduidingen 'paardenhouderij', 'specifieke vorm van agrarisch – paardenbak', 'specifieke vorm van recreatie – natuurontwikkelingsgebied' en 'specifieke vorm van recreatie – statische opslag' worden toegevoegd.

7. Bijlage

1. Principebesluit
2. Bodemonderzoek
3. Aeries verschillenberekening
4. Toelichting Aeries berekening
5. Overeenkomst hakhout bos
6. Afval en hemelwater afvoer
7. Landschappelijke inpassing
8. Nota van zienswijzen