

Wijzigingsplan

Herziening Buitengebied 2015 Heideweg 10, Loon op Zand

Gemeente Loon op Zand

Jonkers Advies
Adviseurs in omgevingsrecht



Wijzigingsplan

Herziening Buitengebied 2015, Heideweg 10, Loon op Zand

Gemeente Loon op Zand

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Ontwerp

Identificatienummer:

NL.IMRO.0809.WPHeideweg10-ON01

Jonkers Advies

Adviseurs in Omgevingsrecht

Weldsehei 4

5508 WR Veldhoven

040 255 48 77

Inhoud

1. Inleiding.....	4
1.1. Aanleiding	4
1.2. Ligging en begrenzing van het plangebied	4
1.3. Doel.....	5
1.4. Vigerend bestemmingsplan	5
1.5. Ruimtelijke en functionele structuur	6
1.6. Leeswijzer	6
2. Het initiatief.....	7
2.1. Beschrijving bestaande situatie	7
2.2. Beschrijving gewenste situatie	8
3. Het geldende planologisch regime.....	10
3.1. Het geldende bestemmingsplan Buitengebied.....	10
3.2. Toetsing van het initiatief aan het vigerend planologisch regime.....	11
4. Beleidskaders	14
4.1. Rijksbeleid.....	14
4.1.1. Structuurvisie infrastructuur en ruimte	14
4.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	14
4.2. Provinciaal beleid.....	14
4.2.1. Omgevingsvisie Brabant.....	15
4.2.2. Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant	15
4.3. Gemeentelijk beleid.....	18
4.3.1. Structuurvisie Loon op Zand 2030	18
5. Milieuaspecten.....	19
5.1. Bedrijven en milieuzonering.....	19
5.1.1. Algemeen	19
5.1.2. Beoordeling.....	20
5.1.3. Conclusie	21
5.2. Geur	21
5.2.1. Conclusie	21
5.3. Bodem.....	21
5.4. Externe veiligheid	22
5.4.1. Algemeen	22
5.4.2. Leidingen.....	23

5.4.3.	Transport.....	24
5.5.	Geluid.....	24
5.5.1.	Wegverkeerslawaaï.....	24
5.6.	Luchtkwaliteit	24
5.7.	Water	25
5.7.1.	Beleid	25
5.7.2.	Watertoets.....	26
5.7.3.	Beoordeling plan	26
5.8.	Mer beoordeling.....	27
6.	Omgevingsaspecten	30
6.1.	Natuur en ecologie	30
6.2.	Archeologie en cultuurhistorie	31
6.3.	Technische infrastructuur	32
6.4.	Verkeer en parkeren.....	33
7.	Juridische planopzet.....	34
7.1.	Inleiding	34
7.2.	Algemene toelichting verbeelding.....	34
7.3.	Algemene toelichting regels	34
7.4.	Toelichting bestemmingen	34
7.4.1.	“Wonen-1”	34
7.4.2.	Agrarisch met waarden-landschapswaarden.....	34
7.4.3.	Dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 2”	34
7.4.4.	Dubbelbestemming “Leiding- Water”	35
8.	Uitvoerbaarheid	36
8.1.	Financiële uitvoerbaarheid	36
8.2.	Grondexploitatie.....	36
9.	Procedure	37

Bijlagen:

1. Verkennend bodemonderzoek Heideweg 10, Loon op Zand, d.d. februari 2023, Bakker Milieuadviezen, Waalwijk

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Initiatiefneemster is eigenaar van het perceel Heideweg 10 te Loon op Zand. Daarop is een voormalige boerderij aanwezig met enkele agrarische bedrijfsgebouwen.

Op dit perceel is in het verleden een agrarisch bedrijf aanwezig geweest in de vorm van een melkveebedrijf. Intussen is dat, mede in verband met het overlijden van echtgenoot van initiatiefneemster in 2004, al tal van jaren geleden gestaakt. De agrarische bijgebouwen zijn nog altijd aanwezig.

De woning ligt op de hoek van de Heideweg en de Bergstraat. De woning is een kortgevelboerderij met oorspronkelijke oriëntatie op de Heideweg. In 1990 is (gezien vanuit de Heideweg) het achterste (stal)gedeelte separaat verkocht aan een derde. Bij besluit van 20 november 1990 is daarvoor een bouwvergunning verleend om dat deel te verbouwen als woning. Later is die verleende vergunning verwerkt in het bestemmingsplan en heeft dat deel een woonbestemming gekregen.

Vanaf het moment van de transformatie van dat voormalige stalgedeelte tot woning, presenteert het boerderijlichaam zich als een twee-onder-een-kapwoning met de oriëntatie van de ene woning aan de Bergstraat en de andere aan de Heideweg.

Het perceel Heideweg 10 heeft in het geldende bestemmingsplan nog altijd een agrarische bestemming en de woning is gekwalificeerd als een agrarische bedrijfswoning. De wens is om de bestemming van een deel van dat perceel te wijzen van “Agrarisch met waarden - landschapswaarden” naar “Wonen”. Hiertoe is in mei 2021 bij de gemeente een principeverzoek ingediend. Bij brief van 1 november 2021 heeft de gemeente laten weten bereid te zijn om medewerking te verlenen aan dat initiatief.

In artikel 5.7.9 van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied” is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het wijzigen van de bestemming naar de bestemming “Wonen-1”. Dit plan voorziet daarin.

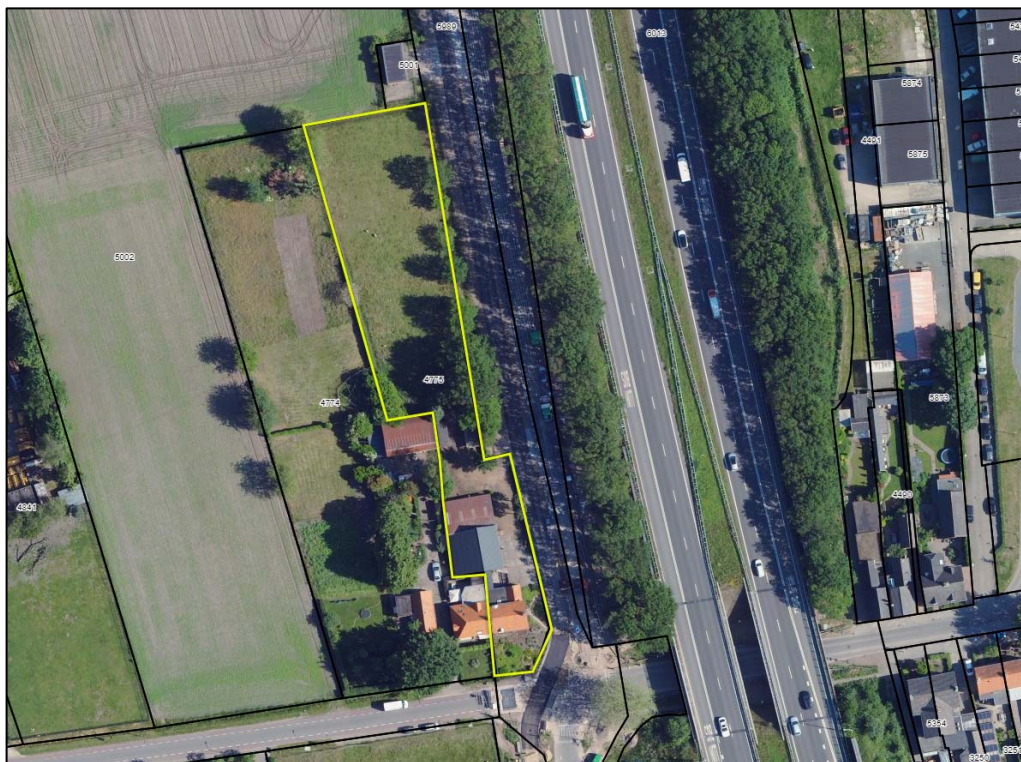
1.2. Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Loon op Zand. Het ligt aan de westzijde van de bebouwde kom vlak naast de Midden-Brabantweg (N269). Aan de overige zijden grenst het plangebied aan het buitengebied, met daarin enkele agrarische en andere bedrijfsmatige functies maar voor het merendeel bos en natuur die onderdeel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur. Op ongeveer 700 meter noordoostelijk van het plangebied ligt het Natura 2000 gebied “Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen”.

Het plangebied bevindt zich op de kruising van de Heideweg en de Bergstraat en is ontsloten aan en ook georiënteerd op de Heideweg. Het plangebied betreft het vlak waaraan ingevolge het bestemmingsplan “Buitengebied, herziening 2015” de bestemming “Agrarisch- met waarden -Landschapswaarden is gegeven.

In de directe omgeving van het perceel zijn voornamelijk burgerwoningen gelegen. Verder zijn enkele bedrijven gevestigd, waaronder een agrarisch bedrijf schuin tegenover het plangebied, een transportbedrijf en een autohandel.

Het pand was oorspronkelijk een kortgevelboerderij. Na verkoop van het staldeel is dit gedeelte getransformeerd naar een woning, zodat het pand zich thans presenteert als een twee-onder-een-kap. Verder bevinden zich op het perceel twee voormalige bedrijfsgebouwen. Het achterste deel is in gebruik als weiland. Hierna is een uitsnede van de luchtfoto ter hoogte van het plangebied opgenomen. Het plangebied is daarop geduid met de gele omkadering. De exacte ligging van het plangebied is weergegeven op de verbeelding, die onderdeel uitmaakt van dit wijzigingsplan.



Figuur 1 Uitsnede luchtfoto plangebied Heideweg 10

1.3. Doel

Het doel van het initiatief is om te komen tot een bestemmingswijziging van een deel van het hierboven geel omrande perceel naar de functie wonen. Deze bestemmingswijziging wordt met een wijzigingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) mogelijk gemaakt. De agrarische bestemming zoals die is gegeven aan de grond achter de woning blijft gehandhaafd en dit deel van het perceel zal in gebruik blijven als weiland. Dat deel moet wel in dit plan worden meegenomen omdat daarop thans een bouwvlak aanwezig is en dat dient te worden verwijderd.

1.4. Vigerend bestemmingsplan

Het perceel ligt in het plangebied van de bestemmingsplannen “Buitengebied 2011” en de “Herziening Buitengebied 2015”. Het plangebied heeft daarin de bestemming “Agrarisch met waarden – landschapswaarden” met de functieaanduiding veehouderij en de dubbelbestemming “Waarde – archeologie 2”. Verder gelden er gebiedsaanduidingen “Beperkingen veehouderij” en “groenblauwe mantel” alsmede over het achterste deel van het plangebied de gebiedsaanduiding veiligheidszone – leiding. Het gehele perceel is voorzien van de aanduiding “Bouwvlak”.

Binnen de kaders van dat bestemmingsplan is het niet rechtstreeks mogelijk om de bestemming te wijzigen naar Wonen. Daarvoor dient eerst een wijzigingsplan te worden opgesteld. Dat wijzigingsplan vindt zijn grondslag in artikel 5.7.9 van de regels van het bestemmingsplan “Herziening buitengebied 2015. Het initiatief wordt in paragraaf 2.3 getoetst aan de voorwaarden die gekoppeld zijn aan het gebruik van die wijzigingsbevoegdheid.

1.5. *Ruimtelijke en functionele structuur*

Onderhavig plangebied is gelegen aan de Heideweg 10 te Loon op Zand. Het perceel ligt enerzijds aan de straat die vanuit de bebouwde kom van Loon op Zand naar het buitengebied leidt en anderzijds naar de verbinding tussen Tilburg richting Kaatsheuvel. Het perceel wordt daarmee zowel aan de zuidzijde als aan de oostzijde begrensd door wegen. Direct ten oosten van het perceel is onlangs het snelfietspad tussen Kaatsheuvel en Tilburg aangelegd. Ten noorden van de locatie ligt, op een afstand van ongeveer 25 km, De Efteling. De aanwezige bebouwing is veelal goed tot redelijk goed ingepast.

1.6. *Leeswijzer*

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande en de gewenste situatie beschreven en vindt een toetsing plaats aan van het initiatief aan het vigerende planologische regime. In hoofdstuk 3 wordt het geldende planologisch kader beschreven en in hoofdstuk 4 wordt het initiatief getoetst aan de geldende beleidskaders van rijk, provincie en gemeente. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 een beoordeling gegeven van de relevante milieuaspecten en in hoofdstuk 6 wordt een toetsing gedaan aan de relevante omgevingsaspecten. In hoofdstuk 7 wordt de juridische planopzet toegelicht terwijl hoofdstuk 8 ingaat op de uitvoerbaarheid. Tot slot wordt in hoofdstuk 9 kort de te volgen procedure toegelicht.

2. Het initiatief

2.1. Beschrijving bestaande situatie

In de bestaande situatie is het perceel feitelijk al in gebruik als burgerwoning. De aanwezige bijgebouwen betreffen voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Thans worden die gebruikt ten behoeve van de woonfunctie en voor privéopslag. Het achterste deel van het perceel is in gebruik als weiland. De bestaande situatie is weergegeven op de hierna opgenomen luchtfoto.

Thans is aan vrijstaande bijgebouwen aanwezig c.q. vergund:

- Een voormalige melkveestal van ca. 120 m²;
- Een lagere jongveestal van ca. 100 m²

In totaal is aan (voormalige) agrarische gebouwen dus aanwezig ongeveer 220 m².

Het totale perceel heeft een wat grillige vorm. Die is voornamelijk het gevolg van de eerdere verkoop van het staldeel van de boerderij en het daarbij behorende perceeldeel waarbij ook een deel van de bestaande bebouwing is mee verkocht.



Figuur 2 Huidige situatie perceel Heideweg 10

In de hierna opgenomen figuur is een aanzichtfoto opgenomen van de locatie gezien vanaf de kruising van de Heideweg met de Bergstraat. Hierop is ook duidelijk het vorig jaar aangelegde tweerichtingen snelfietspad te zien.



Figuur 3 aanzicht van het plangebied met de woning en de voormalige stallen

2.2. Beschrijving gewenste situatie

In de nieuwe situatie krijgt de woning een reguliere woonbestemming samen met een deel van het perceel. De nieuwe bestemming “Wonen-1” omvat dan een oppervlakte van ongeveer 900 m². De rest van het perceel blijft dezelfde agrarische bestemming houden, maar wordt meegenomen in dit wijzigingsplan omdat het bouwvlak daar moet worden verwijderd. De woning blijft verder ongewijzigd. De bedoeling is om het achterste deel van de bedrijfsbebouwing, de jongveestal van 100 m², te slopen.

Op basis van de plansystematiek van het bestemmingsplan mag dan 10% van het deel dat wordt gesloopt worden toegevoegd aan ofwel de inhoud van de woning danwel de oppervlakte aan bijgebouwen. In totaal wordt uitgegaan van 120 m² aan bijgebouwen.

In het kader van de behandeling van het principeverzoek is nog aandacht gevraagd voor de ontsluiting van het perceel. Deze vindt momenteel plaats vanaf de Heideweg. De Heideweg is onderdeel van de zuidelijke ontsluiting Wereld van de Efteling 2030. Eén en ander is beschreven in het bestemmingsplan 'Wereld van de Efteling 2030'. In de toekomst (bij 7 miljoen bezoeken aan de Efteling) wordt de zuidelijke ontsluiting maximaal 74 dagen per jaar ingezet. Piektijden zullen liggen in de ochtendperiode 09.00 - 11.00 uur en na sluitingstijd van de Efteling. In dit kader acht de gemeente een ontsluiting van de woning op de Heideweg minder wenselijk. Daarnaast is er ook nog sprake van de ligging van de snelfietsroute aan de zijde van Heideweg 10. In de beslissing op het principeverzoek is daarom verzocht te bezien of het perceel op de Bergstraat ontsloten kan worden.

Naar aanleiding daarvan kan het volgende worden opgemerkt. Allereerst moet worden vastgesteld dat in huidige situatie de vergunning op basis van de Wet natuurbescherming van De Efteling is beperkt tot 5 miljoen bezoekers per jaar. Het is derhalve nog geenszins zeker dat of en zo ja, wanneer, die grens van 7 miljoen bezoekers zal worden behaald.

Wij hebben de ontsluitingssituatie van het perceel Heideweg 10 beoordeeld en zijn tot de conclusie gekomen dat een uitweg aan de zijde van de Bergstraat een verkeersgevaarlijkere situatie met zich meebrengt dan de huidige situatie. Immers een uitrit ter plaatse van de Bergstraat zou bijna midden op het kruispunt uitkomen, waarbij rekening moet worden gehouden met snelverkeer vanuit 3 richtingen. Daarnaast ligt daar in het snelfietspad een bocht waardoor het fietsverkeer uit noordelijke richting dan slecht kan worden overzien. Tot slot zou dat betekenen dat een groot deel van de tuin zou moeten worden verhard, hetgeen

eveneens ongewenst is.

De huidige situatie daarentegen levert een overzichtelijke en verkeersveiligere situatie op. In de situatie waarbij de Heideweg wordt gebruikt als zuidelijke ontsluiting voor De Efteling zal dan, in een zeer beperkt deel van de tijd, mogelijk enig ongemak optreden om het perceel op c.q. af te rijden, maar dat weegt niet op tegen het nadeel van de gevaarlijkere ontsluiting in de alternatieve situatie, die dan voor alle momenten aan de orde is.

De conclusie daaruit is derhalve dat er geen wijzingen in de ontsluiting worden voorgesteld. Op de onderstaande figuur is de huidige situatie weergegeven.



Figuur 4 huidige situatie Heideweg 10 na aanleg van snelfietspad

3. Het geldende planologisch regime

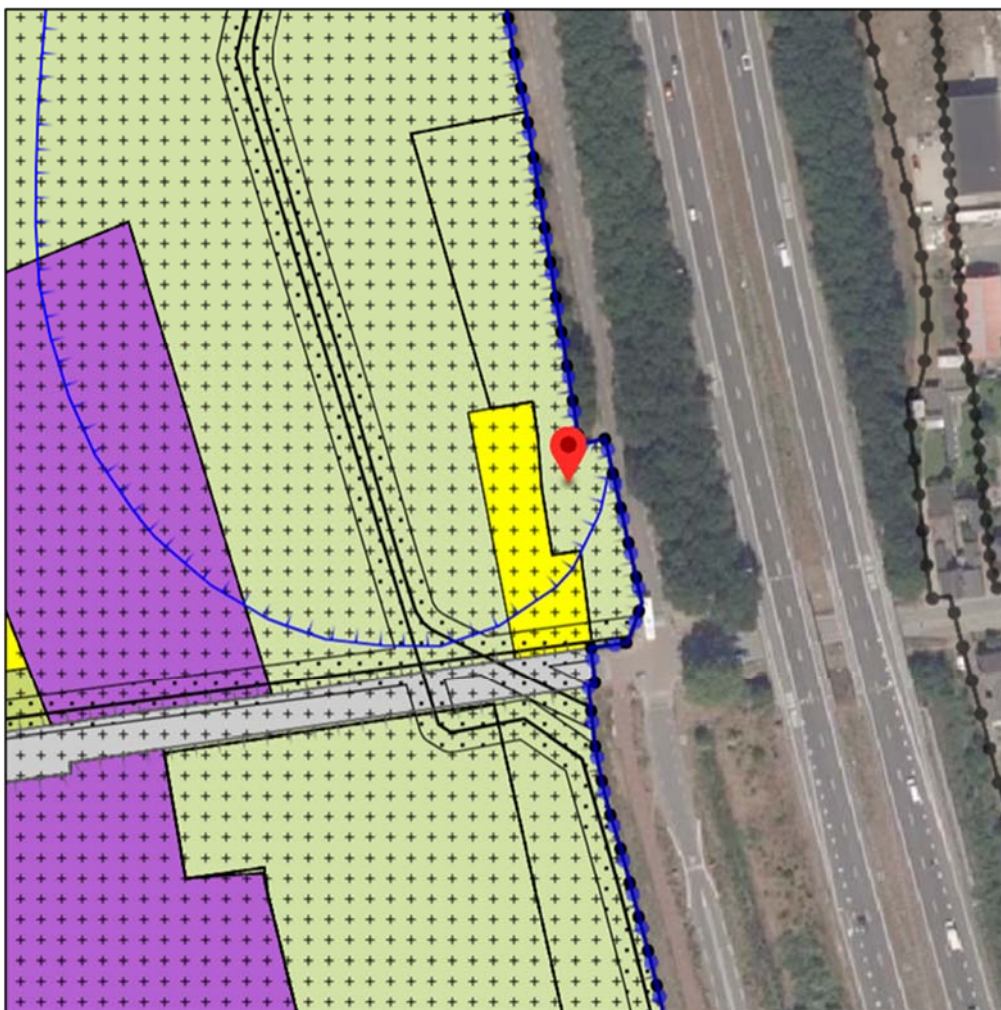
In dit hoofdstuk wordt het planologisch regime voor de locatie uiteengezet. Vervolgens wordt het initiatief getoetst aan de voorwaarden die gelden voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid.

3.1. *Het geldende bestemmingsplan Buitengebied*

Het perceel ligt in het plangebied van bestemmingsplan “Buitengebied 2011”. Op 28 december 2016 is het bestemmingsplan “Herziening Buitengebied 2015” vastgesteld. De aanleiding daarvoor was de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op het plan uit 2011, nieuw provinciaal beleid en enkele veranderingen van inzicht ten opzichte van het bestemmingsplan “Buitengebied 2011”.

Op basis van die plannen geldt voor de locatie de bestemming “Agrarisch met waarden - Landschapswaarden” met de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie 2”, alsmede de functieaanduiding “specifieke vorm van agrarisch- veehouderij. Daarnaast gelden voor het gehele perceel de gebiedsaanduidingen “groenblauwe mantel” en “beperkingen veehouderij” en ligt gedeeltelijk over het perceel een gebiedsaanduiding “Veiligheidszone -leiding” en aan de zijde van de Bergstraat een aanduiding van de aanwezige waterleiding. Het gehele perceel is voorzien van de aanduiding “Bouwvlak”.

Op de onderstaande figuur is een uitsnede van de plankaart opgenomen. Het perceel is daarop met de rode aanwijzer geduid.



Figuur 5 Uitsnede verbeelding "Buitengebied 2011 en "Herziening Buitengebied 2015" met de aanwijzer op het plangebied

3.2. *Toetsing van het initiatief aan het vigerend planologisch regime*

Het bestemmingsplan bevat in artikel 5.7.9 een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van wonen en tuin. Op grond van die bepaling kunnen burgemeester en wethouders de geldende bestemming wijzigen in de bestemming 'Wonen - 1' of 'Wonen - 1' en 'Tuin' voor zover het de voormalige agrarische bedrijfswoning betreft, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van het bouwvlak;
- b. Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik redelijkerwijs niet langer mogelijk is;
- c. Het bouwvlak wordt verwijderd en het bestemmingsvlak 'Wonen - 1' of 'Wonen - 1' en 'Tuin' bestaat uit de voormalige bedrijfswoning met bijhorende tuinen, erven en verhardingen, waarbij het bestemmingsvlak voor 'Wonen - 1' maximaal 1.500 m² mag bedragen. De voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, waarbij geldt dat ofwel 10% van de oppervlakte van de te slopen voormalige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 850 m³, ofwel 10% van de oppervlakte van de te slopen voormalige bedrijfsgebouwen mag

worden toegevoegd aan de oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen tot een maximum van 200 m²;

- d. Bij sloop van overtollige bebouwing dienen monumentale gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' gehandhaafd te blijven;
- e. De woning levert geen onevenredige beperking op van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;
- f. De woning is aanvaardbaar uit oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;
- g. De in de bestemmingsomschrijving aangegeven waarden worden niet onevenredig aangetast. 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.

Hierbij wordt het initiatief aan deze voorwaarden getoetst.

Ad a Wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van het bouwvlak.

Het gehele perceel is voorzien van de aanduiding bouwvlak zodat hieraan wordt voldaan. Op het deel van het perceel waarop de bestemming Agrarisch met waarden – landschapswaarden rust zal met dit plan ook de aanduiding bouwvlak worden verwijderd.

Ad b Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik redelijkerwijs niet langer mogelijk is.

Met name doordat op het direct ernaast gelegen perceel de bestemming Wonen is gegeven en in aanmerking genomen de beperkte oppervlakte van het perceel is een vervolggebruik ten behoeve van een agrarisch bedrijf redelijkerwijs niet langer mogelijk. Daarbij is ook van belang dat er geen milieuvergunning meer op het perceel rust en verkrijging van een dergelijke vergunning voor het houden van dieren door de geldende (milieu) regelgeving niet tot de mogelijkheden behoort. Een gebruik ten behoeve van een andersoortig agrarisch bedrijf, bijvoorbeeld akkerbouw, is evenmin mogelijk, gelet op de beperkte omvang en de vormgeving van het perceel.

Ad c Het bouwvlak wordt verwijderd en het bestemmingsvlak 'Wonen - 1' of 'Wonen - 1' en 'Tuin' bestaat uit de voormalige bedrijfswoning met bijhorende tuinen, erven en verhardingen, waarbij het bestemmingsvlak voor 'Wonen - 1' maximaal 1.500 m² mag bedragen.

De meest voor de hand liggende nieuwe bestemming is in dit geval "Wonen-1". Een bestemmingsvlak van 1500 m² is ruim voldoende voor de nieuwe functie. Het resterende deel van het perceel kan dan de agrarische bestemming behouden en dienen als weide of dergelijke. Het bouwvlak wordt van dit laatste perceeldeel verwijderd.

Ad d De voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, waarbij geldt dat ofwel 10% van de oppervlakte van de te slopen voormalige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 850 m³ ofwel 10% van de oppervlakte van de te slopen voormalige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen tot een maximum van 200 m².

Op dit moment is ongeveer 220 m² aan (voormalige) bedrijfsgebouwen aanwezig. De bedoeling is om het achterste deel te slopen. Dit betreft de voormalige jongveestal van 100 m².

Op grond van het geldende bestemmingsplan mag binnen de bestemming Wonen-1 bij een bestemmingsvlak tot 1000 m² in totaal 100 m² aan vrijstaande bijgebouwen worden gerealiseerd. Op basis van de voorliggende regel mag daar dan dus 10%, zijnde 10 m² aan

worden toegevoegd. Omdat het bestaande gebouw een afmeting heeft van 120 m² wordt in de regels van deze maat uitgegaan.

Ad e Bij sloop van overtollige bebouwing dienen monumentale gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' gehandhaafd te blijven.

Er is geen sprake van gebouwen die karakteristiek zijn, zodat deze voorwaarde niet relevant is voor dit geval.

Ad f De woning levert geen onevenredige beperking op van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.

Op de invloed van bedrijven in de omgeving op de locatie v.v. wordt in het volgende hoofdstuk onder Bedrijven en Milieuzonering ingegaan. Korteidshalve verwijs ik daarnaar.

Ad g De woning is aanvaardbaar uit oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.

Op dit aspect wordt in het hoofdstuk milieu nader ingegaan. Korteidshalve wordt daarnaar verwezen

Ad h De in de bestemmingsomschrijving aangegeven waarden worden niet onevenredig aangetast.

De landschapswaarden worden door het initiatief niet aangetast. Er treedt zelfs verbetering op door de sloop van overtollige en verouderde bebouwing.

Ad i 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.

Door de sloop van de overtollige agrarische bebouwing wordt een bijdrage geleverd aan verbetering van de omgevingskwaliteit.

4. Beleidskaders

De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan het relevante ruimtelijke beleid op Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau. In onderstaande paragrafen wordt het relevante ruimtelijke beleid uiteengezet, inclusief de toetsing van onderhavig initiatief aan dit beleid.

4.1. Rijksbeleid

4.1.1. Structuurvisie infrastructuur en ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte door het Rijk vastgesteld. De Structuurvisie bevat de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028 met een doorkijk naar 2040. In de structuurvisie wordt ingestoken op een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Het Rijk hanteert hierbij een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve betrokkenheid van het Rijk. De Rijksoverheid houdt hiermee vast aan het doel van de Wro; decentraal waar kan, centraal waar moet. Hiernaast komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Verstedelijkings- en landschapsbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei, geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Daarnaast wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd, om zorgvuldig ruimtegebruik te bewerkstelligen. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en, mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan moet er gezorgd worden voor een optimale bereikbaarheid.

Toetsing initiatief

Voor het plangebied doet de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geen concrete uitspraken. Er spelen ook geen ontwikkelingen die raken aan het nationale belang. Het ruimtelijke beheer en de ruimtelijke invulling van het gebied worden aan gemeente en provincie overgelaten.

4.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, worden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (afgekort: Barro) geborgd. Dat is op 30 december 2011 in werking is getreden. In het Barro is een aantal projecten die van Rijksbelang zijn, genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd.

Toetsing initiatief

Er zijn geen Nationale belangen die invloed hebben op het planvoornemen.

4.2. Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vervat in de Omgevingsvisie 'De Kwaliteit van Brabant' en in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.2.1. Omgevingsvisie Brabant

De provincie heeft op 14 december 2018 de Omgevingsvisie 'De Kwaliteit van Brabant' vastgesteld. In de Omgevingsvisie 'De Kwaliteit van Brabant' geeft de provincie een doorkijk op het provinciale grondgebied naar 2050. Zij geeft hierbij een tussenstand van waar zij in 2030 moet staan om de doelstellingen te halen. In de visie zijn een aantal hoofdpogaven opgenomen. Het gaat om één basisopgave en een aantal hoofdpogaven. Het gaat om de volgende:

- De basis op orde (hoofdpogave). Als de basis niet op orde is, gaat dit ten koste van het vestigingsklimaat.
- Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit;
- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatproof Brabant;
- Werken aan een slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende duurzame economie;

De omgevingsvisie doet geen uitspraken over kleinschalige initiatieven als de onderhavige. Het splitsen van de woning past binnen de gestelde kaders.

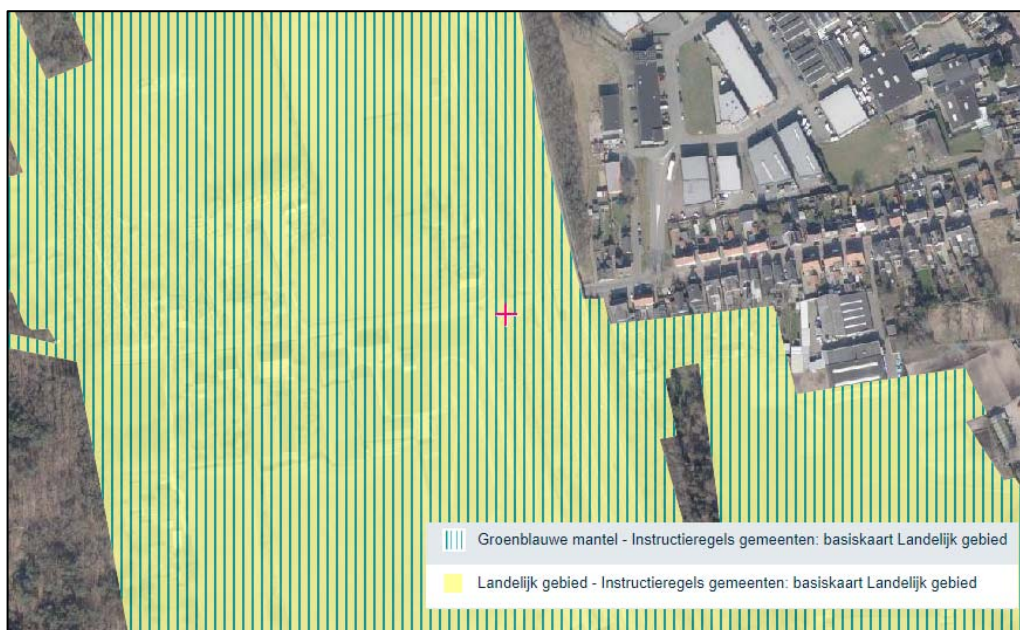
4.2.2. Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening (Iov) is vastgesteld door Provinciale Staten op 25 oktober 2019 en vervangt een aantal provinciale verordeningen:

- provinciale milieuverordening;
- verordenring natuurbescherming;
- verordening ontgrondingen;
- verordening ruimte;
- verordening water
- verordening wegen

Om straks klaar te zijn als de Omgevingswet in werking treedt, heeft de provincie eerst een Interim omgevingsverordening vastgesteld. Het is een 'Interim' omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet nog niet zijn verwerkt. Er is wel zo veel als mogelijk aansluiting gezocht bij de Omgevingswet. Deze Interim omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal. Alleen aanpassingen die nodig zijn vanwege de samenvoeging of vanwege al vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie, worden meegenomen.

Het plangebied ligt binnen het werkingsgebied dat is aangeduid als Landelijk gebied. Dat is te zien op de onderstaande figuur.



Figuur 6 Uitsnede kaart Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant, Heideweg 10 Loon op Zand

Binnen de structuur Landelijk gebied is, op grond van artikel 3.69 van de Iov, het herbestemmen van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning toegestaan onder de voorwaarden dat:

- er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
- overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Met dit plan wordt de bestaande bedrijfswoning niet gesplitst. Door 100 m² voormalige stal te slopen wordt voorts voldaan aan de eis dat overtollige bebouwing moet worden gesloopt.

Verder geldt voor het plangebied dat dit onderdeel uitmaakt van de Groenblauwe mantel. Volgens artikel 3.32 moet een bestemmingsplan dat van toepassing is op de Groenblauwe mantel:

- strekken tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden;
- regels stellen ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied;
- en borgen dat een ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden.

De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit grondgebonden agrarisch gebied, met belangrijke nevenfuncties voor natuur, water en recreatie. Door in de groenblauwe mantel in te zetten op het behoud en ontwikkeling van natuur en water(beheer), wordt bijgedragen aan de bescherming van de waarden in het aanliggende kerngebied groenblauw. De groenblauwe mantel ondersteunt dus het beleid van het kerngebied groenblauw, maar heeft ook eigenstandige betekenis voor water, biodiversiteit en landschap. In het moederplan is een beschrijving van de aanwezige waarden opgenomen. Dit initiatief heeft geen gevolgen voor de belangen die met de groenblauwe mantel worden nagestreefd.

Verder geldt voor een deel van het plangebied de reservering voor waterberging. Op de onderstaande figuur is dat weergegeven.



Figuur 7 gebied reservering waterberging uit Interim omgevingsverordening

Volgens artikel 3.36 van de lov moet een bestemmingsplan van toepassing op Reservering waterberging mede strekken tot behoud aan het waterbergend vermogen van dat gebied. Zoals uit het bovenstaande plaatje blijkt ligt die aanduiding op het deel van het plangebied dat de agrarische bestemming blijft behouden. Aan dat plandeel wijzigt niets, behalve dat daarop de aanduiding “bouwvlak” is verwijderd. Met die verwijdering wordt ook dat belang van de reservering voor waterberging gediend omdat dit het bebouwen van dat perceel niet langer mogelijk maakt. De geschiktheid van het gebied voor waterberging blijft derhalve behouden c.q. wordt verbeterd.

Verder stelt artikel 3.9 lov dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. De gemeente heeft de randvoorwaarden voor de gevallen waarin en de wijze waarop de landschappelijke inpassing moet worden vormgegeven vastgelegd in de notitie “Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant”. Op basis van die regels valt deze ontwikkeling in categorie 1 (wijziging agrarische bestemming in bestemming Wonen) hetgeen betekent dat geen landschappelijke inpassing is vereist.

Toetsing initiatief

Uit het voorgaande blijkt dat het initiatief voldoet aan de randvoorwaarden zoals die gelden op grond van de Interim omgevingsverordening.

4.3. Gemeentelijk beleid

In dit hoofdstuk wordt het, met het initiatief verband houdende, gemeentelijk beleid uiteengezet.

4.3.1. 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. In deze visie wordt de ruimtelijke koers voor de komende jaren gericht op 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 voor, zover relevant, gericht op:

- 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, waarbij de landelijke en groene gemeente Loon op Zand als groene voortuin van de omliggende steden geldt;
- versterken van de 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;
- 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. Onderhavige locatie is gelegen in het halfopen cultuurlandschap. Dit betreft een aantrekkelijk kleinschalig en halfopen landschap (‘coulissenlandschap’) met oude bouwlanden, weides, bosschages, houtwallen en bomenlanen. Het agrarisch grondgebruik bestaat van oudsher vooral uit grondgebonden melkveehouderijen. Het fraaie landschap in dit deelgebied is van groot belang voor de natuur en het gebied is aantrekkelijk voor wandelaars en fietsers. In dit gebied zet de gemeente in op behoud en versterking van de kleinschaligheid en de hoge natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Ze biedt ruimte aan recreatieve ontwikkelingen mits de landschappelijke en/of ecologische waarden van het gebied behouden blijven of versterkt worden. Het gebied ten zuiden van Kaatsheuvel wordt daarbij vormgegeven als ‘leisure landschap’, dat ook voor de inwoners van Kaatsheuvel van waarde is als recreatief uitloopgebied. Verder weg van de kernen zijn vooral meer kleinschalige (verblijfs)recreatieve ontwikkelingen mogelijk, passend bij de identiteit van het gebied. Ook voor nieuwe landgoederen is plek in dit gebied.

Toetsing initiatief

Het planvoornemen richt zich op het wijzigen van de bestemming van de agrarische bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning. Dat gewijzigde gebruik heeft geen directe invloed op de doelen die worden nagestreefd met de structuurvisie.

5. Milieuaspecten

In dit hoofdstuk worden de milieuaspecten die met het initiatief verband houden behandeld.

5.1. *Bedrijven en milieuzonering*

5.1.1. Algemeen

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen c.q. uit te breiden.

Deze milieuzonering dient aldus twee doelen:

- Het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- Het bieden van voldoende ruimte en zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam kunnen (blijven) uitoefenen.

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies, zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzonering om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen (blijven) uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt algemeen gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde brochure “Bedrijven en milieuzonering” (editie 2009).

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-brochure. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vorm van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

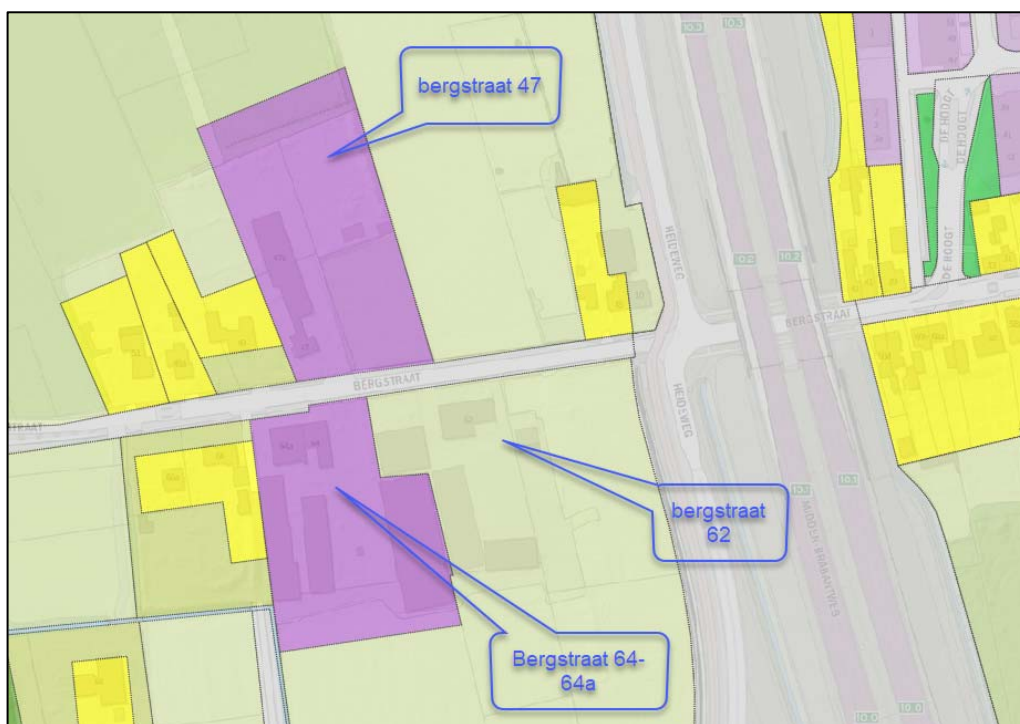
De richtafstanden in bijlage 1 van de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.

De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-brochure gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De afstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstep worden verlaagd, indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied. In de onderhavige situatie is sprake van een plangebied dat kan worden gekwalificeerd als gemengd gebied. Immers de locatie ligt nabij de N261 die onderdeel is van de regionale hoofdwegenstructuur. De richtafstanden kunnen derhalve met één afstandsstep worden verlaagd.

5.1.2. Beoordeling

De bestaande agrarische bedrijfswoning wordt getransformeerd naar een burgerwoning. Het beschermingsniveau voor de thans aanwezige agrarische bedrijfswoning is gelijk aan het beschermingsniveau voor de te bestemmen burgerwoning. In het kader van toets aan de goede ruimtelijke ordening dient desondanks evenwel beoordeeld te worden of ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

In de directe omgeving van het plangebied zijn voorts enkele, niet-agrarische, bedrijven gelegen. In de onderstaande figuur zijn de relevante bedrijven in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Figuur 8 overzicht van bedrijven in de omgeving van het plangebied

Voor het adres Bergstraat 64-64a geldt een bedrijfsbestemming met een aanduiding voor een caravanstalling. Dergelijke bedrijven zijn gelijk te stellen met een parkeergarage en die vallen in milieucategorie 2. Daarvoor geldt gemengd gebied een richtafstand van 10 meter. Nu de afstand tussen deze bestemming en het plangebied ten minste 100 meter is wordt daaraan ruimschoots voldaan.

Op Bergstraat 47 -47a is een transportbedrijf toegelaten. Transportbedrijven (SBI-2008 494) vallen in milieucategorie 3.1 waarvoor een richtafstand geldt van 30 meter voor een gemengd gebied. De kortste afstand tot het plangebied bedraagt ongeveer 90 meter, zodat die bedrijvigheid geen belemmering is voor een goed woon- en leefklimaat enerzijds en anderzijds de woning geen belemmering oplevert voor de bedrijfsactiviteit.

Voor het adres Bergstraat 62 geldt een agrarische bestemming met de functieaanduiding veehouderij. Op het aspect geur vanwege dit agrarisch bedrijf wordt specifiek ingegaan in de navolgende paragraaf. Daarnaast geldt voor dit perceel de aanduiding “caravanstalling”. Een dergelijke bedrijfsactiviteit is gelijk te stellen met een parkeergarage en die valt in milieucategorie 2, met een richtafstand van 10 meter voor gemengd gebied. Voorts is op dit perceel een autohandel aanwezig en ook die valt in milieucategorie 2, zodat ook daarvoor een richtafstand geldt van 10 meter.

5.1.3. Conclusie

De omgeving van de plangebieden kan worden gekwalificeerd als gemengd gebied. De omliggende bedrijven liggen op voldoende afstand van het plangebied. Bedrijven- en milieuzonering vormt daarom beletsel om het initiatief te realiseren.

5.2. Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de veehouderijen. In de Wgv zijn grenswaarden opgenomen voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een burgerwoning). Deze grenswaarden worden weergegeven in odour units per kubieke meter lucht (afgekort als ouE/m³) dan wel in vaste afstanden, een en ander afhankelijk van soort gehouden dieren. Bij de normstelling wordt verder een onderscheid gemaakt tussen de ligging van het geurgevoelige object binnen of buiten concentratiegebieden en de ligging van het geurgevoelige object binnen of buiten de bebouwde kom.

Voor de bedrijven die vallen onder de werking van het Activiteitenbesluit milieubeheer is een vergelijkbare regeling opgenomen in dat besluit.

Op de locatie Bergstraat 62 was voorheen een vleeskalverenbedrijf gevestigd waarvoor een toestemming gold voor 400 vleeskalveren tot 8 maanden. Uit raadpleging van de kernregistratie dieren Noord-Brabant blijkt dat per 25 augustus 2021 de vergunning is ingetrokken. Thans resteert een paardenhouderij waar 2 pony's worden gehouden. Omdat dit dieren zijn zonder omrekenfactoren op grond van de Wgv, geldt daarvoor op grond van artikel 5, lid 1 Wgv respectievelijk artikel 3.118 van het Activiteitenbesluit milieubeheer een vaste afstand van 50 meter. De afstand van de bedrijfsgebouwen van dit bedrijf tot de woning Heideweg 10 bedraagt ruim 110 meter, dus voldoet die situatie ruimschoots. Voor deze situatie geldt verder dat de bestaande burgerwoning Bergstraat 45 is gelegen op kortere afstand van die paardenhouderij en daarmee de bepalende factor is. Verder is van belang dat een bestemmingsplan in voorbereiding is (Veegplan Bp Loon op Zand) waarin deze locatie de aanduiding “caravanstalling” krijgt. Die functie levert geen beperking op voor het initiatief v.v.

5.2.1. Conclusie

Het wijzigen van de bestemming van Heideweg 10 van agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning levert voor dit bedrijf derhalve geen (verdere) beperking op.

5.3. Bodem

Om te kunnen vaststellen dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie Wonen is in februari 2023 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd overeenkomstig NEN 5740 aangevuld met een asbestonderzoek ter plaatse van een deel van de oprit. Uit het onderzoek, waarvan de rapportage als bijlage 1 bij deze toelichting is gevoegd blijkt het volgende:

- De bovengrond rondom de bebouwing bevat lichte verhogingen aan zink, PAK en PCB. Deze verhogingen hebben geen consequenties. Deze grond is zekerheidshalve

extra onderzocht op chroom maar chroom is niet aangetroffen boven de detectiegrens;

- De bovengrond op het noordelijke terreindeel (voornamelijk grasland) is geheel schoon voor alle parameters uit het NEN-5740-pakket;
- De zandige ondergrond is geheel schoon voor alle NEN 5740-parameters;
- Uit het onderzoek naar asbest in de puinlaag ter plaatse van een deel van de oprit en het erf blijkt dat dit puin geen asbest bevat;
- Het grondwater bevat een minimale, niet relevante, verhoging aan molybdeen.

Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten vormt de bodemkwaliteit geen enkele beperking of belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

5.4. Externe veiligheid

5.4.1. Algemeen

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicobron.

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in allerlei andere regelingen, zoals het Activiteitenbesluit, veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden. Daarnaast is het toetsingskader voor omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in respectievelijk de "Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen", "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb), "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het Basisnet.

Voor zowel de handelingen met gevaarlijke stoffen bij bedrijven als het transport van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, namelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden Risico (PR)

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10-6/jaar contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10-6/jaar contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

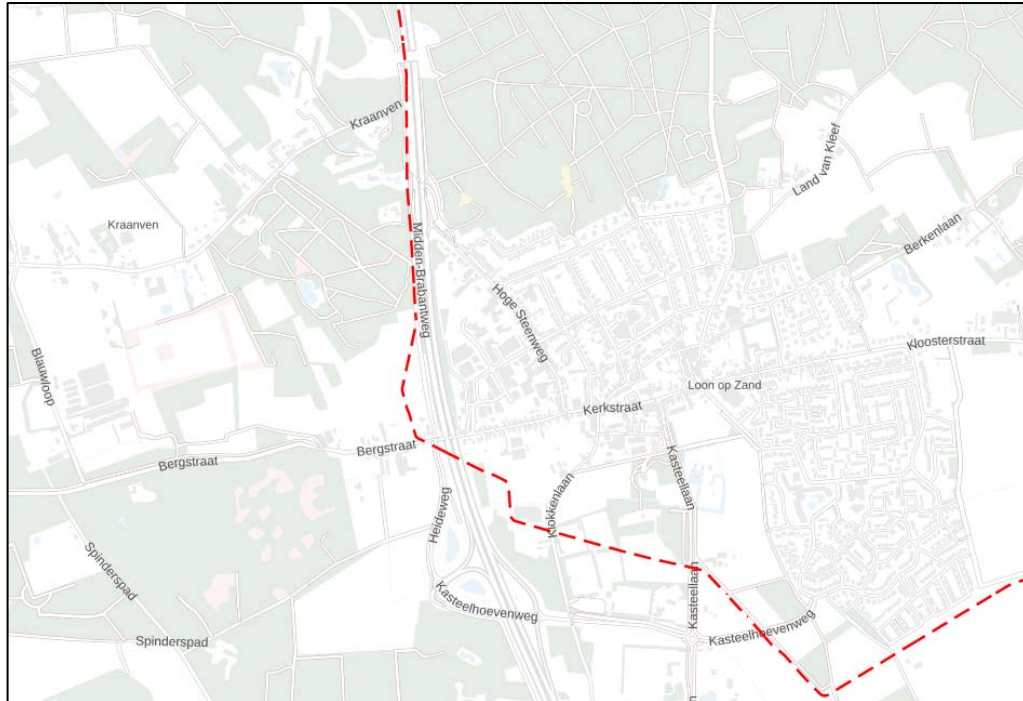
Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens: de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR kan niet 'op de kaart' worden weergegeven,

maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N), de fN-curve.

5.4.2. Leidingen

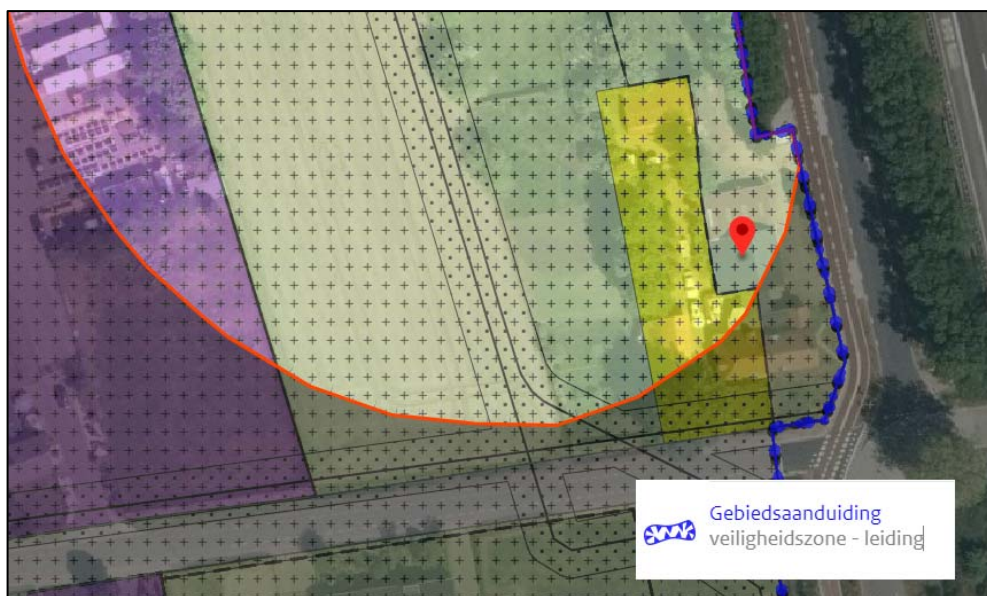
Hierna is een uitsnede van de risicokaart opgenomen.



Figuur 9 Uitsnede Atlas leefomgeving risicokaart Nederland plangebied

Zoals op de bovenstaande figuur te zien is, zijn er in de relevante omgeving geen risicobronnen aanwezig in de vorm van bedrijvigheid. Wel is nabij het plangebied een hogedrukgasleiding gesitueerd. Die is op de bovenstaande kaart zichtbaar.

In het bestemmingsplan Buitengebied is een beschermingszone opgenomen voor die leiding. Die is weergegeven op het onderstaande plaatje.



Figuur 10 afdruk verbeelding bestemmingsplan met veiligheidszone gasleiding

In de regels van het bestemmingsplan is in artikel 34 het beschermingsregime daarvoor opgenomen. Op grond van die bepaling zijn ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – leiding' de gronden mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefmilieu in verband met de nabijheid van een leiding. In dat gebied zijn nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten niet toegestaan.

De locatie van de woning ligt buiten die zone zodat de ligging van die leiding geen gevolgen heeft voor het initiatief. Daarnaast is het zo dat de functie wonen feitelijk al aanwezig is, zodat dit geen nieuw (beperkt) kwetsbaar object oplevert.

5.4.3. Transport

De ligging nabij de N261 brengt met zich mee dat externe veiligheid een relevant aspect is dat in de beoordeling moet worden betrokken. Een burgerwoning is een kwetsbaar object als bedoeld in het externe veiligheidsbeleid.

In de huidige situatie is sprake van een bestaande bedrijfswoning. De functie van die woning wordt gewijzigd naar een reguliere woning. De woning wordt niet uitgebreid. Daarom is in de zijn van het veiligheidsbeleid geen sprake van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Het aspect externe veiligheid is derhalve geen belemmering voor het initiatief.

5.5. Geluid

5.5.1. Wegverkeerslawaaai

In de Wet geluidhinder is bepaald dat voor locaties in het bestemmingsplan waar woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting wordt onderzocht binnen de zones behorende bij wegen, spoorwegen, luchtvaart en industrieterreinen.

Een bedrijfswoning heeft ten opzichte van een burgerwoning een identiek beschermingsniveau. Dat brengt met zich mee dat dit plan op het gebied van wegverkeerslawaaai geen wijziging brengt in de situatie. Een toetsing aan de normstelling van de Wet geluidhinder kan dan ook achterwege blijven.

5.6. Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijnstof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden.

Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in het Besluit Niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. voor woningen) is

dit gekwantificeerd in de Regeling NIBM en hoeft dat dus niet te worden onderzocht. Volgens de Regeling NIBM draagt een plan niet in betekenende mate bij als sprake is van minder dan 1500 woningen. Omdat hier geen woningen worden toegevoegd, is toetsing aan de grenswaarden derhalve niet noodzakelijk.

5.7. Water

Het doel van de watertoets is om vooraf, al in de ruimtelijke procedure, de waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze mee te laten wegen. Initiatiefnemer en Waterschap gaan daardoor reeds in een vroeg stadium met elkaar in gesprek. Een watertoets maakt inzichtelijk of er negatieve invloeden ten aanzien van waterbelangen zijn te verwachten als gevolg van het plan. Voor eventuele negatieve invloeden kunnen in de watertoets oplossingsrichtingen worden geformuleerd, waarmee de negatieve invloeden ongedaan gemaakt of teruggedrongen kunnen worden. In deze paragraaf wordt eerst ingegaan op het waterbeleid van de provincie Noord-Brabant en van het waterschap De Dommel. Daarna wordt ingegaan op de situatie ter plaatse.

5.7.1. Beleid

Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) 2022-2027

Op 22 december 2021 is het RWP in werking getreden. Het doel van dit plan is een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem.

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 is het duidelijk geworden dat het roer om moet. We moeten zuinig zijn op zowel het water als de bodem en het water- en bodemsysteem moet toegerust zijn op natte én droge tijden. Steeds meer wordt duidelijk dat we ook last hebben van te weinig water. Op korte termijn levert droogte problemen op voor de scheepvaart, de landbouw en natuur. Op lange termijn kan verdroging zorgen voor problemen voor de leefomgeving en gezondheid, de drinkwatervoorziening, industrie en mobiliteit. Om de grondwatervoorraden te voeden moet er minder water worden onttrokken, en meer water worden aangevuld. Er valt in Brabant genoeg regen om het ondiepe grondwater te voeden, mits het water- en bodemsysteem wordt ingericht op het vasthouden.

Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water en bodemsysteem onder druk. Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap Brabantse Delta met de weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding.

Gezamenlijke Keur 2015 Brabantse Waterschappen

Op 1 maart 2015 is de gezamenlijk Keur van de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel in werking getreden. Deze keur is opgesteld in het kader van een landelijke uniformering. Daarbij is volgens een landelijk model van de Unie van Waterschappen een gedereguleerde en geüniformeerde keur met bijbehorende algemene regels en beleidsregels gerealiseerd. In artikel 3.6 van de Keur 2015 is bepaald dat het verboden is zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. In artikel 15 van de Algemene regels Keur 2015 is een vrijstelling opgenomen voor dit verbod.

Deze vrijstelling geldt indien:

- a. Het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. De toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- c. De toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak, of;
- d. De toename van verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. Deze maatregelen moeten voldoen aan een in bepaalde eisen en een minimale compensatie zoals genoemd in artikel 15 van de Algemene regels Keur 2015.

Programma Water en Riolering 2021-2024 (PWR)

Het PWR is een beleidsplan dat op hoofdlijnen de invulling van de gemeentelijke watertaken weergeeft. Met het PWR is vastgelegd wat de gemeente wil bereiken en wat de rolverdeling is tussen overheid en bewoners/ondernemers ten aanzien van afval-, hemel-, en grondwater.

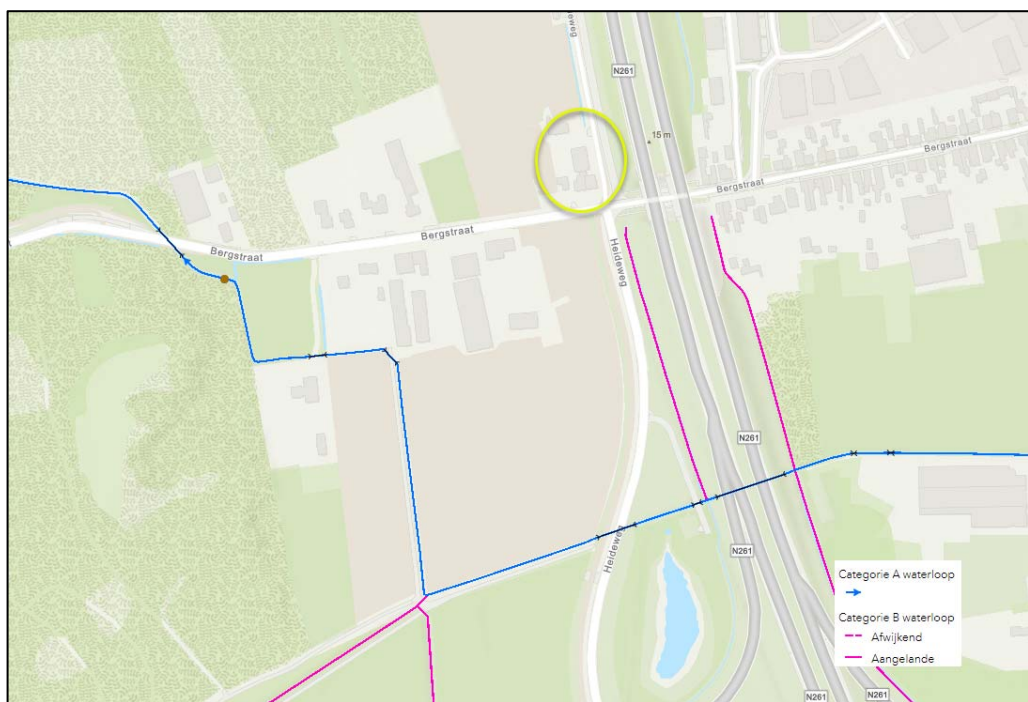
Bij wijzigingen in het verhard oppervlak als gevolg van reconstructies en afkoppelen van bestaande gebieden wil de gemeente kansen benutten voor een duurzame(re) verwerking van hemelwater. De gemeente streeft naar een bergingscapaciteit van 30 mm/m² verhard oppervlak bij een omvang van het projectgebied met een verhard oppervlak tussen 500-10.000 m²

5.7.2. Watertoets

Bij ruimtelijke plannen geldt vanaf 1 november 2003 de wettelijke verplichting van een watertoets. De watertoets is één van de pijlers van het waterbeleid voor de 21e eeuw, waarin aan water een meesturende rol in de ruimtelijke ordening is toegekend. Met de watertoets wordt beoogd waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke ordeningsproces te betrekken. De watertoets betreft het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van een waterparagraaf is een samenhangend beeld te geven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met duurzaam waterbeheer en de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding staat bij de watertoets voorop. Dan pas komen inrichtingsmaatregelen en compensatie in beeld.

5.7.3. Beoordeling plan

Zoals uit de onderstaande figuur blijkt zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen waterlopen aanwezig.



Figuur 11 afdruk Legger Waterstaatswerken 2021 Waterschap De Dommel

Hemelwater

Het plangebied is in de huidige situatie grotendeels onverhard. Dit plan voorziet niet in een uitbreiding van de bebouwing, maar juist in een beperking door de sloop van één van de stallen van 100 m². Het verhard oppervlak neemt daardoor af.

Oppervlaktes	Huidig in m ²	Toekomstig in m ²
Daken	320	220
Verharding	150	150
Onverhard	2434	2535
Totaal	2905	2905

Gelet op de afnamen aan verhard oppervlak geldt er geen verplichting tot het realiseren van extra waterberging.

Afvalwater

De woning is voor het huishoudelijk afvalwater aangesloten op het bestaande rioolstelsel. Die situatie wijzigt niet.

5.8. Mer beoordeling

Voor bepaalde grootschalige ontwikkelingen op het gebied van woningbouw, bedrijvigheid en infrastructuur dient op grond van het Besluit milieu-effectrapportage 1994 een milieueffectrapportage opgesteld te worden. Hierin moet worden aangegeven wat de gevolgen zijn van de gewenste ontwikkelingen voor het milieu. In het Besluit m.e.r. is

aangegeven in welke gevallen er onderzoek gedaan moet worden. Uitgegaan wordt daarbij van drempelwaarden. Afhankelijk van de grootte van het project zijn er twee mogelijkheden:

- Bij een project dat voorkomt in onderdeel C van de bijlage van het Besluit m.e.r. en boven de daar genoemde drempelwaarden uitkomt, geldt een directe m.e.r.-plicht. In dat geval dient een m.e.r. opgesteld te worden. Dit geldt ook voor een project dat onder de drempelwaarden genoemd in onderdeel C blijft, maar boven de drempelwaarden uit onderdeel D ligt en waarvoor een (kaderstellend) bestemmingsplan opgesteld wordt;
- Indien er geen directe m.e.r.-plicht geldt, kan er wel een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht gelden. Dit geldt voor projecten die in onderdeel D genoemd worden en niet boven de drempelwaarde uitkomen. Hierbij moet worden onderzocht of er sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er gelden geen vormvereisten, maar wel inhoudelijke vereisten: de criteria uit bijlage III van de Europese richtlijn moeten in acht worden genomen. Als de uitkomst is dat het uitgesloten is dat er belangrijke gevolgen voor het milieu zijn, dan dit moet in de toelichting van het bestemmingsplan worden gemotiveerd. Zijn belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu niet uitgesloten, dan geldt een m.e.r.-plicht.

Het Europese hof heeft in 2009 een uitspraak gewezen, waaruit blijkt dat de omvang van een project niet de enige maatstaf is voor het bepalen van het al dan niet bestaan van een m.e.r. plicht. Ook onder de drempelwaarden kan een project nadelige gevolgen hebben voor het milieu. Indien het project onder de drempelwaarden blijft, geldt echter een vormvrije m.e.r. beoordeling.

De voorgenoemde activiteit is niet opgenomen in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet aan te merken als een activiteit waarvoor een directe m.e.r.-plicht bestaat. Het kan wel behoren tot onderdeel D (categorie D.11.2) van bijlage II van het Besluit m.e.r. Dat betreft: De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. De drempel daarbij is:

1. Een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. Een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Vaststaat dat dit plan onder de drempel blijft. Er wordt immers geen bebouwing toegevoegd. De vraag dient allereerst te worden beantwoord of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Daarvan is geen definitie opgenomen, zodat de jurisprudentie daarvoor relevant is. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) heeft daarover intussen enkele uitspraken gedaan. De Afdeling stelt dat het antwoord op de vraag of sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r., afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Daarbij is het antwoord op de vraag of een activiteit kan worden aangemerkt als een activiteit als bedoeld in kolom I van categorie D.11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit-m.e.r., niet afhankelijk van het antwoord op de vraag of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

In dit geval wordt een bestaande bedrijfswoning herbestemd. Het plangebied ligt niet in of direct nabij een beschermd natuurgebied, er is geen risico op verontreiniging en de ontwikkeling leidt niet tot onevenredige hinder voor omliggende functies. Dat maakt dat het plan niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingstraject in de zin van categorie 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. De milieu-impact is gering. Derhalve is het niet

noodzakelijk om een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling uit te voeren in het kader van dit bestemmingsplan.

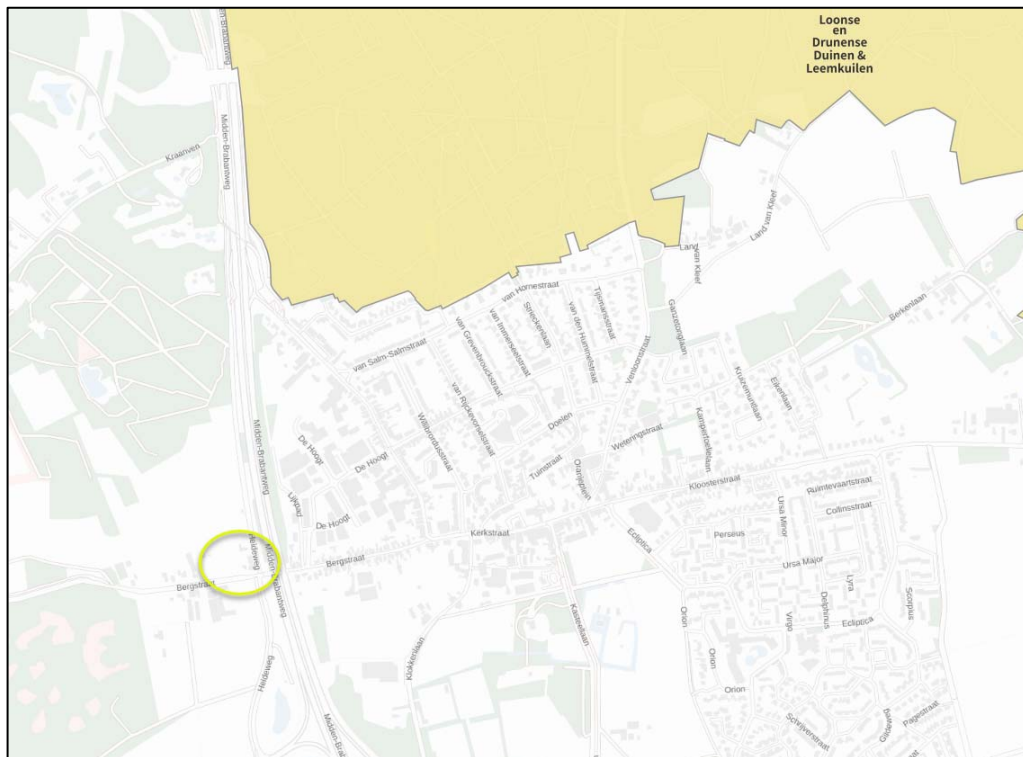
6. Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de omgevingsaspecten die met het initiatief verband houden behandeld.

6.1. *Natuur en ecologie*

De Nederlandse natuurwetgeving valt uiteen in gebiedsbescherming en soortenbescherming. De gebiedsbescherming is geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet 1998) en omvat de beschermde natuurmonumenten alsmede de gebieden met de status Vogel- en/of de Habitatrichtlijngebied. Globaal kan gesteld worden dat de gebiedsbescherming gericht is op de bescherming van de waarden waarvoor een gebied is aangewezen. Deze bescherming is gebieds-specifiek, maar kent wel de zogenaamde externe werking. Dat wil zeggen dat ook handelingen buiten het beschermde gebied niet mogen leiden tot verlies aan kwaliteit in het beschermde gebied.

Hierna is een uitsnede van de Natura 2000 gebiedenkaart opgenomen.



Figuur 12 Uitsnede kaart Natura 2000 gebieden

Zoals blijkt uit de bovenstaande figuur, ligt er binnen een straal van 1 kilometer vanaf het plangebied een Natura 2000 gebied. Dit betreft het gebied Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen.

Met ingang van 1 januari 2017 is de nieuwe Wet Natuurbescherming in werking getreden. Die wet vervangt een drietal wetten, te weten de Boswet, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998. Die wijziging in de regelgeving leidt tot een vereenvoudiging van de regelgeving en heeft gevolgen voor de bevoegdheidsverdeling tussen overheden. Het beschermingsniveau blijft grotendeels ongewijzigd.

Soortenbescherming

Volgens de regelgeving mogen beschermde diersoorten niet worden verwond, gevangen, opzettelijk worden verontrust of gedood. Voortplanting mag niet worden verstoord en vaste rust- of verblijfplaatsen mogen niet worden beschadigd, vernield of verstoord.

Beschermde planten mogen op geen enkele wijze van hun groeiplaats worden verwijderd of anderszins worden vernield.

Conform de wet is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid van de verbodsbepalingen uit de wet.

Het initiatief omvat een functiewijziging van een reeds bestaand woning. In relatie daarmee zal een deel van de bestaande voormalige bedrijfsbebouwing worden gesloopt. Er wordt geen bebouwing toegevoegd. Een Quicksan Flora & Fauna is noodzakelijk in verband met de sloopactiviteiten. Via een voorwaardelijke verplichting in de regels is vastgelegd dat alvorens tot sloop kan worden overgegaan een Quicksan Flora & Fauna moet worden uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

Uit artikel 2.8 van de Wnb, in samenhang gelezen met artikel 2.7 van de Wnb, volgt dat een passende beoordeling moet worden gemaakt als een plan significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied. Dat is het geval als een plan voorziet in ruimtelijke ontwikkelingen die ten opzichte van de referentiesituatie significante gevolgen kunnen hebben. Onder referentiesituatie wordt voor een plan de feitelijke, planologisch legale situatie voorafgaand aan de vaststelling van het plan verstaan.

Als een plan ten opzichte van de referentiesituatie leidt tot een toename van de stikstofdepositie op reeds overbelaste stikstofgevoelige natuurwaarden in een Natura 2000-gebied, dan dienen de gevolgen van die toename voor de vaststelling van het plan te worden onderzocht. Als daaruit volgt dat significante gevolgen niet op voorhand op grond van objectieve gegevens kunnen worden uitgesloten (voortoets), dient een passende beoordeling te worden gemaakt. Het plan kan in dat geval worden vastgesteld als en nadat de raad uit de aldus gemaakte passende beoordeling de zekerheid heeft verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied niet zal aantasten.

Indien op basis van objectieve gegevens blijkt dat er geen sprake is van een toename van stikstofdepositie door het plan, dan kan in ieder geval worden geconcludeerd dat er geen significant negatieve effecten zijn te verwachten voor de instandhoudingsdoelen van het betrokken Natura 2000-gebied.

In dit geval is sprake van een functiewijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning. Die functiewijziging heeft geen invloed op de depositie van stikstof. Derhalve is een stikstofberekening niet noodzakelijk.

6.2. Archeologie en cultuurhistorie

Het plangebied heeft ingevolge het bestemmingsplan “Buitengebied” een dubbelbestemming “Waarde – archeologie 2”. De gronden zijn bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. In die bestemming worden voorschriften gegeven voor het bouwen van bouwwerken. Bouwen maakt van het initiatief geen onderdeel uit, zodat de grond niet behoeft te worden geroerd en deswege geen verlies van archeologische waarden te duchten is.

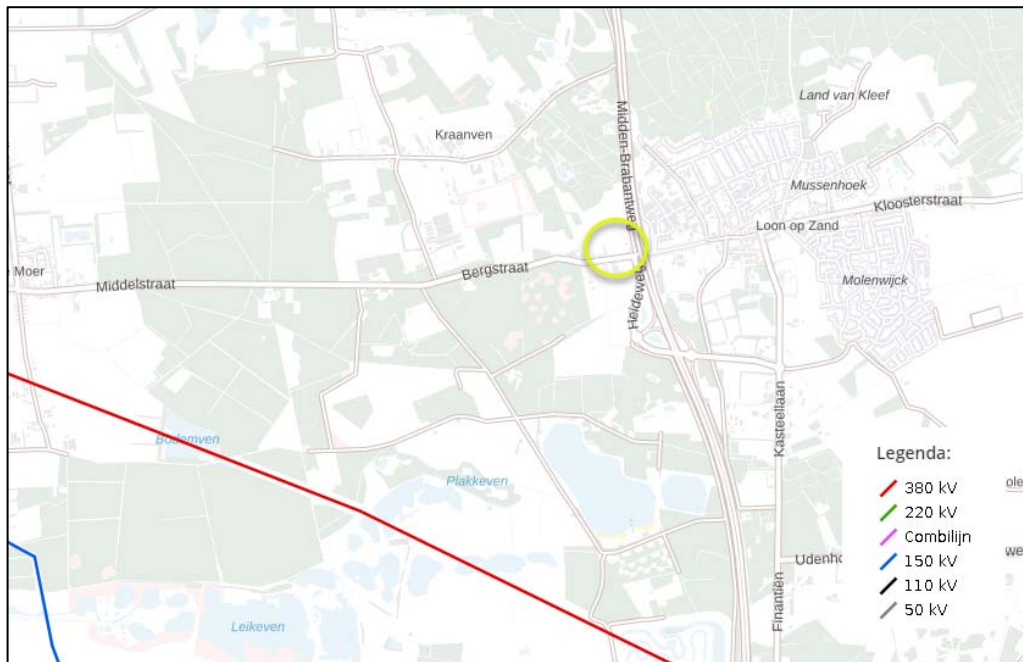


Figuur 13 Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Brabant

Zoals uit de bovenstaande afbeelding, waarin een afdruk is opgenomen van de cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant, heeft het perceel en de directe omgeving daarvan geen specifieke cultuurhistorische waarden. De voorgenomen ontwikkeling doet derhalve geen afbreuk aan het aspect cultuurhistorie en vormt dan ook geen belemmering voor het behoud van de aanwezige waarden.

6.3. Technische infrastructuur

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen en GSM-masten en kan dus ook geen interactie plaatshebben.



Figuur 14 Uitsnede Netkaart plangebied

Zoals op de bovenstaande figuur te zien is, ligt het plangebied niet in een beschermingszone van een in de omgeving gelegen leiding. Zuidelijk ervan ligt een 380 kV hoogspanningsleiding maar die ligt op bijna 2 km afstand zodat die het plangebied niet beïnvloedt. Deswege levert de technische infrastructuur geen belemmeringen op voor de beoogde herontwikkeling.

Van belang hierbij is nog dat aan de zijde van het perceel die grenst aan de Bergstraat een waterleiding aanwezig is. Die leiding is aangegeven op de verbeelding en de ligging daarvan levert geen belemmeringen op voor het initiatief.

6.4. Verkeer en parkeren

Met het initiatief wordt de bestemming van de bestaande woning gewijzigd. Dit leidt niet tot wijziging van de parkeersituatie en ook niet tot een intensivering van de woonfunctie. De aspecten verkeer en parkeren leveren derhalve geen belemmering op.

7. Juridische planopzet

7.1. Inleiding

Het wijzigingsplan “Wijzigingsplan Herziening buitengebied Heideweg 10, Loon op Zand” bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van onderhavige toelichting. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangeduid met daaraan gekoppelde regels met betrekking tot bouwen en gebruik. De toelichting bij het plan heeft geen juridisch bindende werking maar biedt een overzicht van de onderzoeksresultaten en planmotivatie.

7.2. Algemene toelichting verbeelding

De analoge verbeelding bestaat uit één planverbeelding. De locatie Heideweg 10 is weergegeven op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. De bestemmingen “Wonen-1” en Agrarisch met waarden – Landschapswaarden zijn aangegeven, alsmede de dubbelbestemmingen “Waarde – Archeologie 2”. Ook de gebiedsaanduidingen “beperkingen veehouderij”, “groenblauwe mantel” en “veiligheidszone- leiding” zijn opgenomen.

7.3. Algemene toelichting regels

In dit wijzigingsplan zijn de regels van het moederplan zijnde het bestemmingsplan “Herziening buitengebied 2015” overgenomen.

7.4. Toelichting bestemmingen

7.4.1. “Wonen-1”

De gronden op de planlocatie zijn bestemd voor “Wonen-1”. Dit betreft de bestaande woning. Deze gronden zijn bestemd voor één woning, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen, parkeren en water en waterhuishoudkundige doeleinden. Daarnaast zijn daarbij bijgebouwen toegestaan.

7.4.2. Agrarisch met waarden-landschapswaarden

Het achterste deel van het plangebied behoudt de huidige bestemming “Agrarisch met waarden – landschapswaarden, met dien verstande dat het bouwvlak van dat perceeldeel wordt verwijderd.

7.4.3. Dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 2”

De voor “Waarde - Archeologie 2” aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Binnen deze dubbelbestemming zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan waarvan de bebouwde oppervlakte niet meer bedraagt dan 100 m², ten behoeve van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 50 cm onder het bestaande maaiveld. Van deze voorwaarden kan middels een omgevingsvergunning worden afgeweken indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

7.4.4. Dubbelbestemming “Leiding- Water”

Deze bestemming betreft de binnen het plangebied aanwezige (hoofdtransport)waterleidingen. De (hoofdtransport)leidingen zijn overeenkomstig hun bestaande situatie bestemd en als zodanig beschermd. Ter weerszijden van de leiding is een beschermingszone opgenomen van 5 meter.

8. Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid en de grondexploitatie.

8.1. Financiële uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grewwet) in werking getreden. In deze Grewwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel, die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Loon op Zand zal in het kader van het bepaalde in de Grewwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. Door de initiatiefnemer wordt een planschadeverhaalovereenkomst gesloten met de gemeente Loon op Zand waarin is bepaald dat de initiatiefnemer de kosten voor rekening neemt.

8.2. Grondexploitatie

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van hen komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing, de legeskosten die voldaan dienen te worden en eventuele planschade die door uitvoering van het plan optreedt.

9. Procedure

Het ontwerpwijzigingsplan wordt ingevolge artikel 3.9a en volgende van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter visie gelegd, waarbij gelegenheid wordt geboden tot het indienen van zienswijzen. Indien zienswijzen worden ingediend, dan worden die in een separaat document beoordeeld.