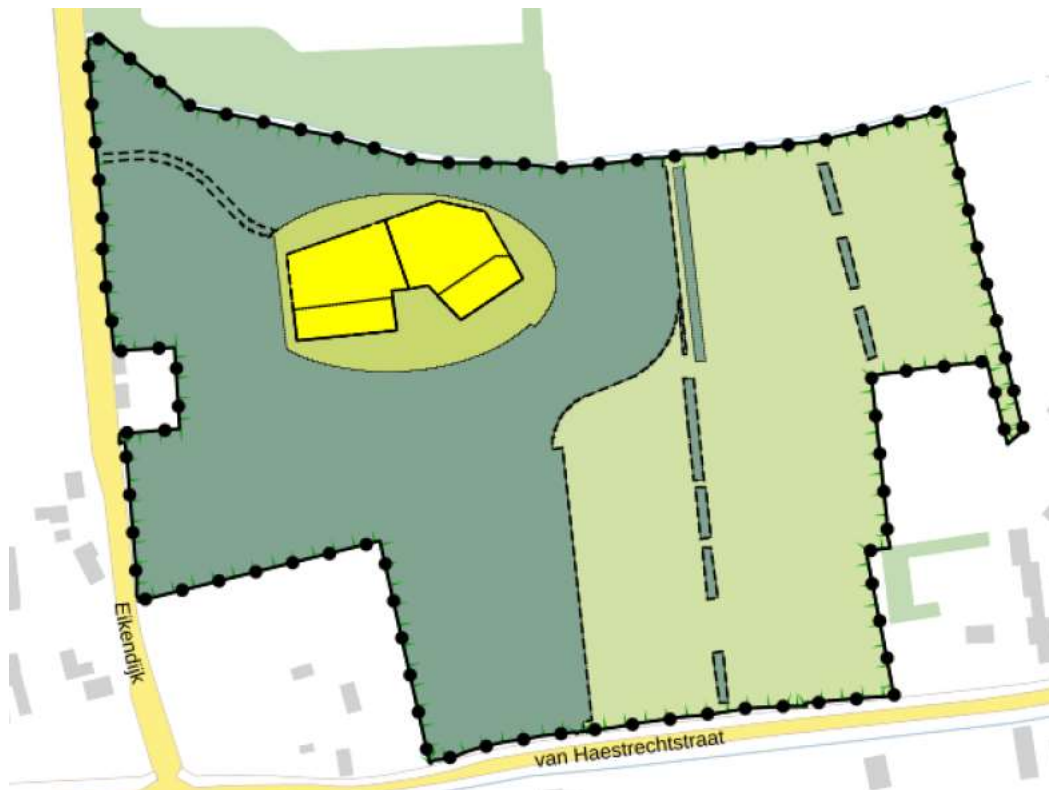


TOELICHTING

Bestemmingsplan “Landgoed ’t Onthaesten, 1^e herziening”



NL.IMRO.0809.LandgoedOnthaestenHerz1-VA01
februari 2024

Inhoud

PLANTOELICHTING

1.	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Doel en vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Leeswijzer	4
2.	BELEIDSKADER	5
2.1	Rijksbeleid	5
2.1.1	Nationale Omgevingsvisie	5
2.2	Provinciaal beleid	5
2.2.1	Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant', Visie op de Brabantse leefomgeving	5
2.2.2	Structuurvisie Noord-Brabant	6
2.2.3	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	7
3.	PLANOLOGISCHE ASPECTEN	8
3.1	Watertoets	8
3.1.1	Beleid Waterschap	8
3.1.2	Watersysteem	9
3.1.3	Compensatie verhard oppervlak	9
3.1.4	Grondwaterbeschermingsgebied	10
3.1.5	Afvalwater	11
3.2	Verkeer en parkeren	11
3.3	Groen	12
3.4	Stikstofdepositie	12
4.	JURIDISCHE BESCHRIJVING	13
4.1	Verantwoording planvorm	13
4.2	Systematiek bestemmingen	13
4.3	Artikelsgewijze toelichting	13

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Door de eigenaar van het landgoed 't Onthaesten, gelegen ten oosten van de Eikendijk en ten noorden van de Van Haestrechtstraat te Kaatsheuvel (hierna te noemen: initiatiefnemer), is een plan ontwikkeld, dat voorziet in het realiseren van een woongebouw van 1800m³ en (op termijn) een woning van 1200m³, meer specifiek op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Loon op Zand, sectie O, nummer 1079.

Namens de initiatiefnemer is aan het gemeentebestuur van Loon op Zand gevraagd medewerking te verlenen aan dit plan.

Het voorgenen initiatief past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Daarom wordt een herziening van het bestemmingsplan opgesteld, waarmee een planologisch-juridische basis wordt gevormd voor het initiatief.

1.2 Ligging plangebied

De locatie is gelegen in de oksel van de Eikendijk en de Van Haestrechtstraat in het buitengebied van de gemeente Loon op Zand.

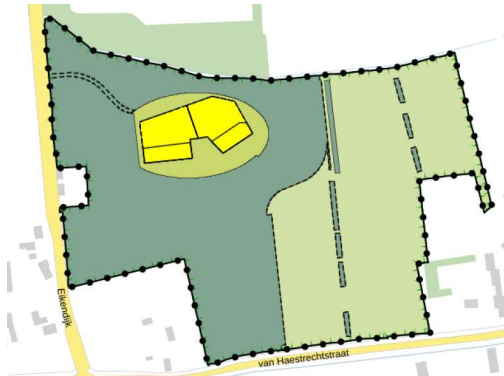


Luchtfoto: ligging plangebied in het buitengebied

1.3 Doel en vigerend bestemmingsplan

Het doel van deze herziening van het bestemmingsplan is een aanpassing van de inhoud van de twee te realiseren woongebouwen. In plaats van twee woongebouwen met een inhoud van elk 1500m³ zal er één woongebouw van 1800m³ komen en (op termijn) één van 1200m³.

Ter plaatse van het projectperceel geldt het bestemmingsplan "Landgoed 't Onthaesten". Op onderstaande uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan "Landgoed 't Onthaesten" is het projectperceel aangegeven.



Uitsnede van de vigerende verbeelding

▪ Bestemming

Ter plaatse van het projectperceel gelden de bestemmingen "Wonen - 1", "Natuur" en "Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden", voorzien van verschillende functie- en gebiedsaanduidingen.

▪ Toets / strijdigheid met bestemmingsplan

Het voorliggende initiatief voorziet in de realisatie van twee woongebouwen binnen de bestemming "Wonen-1". Het geldende bestemmingsplan voorziet in de realisatie van twee woongebouwen van elk maximaal 1500m³. Het initiatief gaat uit van eveneens twee woongebouwen, echter met een inhoud van respectievelijk maximaal 1800m³ en 1200m³. Dit is op grond van de geldende regels niet mogelijk. Om deze reden wordt tot een herziening van het bestemmingsplan gekomen.

1.4 Leeswijzer

Voorliggend bestemmingsplan bevat een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van dit plan. De toelichting, zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening, bestaat uit vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 bevat een korte omschrijving van de aanleiding van dit bestemmingsplan, een beschrijving van de ligging van het plangebied en van het vigerende bestemmingsplan, alsmede een weergave van de opbouw van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 bevat, voor zo relevant en ná de vaststelling van het bestemmingsplan "Landgoed 't Onthaesten" gewijzigd, het beleidskader, waarin een samenvatting van het relevante beleid van rijk, provincie en/of gemeente wordt gegeven. In hoofdstuk 3 wordt, eveneens voor zo ver relevant en gewijzigd, de toelaatbaarheid van het initiatief vanuit milieu- en omgevingsaspecten beoordeeld en onderbouwd. In hoofdstuk 4 wordt de toelichting op de regels weergegeven.

2 RUIMTELIJK BELEIDSKADER

De gemeente Loon op Zand wil zoveel als mogelijk een actueel kader hebben voor het huidige en toekomstige gebruik. Dat betekent dat het plan moet voldoen aan alle relevante wet- en regelgeving. In dit hoofdstuk wordt het beleidskader beschreven.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI is per 11 september 2020 in werking getreden. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is hiermee geheel vervallen, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone. De NOVI komt voort uit de Omgevingswet, die naar verwachting op 1 januari 2024 in werking treedt. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kan men in gebieden komen tot betere, meer geïntegreerde keuzes.

In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie aan voor de toekomstige ontwikkelingen van de leefomgeving in Nederland. In Nederland staan we voor urgente maatschappelijke opgaven die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal gelden, zoals klimaatverandering, de energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. De NOVI biedt een perspectief om voort te bouwen op bestaande landschappen en historische steden.

In de NOVI zijn vier prioriteiten opgesteld:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Conclusie

Deze bestemmingsplanherziening is niet in strijd met de uitgangspunten uit het NOVI.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant', Visie op de Brabantse leefomgeving

Vooruitlopend op de Omgevingswet heeft de Provincie Noord-Brabant reeds haar Omgevingsvisie opgesteld. De Omgevingswet heeft onder andere tot doel om de overzichtelijkheid en het gebruiksgemak van het Omgevingsrecht te verbeteren. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. In de Brabantse Omgevingsvisie staat de fysieke wereld centraal. Deze fysieke wereld manifesteert zich in vier elementen: water, aarde, lucht en vuur (energie). De basis is dat deze elementen in balans zijn en blijven bij ruimtelijke transities. Draagvlak en draagkracht zijn hierbij belangrijke aspecten. De Brabantse Omgevingsvisie bestaat uit zeven hoofdstukken. In hoofdstuk 5 staat beschreven wat de kernwaarden zijn voor het handelen van de provincie. Hierin wordt onder andere verwoord dat de provincie gaat voor meerwaardecreatie. Dit betekent dat uitdrukkelijk gekeken wordt naar de effecten van ontwikkelingen op sociale inclusiviteit, veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

De beoogde ontwikkeling betreft een goede bijdrage aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit doordat de woning op een passende wijze stedenbouwkundig wordt gesitueerd en ingepast. De beoogde ontwikkeling past binnen de kernwaarden voor het handelen van de provincie.

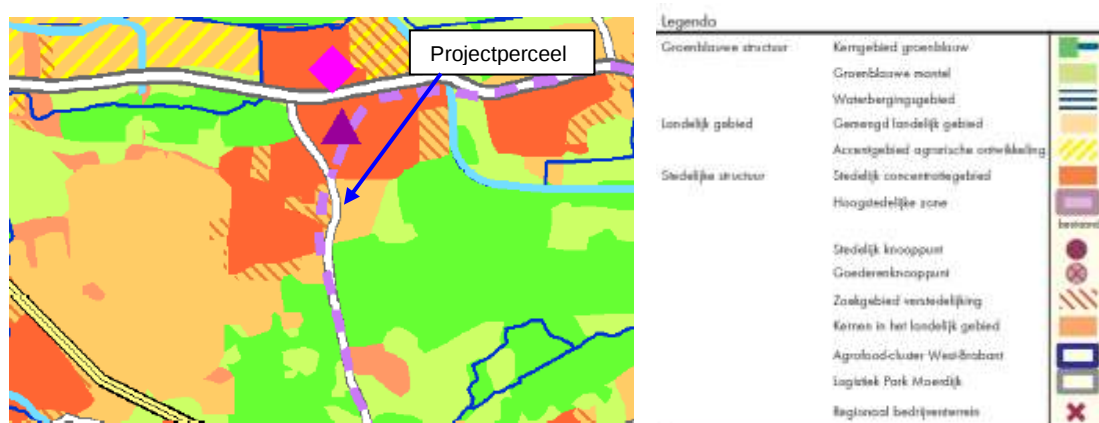
Conclusie

De uitwerking van de ambitie in programma's heeft nog niet plaatsgevonden. Het is derhalve niet mogelijk initiatieven te toetsen aan de Omgevingsvisie. Totdat de programma's nader zijn uitgewerkt, worden de initiatieven voorlopig nog getoetst aan de 'Structuurvisie 2010 – partiele herziening 2014'.

2.2.2 Structuurvisie Noord-Brabant

De structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (Svro) is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten sturend zijn. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

In de structurenkaart (zie onderstaande afbeelding) van de Svro is het projectperceel gelegen in het Landelijk gebied in de subzone 'Gemengd landelijk gebied'. De ontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet, het vervangen van een bestaande woning, doet geen afbreuk aan deze structuur.



Multifunctioneel gebruik van dit structuurgebied is het uitgangspunt. Naast de overwegende agrarische functies is er tevens ruimte voor overige niet agrarische functies, zoals wonen en kleinschalige bedrijvigheid. Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruiksrimte. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen, recreatie en toerisme, passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van functies is in beginsel alleen mogelijk op vrijkomende locaties. Er wordt rekening gehouden met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties.

De ontwikkeling van een nieuw landgoed past binnen het multifunctionele karakter van het gemengd landelijk gebied. Het plan levert geen negatieve gevolgen voor functies in de directe omgeving. Overigens is dit al eerder vastgelegd in het (moeder)bestemmingsplan "Landgoed 't Onthaesten".

Conclusie

Het initiatief voldoet aan de uitgangspunten, die zijn genoemd in de Structuurvisie Noord-Brabant.

2.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. Naar verwachting treedt de Omgevingswet op 1 januari 2024 in werking.

De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze in de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid zoals de Omgevingsvisie. Er heeft voor de Interim Omgevingsverordening geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moeten worden. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. In het algemeen geldt daarbij dat de inzet van de verordening in de provincie Noord-Brabant is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor het vanuit provinciale belangen nodig is om regels in te zetten of waarvoor het vanuit de wet verplicht is om regels te stellen in de verordening.

De Interim omgevingsverordening is digitaal. Dit betekent dat alle regels gekoppeld zijn aan een op een digitale kaart weergegeven werkingsgebied. Door op een willekeurig punt in de kaart te klikken, kan iemand zien welke regels op die plek gelden.

In hoofdstuk 3 zijn de instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen bij de uitvoering van hun bevoegdheden in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

Voor de toetsing aan de Interim Omgevingsverordening is artikel 3.78 (Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit) van belang. Het bestemmingsplan “Landgoed 't Onthaesten” is onherroepelijk en gebaseerd op de ‘oude’ regeling landgoederen.

Van belang is dat de principes van de landgoedregeling overeind blijven en daarmee de doelstelling waarom de landgoedregeling in het leven is geroepen. Om die reden ook moet sprake zijn van:

- eenheid in uitstraling van bebouwing, de inrichting en de natuurontwikkeling;
- de bebouwing moet allure blijven uitstralen en qua omvang passen bij de uitstraling van het landgoed. Op termijn geldt dat in deze concrete situatie ook voor de kleinere kavel.

Ten opzichte van de Verordening ruimte zijn in de IOV enkele maatvoeringen los gelaten, doch de principes, zoals verwoord in artikel 3.78, lid 2, sub c blijven van toepassing en als zodanig ook vastliggen in de regels.

Ook het artikel, waaruit blijkt dat de natuur daadwerkelijk wordt gerealiseerd vóór het verlenen van de omgevingsvergunning bouw voor de woning(en), blijft gehandhaafd in de regels.

Daarmee staat vast dat aan de regels voor een landgoed wordt voldaan en dat die adequaat in de regels blijven gehandhaafd.

Conclusie

Het initiatief voldoet aan de uitgangspunten, die zijn genoemd in de Interim Omgevingsverordening.

3 PLANOLOGISCHE ASPECTEN

In het kader van het bestemmingsplan “Landgoed 't Onthaesten” zijn onderzoeksrapporten opgesteld en op onderdelen onderbouwingen gegeven die nog onverkort van toepassing zijn op de onderhavige herziening. Nu er slechts sprake is van een aanpassing in de maatvoering van de woongebouwen en er geen enkele wijziging aan de orde is met betrekking tot de bestemmings- en bouwvlakken is een verdere uitwerking hiervan niet aan de orde.

Onderstaande beperkt zich tot hetgeen in het eerdere plan niet is opgenomen, maar wel is vereist en tot enkele relevante aspecten.

3.1 Watertoets

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. De watertoets beschrijft zowel de huidige als toekomstige waterhuishoudkundige situatie (oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater).

3.1.1 Beleid Waterschap

De projectlocatie valt onder het waterschap Brabantse Delta, die ten behoeve van ruimtelijke plannen beleidsuitgangspunten heeft opgesteld. Een van de uitgangspunten is dat nieuwe ontwikkelingen waterneutraal moeten worden uitgevoerd, waarbij zoveel mogelijk moet worden gestreefd naar het behoud of herstel van de natuurlijke waterhuishoudkundige situatie. Het toekomstige watersysteem moet hierbij voldoen aan de op 1 mei 2009 vastgestelde beleidsregel hydraulische randvoorwaarden van het waterschap.

Het watersysteembeheer waaronder grondwater heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio. Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening: de Keur en de Legger.

De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is.

Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en

uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Het waterschap maakt bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen 3 soorten plannen $<2.000 \text{ m}^2$, $2.000 - 10.000 \text{ m}^2$ en $>10.000 \text{ m}^2$. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer.

Dit heeft er toe geleid dat voor kleine plannen kan worden volstaan met het toepassen van een eenvoudige rekenregel voor het bepalen van de compensatie-opgave. Voor grotere plannen ($>10.000 \text{ m}^2$) volstaat de rekenregel niet voor het bepalen van de compensatie-opgave, omdat de impact van dergelijke plannen op het watersysteem (veel) groter is. Voor grote plannen is daarom altijd een waterhuishoudkundig onderzoek door de initiatiefnemer noodzakelijk en dient het waterschap vroegtijdig te worden betrokken.

Tot slot vindt het Waterschap het belangrijk dat er zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

3.1.2 Watersysteem

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door een A-watgang. Voor het onderhoud van deze watgang dient het waterschap ten alle tijde een berijdbare en onderhoudsvrije onderhoustrook tot haar beschikking te hebben. Deze strook heeft een breedte van 5 meter en wordt vrijgehouden voor het waterschap.

Op basis van de wateratlas wordt geconcludeerd dat het de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) binnen het plangebied gemiddeld 60-80 cm onder maaiveld is. Dit is een relatief lage grondwaterstand en het plangebied kent een voldoende drooglegging voor de gewenste ontwikkeling. Het volledige plangebied is gesitueerd in een grondwaterbeschermingsgebied. De hiervoor aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van de grondwaterkwaliteit ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening.

De ontwikkeling van een nieuw landgoed binnen dit gebied is toegestaan, maar er gelden wel wettelijke regels om vervuiling van het grondwater door de ontwikkeling van woningen te voorkomen. Deze regels hebben geen directe impact op de haalbaarheid van het plan, maar scheppen wel voorwaarden voor de uitvoering ervan.

Verantwoord moet worden dat de risico's voor de kwaliteit van het grondwater geheel of nagenoeg geheel gelijk blijven. Het plan voor de bouw van een woning is op basis van een onherroepelijk bestemmingsplan al toegestaan. Er vinden geen bodembedreigende activiteiten plaats. Er zijn geen voor het grondwater schadelijke stoffen aanwezig. Ook wordt geen grondwater onttrokken. Hiermee is aangetoond dat de risico's voor de kwaliteit van het grondwater gelijk blijven.

3.1.3 Compensatie verhard oppervlak

In de Brabant Keur zijn 3 categorieën onderscheiden voor wat betreft de toename aan verhard oppervlak. Binnen het plangebied is momenteel geen oppervlakteverharding aanwezig. De ontwikkeling van 2 landgoedwoningen met bijgebouwen, erf en oprijlaan zal een toename van verharding tot gevolg hebben. De toename aan bestrating bedraagt circa 2000 m^2 . De toename aan

bebouwing bedraagt circa 1100 m². Per saldo wordt 3100 m² verhard oppervlak toegevoegd. Met behulp van de rekenregel uit Brabant Keur is de benodigde watercompensatie vastgesteld op 186 m³.

- benodigde compensatie (m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m)
- benodigde compensatie (m³) = 3100 m² x 1 x 0.06 m
- benodigde compensatie (m³) = 186 m³.

De compensatie wordt als onderdeel van de natuurontwikkeling vormgegeven door afgraving van het maaiveld. In de voorgenomen ontwikkeling wordt er verhard oppervlak toegevoegd, hiervoor dient compensatie te worden aangelegd. Deze wordt vorm gegeven door afgraving van het maaiveld. Daarnaast worden er voldoende waterpartijen en sloten gegraven.

3.1.4 Grondwaterbeschermingsgebied

Grondwaterbeschermingsgebieden liggen als een schil om waterwingebieden heen. Voor de grondwaterbeschermingsgebieden geldt dat de kwaliteit van het grondwater bescherming vraagt. Daarom geldt binnen deze gebieden dat in de regels geborgd moet zijn dat er bij (het toelaten van een) ruimtelijke ontwikkeling een zorgvuldige afweging plaatsvindt dat de risico's voor de kwaliteit van het grondwater niet toenemen. Dit wordt in voorliggend bestemmingsplan geborgd door de aanduiding "Grondwaterbeschermingsgebied" op te nemen.

▪ Hemelwater op de gebouwen

Hemelwater komt in aanraking met de verharding en gebouwen in het plangebied. Doordat deze twee elementen met elkaar in contact komen, ontstaat de kans dat deze materialen het hemelwater vervuult.

De onderdelen die in aanraking komen met het hemelwater dienen daarom te bestaan uit niet-uitloegbare bouwmaterialen. Hierbij kun je denken aan aluminium of kunststof in plaats van lood en asfalt. Met deze aanpak wordt voorkomen dat het hemelwater in aanraking komt met de uitloegbare materialen, waardoor de kwaliteit ervan niet verslechterd. Hiermee wordt ook de kwaliteit van het grondwater beschermt.

▪ Hemelwater infiltreren

Infiltratie van verhardingen (welke niet op het riool zijn aangesloten) mag enkel bestaan uit schoon regenwater. De afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mogen niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigde stoffen.

▪ Afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater zal in de nieuwe situatie wordt geloosd via het riool. Zo wordt voorkomen dat dit water vermengd wordt met het grondwater.

Gelet op bovenstaande aanpak wordt gesteld dat het plan heeft geen negatieve invloed heeft op het functioneren van het grondwaterbeschermingsgebied.

In het kader van het wettelijk vooroverleg is aan waterschap en de provincie gevraagd advies uit te brengen over de voorgestane ontwikkeling en de wijze waarop het functioneren van het waterwingebied wordt beschermd.

3.1.5 Afvalwater

Huishoudelijk afvalwater wordt gescheiden van schoon hemelwater. Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd op de bestaande riolering ter plaatse van de Eikendijk. Als onderdeel van de omgevingsvergunning bouw wordt beoordeeld hoe deze aansluiting het beste uitgevoerd kan worden.

Algemeen

Overigens heeft in algemene zin de aanpassing van de inhoud van beide woningen op dit punt geen nadelig effect ten opzichte van het vigerende plan.

Conclusie

De ontwikkeling van landgoed 't Onthaesten wordt niet belemmerd door de aspecten die in dit hoofdstuk zijn beschreven. Voorwaarde is dat de toename aan verharding binnen het plangebied wordt gecompenseerd in waterberging. Tevens dient de afname aan waterbergend vermogen binnen het waterbergingsgebied te worden gecompenseerd. Hiervoor wordt binnenplans een oppervlakte afgegraven, mede ten behoeve van de ontwikkeling van natuurwaarden.

3.2 Verkeer en parkeren

Het plan bevat de realisatie van maximaal 2 woningen en heeft een toename tot gevolg van verkeersbewegingen. Voor één woning wordt uitgegaan van gemiddeld zes verkeersbewegingen per etmaal. De toename aan verkeersbewegingen kan zonder problemen worden afgewikkeld op de omliggende infrastructuur.

Voor de nieuwe woningen wordt een nieuwe in- en uitrit aangelegd. Voor de aanleg van deze in- en uitrit wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande (laan)beplanting langs de Eikendijk. De plaats van de inrit zal in overleg met de gemeente worden bepaald. Ten behoeve van deze inrit zal de aanleg van een dam met duiker aan de orde zijn. Hiervoor zal separaat een omgevingsverordening benodigd zijn en worden aangevraagd.

Uitgangspunt is dat er hier geen waardevolle bomen gekapt hoeven te worden. Deze maken deel uit van de groene hoofdstructuur waardoor deze te allen tijde gehandhaafd dienen te blijven.

Het gemeentelijke parkeerbeleid van de gemeente Loon op Zand is vervat in het document "Kaders Parkeerbeleid Loon op Zand" en de parkeernormen zijn opgenomen in de "Uitwerking Parkeerbeleid Loon op Zand", beide vastgesteld op 14 juni 2016. Hierin is opgenomen dat voor een woning met een gebruiksvloeroppervlakte groter dan 135 m² buiten de bebouwde kom een norm van 2,4 parkeerplaatsen geldt. Ontwikkeling van de woningen vereist de aanleg van 5 parkeerplaatsen op eigen terrein. Het plangebied biedt voldoende ruimte om aan de gestelde parkeernorm te voldoen.

Overigens heeft in algemene zin de aanpassing van de inhoud van beide woningen op dit punt geen nadelig effect ten opzichte van het vigerende plan.

Conclusie

Uit de toetsing van de voorgestane ontwikkeling van het plangebied aan relevante milieuhygiënische aspecten, blijkt dat de gewenste ontwikkeling niet belemmerd wordt door milieuaspecten uit de directe omgeving. Tegelijkertijd levert de ontwikkeling geen onevenredig negatieve milieutechnische hinder voor de directe omgeving.

3.3 Groen

Dit plan voorziet in enkel een aanpassing van de inhoudsmaten van beide woningen die op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Landgoed 't Onthaesten' mogelijk zijn. Eén van de onderleggers van dit plan, toegevoegd als bijlage bij de toelichting, is een in opdracht van de gemeente door Eelerwoude opgesteld Beplantings- en beheerplan d.d. juni 2017, onlangs gewijzigd d.d. 13 november 2023. Deze wordt als bijlage bij de regels gevoegd.

3.4 Stikstofdepositie

Te veel stikstofneerslag is slecht voor de natuur. Daarom is een natuurvergunning of een ander toestemmingsbesluit nodig voor activiteiten (bijvoorbeeld in de landbouw, woningbouw, wegenbouw of de industrie) waar stikstof bij vrij komt. Ook voor de bouw van de nieuwe woning is het nodig inzicht te krijgen in de stikstofdepositie op in de omgeving van het plangebied gelegen Natura 2000-gebieden. Om een zorgvuldige afweging te maken bij nieuwe activiteiten wordt AERIUS Calculator ingezet. Hiermee kan berekend worden welke depositie een project veroorzaakt en op welke natuurgebieden die depositie neerslaat. Met het gebruik van AERIUS Calculator kunnen projecten doorgang vinden waar kan worden aangetoond dat een activiteit niet tot een toename van depositie leidt. Er is dan namelijk geen toestemming vereist voor het aspect stikstofdepositie. Daarnaast is het met AERIUS Calculator mogelijk om vergunningen aan te vragen op grond van intern salderen.

Door Blom Ecologie te Waardenburg is ten behoeve van dit initiatief een AERIUS berekening opgesteld (rapportage d.d. 12 mei 2023, projectnummer). De uitgangspunten, resultaten en conclusie van deze berekening is als bijlage aan deze toelichting gevoegd.

Uit de stikstofberekening blijkt dat zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen depositiewaarden heeft opgeleverd van hoger dan 0,00 mol/ha/jr.

Conclusie

Het onderdeel stikstofdepositie vormt geen belemmering voor uitvoering van het initiatief.

4 JURIDISCHE BESCHRIJVING

4.1 Verantwoording planvorm

Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Wat betreft systematiek van de integrale herziening is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP).

Er is sprake van een specifiek bestemmingsplan voor het perceel, plaatselijk bekend als Hoekje 4 te Kaatsheuvel. Het perceel ligt in het bestemmingsplan Buitengebied. Dit bestemmingsplan sluit qua systematiek en bestemming zo veel mogelijk aan op het bestemmingsplan voor het buitengebied en voorts op de Parapluherziening Loon op Zand 2019, wonen.

4.2 Systematiek bestemmingen

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- In hoofdstuk 1 'Inleidende Regels' wordt ingegaan op de begripsomschrijvingen en de wijze van meten.
- In hoofdstuk 2 van de regels - 'Bestemmingsregels'- worden regelingen gegeven voor de functies in het plangebied die positief zijn bestemd. Bepaald is welke vormen van gebruik en bouwwerken rechtstreeks (dus zonder voorafgaande wijziging of afwijking) zijn toegestaan. Indien een bepaalde vorm van bebouwing past binnen de doeleinden van de bestemming en voldaan is aan de bouwregels, dan kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden verleend.
- In hoofdstuk 3 zijn de algemene regels weergegeven (anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels etc.).
- In hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en slotbepalingen opgenomen.

4.3 Artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel is omschreven wat in onderhavig plan onder een aantal van de in de regels gebruikte begrippen wordt verstaan.

Wijze van meten

In dit artikel is vastgelegd hoe bij de toepassing van de bouwregels van onderhavig plan moet worden gemeten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemmingen.

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Natuur- en Landschapswaarden

Een gedeelte van het plangebied behoudt deze bestemming. Het oprichten van gebouwen is niet toegestaan. Wel is een agrarische bedrijfsuitoefening, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen toegestaan, alsmede paden, wegen en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen in de vorm van (erf)beplantingen en extensief recreatief medegebruik.

Artikel 4 Natuur

De als natuur bestemde gronden zijn bestemd voor de ontwikkeling en duurzame instandhouding van natuurwaarden. Deze gronden worden opengesteld voor recreatief medegebruik.

Artikel 5 Tuin

De bestemming 'Tuin' bevat regels voor de onbebouwde gronden bij de woningen. Hier zijn onder andere groenvoorzieningen, in- en uitritten, parkeervoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Artikel 6 Wonen - 1

De nieuwe woningen en het aangrenzende perceeldeel zijn bestemd als 'Wonen - 1'. In dit artikel zijn regels opgenomen voor bouwen en gebruik. De aanleg van de landschappelijke inpassing is gewaarborgd door de voorwaardelijke verplichting, waarin is opgenomen dat de woningen pas in gebruik genomen mogen worden als de landschapsinrichting is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Deze regels zijn algemene regels die voor het gehele bestemmingsplan gelden. Vaak zijn ze van toepassing op meerdere bestemmingen:

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

In dit artikel is bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor bouwen hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Artikel 8 Algemene bouwregels

Dit artikel bevat regels ten aanzien van afwijkende bestaande bebouwing en ondergeschikte bouwdelen. Ook zijn regels ten behoeve van ondergronds bouwen opgenomen.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

In dit artikel is nader omschreven welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig met het bestemmingsplan worden aangemerkt.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

De regeling voor de gronden binnen het grondwaterbeschermingsgebied zijn in dit artikel opgenomen. Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van de grondwaterkwaliteit ten behoeve van de openbare drinkvoorziening.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Deze afwijkingen betreffen onder meer het overschrijden van de maximaal toegestane maten, afmetingen en percentages. Ook zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor onder andere kleinschalig kamperen, herbouw van woningen en het bouwen van openbare nutsgebouwtjes.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

Dit artikel beschrijft een aantal wijzigingen, die middels een wijzigingsplan, onder bevoegdheid van het college van B&W, kunnen worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Artikel 13 Overige regels

Dit artikel enkele overige regels en nadere eisen.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Deze regeling is op grond van de Wro verplicht.

Slotregel

Als laatste wordt de slotbepaling opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.