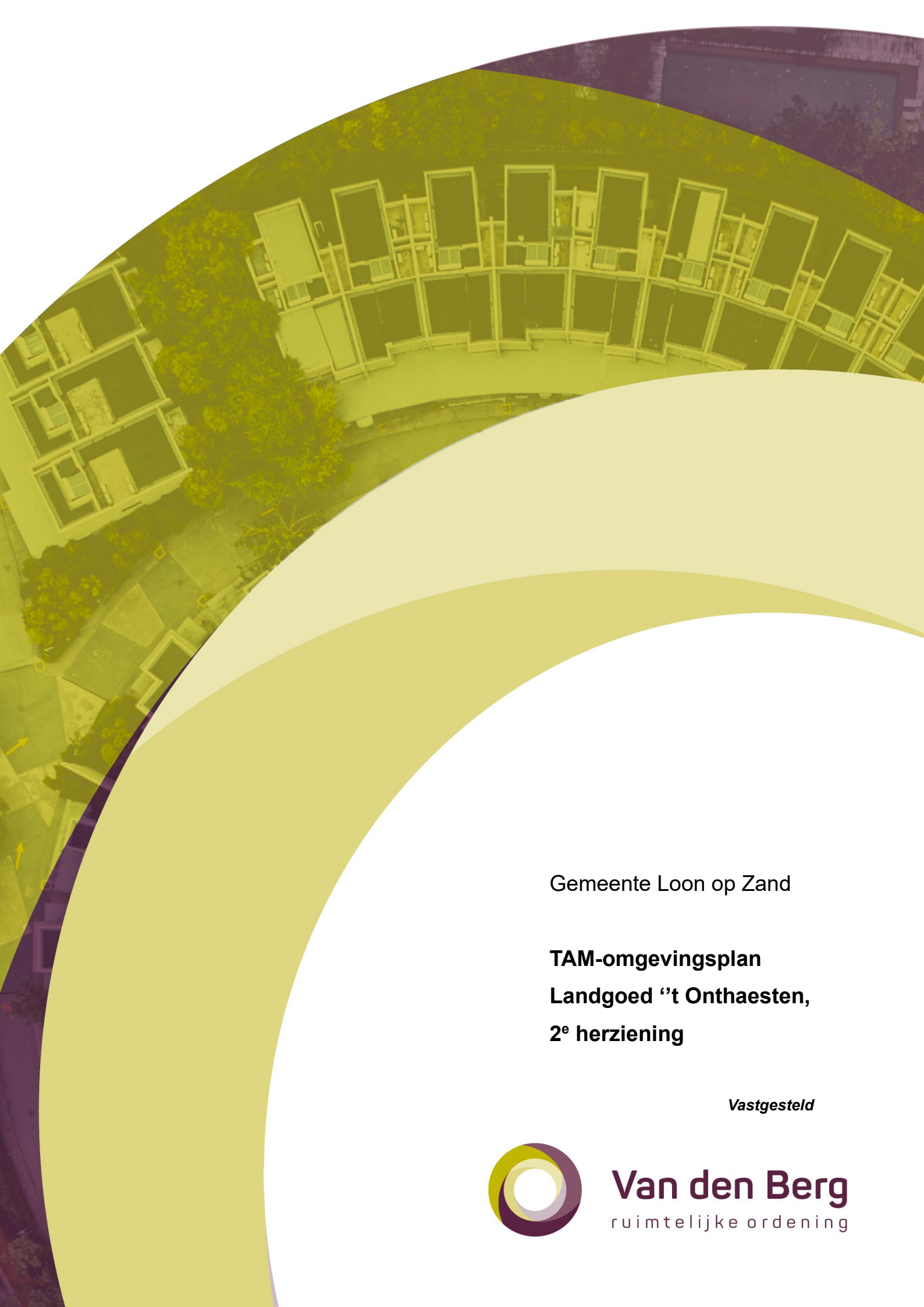




Gemeente Loon op Zand

TAM-omgevingsplan
Landgoed 't Onthaesten,
2^e herziening

Vastgesteld



Van den Berg
ruimtelijke ordening

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor de ontwikkeling van dit landgoed heeft de gemeenteraad op 27 juni 2019 het bestemmingsplan “Landgoed ’t Ontheasten”. De ontwikkeling van dit landgoed is voorzien op de locatie, gelegen ten oosten van de Eikendijk en ten noorden van de Van Haestrechtstraat te Kaatsheuvel. Op 16 mei 2024 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan “Landgoed ’t Ontheasten, 1e herziening” vastgesteld. Het doel van deze herziening van het bestemmingsplan was een aanpassing van de inhoud van de twee te realiseren woongebouwen op het landgoed. Deze aanpassing is echter onjuist in de genoemde herziening verwerkt. Daarom is voorliggende wijziging van het omgevingsplan voorbereid.

1.2 Ligging plangebied

Het Landgoed ’t Ontheasten is gelegen in de oksel van de Eikendijk en de Van Haestrechtstraat in het buitengebied van de gemeente Loon op Zand. De situering is weergegeven op onderstaande afbeelding.



Ligging landgoed

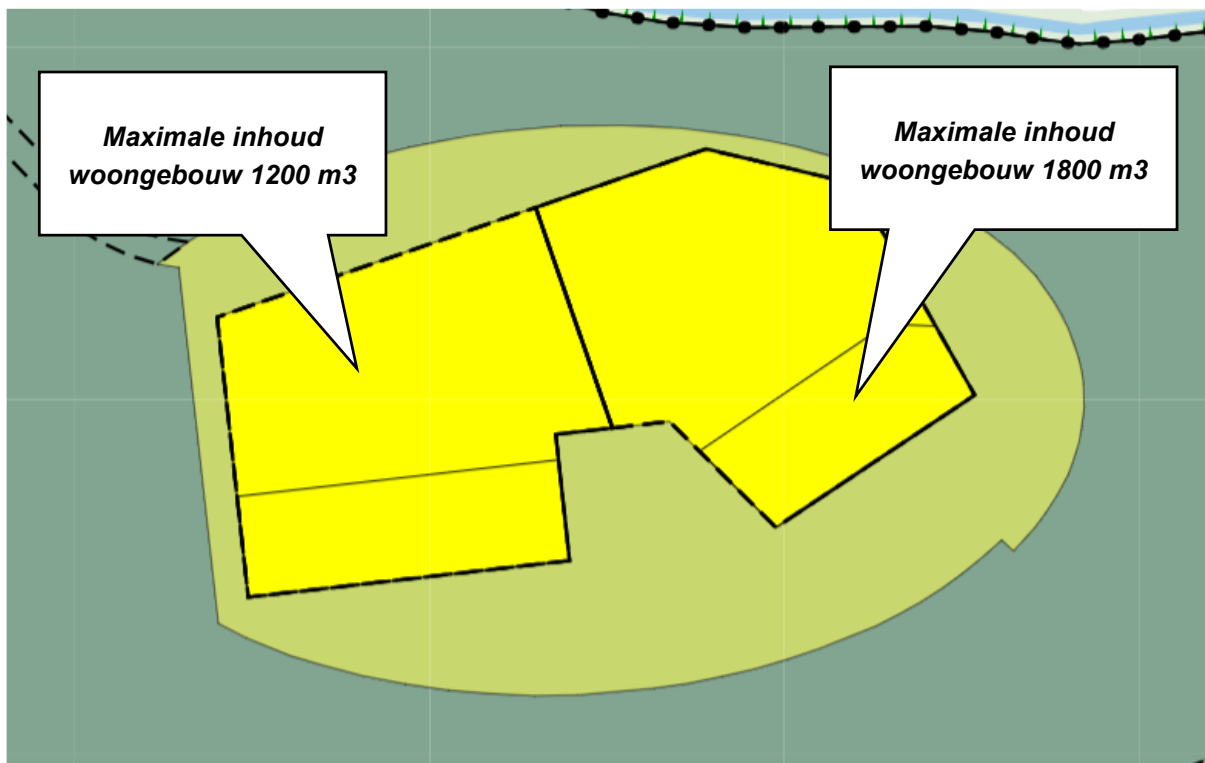
Omissie “Landgoed ’t Ontheasten, 1e herziening”

In de 1e herziening van het bestemmingsplan voor het Landgoed zijn de maatvoeringseisen ten aanzien van de toegestane inhoud van de woningen per abuis onjuist aangeduid. In de vastgestelde herziening is bepaald dat de inhoud van het meest westelijke woongebouw niet meer dan 1800 m³ bedraagt en van het meest oostelijke woongebouw niet meer dan 1200 m³.

De bedoeling van het plan is echter dat het oostelijke woongebouw niet groter mag worden dan 1800 m³ en dat de inhoud van het westelijke woongebouw maximaal 1200 m³ mag bedragen. Eén en ander is weergegeven op de afbeeldingen op de volgende bladzijde. Om deze omissie te herstellen, is voorliggende wijziging van het Omgevingsplan voorbereid.



Geldend bestemmingsplan "Landgoed 't Onthaesten, 1e herziening"



Wijziging omgevingsplan

Hoofdstuk 2 Verantwoording

2.1 Bedoeling omgevingsplan

Voorliggende wijziging van het omgevingsplan voorziet enkel in het herstel van een omissie in het geldende bestemmingsplan. Met de wijziging wordt de toegestane inhoud van het westelijke woongebouw aangepast van 1800 m³ naar 1200 m³. Tevens wordt de toegestane inhoud van het woongebouw aan de oostzijde aangepast van 1200 m³ naar 1800 m³.

Voor de woning aan de oostzijde is een ontwerp beschikbaar. Op onderstaande afbeeldingen zijn impressies weergegeven van de te realiseren woning aan de oostzijde.



Impressies oostelijke woning

2.2 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Algemeen

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, waardoor een administratieve vergissing is hersteld. Er zijn geen wijzigingen aan de orde met betrekking tot de bestemmings- en bouwvlakken. Daarom is een verdere uitwerking van de onderbouwing niet aan de orde.

Inrichtingsplan

Voor de landschappelijke inrichting van het gebied heeft Studio Redd een ontwerp gemaakt. Dit ontwerp betreft een meer gedetailleerde invulling van het landgoed en maakt reeds onderdeel uit van het eerder vastgestelde bestemmingsplan “Landgoed ’t Onthaesten, 1e herziening”

Het ontwerp van Studio Redd heeft gedeeltelijk betrekking op een deel van de gronden van het kampeerterrein van de Smulhoeve. Een aantal van de maatregelen in verband met de ontwikkeling van het landgoed worden op de gronden van dit kampeerterrein gerealiseerd. Concreet betreft dit de struweelhagen, welke in het reeds vastgestelde bestemmingsplan zijn bestemd als “Natuur”. Deze maatregelen hebben geen gevolgen voor de exploitatie van het kampeerterrein.

Natuur

Ten aanzien van het aspect natuur zijn de onderzoeken geactualiseerd. In het kader van de beoogde ontwikkeling heeft Blom Ecologie een Quicksan Natuur uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage van Blom Ecologie van 23 juni 2025 (herzien op 30 september 2025) met nummer 2025-0875. Deze rapportage is bijgevoegd.

De beoogde ruimtelijke ingreep leidt volgens de uitgevoerde quick scan niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent houtopstanden. Er dienen enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels.

Voorts blijkt uit de quick scan dat voorafgaand aan de werkzaamheden met aanvullend onderzoek dient te worden vastgesteld of de waardplanten op het grasveld een relevante functie hebben voor teunisbloempijlstaart. Tevens is voor de beoogde ruimtelijke aanvullend onderzoek naar kleine marterachtigen (bunzing, hermelijn en wezel) noodzakelijk. Het aanvullende onderzoek is uitgevoerd door Blom Ecologie. De resultaten daarvan zijn opgenomen in de rapportage d.d. 26 november 2025 met nummer 2025-1260. Dit rapport is als bijlage bij deze motivering gevoegd.

In de periode augustus t/m oktober 2025 is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van kleine marterachtigen (bunzing, hermelijn en wezel) in het plangebied. Het onderzoek is uitgevoerd conform de bepalingen in het Kennisdocument kleine marterachtigen (BIJ12, 2024). Tijdens het onderzoek zijn geen kleine marterachtigen waargenomen. Wel werden das en steenmarter waargenomen, echter zijn van deze soorten geen verblijfplaatsen aanwezig en worden er geen essentiële onderdelen van leefgebied aangetast. Ten aanzien van marterachtigen gelden derhalve geen verdere vervolgstappen.

In de periode juli - augustus 2025 is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van teunisbloempijlstaart in het plangebied. Het onderzoek is uitgevoerd conform de bepalingen in het Onderzoeksprotocol Vlinders en Libellen (Vlinderstichting, 2023). Tijdens het onderzoek zijn geen rupsen, imago's en/of vraatsporen van de teunisbloempijlstaart aangetroffen binnen het plangebied. De beoogde ruimtelijke ontwikkeling leidt niet tot overtreding van een verbodsbepaling zoals geformuleerd in de Bal artikel 11.54. Een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit is derhalve niet benodigd.

Uit het voorgaande blijkt dat het aspect soortenbescherming geen belemmeringen geeft voor de beoogde ontwikkeling.

Met toepassing van de AERIUS Calculator is de uitstoot van stikstof en de neerslag daarvan op Natura 2000-gebieden berekend. Doel van deze berekening is om te beoordelen of de sloop van de bestaande woning en de bouw en het gebruik van de nieuwe woning leidt tot significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. De resultaten van deze berekening zijn opgenomen in de separate bijlage.

Uit de berekening blijkt dat er geen rekenresultaten zijn, hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat de bouw en het gebruik van de geplande woningen niet leidt tot significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.

2.2 Juridische beschrijving

Op grond van de Omgevingswet heeft elke gemeente sinds 1 januari 2024 een omgevingsplan van rechtswege (hierna: het omgevingsplan). In de fase direct na inwerkingtreding van de Omgevingswet is dit het tijdelijk deel van het omgevingsplan, bestaande uit onder meer de voormalige bestemmingsplannen, beheersverordeningen, uitwerkings- en wijzigingsplannen en de Bruidsschat.

Algemeen

Voorliggend TAM-omgevingsplan vormt een wijziging van het omgevingsplan van de gemeente Loon op Zand. Het TAM-omgevingsplan is op het oog een omgevingsplan dat los staat van de rest van het omgevingsplan. Toch is het functioneel en juridisch een integraal onderdeel van het omgevingsplan.

Om te zorgen dat het TAM-omgevingsplan juridisch één geheel is met het omgevingsplan van rechtswege, wordt het als het ware als een nieuw hoofdstuk (in casu 22d) toegevoegd. Onderhavig TAM-omgevingsplan dient dus ook als dusdanig gelezen te worden, in samenhang met de bruidsschat van het omgevingsplan. Daarom is er in de regels van onderhavig TAM-omgevingsplan een pre-ambule opgenomen, waarin staat dat het plan vigeert als hoofdstuk 22d van het omgevingsplan.

Het plangebied van dit TAM-omgevingsplan omvat enkel de gronden die volgens het bestemmingsplan “Landgoed 't Onthaesten, 1e herziening” zijn bestemd voor wonen. De ligging en omvang van de woonbestemming is hetzelfde gebleven. Enkel de maatvoeringseisen ten aanzien van de inhoud van woongebouwen worden aangepast. Voor de overige gronden op het landgoed blijft het bestemmingsplan “Landgoed 't Onthaesten, 1e herziening” van toepassing.

Hoofdstuk 1 - Algemene bepalingen

Dit TAM-omgevingsplan maakt onderdeel uit van het omgevingsplan van de gemeente Loon op Zand. Dat betekent dat alle regels uit het omgevingsplan ook van toepassing zijn dit TAM-omgevingsplan. Daarom worden in de regels alleen maar bepalingen opgenomen welke specifiek relevant zijn voor de woonbestemming. Een belangrijk deel daarvan is overgenomen uit het bestemmingsplan “Landgoed 't Onthaesten, 1e herziening”.

Hoofdstuk 2 - Functies en activiteiten

Conform de eisen vanuit de Omgevingswet worden in dit hoofdstuk de toegestane functies en activiteiten voor het plangebied beschreven. Dit betreft enkel de toegestane functies en activiteiten ter plaatse van de woonbestemming. Daarbij zijn alle aanduidingen en regels uit het geldende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Voor dit hoofdstuk zijn er algemene regels opgenomen die alleen betrekking hebben op de artikelen uit dit TAM-omgevingsplan. Hier zitten bijvoorbeeld algemene bouw- en functieregels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Het laatste hoofdstuk bevat het overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregels met daarin de naamgeving van het plan.

3. Uitvoerbaarheid

3.1 Economische uitvoerbaarheid

Financieel economische haalbaarheid

Aan de realisatie van het plan zijn voor de gemeente Loon op Zand geen kosten verbonden. De ontwikkelingskosten worden geheel door initiatiefnemer gedragen.

Kostenverhaal

In het kader van kostenverhaal sluit initiatiefnemer een anterieure overeenkomst met de gemeente. In deze overeenkomst zijn ook afspraken opgenomen over het verhaal van nadeelcompensatie.

Daardoor is verzekerd dat eventueel uit te betalen vergoedingen voor nadeelcompensatie niet voor rekening van het gemeentebestuur komen.

3.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

Initiatiefnemer heeft in het kader van de voorbereidingen van de ontwikkeling van het Landgoed 't Onthaesten een aantal malen overleg gevoerd met omwonenden. Dit betreft de bewoners en gebruikers van de adressen Van Haestrechtstraat 15a, 15b en 15d en Eikedijk 10/12, 16 en 21.

Het overleg is voornamelijk gegaan over de voorgestelde inrichting van het landgoed en de daarbij behorende bebouwing, zoals deze mogelijk is gemaakt in het bestemmingsplan "Landgoed 't Onthaesten, 1e herziening", zoals deze op 16 mei 2024 door de gemeenteraad is vastgesteld. Voorliggende wijziging van het omgevingsplan betreft enkel het herstel van een administratieve vergissing is hersteld, zonder dat beoogde inrichting van het landgoed wordt gewijzigd. Daarom wordt verwezen naar de omgevingsdialoog die in het verleden is gevoerd. Uit de dialoog is duidelijk geworden in de omgeving geen bestaan tegen de beoogde ontwikkeling.