

Gemeente Loon op Zand

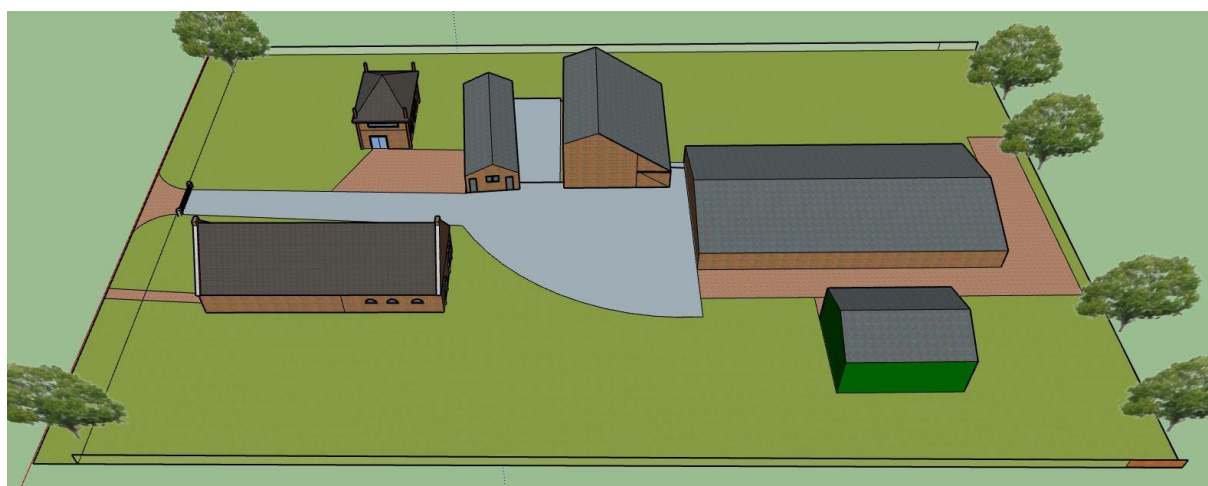
Wijzigingsplan

Baan 24 te Kaatsheuvel

Ontwerp
Juli 2020



Bestaande situatie



Impressie nieuwe situatie

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie Baan 24 te Kaatsheuvel was in het verleden een agrarische bedrijf gevestigd. De huidige eigenaar van deze locatie heeft het voornemen om op deze locatie bedrijfsactiviteiten te gaan ontplooiën. Een dergelijk gebruik is volgens het ter plaatse geldende bestemmingplan niet toegestaan. Het gemeentebestuur is echter bereid om medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling en daarvoor het bestemmingsplan aan te passen met toepassing van een in het bestemmingsplan “Buitengebied 2011” opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

1.2 De voorgenomen ontwikkeling

In de bestaande situatie staat op het perceel Baan 24 een bedrijfswoning en circa 1300 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Tevens staat op het perceel een voormalige hooimijt met een oppervlakte van 70 m². De bedoeling is dat een deel van de bestaande bebouwing wordt gesloopt. In de te handhaven bebouwing zal op een bedrijfsmatige wijze statische opslag (o.a. boten en caravans) en bedrijfsmatige stalling van boten en caravans plaatsvinden. In de bestaande hooimijt zal een voorziening voor kleinschalig logeren worden gemaakt.

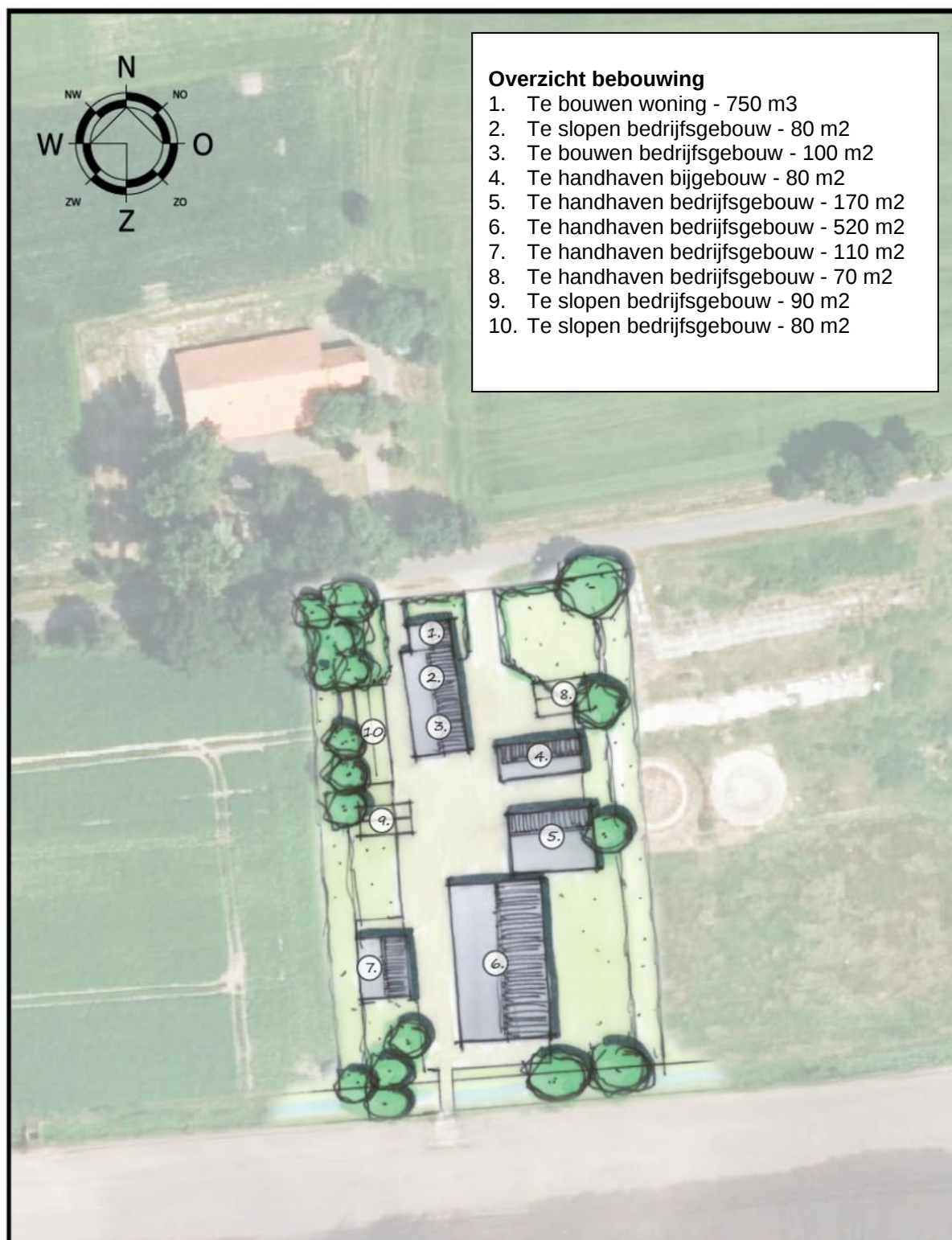
Ten slotte wordt de bestaande bedrijfswoning vervangen door een te herbouwen bedrijfswoning, met een daarbij behorend bijgebouw. De in stand te houden bebouwing heeft de volgende omvang:

- Statische opslag: 1.000 m²
- Voorziening kleinschalig logeren: 70 m²
- Woning: 750 m³
- Bijgebouw bij woning: 80 m²

De afbeelding op de volgende pagina geeft een overzicht van de te handhaven en te slopen bebouwing.

1.3 Landschappelijke inpassing

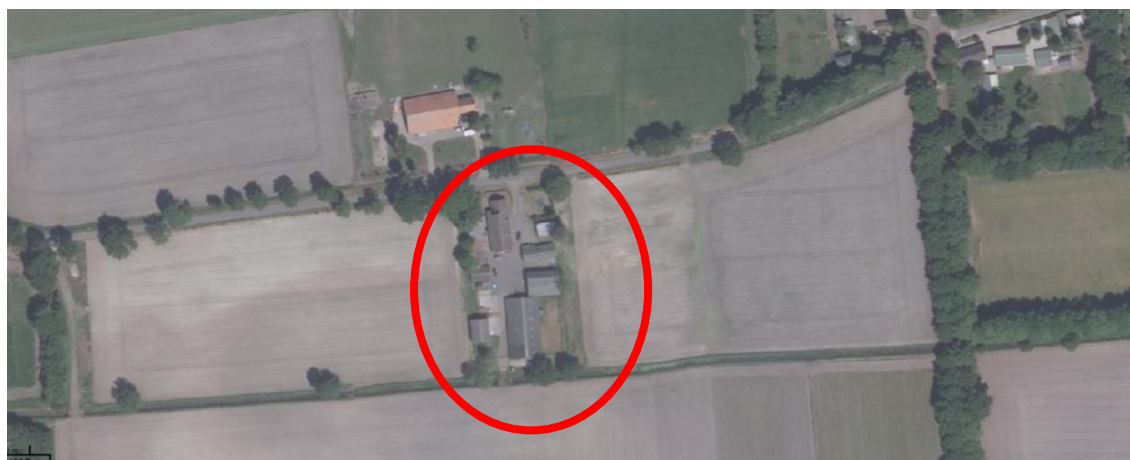
In verband met de herbestemming van de locatie is een plan voor de landschappelijke inpassing opgesteld ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de locatie. Het beplantingsplan is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd. Op de volgende bladzijde is dit landschaps- en inrichtingsplan weergegeven



Te slopen bebouwing

1.4 Ligging locatie

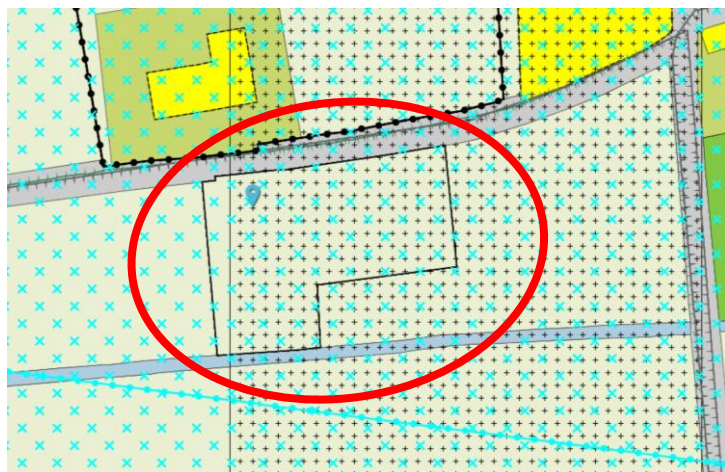
De locatie Baan 24 te Kaatsheuvel ligt in het buitengebied van de gemeente Loon op Zand, ten westen van het dorp Kaatsheuvel. De ligging van de locatie is weergegeven op onderstaande afbeelding.



Ligging locatie

1.5 Geldend bestemmingsplan

De locatie Baan 24 te Kaatsheuvel ligt in het bestemmingsplan “Buitengebied 2011”, zoals dat op 15 december 2011 door de gemeenteraad van Loon op Zand is vastgesteld. De locatie heeft volgens het geldende bestemmingsplan grotendeels de bestemming “Agrarisch”. Tevens geldt voor de locatie de dubbelbestemming “Archeologie 2”.



Uitsnede bestemmingsplan

Het beoogde bedrijfsmatige gebruik is volgens de agrarische bestemming niet toegestaan. Daarom is een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk.

In artikel 3.7.9 van de regels is bevoegdheid opgenomen op basis waarvan burgemeester en de bestemming “Agrarisch” kunnen wijzigen ten behoeve van de vestiging van niet-agrarische functies. Ten behoeve van voorliggend plan wordt van deze bevoegdheid gebruik gemaakt. Op deze bevoegdheid wordt in paragraaf 2.3 nader ingegaan.



Landschaps- en inrichtingsplan

Wijzigingsplan Baan 24 Kaatheuvel

Ontwerp

1.6 Opzet toelichting

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit 4 hoofdstukken. Na het voorliggende eerste hoofdstuk, gaat hoofdstuk 2 nader in op het relevante beleid. Hoofdstuk 3 behandelt de randvoorwaarden met betrekking de uitvoerbaarheid van het plan. Ten slotte bevat het laatste hoofdstuk de verantwoording van de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan.

2. Beleid

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, is het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid van het Rijk opgenomen. De SVIR schetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, leefbaar en veilig. De SVIR vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en de Agenda Vitaal Platteland.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve betrokkenheid van het rijk. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

De voorgenomen ontwikkeling op de locatie Baan 24 in Kaatsheuvel is niet in strijd met Rijksbeleid.

Ladder duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De ladder is per 1 juli 2017 inhoudelijk gewijzigd.

De ladder voor duurzame verstedelijking is alleen van toepassing wanneer sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i Bro is van een stedelijke ontwikkeling een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. In voorliggende situatie is sprake van een functieverandering in bebouwing die dezelfde omvang heeft als de bestaande bebouwing. Het beslag op de ruimte als gevolg van deze ontwikkeling wordt niet vergroot. Derhalve is in dit geval geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie

Op 14 december 2018 is, ter voorbereiding op de verwachte inwerkingtreding van de Omgevingswet in 2021, de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De Brabantse Omgevingsvisie vervangt in ieder geval 4 provinciale beleidsplannen. Dat zijn de beleidsplannen over milieu en water (PMWP), verkeer en vervoer (PVVP), ruimtelijke ordening (Structuurvisie RO) en natuur (BrUG). Dit gebeurt als gevolg van de Omgevingswet. Dat de bijbehorende thema's en opgaven dus een plek krijgen in de Omgevingsvisie is duidelijk. Hierdoor wordt het mogelijk om integraal beleid te maken, waardoor maatschappelijke opgaven minder gehinderd worden door sectorale regels.

Interim-omgevingsverordening

Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet per 2021 ingaat. Met een Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een 1e stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening bevat geen nieuwe regels, maar voegt bestaande regels uit 6 verordeningen samen. Op 25 oktober 2019 hebben Provinciale Staten van Brabant de Interim omgevingsverordening vastgesteld. Ten opzichte van de voorheen geldende Verordening ruimte is de interim-omgevingsverordening beleidsarm.

Volgens artikel 3.6 van de Interim-omgevingsverordening dient bij een ruimtelijke ontwikkeling sprake te zijn van zorgvuldig ruimtegebruik. Doel is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied.

De Interim omgevingsverordening duidt de locatie Baan 24 aan als Landelijk gebied. Volgens artikel 3.73 van de interim-verordening kan een bestemming voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel op Landelijk Gebied als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
 - een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
 - welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
 - 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.
2. er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;
3. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
4. de vestiging heeft geen betrekking op:
 - een kantoor met baliefunctie;
 - lawaaisport;
 - mestbewerking.

Over de genoemde voorwaarden wordt het volgende opmerkt. Uit de toelichting van voorliggend bestemmingsplan blijkt dat de vestiging van het bedrijf op de betreffende locatie past in de omgeving. Daarnaast zal op de locatie zich slechts één bedrijf vestigen en vindt er geen splitsing van de locatie plaats. Op de locatie is geen sprake van overtollige bebouwing. Ten slotte heeft de voorgenomen bedrijfsvestiging geen betrekking op kantoor, lawaaisport of mestbewerking. Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling op Baan 24 in overeenstemming is met de Interim-omgevingsverordening.

Verbetering ruimtelijke kwaliteit

De Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant stelt dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, een verantwoording bevat van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten.

Deze eisen zijn door de gemeente Loon op Zand, in samenwerking met een aantal andere gemeenten in de regio Midden Brabant en de provincie, verwerkt in de "Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant". De notitie betreft een afsprakenkader, waarin wordt geschetst op welke manieren met de eisen omtrent kwaliteitsverbetering uit de Verordening ruimte 2014 kan worden omgegaan en wat het verwachtingsniveau is ten aanzien van de verwachte inspanning.

Het besluit om medewerking te verlenen aan ontwikkelingen in het buitengebied is afhankelijk van het eigen ruimtelijk beleid dat door de gemeenten wordt gevoerd. Dat betekent dat initiatieven in de eerste plaats aan dit beleid zullen worden getoetst, voordat wordt toegekomen aan het bepalen van de bijdrage in de kwaliteit van de landschap en de wijze waarop deze bijdrage kan worden ingezet.

Indien ontwikkelingen passen in het beleid en ook ruimtelijk/planologisch inpasbaar blijken, is de notitie het handvat om inhoud te geven aan de gevraagde investering in de kwaliteit van het landschap. Via drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen met invloed op de omgeving is bepaald hoe invulling wordt gegeven aan artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering niet van toepassing zijn of worden geacht te zijn (geen landschappelijke inpassing en evenmin ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist).
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn, maar waarbij het gaat om ontwikkelingen die een (zeer) beperkte invloed op het landschap hebben (alleen landschappelijke inpassing vereist).
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn en waarbij sprake is van een (substantiële) invloed op het landschap (zowel landschappelijke inpassing als ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist).

In voorliggende situatie is sprake van een ontwikkeling in categorie 3. In categorie 3-gevallen is landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering landschap noodzakelijk. Om objectief te kunnen bepalen welke investering gedaan moet worden in het landschap, wordt hiervoor een bedrag berekend. Indien de investering niet kan worden gedaan op of direct aansluitend aan het bouwblok/bestemmingsvlak, wordt het bedrag in een gemeentelijk groenfonds gestort.

De regiogemeenten hebben gekozen om uit te gaan van de grondwaardemethodiek. Het gaat hierbij om een instrument, waarmee de waardevermeerdering van de ruimtelijke ontwikkeling wordt bepaald op basis van grondwaarden per gebruiksfunctie, die door de gemeente wordt bepaald. Een percentage van de toename van de grondwaarde moet geïnvesteerd worden in het landschap. De regiogemeenten hanteren hiervoor tenminste 20%. Deze methodiek is transparant, duidelijk uitlegbaar en is op de lokale situatie toegesneden. Deze methode geeft handvatten om het proces van eerste particuliere initiatief tot aan contractvorming vorm te geven. Deze methode houdt in dat aan de hand van de ruimtelijke ontwikkeling die plaatsvindt, wordt berekend in hoeverre de grondwaarde stijgt.

Door adviesbureau Orbis is een berekening gemaakt van de waardevermeerdering als gevolg van de wijziging van het bestemmingsplan. Tevens heeft ORIBS bepaald wat de hoogte moet zijn van de investering in landschappelijke kwaliteitsverbetering. De resultaten van één en ander zijn opgenomen in de notitie van Orbis d.d. 21 november 2019, welke is opgenomen in de bijlagen. Uit deze berekening blijkt dat een investering benodigd is van € 12.367,32.

Deze investering wordt gerealiseerd door de sloop van een deel van de bestaande bebouwing en de realisering van de groene inpassing. Concreet ziet deze investering er als volgt uit:

- sloop bebouwing voor een waarde van € 68.750,-;
- aanleg en instandhouding groene inpassing van de locatie, inclusief waardevermindering van de betreffende gronden voor een bedrag van in ieder geval € 2.500,-.

Om de vereiste omvang van de investering voor de groene inpassing zal aan de west- en oostzijde van de locatie worden aangelegd en in stand worden gehouden. Uit het uitgewerkte plan voor de verbetering van de landschappelijke kwaliteitsverbetering zal blijken wat de daadwerkelijke omvang van de investering. Mogelijk dat deze investering voldoende omvang heeft om de volledig benodigde investering in landschappelijke kwaliteit af te dekken. In dat geval hoeft geen storting aan gemeentelijk groenfonds plaats te vinden. Mocht blijken dat de investering niet voldoende omvang heeft, dan zal alsnog een dergelijke storting moeten plaatsvinden. Eén en ander zal worden vastgelegd in een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Loon op Zand 2030

De gemeenteraad heeft op 5 maart 2015 de structuurvisie “Loon op Zand 2030, de recreatieve kamer in het hart van Brabant” vastgesteld. Uit deze visie blijkt dat het uitgangspunt voor de ruimtelijke koers voor de komende jaren is het behouden en waar mogelijk versterken van de bestaande kwaliteiten en het op adequate wijze inspelen op trends en ontwikkelingen. De belangrijkste ambities die het gemeentebestuur daarbij heeft, zijn we daarbij hebben, zijn gericht op het:

- behouden en versterken van de eigen identiteit van groene en recreatieve gemeente, met alle positieve kenmerken van het streekeigene van Midden-Brabant;
- behouden en versterken van het contrast met de nabij gelegen stedelijke gebieden: de landelijke en groene gemeente Loon op Zand als groene voortuin van de omliggende steden;
- versterken van onze positie als topgemeente op het gebied van recreatie en toerisme, in combinatie met de instandhouding van een goede bereikbaarheid van de kernen;
- verruimen van het aanbod aan kwalitatief aantrekkelijke woonmilieus;
- behoud van de eigen karakteristiek van de kernen Kaatsheuvel, Loon op Zand en De Moer;
- behouden en versterken van de dynamiek en de sociale cohesie in de drie dorpen;
- ontwikkelen van een Bruisend Dorpshart en Winkelhart in Kaatsheuvel;
- verbeteren van het verblijfsklimaat in het centrum van Loon op Zand;
- stimuleren van ondernemerschap van de lokale bevolking;
- streven naar duurzaamheid en energiebesparing bij (ruimtelijke) ontwikkelingen.

Het gemeentebestuur streeft ernaar om zich vooral te profileren als recreatieve en toeristische gemeente waar het prettig wonen is met veel voorzieningen dichtbij en de steden Tilburg en Waalwijk binnen handbereik. Loon op Zand vormt de recreatieve kamer in het Hart van Brabant.

In de structuurvisie 'Loon op Zand visie 2030' wordt omschreven dat onderhavige locatie als lintbebouwing functioneert dat zich in een 'jonge ontginningsgrond' bevindt. De jonge ontginningsgronden worden gekenmerkt door agrarisch gebruik. Dit gebied is relatief open en goed verkaveld, met sporadisch linten met boerenerven en boomsingels. Er wordt omschreven dat de vrijkomende agrarische erven geschikt kunnen worden gemaakt voor nieuwe functies in het buitengebied.

Structuurvisie Loon op Zand 2030, 1^e herziening (gemeente Loon op Zand, 2018)

Op 8 maart 2018 heeft de gemeenteraad van Loon op Zand de 1e herziening van de structuurvisie vastgesteld. Deze herziening heeft betrekking op de uitbreiding van een glastuinbouwbedrijf aan de Dongenseweg. Deze herziening van de structuurvisie is niet relevant voor het voorliggende plan aan Baan 24 en onderhavig wijzigingsplan.

Bestemmingsplan Buitengebied

Op grond van artikel 3.7.10 van de regels van het bestemmingsplan “Buitengebied” zijn burgemeester en wethouders bevoegd de bestemming “Agrarisch” te wijzigen ten behoeve van de vestiging van niet-agrarische functies. Aan de toepassing van deze bevoegdheid zijn voorwaarden verbonden. In onderstaande opsomming zijn deze voorwaarden genoemd (cursief weergegeven), vervolgens wordt aangegeven of aan de betreffende voorwaarde wordt voldaan.

- **Wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van het bouwvlak.**
De wijziging van de bestemming is voorzien ter plaatse van het op het perceel Baan 24 aanwezige bouwvlak.
- **Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet langer mogelijk**
De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn inmiddels beëindigd en bij de locatie behoren geen verdere agrarische gronden, waardoor agrarische bedrijfsactiviteiten ook in de toekomst niet mogelijk zijn.
- **Het bouwvlak wordt verwijderd waarbij voor het nieuwe bestemmingsvlak waarbinnen de voormalige bedrijfswoning met bijhorende verhardingen en bebouwing ten behoeve van de niet-agrarische functie is gesitueerd geldt dat:**
 - *de oppervlakte van het bestemmingsvlak niet meer bedraagt dan 5.000 m² ten behoeve van niet - agrarische functies;*
 - *de oppervlakte van het bestemmingsvlak niet meer bedraagt dan het oorspronkelijke bouwvlak met een maximum van 1,5 ha ten behoeve van een agrarisch technisch hulpbedrijf, agrarisch verwant bedrijf, dagrecreatieve en/of maatschappelijke voorziening, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding ‘groenblauwe mantel’/ ‘overige zone - groenblauwe mantel’ waar de oppervlakte van het nieuwe bestemmingsvlak niet meer bedraagt dan 5.000 m²;*
De geplande bedrijfsbestemming heeft een oppervlakte van minder dan 5000 m².
- **Overtollige bebouwing wordt gesloopt, waarbij monumentale gebouwen ter plaatse van de aanduiding ‘karakteristiek’ gehandhaafd blijven.**
De bedoeling is dat de overtollige bebouwing (circa 150 m²) wordt gesloopt. Er is op de locatie Baan 24 geen sprake van de aanduiding ‘karakteristiek’.
- **De volgende niet-agrarische functies zijn toegestaan:**
 - **Statische (binnen)opslag, waarbij de volgende voorwaarden gelden:**
 - *De opslag beperkt zich tot statische (binnen)opslag in bestaande gebouwen;*
 - *de oppervlakte van bebouwing, die wordt gebruikt voor de statische opslag, bedraagt maximaal 1.250 m² ter plaatse van de aanduiding ‘bebouwingsconcentratie’ / ‘overige zone - bebouwingsconcentratie’ en voor het overige maximaal 1.000 m²;*

- **Opslag ten behoeve van een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf is niet toegestaan.**

De bedoeling is om de opslag van boten en caravans in bebouwing te laten plaatvinden. De geplande oppervlakte van de bebouwing voor statische opslag bedraagt 1.000 m². Daarmee wordt aan de genoemde voorwaarden.

- **recreatieve voorzieningen, waarbij de volgende voorwaarden gelden:**

- **De oppervlakte van bebouwing, die wordt gebruikt voor de recreatieve voorziening, bedraagt maximaal 750 m² ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' / 'overige zone - bebouwingsconcentratie' en voor het overige maximaal 500 m²;**
- **Ondergeschikte horeca is toegestaan tot een maximum oppervlakte van 50 m².**

De oppervlakte van de voorziening voor kleinschalig logeren in de hooimijt bedraagt 70 m². Het is niet de bedoeling om op de locatie horeca uit te oefenen.

- **agrarisch technisch hulpbedrijf en/of een agrarisch verwant bedrijf, waarbij de volgende voorwaarden gelden:**

- **De oppervlakte van bebouwing die wordt gebruikt voor de bedrijvigheid bedraagt maximaal 600 m² ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' / 'overige zone - bebouwingsconcentratie' en voor het overige een maximum gezamenlijke oppervlakte van 400 m²,**
- **Alleen bedrijven, die voorkomen in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de bijlage zijn toegestaan.**

Het is niet de bedoeling om een agrarisch technisch hulpbedrijf en/of een agrarisch verwant bedrijf op de locatie Baan 24 te vestigen.

- **Buitenopslag is niet toegestaan;**

Alle statische opslag zal in de bebouwing plaatsvinden.

- **Zorgvoorzieningen, waarbij geldt dat de oppervlakte van bebouwing die wordt gebruikt voor zorgvoorzieningen maximaal 400 m² bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' / 'overige zone - bebouwingsconcentratie' en voor het overige maximaal 250 m²,**

Het is niet de bedoeling om zorgvoorzieningen op de locatie Baan 24 te vestigen.

- **Bij cumulatie van meerdere niet – agrarische functies bedraagt de totale oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' / 'overige zone - bebouwingsconcentratie' maximaal 1.000 m² en voor het overige maximaal 750 m².**

Dit lijkt een omissie in de regeling. De voorwaarde heeft betrekking op de omvang van niet-agrarische bedrijvigheid als neventak bij agrarische bedrijven. De wijzigingsbevoegdheid heeft echter betrekking op het toestaan van niet-agrarische activiteiten als hoofdactiviteit.

- **Buitenopslag en opslag in kassen is niet toegestaan.**

Er zal op de locatie geen buitenopslag plaatsvinden. Op de locatie Baan 24 zijn geen kassen aanwezig.

- ***Detailhandel en/of een zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie is niet toegestaan.***
Het is niet de bedoeling om op de locatie Baan 24 detailhandel en/of een zelfstandig kantoor te vestigen.
- ***De niet-agrarische functie heeft geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg.***
Uit paragraaf 3.9 van de toelichting blijkt dat de geplande nieuwe functies niet leiden tot een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking.
- ***De vestiging levert geen onevenredige beperking op van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.***
Uit paragraaf 3.10 van de toelichting blijkt dat de geplande nieuwe functies niet beperkingen in de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven.
- ***De niet – agrarische functies zijn milieuhygiënisch inpasbaar.***
Uit hoofdstuk 3 van deze toelichting blijkt dat de geplande functies milieuhygiënisch inpasbaar zijn.
- ***Er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing op basis van een erfbeplantingsplan.***
Ten behoeve van de geplande functieverandering is een erfbeplantingsplan opgesteld, welke is opgenomen in de bijlage.
- ***Indien de wijziging plaatsvindt op een locatie welke binnen de aanduiding 'groenblauwe mantel'/'overige zone - groenblauwe mantel' ligt, dient een positieve bijdrage geleverd te worden aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische, hydrologische en landschappelijke waarden en kenmerken door ten minste 10% van de oppervlakte van het bouwvlak aan te wenden voor landschappelijke inpassing rondom de locatie dan wel elders in het plangebied van dit bestemmingsplan.***
De locatie Baan 24 ligt niet de groenblauwe mantel en derhalve is deze voorwaarde niet van toepassing.
- ***De verwezenlijking, het behoud en het beheer van (het zoekgebied voor) een ecologische verbindingszone, ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingszone'/'overige zone - ecologische verbindingszone' en/of in een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen'/'overige zone - 'zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen', wordt niet belemmerd of aangetast.***
Op de locatie Baan 24 en derhalve is de aanduiding 'ecologische verbindingszone'/'overige zone - ecologische verbindingszone' en de aanduiding 'zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen'/'overige zone - 'zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen' niet van toepassing. Derhalve is deze voorwaarden niet van toepassing.

- ***Ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie'/'overige zone - bebouwingsconcentratie' wordt voldaan aan de Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Loon op Zand zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Loon op Zand op 19 maart 2009.***

De locatie Baan 24 ligt niet binnen de aanduiding 'bebouwingsconcentratie'/'overige zone - bebouwingsconcentratie'. Derhalve is deze voorwaarde niet van toepassing.

- ***De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap en/of cultuurhistorie en/of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.***

De wijziging maakt mogelijk dat voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt, dat er een nieuwe functie gevestigd wordt op deze plek zodat er geen sprake is van leegstand en dat er een bijdrage wordt geleverd aan het landschap.

Op basis van voorgaande analyse wordt geconcludeerd dat aan de in het bestemmingsplan opgenomen voorwaarden ten behoeve van de toepassing van de betreffende wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan.

3. Randvoorwaarden

3.1 Besluit m.e.r.

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel bij het nemen van besluiten. Op deze manier krijgt het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure, of een omgevingsvergunningsprocedure. Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van het Besluit MER waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

De omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een woonfunctie is niet genoemd in bijlage C of D van het Besluit MER. Een vormvrije MER-beoordeling (inclusief aanmeldnotitie) is daarom in dit geval niet aan de orde.

3.2 Wet geluidhinder

Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet volgens de Wet geluidhinder worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies of relevante geluidsbronnen worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting om akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

In onderhavige situatie is geen sprake van de toevoeging van een nieuwe geluidsgevoelige functie of een geluidsbron in het kader van de Wet geluidhinder. Toetsing aan de Wet geluidhinder is daarom niet van toepassing. Het aspect geluid vormt daarom geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig project.

3.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) is op 15 november 2007 in werking getreden. Het doel van dit hoofdstuk is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Luchtkwaliteitseisen vormen onder andere geen belemmeringen voor ruimtelijke ontwikkelingen als een project "niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM)" aan de luchtverontreiniging. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Een project draagt niet in betekenende mate bij indien aannemelijk is gemaakt dat de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM10) als stikstofdioxide niet de 3% grens overschrijdt.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze aannemelijk kan maken dat het geplande project niet in betekenende mate bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Met behulp van de NIBM-tool is bepaald de voorgestelde ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht. Deze resultaten van deze berekening is weergegeven in onderstaande tabel. Bij deze berekening is uitgegaan van een toename

van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de stalling van boten en caravans van 6 verkeersbewegingen per dag. Zie voor een toelichting op dit aantal paragraaf 3.8 van deze toelichting.

Uit onderstaande berekening blijkt dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het onderhavige project.

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

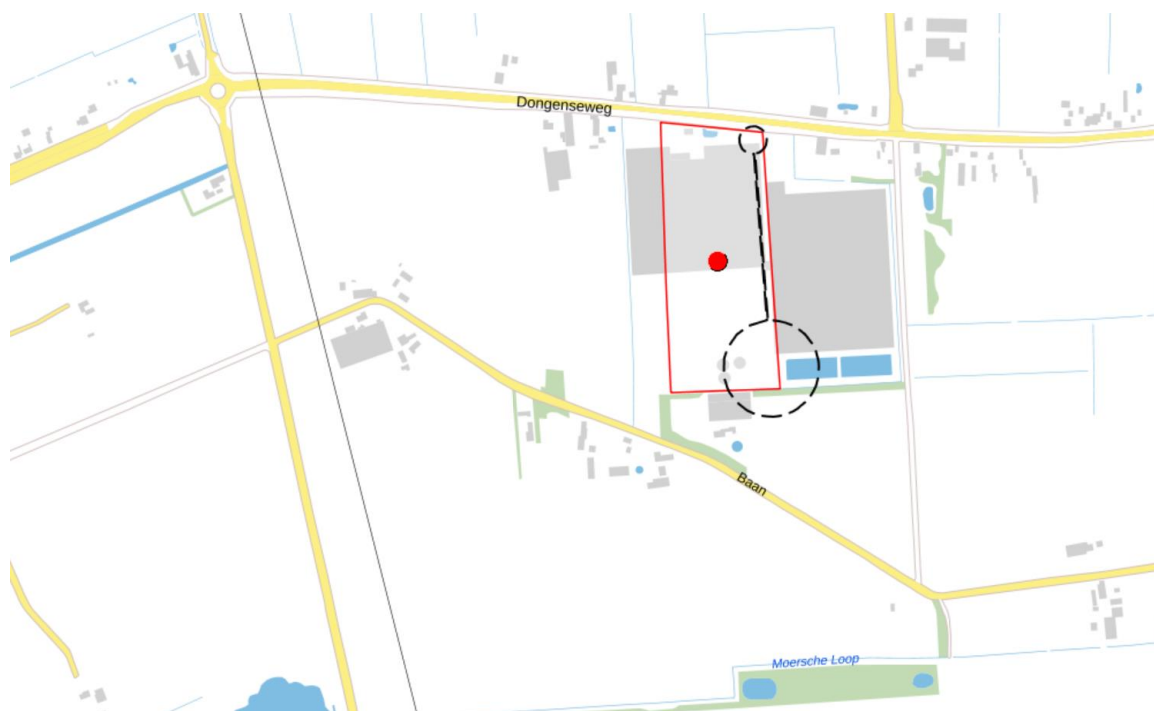
Jaar van planrealisatie		2019
Extra verkeer als gevolg van het plan	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	10
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

3.4 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het vigerende beleid is vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen. In het externe veiligheidsbeleid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeval, en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers; respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10⁻⁶). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10⁻⁶ als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.



Uitsnede Risicokaart Nederland

Volgens de Risicokaart Nederland bevindt locatie Baan 24 zich niet binnen een risicoafstand ten opzichte van een risicobron. Daarmee vormt externe veiligheid geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

3.5 Bodem

In het kader van uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is door Bakker Milieuadviezen Waalwijk een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (d.d. mei 2018, kenmerk BM/2466-2017). De onderzoeksrapportage is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen plannen op de Baan 24.

3.6 Water

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de taken en belangen van het waterschap.

Een toename in verhard oppervlak dient te worden gecompenseerd door de aanleg van functioneel open water. Volgens de eis van het waterschap Brabantse Delta dient bij een toename van verhard oppervlak van 2.000 m² of meer retentie te worden aangelegd. In de beoogde ontwikkeling wordt deze grenswaarde niet overschreden. Watercompensatie is dan ook geen vereiste.

3.7 Natuur

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient gezien te worden wat het effect daarvan is op de natuurwaarden op en in omgeving van de betreffende locatie. In dat verband dient gezien te worden of op grond van de Flora en Faunawet beschermde planten- en diersoorten worden verstoord door de voorgenomen ingreep. Tevens moet worden beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op gebieden die volgens overige natuur- wetgeving zijn beschermd, of deel uitmaken van het Nationaal Natuurnetwerk (voorheen Ecologische Hoofdstructuur) en/of Natura 2000-gebieden.

NIPA milieutechniek b.v. heeft op de locatie een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De resultaten van deze quickscan zijn opgenomen in de rapportage van NIPA milieutechniek b.v. d.d. 31 januari 2018. Uit deze quickscan is gebleken dat in de omgeving van de onderzoekslocatie de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger waargenomen zijn, wat beide gebouwbewonende vleermuissoorten zijn. Daarom heeft NIPA milieutechniek b.v. in aanvulling op de quick scan een nadere inspectie uitgevoerd op de locatie Baan 24. Op basis van de uitgevoerde inspectie verwacht NIPA milieutechniek b.v. niet dat bij de sloop (verblijfplaatsen van) vleermuizen verloren zullen gaan.

De rapportages van de quickscan en de nadere inspectie zijn als separate bijlagen bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Op basis van de quickscan en de nadere inspectie die zijn uitgevoerd op het perceel Baan worden in het plangebied geen beschermde soorten verwacht. De beoogde veranderingen leiden niet tot aantasting van het leefgebied van beschermde soorten. Ook is door de verandering in bestemming (van agrarisch naar wonen) een nadelig effect op het nabijgelegen Natura2000 gebied de Loonse en Drunense Duinen uit te sluiten. Voor de voorgenomen herontwikkeling is geen ontheffingsaanvraag nodig in het kader van de Wet natuurbescherming.

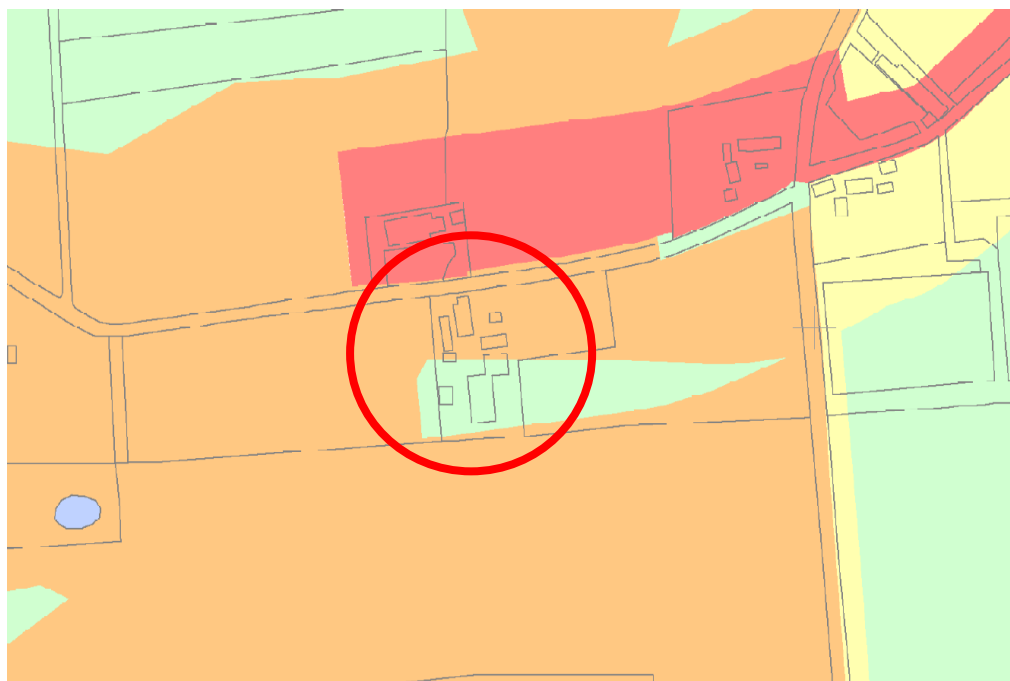
3.8 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend . Het verdrag is in 1989 door Nederland geratificeerd en op 1 september 2007 via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) geïmplementeerd. De Wamz is een wijzigingswet en omvat een wijziging van de Monumentenwet 1988, de Wet Milieubeheer, de Ontgrondingenwet en de Woningwet, op grond waarvan overheden onder andere bij bodemingrepen verplicht rekening moeten houden met het behoud van archeologische waarden. Sinds juli 2016 (Erfgoedwet) is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale Erfgoedwet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld, die in 2019 in werking zal treden. Als gevolg van deze wetswijzigingen is de al bestaande verplichting expliciet gemaakt om in het kader van een goede ruimtelijke ordening rekening te houden met het belang van het behoud van archeologische waarden.

In 2017 heeft Vestigia voor de gemeente Loon op Zand nieuwe kaarten gemaakt voor het archeologiebeleid van de gemeente. Volgens deze geactualiseerde archeologische verwachtingen kaart is het noordelijk deel van het plangebied gelegen in een zone van “hoge verwachting”. Het zuidelijk deel heeft een lage verwachting.

In gebieden met een hoge verwachting is archeologisch onderzoek benodigd indien grondwerkzaamheden plaatsvinden die groter zijn dan 500 m2 en dieper gaan dan 50 centimeter. In gebieden met een lage verwachting is archeologisch onderzoek benodigd indien grondwerkzaamheden plaatsvinden die groter zijn dan 10.000 m2 en dieper gaan dan 50 centimeter.

Om bovenstaande reden zijn in voorliggend wijzigingsplan de dubbelbestemmingen “Waarde-Archeologie” opgenomen. Deze dubbelbestemmingen bepalen dat, voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend ten behoeve van de bouw van de geplande bebouwing, uit archeologisch onderzoek moet blijken dat als gevolg van de werkzaamheden geen archeologische waarden worden aangetast.



Uitsnede archeologische verwachtingskaart 2017

3.9 Verkeer en parkeren

Voorliggend bestemmingsplan maakt het mogelijk om over een oppervlakte van 1.000 m² boten en caravans op te slaan. Ervan uitgaande dat een boot of caravan gemiddeld een oppervlakte in beslag neemt van circa 20 m² in de loods, zal ruimte worden geboden voor circa 50 boten en/of caravans. In een worst-case-scenario worden deze boten en caravans gemiddeld 6 maal per jaar worden opgehaald en weer wordt teruggebracht door de eigenaren. Dit betekent elke gestalde boot of caravan leidt tot 12 verkeersbewegingen per jaar. In totaal leidt de stalling tot 600 verkeersbewegingen per jaar. Het overgrote deel van deze verkeersbewegingen vindt plaats in de periode van april tot en met oktober (7 maanden, circa 32 weken). Gemiddeld leidt de stalling tot circa 20 verkeersbewegingen per week in de genoemde periode (gemiddeld 3 verkeersbewegingen per dag). Verder dient rekening te worden gehouden met gemiddeld 4 verkeersbewegingen per dag in verband met de geplande bed and breakfast. Een dergelijke relatief beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen leidt niet tot problemen op de omliggende wegen.

De geplande stalling leidt niet tot extra parkeerbehoefte op het perceel Baan 24.

3.10 Bedrijven en milieuzonering

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat milieugevoelige functies (woningen, verzorgingshuizen, campings) niet komen te liggen binnen belemmeringencirkels van nabijgelegen bedrijven. Voorkomen moet worden dat bestaande bedrijven worden belemmerd in hun bedrijfsvoering als gevolg van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

Daarnaast dient aangetoond te worden dat bestaande bedrijven geen onaanvaardbaar effect hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te ontwikkelen functie. Voor wat betreft de onderbouwing daarvan dient in eerste instantie te worden uitgegaan van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" uit 2009. Deze brochure geeft minimale richtafstanden vanaf de grens van een bedrijf tot een gevoelige functie die aangehouden moeten worden.

De voorgenomen bedrijfsactiviteiten zijn aan te merken als activiteiten in milieucategorie 2 als bedoeld in genoemde brochure. Voor dergelijke bedrijfsactiviteiten geldt een richtafstand van maximaal 30 meter. De dichtstbijzijnde woning op Baan 13 bevindt zich op een afstand van circa 35 meter de locatie Baan 24. Daarmee wordt voldaan aan de genoemde richtafstand.

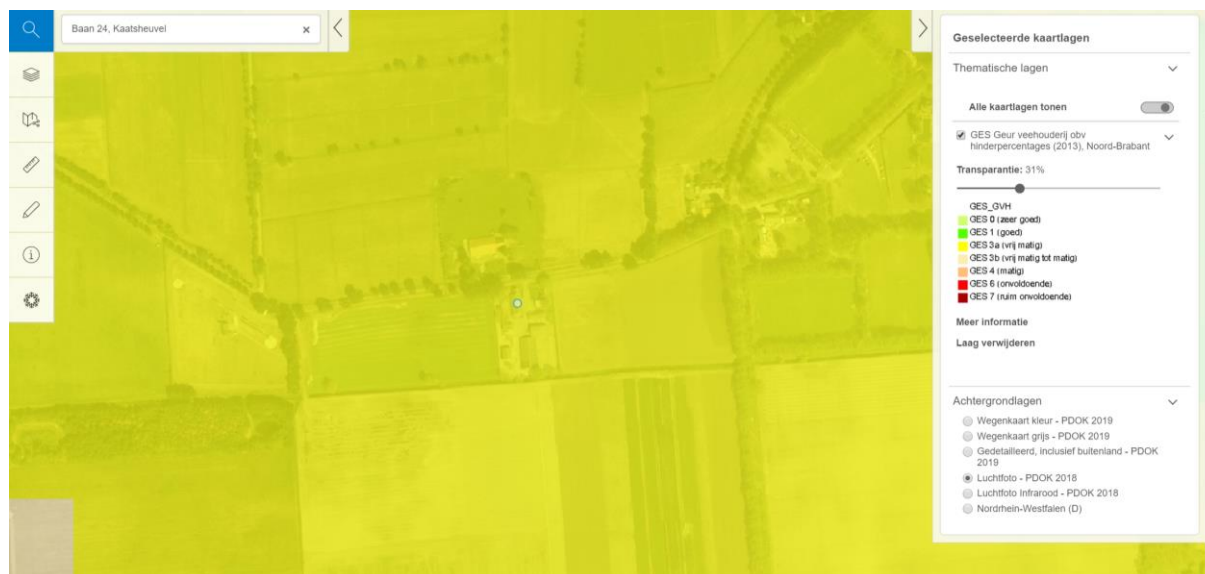
Verblijfsrecreatie is in het kader van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' een gevoelige functie. Daarom is getoetst of de geplande kleinschalig omliggende bedrijven worden beperkt in hun bedrijfsvoering. In de omgeving van de locatie Baan 24 bevinden zich geen bedrijfslocaties. Daarom is geen sprake van belemmeringen voor omliggende bedrijven.

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

3.1 Geur agrarische bedrijven

Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij agrarische bedrijven is het aspect geurhinder van belang. Er moet worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor agrarische bedrijven en dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plan. De Wet geurhinder en veehouderij bevat algemene normen en afstanden die bedrijven moeten aanhouden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Voor een veehouderij is in de Wgv geen geuremissie vastgesteld, maar geldt een vaste afstand om een goed woon- en leefklimaat binnen geurgevoelige objecten te kunnen waarborgen.

De afstand tussen een geurgevoelig object en een veehouderij dient buiten de bebouwde tenminste 50 meter te bedragen. Binnen een afstand van 50 meter vanaf het plangebied zijn geen veehouderijen gevestigd.



Uitsnede GES Geur veehouderij op basis van hinderpercentages

Vanuit een goede ruimtelijke ordening dient ook aandacht besteed te worden aan het woon- en leefklimaat ter plaatse (achtergrondbelasting). Op basis van de in de Atlas Leefomgeving opgenomen kaart “GES Geur veehouderij op basis van hinderpercentages” is onderzocht wat de geurbelasting is, die wordt veroorzaakt door veehouderijen. Een uitsnede van deze kaart is hieronder opgenomen. In deze kaart blijkt dat er op de locatie Baan 24 en omgeving sprake is van een GES-score van 3a. Dit betekent dat er een kans is dat 5 tot 12% van de mensen die daarnaar gevraagd wordt in een hinder-enquête aangeeft dat zij soms of vaak last hebben van geurhinder. De kaart kwalificeert een dergelijke score als “redelijk tot vrij matig”.

Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor beoogde ontwikkeling

3.2 Kabels en leidingen

In het plangebied of in de omgeving daarvan bevinden zich geen kabels en leidingen die van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling op Baan 24

4. Uitvoerbaarheid

4.1 Juridische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan geeft aan de locatie Baan 24 te Kaatsheuvel een bedrijfsbestemming. Deze bestemming staat toe dat ter plaatse statische opslag is toegestaan, alsmede een voorziening voor kleinschalig logeren. Het plangebied van de voorliggende wijziging van het bestemmingsplan heeft betrekking op het gehele agrarische bouwvlak van het bouwvlak zoals dat volgens het geldende bestemmingsplan op de locatie Baan 24 ligt.

Gevolg van het wijzigingsplan is dat het oostelijk deel van het agrarische bouwvlak volledig komt te vervallen. Het westelijk deel van dit bouwvlak wordt ingevuld met een bedrijfsbestemming en met een groenstemming ter waarborging van de landschappelijke inpassing van de bedrijfslocatie.

De regels zijn inhoudelijk nagenoeg volledig in overeenstemming met de regels van de geconsolideerde versie van het bestemmingsplan “Buitengebied 2011”.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

Aan de realisatie van het plan zijn voor de gemeente Loon op Zand geen kosten verbonden. De ontwikkelingskosten worden geheel door initiatiefnemer gedragen. De kosten van het doorlopen van de procedure voor de wijziging van het bestemmingsplan worden door middel van leges of op basis van een anterieure overeenkomst bij de initiatiefnemer in rekening gebracht.

4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraakprocedure

Omdat de voorgenomen ontwikkeling een ruimtelijk plan betreft, kan de inspraakverordening van toepassing zijn.

Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouder in het kader van de voorbereiding van een bestemmingsplan vooroverleg te plegen met diverse instanties. De resultaten van dit vooroverleg zijn opgenomen in het verslag van het vooroverleg, dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

Bijlagen (separaat)

Landschaps- en inrichtingsplan

Notitie Orbis

Bodemonderzoek

Quick scan flora en fauna

Inspectie vleermuizen