

Gemeente Loon op Zand
Wijzigingsplan
"Moleneind 25, Loon op Zand, 2016"



concept: mei 2016
ontwerp: juni 2016
vastgesteld: 4 oktober 2016
herzien vastgesteld: xx november 2017
onherroepelijk:

Opgesteld door:

BUREAU *Marco*
ADVIESBUREAU VOOR STEDENBOUW EN RUIMTELIJKE ORDENING

Inhoud

Inhoud	2
1. Inleiding	4
1.1. Aanleiding bestemmingswijziging	4
1.2. Ligging Plangebied	4
1.3. Geldend bestemmingsplan	5
2. Beschrijving plangebied	7
2.1. Het landschap	7
2.2. Beschrijving van het plan	8
3. Beleidskaders	10
3.1. Rijk	10
3.1.1. Nota Ruimte	10
3.1.2. Waterbeleid van de 21 ^e eeuw	10
3.2. Provincie	11
3.2.1. Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	11
3.2.2. Regio Hart van Brabant	12
3.2.3. Verordening ruimte	13
3.3. Gemeente	15
3.3.1. Structuurvisie Loon op Zand	15
3.3.2. Bestemmingsplan Buitengebied	20
4. Planbeschrijving	25
4.1. Uitgangspunten	25
5. Planologische aspecten	27
5.1. Verkeer en parkeren	27
5.2. Cultuurhistorie en archeologie	28
5.3. Technische infrastructuur	29
5.4. Handboek ruimtelijke kwaliteit - Welstandsnota 2014	29
6. Milieu	32
6.1. Bodemkwaliteit	32
6.2. Akoestische aspecten	32
6.3. Luchtkwaliteit	32
6.4. Geur.	32
6.5. Bedrijven en milieuzonering	33
6.6. Externe veiligheid	33
7. Water	35
7.1. Beleid	35
7.2. Watertoets	35
8. Natuur en landschap	37
8.1. Natuurbeschermingswet	37
8.2. Ecologische hoofdstructuur	38
8.3. Beschermd soorten	39
9. Opzet regels	41
10. Uitvoerbaarheid	42
10.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
10.2. Economische uitvoerbaarheid	42

11.	Reparatie na tussenuitspraak Raad van State.....	43
-----	--	----

1. Inleiding

1.1. Aanleiding bestemmingswijziging

AMO actieve opvang is een jonge en innovatieve zorgaanbieder in de regio Tilburg. Ze is lid van de branche vereniging kleinschalige zorg. De organisatie is in 2008 gestart om naschoolse opvang aan te bieden aan kinderen uit het speciaal onderwijs omdat schoolvrienden vaak niet bij elkaar in de buurt wonen. Het bedrijf is dan ook gespecialiseerd in het bieden van actieve begeleiding aan kinderen en (jong) volwassenen met een hulpvraag op het gebied van persoonlijke ontwikkeling.

Het bedrijf is zo opgezet en georganiseerd dat de cliënt een keuze aanbod krijgt van verschillende soorten activiteiten, op verschillende momenten, op verschillende plekken in de regio.

De verschillende bedrijfsonderdelen zijn vanwege de bedrijfsfilosofie niet geconcentreerd gevestigd op één locatie. Dit is ook niet de ambitie voor de toekomst.

De kracht van het bedrijf zit in het netwerk van locaties en plekken waar de actieve opvang plaats vindt. Daarbij zijn kleinschaligheid, keuzevrijheid, menging en flexibiliteit een voorwaarde voor de kwaliteit die het bedrijf levert en voor het functioneren van de organisatie.

De vaste onderdelen van het netwerk zijn 2 verzamelpunten bij de Bodde in Tilburg en de Keyzer in Goirle en een stand-alone kantoor op Kraaiven in Tilburg. Op de niet vaste locaties in het netwerk worden activiteiten georganiseerd veelal in bestaande recreatievoorzieningen waar, in de daluren van de betreffende recreatievoorziening, de activiteit van AMO plaatsvindt (bijvoorbeeld een activiteit als bowlen of zwemmen, op voor de cliënt gunstige voorwaarden, in de luwe momenten van de bowlingbaan of zwembad).

Er is nu een wens om een kleinschalige, gecombineerde (gemengde) activiteiten locatie aan het netwerk toe te voegen. De vrij gekomen agrarische bebouwing op de locatie aan het Moleneind 25 is daarvoor uitermate geschikt vanwege zijn centrale ligging in de regio (op korte afstand van de N261), het landelijk karakter, niet ver van de woonkern en de aanwezigheid van gebouwen die kunnen worden ingezet/getransformeerd voor de recreatie voorziening. Door de maat en opzet van de zorgaanbieder past het bedrijf uitstekend in het huidige landschap en draagt bij aan een zinvolle transformatie van dit voormalig agrarisch perceel. Een ontwikkeling die past binnen de visie van de provincie op het buitengebied in de meer verstedelijkte gebieden van Brabant en de visie van de gemeente. Het voorgenomen initiatief past in de wijzigingsbevoegdheid die opgenomen is in het geldende bestemmingsplan. Deze toelichting toont aan dat voldaan wordt aan de wijzigingsvoorwaarden en aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

1.2. Ligging Plangebied

Deze wijziging heeft betrekking op het perceel Moleneind 25 te Loon op Zand. Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Loon op Zand.

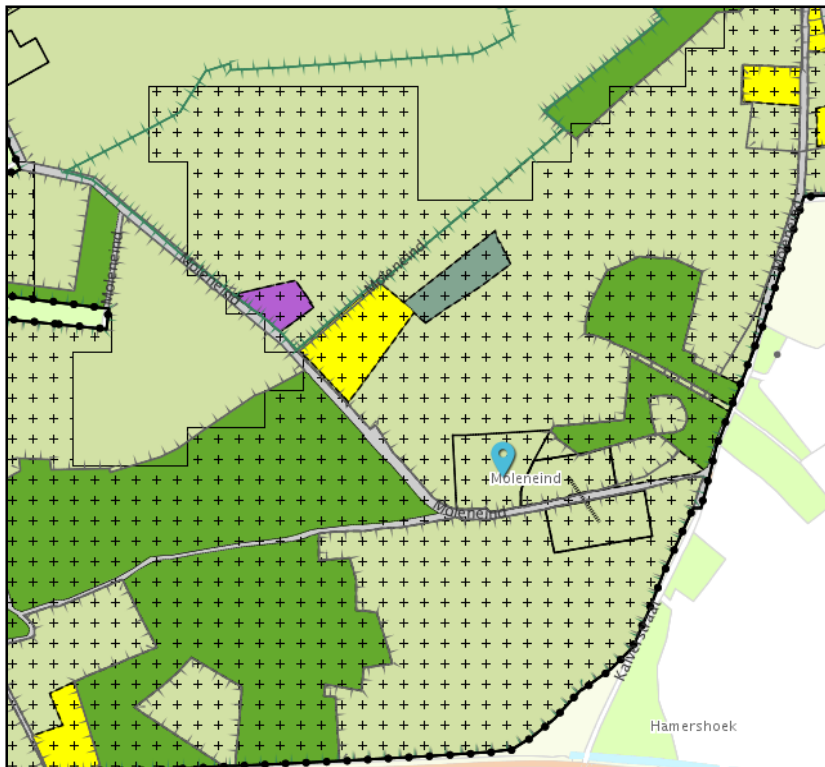
De locatie Moleneind 25 is gelegen in het open ontginningslandschap ten zuiden van de kern van Loon op Zand ingeklemd tussen de bebouwingsconcentratie van de Loonse Molenstraat en de oude verbindingsweg naar Tilburg, de Kasteellaan. Verder naar het zuiden begint het buitengebied van de gemeente Tilburg.



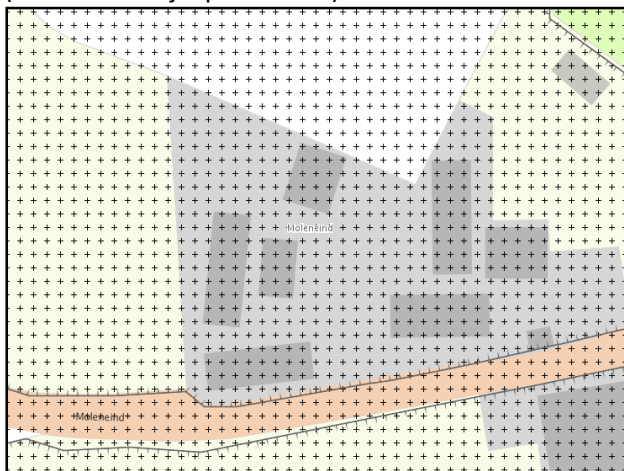
Afbeelding ligging plangebied (luchtfoto, Bron Google Maps bewerkt)

1.3. Geldend bestemmingsplan

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2011'. Het perceel heeft hierin de bestemming Agrarisch met waarden - Natuur- en Landschapswaarden, de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2, functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch met waarden - leefgebied kwetsbare soorten en de gebiedsaanduidingen groenblauwe mantel en reconstructiewetzone – extensiveringsgebied en de aanduiding bouwvlak. Verder is het perceel gelegen in het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2015' vastgesteld door de gemeenteraad op 10 december 2015 en zijn de regels van dit plan ook van toepassing verklaard. Hierin heeft het perceel de dubbelbestemming Waarde- Archeologie 2 en de gebiedsaanduidingen beperkingen veehouderij en groenblauwe mantel maar geen enkelbestemming en bouwvlak. Op grond van artikel 6.1. sub a van het bestemmingsplan zijn deze gronden voornamelijk bedoeld voor agrarische bedrijfsvoering.



Uittreksel bestemmingsplan Buitengebied 2011
(bron ruimtelijkeplannen.nl)



Uittreksel bestemmingsplan Buitengebied 2015
(Bron ruimtelijkeplannen.nl)

Op grond van artikel 6.7.8. kan de bestemming Agrarisch met waarden – Natuurwaarden en landschapswaarden gewijzigd worden voor niet agrarische functies.

2. Beschrijving plangebied

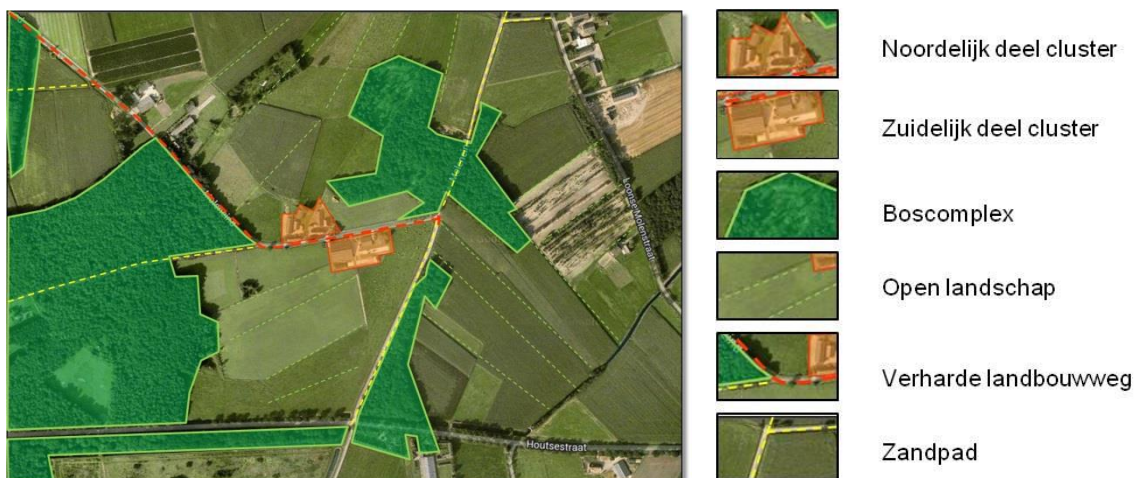
2.1. Het landschap

De gemeente Loon op Zand is door de ligging op de rand, van de Brabantse zandgronden met het rivierengebied en de bijbehorende gradatie van hoog (zuidoosten) naar laag (noordwesten), op te delen in 3 landschapstype. Te weten:

- De open rationele jonge ontginningen in het westen van de gemeente (met een slagenlandschap in het noordwesten), met kernen zoals de Moer en Kaatsheuvel.
- Het woeste “onbruikbare landschap” met bossen en stuifduinen van de Loonse en Drunense duinen, deze loopt van noordoost tot zuidwest door de gemeente eindigend in het gebied van Huis Ter Heide / Lobelia.
- Het half open ontginningslandschap

De locatie ligt in het derde landschapstype, het oude half open ontginningslandschap in het zuiden. Daarin ligt de kern Loon op Zand en het lint van de Loonse Molenstraat. Dit landschapstype bestaat uit smalle landbouwwegen die organisch door het landschap slingeren en vaak op driehoekige driesprongen samen komen. Het perceel Moleneind 25 ligt aan een verharde landbouwweg waarop verschillende zandpaden aansluiten. Het landschap wordt gekenmerkt door een onregelmatig verkavelingspatroon en een afwisseling van open en gesloten landschappen. In het open landschap liggen kleine boscomplexen die werken als coulissen. Ze maken het landschap kleinschalig en bieden schuilplekken voor diverse dieren en planten.

Naast de kernen Loon op Zand en het lint van de Loonse Molenstraat bestaat de bebouwing uit meerdere grotere of kleinere bebouwingsclusters langs de landbouwwegen. Voorbeeld van een groter bebouwingscluster is de aansluiting van de Loonse Molenstraat op de Houtsestraat. Een klein cluster (zoals van het Moleneind), bestaat meestal uit 2 of 3 boerderijen met het woonhuis veelal langs de straat met de bedrijfsbebouwing achter de boerderij rond een erf.



Afbeelding structuren landschap rondom de locatie (bron google maps bewerkt)

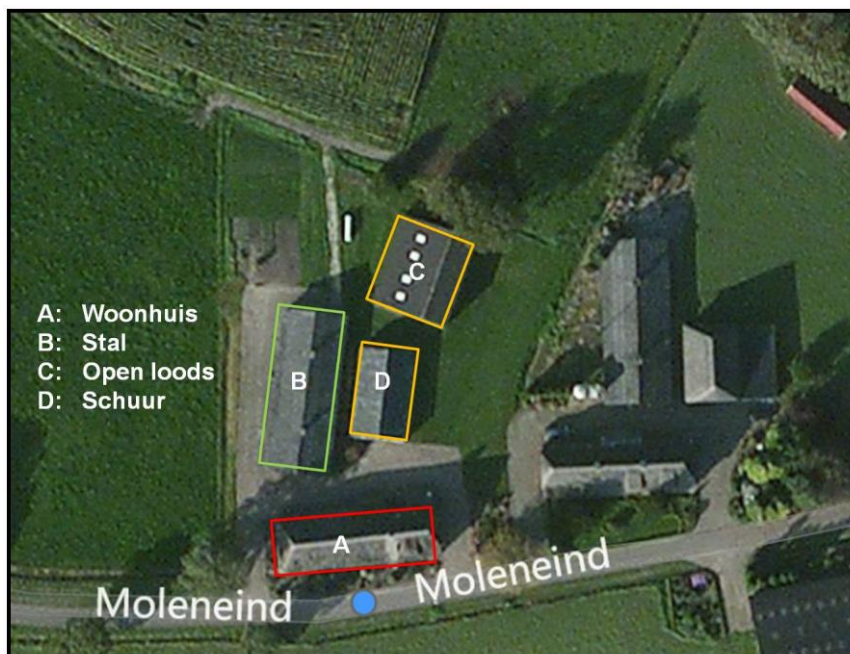
Het cluster van het Moleneind bestaat uit 2 langgevelboerderijen met verschillende stallen achter op het erf en een cluster van stallen ten zuiden van het Moleneind. Aan de noordzijde ligt een klein boscomplex. Ten westen ligt een groter bos complex.

2.2. Beschrijving van het plan

Op de locatie is de woonboerderij **(A)** gelegen net voorbij de bocht van de landbouwweg het Moleneind, de lange voorgevel is gericht naar de weg, ook de nokrichting van de kap loopt parallel aan de weg.

Ten oosten van de boerderij ligt een bakhuisje aan de weg, tussen het bakhuisje en het woonhuis loopt de oostelijke toegang naar het erf. Ook aan de westzijde van de boerderij is een toegang naar het erf. Direct achter de boerderij liggen haaks op de richting van de boerderij 2 stallen. De oostelijke stal **(D)** is klein (opgetrokken uit kalk zand steen), de westelijke stal **(B)**, de voormalige varkensstal, is grootschalig gemaakt van baksteen met een kap. Achter deze stallen ligt de half open loods **(C)** die gebruikt werd voor opslag van materiaal en machines. Deze is open aan de oostzijde.

Achter het stallen-/loodsencomplex ligt open weiland dat uiteindelijk aan de oostzijde begrensd wordt door een boscomplexje. Ten westen van de stallen is het landschap open. Het aangrenzende perceel heeft een soortgelijke opzet.



Afbeelding bestaande situatie (bron google maps bewerkt)

Op het perceel aan de Moleneind 25 is de oorspronkelijke agrarische bebouwing geleidelijk gegroeid. Het landschap, waar deze cluster van bebouwing in ligt, bestaat uit een “grootschalig” ontginningslandschap. Direct ten noordwesten van het cluster ligt het cultuurhistorisch waardevol bebouwingslint van de Loonse Molenstraat. Het gebied ten noorden van de Loonse Molenstraat is landschappelijk gezien te kenmerken als een bos- en heidegebied en maakt onderdeel uit van de Loonse en Drunense Duinen. Het landschap ten

oosten en westen van de locatie bestaat uit grootschalige ontginningen. Dit laatste type kenmerkt zich door een weids en open landschap en is in gebruik als landbouwgrond. Van oudsher is in deze gebieden sprake van openheid afgewisseld met struweel in duidelijk waarneembare laagten. In de huidige situatie is dit nog steeds het geval. Belangrijk is dat tussen de kern Loon op Zand en de Loonse Molenstraat duidelijk een zichtrelatie aanwezig is.



Afbeelding van de locatie (bron google maps bewerkt)

3. Beleidskaders

3.1.Rijk

3.1.1. Nota Ruimte

In de Nota Ruimte, die op 17 mei 2005 door de Tweede Kamer is goedgekeurd, heeft het Rijk de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de Nederlandse economie, bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland, waarborgen en ontwikkelen van waardevolle groengebieden en veiligheid.

Op het gebied van verstedelijking zet de Nota Ruimte in op een voortzetting van het bundelingsprincipe. Bundeling draagt bij aan economische schaalvoordelen, benutting van (overheids)investeringen in voorzieningen (zoals die in infrastructuur), versterkt het draagvlak voor diverse stedelijke voorzieningen en beperkt de druk op het landelijke gebied. Bundeling van verstedelijking en economische activiteit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd. Dat wil zeggen zo veel mogelijk in het bestaand bebouwd gebied, aansluitend op de bestaande bebouwing. De Nota Ruimte streeft daarmee naar een optimale benutting van het bebouwd gebied.

Revitalisering, herstructurering en transformatie is cruciaal om deze ruimtelijke doelen van de Nota Ruimte te kunnen bereiken. Dit geldt eveneens voor een zorgvuldig beheer van het bestaand stedelijk gebied. In het kader van de revitalisering is één van de uitgangspunten het tegengaan van verder gaande verstening van het buitengebied, reden om waar mogelijk gebruik te maken van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing.

De Nota Ruimte gaat in haar sturingsfilosofie uit van een vergaande mate van beleidsdecentralisatie. Dat wil zeggen dat het provinciaal beleidskader de komende jaren steeds meer richtinggevend zal zijn.

3.1.2. Waterbeleid van de 21^e eeuw

De kern van het Waterbeleid 21e eeuw is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. Daarmee worden problemen in andere, lager gelegen gebieden voorkomen.

Het Waterbeleid 21e eeuw breekt met de traditie van zoveel mogelijk pompen en zo snel mogelijk lozen. De waterbeheerders hebben samen gekozen voor een drietrapsstrategie, die uitgaat van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Dat betekent dat het water niet meer zo snel mogelijk afgevoerd wordt, maar dat het water zolang mogelijk wordt vastgehouden onder andere in de bodem. Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen de waterbeheerders het in gebieden die daarvoor zijn uitgekozen. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. De strategie vasthouden, bergen, afvoeren betekent ook dat het water meer dan nu de kans krijgt om langzaam in de grond te zakken. Zo bestrijden we het watertekort. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd.

3.2.Provincie

3.2.1. Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De provincie Noord-Brabant heeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijke beleid tot 2025 vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten sturend zijn.

Nieuweontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

Voor de regio Midden-Brabant (waar Loon op Zand onderdeel van is) is enerzijds een intensief gebruik van het landschap voor Leisure een ambitie en tegelijkertijd het koesteren van de cultuurhistorische kleinschaligheid en het natuurlijke landschappelijke karakter.

Beide kwaliteiten hangen nauw samen met de nabijheid van de grote steden en de aanwezigheid van grootschalige (inter)nationaal georiënteerde Leisure voorzieningen enerzijds en de ligging op het aantrekkelijke kleinschalige deklandschap met hoge natuur en landschapswaarde anderzijds. De provincie ziet het als belangrijkste opgave om deze kwaliteiten te versterken en beter met elkaar in verband te brengen.

In de structuurvisie zijn 13 provinciaal ruimtelijke belangen gedefinieerd:

- Regionale contrasten
- Een multifunctioneel landelijk gebied
- Een robuust en veerkrachtig water en natuur systeem
- Een betere waterveiligheid door preventie
- Koppeling van water en droogtebestrijding
- Ruimte voor duurzame energie
- Concentratie van verstedelijking
- Sterk stedelijk netwerk; Brabantstad
- Groene geleidingzones tussen steden
- Goed bereikbare recreatieve voorzieningen
- Economisch kenniscluster
- Internationale bereikbaarheid
- Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur

Voor de ontwikkeling die met dit wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt speelt met name het belang een multifunctioneel landelijk gebied; een vitaal landschap. In de gebieden waar de ontwikkeling van de landbouw samen met de ontwikkeling van natuur, landschap, recreatie, wonen, werken en zorg van belang is voor de plattelandseconomie, biedt de provincie ruimte voor menging van deze functies (in dit geval een menging van wonen, recreatie, zorg en landschapsontwikkeling).

De 13 ruimtelijke belangen zijn in 4 ruimtelijke structuren geordend die samen de provinciale ruimtelijke structuur vormen. De 4 structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- de agrarische structuur;
- de stedelijke structuur;
- de infrastructuur.

Voor de ontwikkeling van de locatie aan de Moleneind 25 in Loon op Zand is de agrarische structuur aan de orde. Binnen de agrarische structuur zijn de volgende doelen van toepassing:

- ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie;
- ruimte voor agrarische ontwikkeling;
- een duurzame land- en tuinbouw;
- versterking van het landschap.

Relevante doelstelling is ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie

Conclusie

De herontwikkeling van deze vrijgekomen agrarische bebouwing en de huidige inrichting van het gebied geven aanleiding om in te zetten op een breed georiënteerde plattelandseconomie, omdat de directe omgeving van de locatie meer en meer gebruikt wordt voor niet puur agrarische functies zoals het woonlint, de uitbreiding van Loon op Zand, boomkwekerijen en agrarische hulp bedrijven. Daarnaast past een, om te overleven in schaal vergroot, monofunctioneel agrarisch bedrijf niet meer in de schaal van het landschap hier.

3.2.2. Regio Hart van Brabant

De activiteiten en het innovatieve karakter van het bedrijf sluiten aan bij twee belangrijke sociaaleconomische ambities van de regio Hart van Brabant. De zorg aanbieder en “nieuwe vorm van zorg” sluit aan bij de ambitie van de regio op het gebied van de zorgeconomie, door Midpoint benoemd als Care Avenue: (citaat van de website van Midpoint) “Met uitstekende vestigingsvoorwaarden, gespecialiseerde zorgbedrijven en -instellingen én een goed verbonden netwerk, weet Midden-Brabant zich op het gebied van de zorg te onderscheiden.”

Tevens wordt door de opzet van het bedrijf de cross-over gemaakt met recreatie/Leisure. Leisure is naast logistiek en maintenance een belangrijke economische pijler van de regio. De ambitie van de regio: Leisure Boulevard (citaat van de website van Midpoint) “De economisch-maatschappelijke betekenis van de vrijetijdseconomie voor de regio Midden Brabant is groot. Een sterk Leisure cluster is een economisch fundament onder de voorzieningen in stad en kleinere kernen en draagt bij aan de instandhouding van cultuur en natuur. De vrijetijdseconomie biedt bovendien goede werkgelegenheidsperspectieven op alle niveaus van de arbeidsmarkt.

De doelstelling van het programma Leisure Boulevard is een verdere versterking van de sector door verbreding van vrijetijdssector en waar mogelijk stimulering en het tot stand brengen van nieuwe bedrijvigheid.”

AMO draagt op twee manieren bij aan deze ambitie van de regio, zij zorgt voor een verbreding naar andere doelgroepen in onze maatschappij en zorgt, door het gebruik van de daluren van recreatievoorzieningen, dat de bezettingsgraad van deze voorzieningen hoger is en dat daarmee de draagkracht van deze bedrijven toeneemt.

Conclusie

Het plan voldoet aan het regionale beleid en draagt bij aan 2 belangrijke speerpunten van de regio.

3.2.3. Verordening ruimte

In de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant worden de kaderstellende elementen uit het provinciale beleid vertaald in regels die direct van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Belangrijke onderwerpen in de verordening zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- de natuurgebieden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Op 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de Verordening ruimte 2014 vastgesteld, die op 19 maart 2014 in werking treedt. Deze verordening vervangt de Verordening ruimte 2012 en de sindsdien vastgestelde wijzigingsverordeningen. In de Verordening ruimte 2014 is een aantal wijzigingen doorgevoerd. De belangrijkste inhoudelijke verschillen zijn:

- nieuwvestiging: er is een algehele mogelijkheid voor nieuwvestiging opgenomen in geval dat er een verplaatsing nodig is vanwege openbaar belang, maar ook binnen de EHS voor kleine bouwwerken;
- regionale afstemming ingeval van de ontwikkeling van detailhandel;
- compensatiebeleid: indien een ruimtelijke ontwikkeling aantasting geeft van de EHS, dan is niet alleen fysieke, maar ook financiële compensatie mogelijk. Bij fysieke compensatie geldt dat deze binnen de nog niet gerealiseerde delen van de EHS moet plaatsvinden. Deze verandering is het gevolg van de wijzigingen van het natuurbeleid zoals opgenomen in Brabant Uitnodigend Groen;
- beleid voor de agrarische sector: De afgelopen jaren is er veel gebeurd rondom het beleid voor veehouderijen, te beginnen met het zogenaamde megastallen debat. De provincie wil dat er een transitie op gang komt naar een zorgvuldige veehouderij. Dit heeft gevolgen voor het beleid rondom agrarische bedrijven. Er worden nu vier soorten agrarische bedrijven onderscheiden en de integrale zonering voor de intensieve veehouderij op grond van de reconstructiewet vervalt. Verder is er nieuw beleid voor mestverwerking in de verordening opgenomen;
- aanpassingen vanwege gewijzigd rijksbeleid, zoals het opnemen van de ladder voor duurzame verstedelijking, het vervallen van de aanduidingen nationaal landschap, beheergebied EHS en een aantal aanduidingen op het gebied van water. (overige) aanpassing van de kaarten: er zijn vier doorgroeigebieden glas verwijderd en drie bovenregionale Leisure voorzieningen (in ontwikkeling) zijn opgenomen binnen de aanduiding integratie stad-land.

Toetsing aan de regels van de Verordening ruimte levert de volgende beoordeling op. Het perceel ligt in de groen blauwe mantel derhalve is artikel 6 van toepassing.

In artikel 6.10 van de Verordening staan de voorwaarden waaraan voldaan moet worden voor medewerking aan een niet agrarische functie:

- de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt;

Reactie: De oppervlakte van het plangebied van het wijzigingsplan bedraagt 5000 m²

- de ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.1, eerste lid (bescherming groenblauwe mantel), gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;

Reactie: Door deze ontwikkeling mogelijk te maken zal op een deel van het perceel erfbeplanting volgens het erfbeplantingsplan worden gerealiseerd, het levert op deze wijze een positieve bijdrage aan de ecologie en het landschap.

- is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;

Reactie: Een bestaande stal van circa 290 m² zal worden gesloopt.

- de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;

Reactie: Het bedrijf is een categorie 2 bedrijf.

- de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;

Reactie: Er wordt ter plaats één bedrijf gevestigd.

- de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;

Reactie: Er zal geen kantoorvoorziening met een baliefunctie komen.

- de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;

Reactie: Er komt geen detailhandelsvoorziening.

- is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;

Reactie: Uit de opzet van het bedrijf blijkt dat het bedrijf op deze locatie beperkt van omvang is en zal blijven.

- de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.

Reactie: In de Verordening is een grootschalige ontwikkeling gedefinieerd als: ontwikkeling waarbij, blijkens een economisch effectenonderzoek, de som van het te verwachten aantal bezoekers en overnachtingen meer dan 150.000 per jaar bedraagt. Het aantal bezoekers zal hier ruimschoots onder blijven. Verwezen wordt naar de paragraaf inzake het verkeer.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de Verordening ruimte van de Provincie Noord Brabant.

3.3. Gemeente

3.3.1. Structuurvisie Loon op Zand

De gemeente heeft op 5 maart 2015 de “Structuurvisie Loon op Zand 2030” (hierna structuurvisie) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft de gemeentelijke kaders aan voor het beheer en ontwikkeling van stedelijk en landelijk gebied.

Behoud door ontwikkeling

De in de structuurvisie beschreven kwaliteiten geven aan dat er veel is om trots op te zijn. De belangrijkste opgave voor de structuurvisie is dan ook om deze waarden te behouden en waar mogelijk te versterken. Maar om te behouden is hier en daar ook verandering noodzakelijk. Autonome ontwikkelingen en maatschappelijke trends maken het noodzakelijk mee te bewegen en te blijven werken aan kwaliteit en leefbaarheid. In de volgende paragrafen worden de belangrijkste aandachtspunten voor de toekomst besproken, waar de locatie in relatie tot de structuurvisie een goede invulling aan zal moeten geven.

Landbouw en natuur

De boeren zijn van oudsher de beheerders van grote delen van het landschap in de gemeente. De verwachting is dat alleen de relatief grootschalige jonge ontginningsgronden in het (zuid)westen in de toekomst geschikt blijven voor agrarische bedrijfsvoering. Hier is nog ruimte voor de benodigde schaalvergroting.

Op sommige plekken in het landelijk gebied ontstaan problemen doordat het landschap te kleinschalig en versnipperd is voor een efficiënte agrarische bedrijfsvoering.

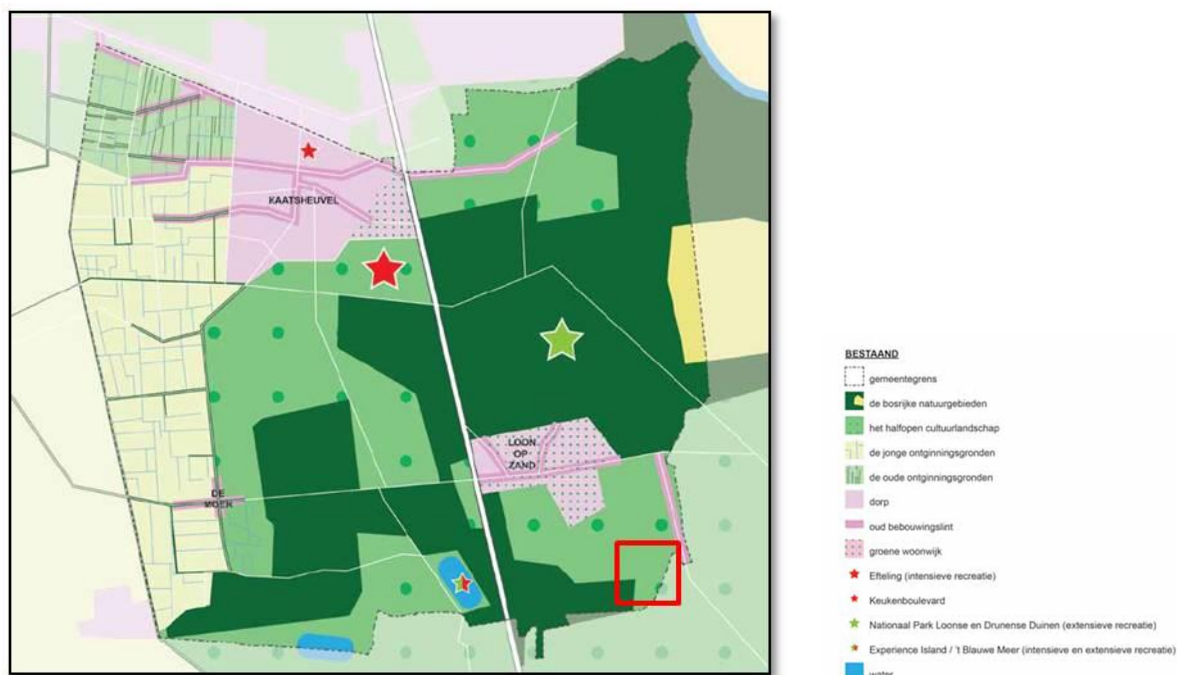
Hier is een nieuwe strategie nodig en zijn nieuwe beheerders gewenst om een verdere versnippering en fragmentatie tegen te gaan. Ook voor de natuurgebieden geldt dat door bezuinigingen het beheer door organisaties als Natuurmonumenten op termijn onder druk kan komen te staan.

Agrariërs hebben daarom ruimte voor verbreding van hun bedrijfsvoering nodig. De gemeente faciliteert toeristisch-recreatieve activiteiten (vooral in de schil van de Loonse en Drunense Duinen), kleinschalige bedrijvigheid, maatschappelijke en educatieve functies. De gemeente wil verbreding gecontroleerd faciliteren in bestaande agrarische bedrijven en in de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (VAB's), die vrijkomen door schaalvergroting. Daarbij gaat het om bestaande gebouwen in het buitengebied.

In vrijwel het gehele buitengebied wordt functieverbreding toegestaan, met enkele beperkingen in het primair agrarisch gebied. De bebouwingsconcentraties in het buitengebied bieden aanvullend wat ruimere bebouwingsmogelijkheden.

- De gemeente zet in op hergebruik: door middel van de VAB-regeling, maar ook met de zogenaamde ‘rood-voor-roodregeling’, die regelt dat onder voorwaarden woningen gebouwd mogen worden in de plaats van agrarische bedrijfsbebouwing.
- Uitgangspunt bij de ontwikkeling van de agrarische sector en van andere economische activiteiten in het buitengebied is dat de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteiten van de gebieden behouden blijven en daar waar mogelijk versterkt worden.

Ruimtelijk raamwerk



Ruimtelijk raamwerk gemeente Loon op Zand (bron structuurvisie Loon op Zand 2030)

Het vertrekpunt van de ruimtelijke koers in de toekomst wordt gevormd door de verschillen in sfeer en identiteit binnen de gemeente. In het landelijk gebied worden vier verschillende deelgebieden onderscheiden met ieder met een eigen karakter. Te weten:

- de bosrijke natuurgebieden;
- het halfopen cultuurlandschap;
- de jonge ontginningsgronden;
- de oude ontginningsgronden.

Het landschap rond de locatie is aangeduid als half open cultuurlandschap.

De locatie is onderdeel van de schil rondom de Loonse en Drunense Duinen die bestaat uit een aantrekkelijk kleinschalig en halfopen landschap ('coulisselandschap') met oude bouwlanden, weides, bosschages, houtwallen en bomenlanen.

De toekomstige koers voor het prachtige halfopen cultuurlandschap is inzetten op behoud en versterking van de kleinschaligheid en de hoge natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. De gemeente biedt ruimte aan recreatieve ontwikkelingen mits de landschappelijke en/of ecologische waarden van het gebied behouden blijven of versterkt worden.



Zorg

Sinds de komst van de Wet maatschappelijke ondersteuning (hierna: Wmo) zijn gemeenten verantwoordelijk voor het versterken van de sociale samenhang, leefbaarheid en maatschappelijke deelname van iedereen in de samenleving.

De Wmo daagt de gemeente uit om naar nieuwe wegen te zoeken om de participatie aan de samenleving maar ook zelfstandigheid in algemene zin te bevorderen. Ook de samenleving zal er aan moeten wennen meer op eigen kracht te doen. Om deze cultuuromslag te bereiken moeten er meer oplossingen in de sfeer van sociale netwerken en algemene voorzieningen worden gecreëerd, zodat mensen het ook steeds meer op eigen kracht zullen kunnen. De Wmo-voorzieningen moeten bereikbaar en betaalbaar zijn voor iedereen, met een eigen bijdrage naar draagkracht. De gemeente kiest voor een Wmo-beleid waarin collectieve en individuele voorzieningen worden afgewogen met aandacht voor de menselijke maat. De bijdrage van het Rijk aan de gemeente vormt het financiële kader voor een sober doch doelmatig beleid. Een effectieve en efficiënte uitvoeringsorganisatie en korte wachttijden zijn uitgangspunten.

Wonen

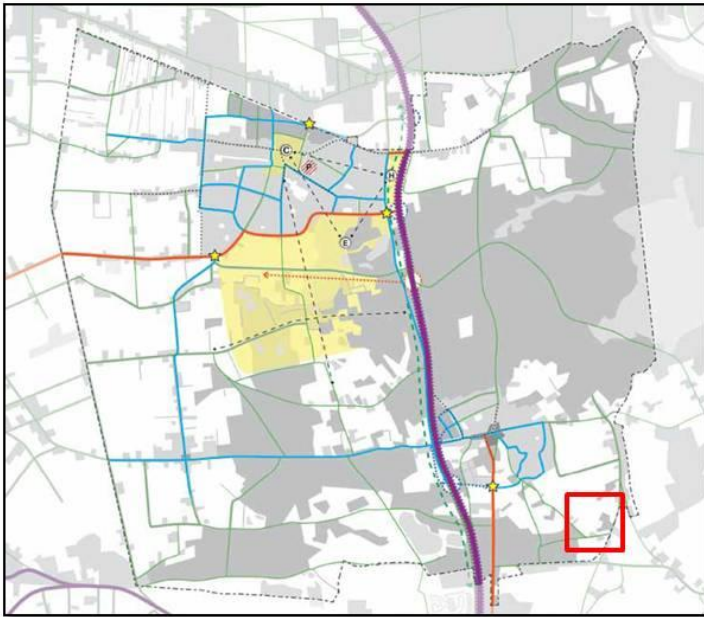
Plattelandswonen

Door de Wet plattelandswoningen is het mogelijk om in bijvoorbeeld een voormalige bedrijfswoning - die afgescheiden is van het bedrijf - te wonen, maar wel op zo een manier dat de agrariër niet gehinderd wordt in zijn bedrijfsvoering en uitbreidingsmogelijkheden.

Wonen op vrijkomende agrarische erven

Door schaalvergroting in de landbouw komen er agrarische erven vrij (de grond wordt verkocht, maar het erf blijft bestaan). Om de erven een andere invulling te kunnen geven, staat de gemeente onder voorwaarden toe dat woningen in de plaats van het agrarisch bedrijf gebouwd worden. De gemeentelijke 'Notitie ruimte voor ruimte gemeente Loon op Zand' (maart 2009) is hierin leidend.

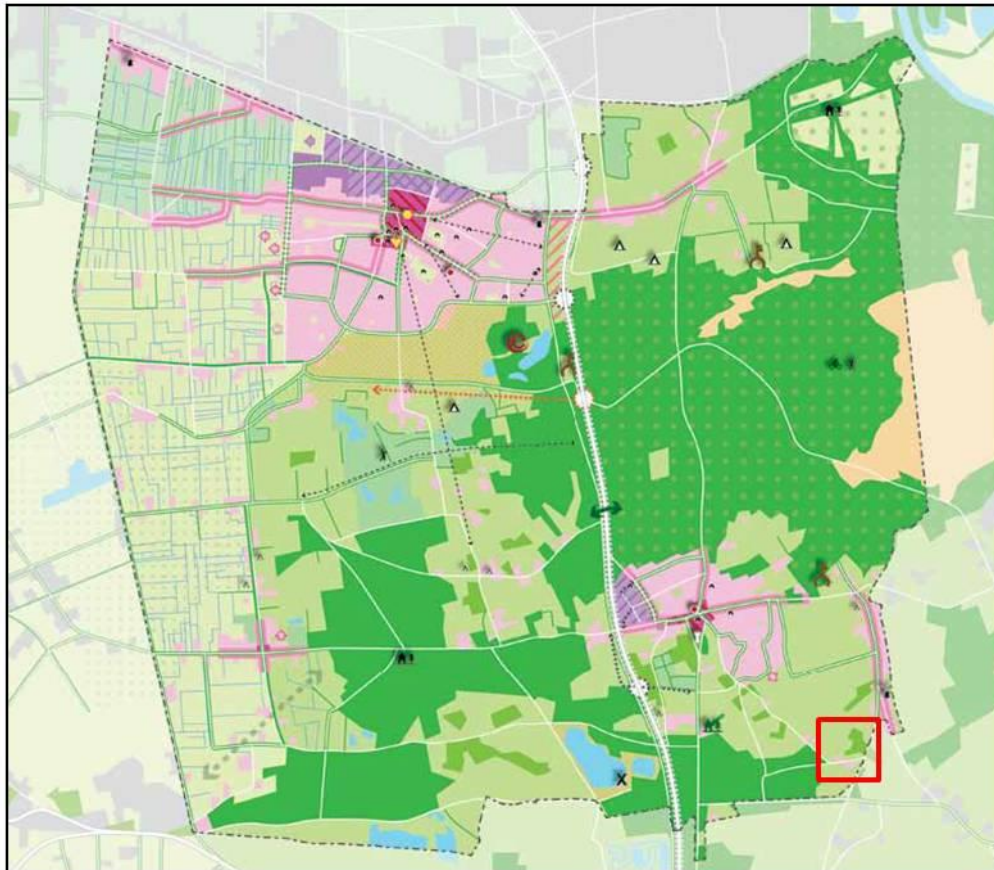
Verkeer



Figuur kaart verkeer (bron structuurvisie Loon op Zand bewerkt)

De locatie is gelegen aan een in de structuurvisie benoemde route voor recreatief verkeer. In de komende jaren wordt in een nieuw Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) verschillende aspecten zoals de verkeersontsluiting in en naar de kernen, nieuwe fietsverbindingen (zowel primair/functioneel als recreatief) en verbetering van de bereikbaarheid met het openbaar vervoer verder uitgewerkt.

De integrale visie kaart



BESTAAND		BELEID en ONTWIKKELINGEN	
gemeentegrens	grootschalige camping / bungalowpark	vastgelegde inbreidingslocatie	ontwikkelingszone intensieve recreatie
water	kleinschalige camping	vastgelegde uitbreidingslocatie	nieuwe ontsluiting
sportpark	golfbaan	reservering inbreidingslocatie	nieuwe ontsluiting Efteling (indicatief)
recreatiegebied	Efteling	reservering uitbreidingslocatie	nieuwe ongelijkvloerse aansluiting N261
stuifduinen	Het Witte Kasteel	behoud van minimaal basisvoorzieningsniveau	ombouwen N261
woongebied / lint	landgoed	ontwikkelen centrumgebied	behouden / versterken recreatieve relatie (indicatief)
bedrijventpark	cultuurhistorisch waardevolle molen	ontwikkelen bruisend dorpshart	(nieuwe) recreatieve poort / transferium
centrumgebied	de bosrijke natuurgebieden	ontwikkelen kernwinkelgebied	nieuw landgoed
snelweg - N261	het halflopen cultuurlandschap	bedrijventpark in ontwikkeling	te verbeteren / ontwikkelen groenstructuur
lokale weg	de jonge ontginningsgronden	uitbreidingsrichting bedrijventpark	ecologische verbindingzone
groenstructuur	de oude ontginningsgronden	herstructureren bedrijventpark	ecoduct
Experience Island	NP Loonse en Drunense Duinen	transformatiegebied	primair agrarisch gebied
		hotelzone	

Figuur structuurvisie kaart (bron structuurvisie Loon op Zand, bewerkt)

Conclusie

Het plan past in het gemeentelijk beleid. Het past in de algemene uitgangspunten van de Structuurvisie en uitgangspunten behorende bij specifieke uitvoeringsdeel B. In dit deel worden 12 specifieke opgaven/thema's in 12 projectplannen verder uitgewerkt, voor de onderhavige locatie zijn de opgaven; de recreatieve schil rond de Loonse en Drunense duinen (6) en natuur en landschap (12) relevant.



Recreatieve schil rond duinen (bron structuurvisie deel b bewerkt)

3.3.2. Bestemmingsplan Buitengebied

Op grond van het geldende bestemmingsplan kan de bestemming gewijzigd voor niet agrarische functies worden.

In artikel 6.7.8. van het bestemmingsplan worden eisen geformuleerd waaronder wijziging van de agrarische bestemming in een niet agrarische functie mogelijk is. Hieronder volgt een toets van dit wijzigingsplan voor de locatie aan de voorwaarden.

- a Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet langer mogelijk.

Reactie: het agrarisch bedrijf is hier al vele jaren beëindigd en agrarisch gebruik is door de staat van de gebouwen en de eerder beschreven ontwikkeling in de agrarische sector en de ontwikkelingen in het landschap (schil rond de Duinen) niet meer wenselijk en niet meer mogelijk.

- b Wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van het bouwvlak.

Reactie: Het bouwvlak is circa 1 ha. De wijziging betreft 5000 m² van dit bouwvlak.

- c Het bouwvlak wordt verwijderd en de oppervlakte van het bestemmingsvlak bedraagt niet meer dan 5.000 m², waarbinnen de voormalige bedrijfswoning met bijhorende verhardingen en bebouwing ten behoeve de niet-agrarische functie is gesitueerd.

Reactie: Hieraan is voldaan Het bouwvlak wordt verkleind tot 5000 m² dat een bestemming Recreatie krijgt, zie verbeelding.

- d In afwijking van het bepaalde onder c, bedraagt de omvang van het bestemmingsvlak ten behoeve van een agrarisch technisch hulpbedrijf, agrarisch verwant bedrijf, dagrecreatieve en/of maatschappelijke voorziening niet meer dan 1,5 ha, uitgezonderd ter

plaatse van de aanduiding 'groenblauwe mantel' waar de oppervlakte van het nieuwe bestemmingsvlak niet meer bedraagt dan 5.000 m².

reactie: Het perceel ligt in een gebied met de aanduiding 'groenblauwe mantel' dus het bestemmingsvlak dat gewijzigd wordt bedraagt maximaal 5000 m².

e Overtollige bebouwing wordt gesloopt, waarbij monumentale gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' gehandhaafd blijven.

Reactie: een bestaande stal van 290 m² zal worden gesloopt.

f De volgende niet-agrarische functies zijn toegestaan:

1 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' en voor het overige maximaal 1.000 m²;
- Opslag ten behoeve van een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf is niet toegestaan.

2 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' en voor het overige maximaal 500 m²;
- Ondergeschikte horeca is toegestaan tot een maximum oppervlakte van 50 m².

3 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' 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.
- Buitenopslag is niet toegestaan;

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

Reactie: Bij het bedrijf AMO is sprake van zorg door middel van het aanbieden van recreatie. De onderdelen 2 en 4 zijn van toepassing

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

Reactie: Er is sprake van cumulatie dus is de totale oppervlakte vastgelegd op 750 m².

h Buitenopslag en opslag in kassen is niet toegestaan.

Reactie: Er zal geen sprake zijn van buitenopslag (hiervoor wordt loods C aangewend) en er zijn geen kassen op het perceel.

i Detailhandel en/of een zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie is niet toegestaan.

Reactie: Er komt geen detailhandel of zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie.

j De niet-agrarische functie heeft geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg.

Reactie: AMO is een kleinschalige voorziening. Deze voorziening zal minder verkeersbelasting genereren dan een agrarische functie. Voor een onderbouwing van de verkeersbewegingen wordt verwezen naar paragraaf 5.1.

k De vestiging levert geen onevenredige beperking op van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.

Reactie: Uit een geuronderzoek blijkt dat het naastgelegen bedrijf niet beperkt wordt in zijn mogelijkheden zie paragraaf 6.4 en 6.5.

l De niet – agrarische functies zijn milieuhygiënisch inpasbaar.

Reactie: Uit een toets aan de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering blijkt dat de recreatieve functie inpasbaar is. Zie paragraaf 6.4 en 6.5.

m De in de bestemmingsomschrijving aangegeven waarden worden niet onevenredig aangetast.

Reactie: Door deze ontwikkeling mogelijk te maken zal op een deel van het perceel erfbeplanting volgens het erfbeplantingsplan worden gerealiseerd, het levert op deze wijze een positieve bijdrage aan de ecologie en het landschap.

n Er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing op basis van een erfbeplantingsplan.

Reactie: Bij dit plan is als bijlage een erfbeplantingsplan gevoegd. Uitvoering van dit plan zorgt voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Er zal met name aangesloten worden bij de bestaande landschappelijke elementen en karakteristieken. Er zal gebruik worden gemaakt van bestaande bebouwing. Een grote in het oogspringende stal zal worden gesloopt.

o In afwijking van het bepaalde in lid n, wordt, indien de wijziging plaatsvindt op een locatie welke binnen de aanduiding 'groenblauwe mantel' ligt, een positieve bijdrage geleverd 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.

Reactie: Zie de toelichting op het erfbeplantingsplan. Dit beslaat minimaal 10 % van het bouwvlak.

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

Reactie: Moleneind 25 is geen onderdeel van een bebouwingsconcentratie, dus deze voorwaarde is niet van toepassing.

q 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.

Reactie: Door de sloop van een stal, hergebruik van gebouwen, opknappen van gebouwen, onderhoud van het terrein en door het uitvoeren van een erfbeplantingsplan wordt de aanwezige en potentiële kwaliteiten zoals de cultuurhistorische, extensief recreatieve, landschappelijke en natuurwaarden versterkt.

Conclusie

Het wijzigingsplan past in de voorwaarden van het bestemmingsplan en brengt de door de gemeente gewenste verbeteringen aan in het gebied, op een manier die in het beleid van de overheid past.

Onderbouwing toegekende bestemming.

De activiteiten die AMO op het perceel wil ontwikkelen zijn (zie voor een gedetailleerde beschrijving van de activiteiten het volgende hoofdstuk):

- recreatieve activiteiten in verband met de buitenschoolse opvang van kinderen met een zorg behoefte;
- wonen door de directie van het bedrijf;
- mogelijkheid om 1 of 2 logeerhuisjes te bouwen, ten behoeve van respijtopvang, crisis opvang en voor opvang in het weekend.

Dit is een mengvorm van zorg en recreatie.

Op grond van artikel 6.7.8. punt f onder 2 en 4 van de regels van het geldende bestemmingsplan mag de bestemming gewijzigd worden in een recreatieve of zorg voorziening.

Het bestemmingsplan Buitengebied 2015 kent 2 recreatieve bestemmingen te weten: Recreatie - Dagrecreatie en Recreatie - Verblijfsrecreatie.

De bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie sluit het beste aan bij de activiteiten die AMO op het perceel wil ontwikkelen.

De bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie biedt de gewenste mogelijkheden:

- Op grond van artikel 18.1 onder l is een bedrijfswoning toegestaan;
- op grond van artikel 18.1 onder n zijn dagrecreatieve voorzieningen toegestaan (dus de activiteiten in het kader van de buitenschoolse opvang)
- door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie – kleinschalig logeren" zijn op grond van 18.1. onder h de logeer huisjes toegestaan.

Door het opnemen van de aanduiding “specifieke vorm van recreatie – kleinschalig logeren” wordt tevens voorkomen dat op de locatie een grootschalige voorziening kan komen zoals bijvoorbeeld in de vorm van een groepsaccommodatie. In artikel 18.1. onder f is immers bepaald staat dat die alleen mogen komen op percelen waar de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie ' rust. Die aanduiding wordt niet opgenomen.

4. Planbeschrijving

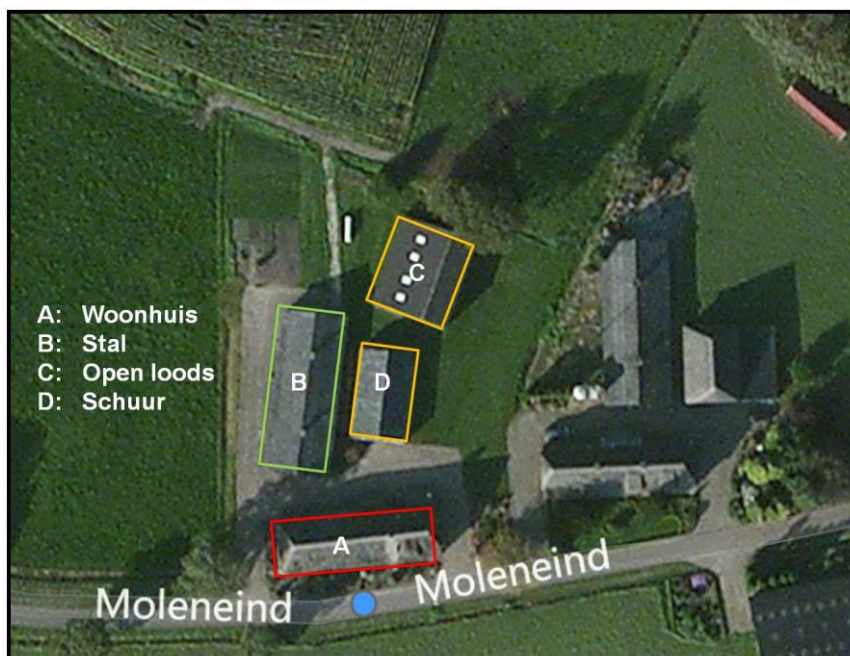
4.1.Uitgangspunten

Het doel van dit wijzigingsplan is het mogelijk maken van het hergebruik van een voormalig agrarisch perceel. Het hergebruik wordt op zo'n manier vormgegeven dat past bij de maat en schaal van het landschap, omliggende bedrijven niet hindert en invulling geeft (op een innovatieve wijze) aan een maatschappelijke behoefte, het bieden van actieve begeleiding aan kinderen en (jong) volwassenen met een hulpvraag op het gebied van persoonlijke ontwikkeling.

Het erf en de bedrijfsgebouwen worden plekken voor activiteitenbegeleiding en kleinschalig logeren

Het voormalige erf en een tweetal bedrijfsgebouwen worden ingezet als onderdeel van het bedrijf voor de activiteiten begeleiding. Dit betreft de voormalige kleine stal, gebouw D, voor binnen activiteiten zoals koken of knutselen en voor ondergeschikte bedrijfsruimtes zoals een kantoorruimte en andere secundaire ruimtes. Het tweede gebouw is de open opslagloods deze wordt gebruikt om materialen op te slaan.

Het 3^e gebouw, gebouw B wordt gesloopt en heeft geen rol in het functioneren van het bedrijf.



Afbeelding bestaande situatie (bron google maps bewerkt)

De mogelijkheid wordt gecreëerd om 2 recreatiewoningen te realiseren op het terrein achter loods C.

Amo actieve opvang zal hier zogenoemde respijtzorg aanbieden. Dit houdt in dat kinderen een weekend logeren om zodoende de ouders te ontlasten. De recreatiewoningen zullen maximaal 100 m² groot zijn en plaats gaan bieden aan 1 groep bestaande uit maximaal 6 personen per groep en 1 begeleider.

Erfbeplantingsplan

Een deel van het perceel wordt ingezet voor de landschappelijke inpassing , dit gebeurt door het aanbrengen van landschapselementen om het kleinschalige landschap te versterken. Het betreft het versterken van de overgang van het bestaande boscomplexje naar het openlandschap en het aanbrengen van erfrandbeplanting. Deze ingrepen (en met name de overgang naar het boscomplex) versterken tevens de biodiversiteit ter plaatse.

De rest van het perceel blijft agrarisch en zal beperkt gebruikt worden voor extensieve recreatie.

5. Planologische aspecten

5.1.Verkeer en parkeren

De directe omgeving van de locatie wordt ontsloten door een landbouwweg en enkele zandpaden. Via een verharde weg (het Moleneind in noordelijke richting) is de locatie ontsloten op een vrij directe manier met de N261 die in de periode van 2014 en 2015 is opgewaardeerd tot snelweg en een nieuwe afslag heeft gekregen zodat het beperkte verkeer dat de nieuwe functie aantrekt niet door de kern van Loon op Zand rijdt. Hieronder volgt het aantal vervoersbewegingen verdeeld naar 3 types gekoppeld aan de vorm van opvang die op het perceel geboden zal gaan worden.

Middag- en zaterdagochtend opvang:

Maximaal 40 weken per jaar zal er op de door de weekse dagen tussen 15.30 en 17.00 uur de middagopvang georganiseerd worden. Op het perceel worden 2 activiteiten aangeboden te weten buiten spelen en knutselen en koken. Aan de buitenactiviteit kunnen 2 groepen deelnemen.

Van het knutselen of koken kan maar 1 activiteit gekozen worden door maximaal 8 kinderen, omdat beide activiteiten niet tegelijk in één ruimte kunnen plaatsvinden.

Eén groep bestaat uit 4 of 5 kinderen met 1 begeleider. Dat betekent bij een maximale bezetting:

2 groepen buitenactiviteit: 2 x 5 kinderen + 2 begeleiders

1 groep koken / knutselen: 8 kinderen + 2 begeleiders

Totaal 18 kinderen en 4 begeleiders en 4 auto's. Soms wordt er ook met personenbusjes gereden. 2 groepen kunnen in 1 bus. Dus 4 auto's of 2 busjes (oftewel 8 of 4 verkeersbewegingen per middag).

Daarnaast worden op de zaterdagochtend ook deze activiteiten aangeboden. Dit gaat dan om dezelfde aantallen kinderen, begeleiders, auto's en verkeersbewegingen.

Belangrijk is te vermelden dat de kinderen zelf de activiteiten kiezen. De hiervoor genoemde opsomming is wat aangeboden wordt en zal niet altijd in volle omvang worden benut (dit is afhankelijk van de keuze van de kinderen en weersinvloeden)

De buitenactiviteiten kunnen tussen november en april niet plaatsvinden. In die periode zal er alleen koken of knutselen plaatsvinden. Dus 1 groep van maximaal 8 kinderen en 2 auto's of 1 busje.

De verkeersbewegingen zijn per dag maximaal 8 door de weeks en op zaterdag. Dit betekent per week maximaal 48 verkeersbewegingen.

Vakantieopvang:

In de vakantieperiode wordt ook dagopvang aangeboden. Dan kunnen kinderen 's ochtends of 's middags aan de activiteiten deel nemen. Dit betekent dus per dag maximaal 36 kinderen, 8 begeleiders en 8 auto's of 4 busjes (oftewel 8 tot 16 verkeersbewegingen).

Respijtzorg

Indien de logeerhuisjes gerealiseerd worden kunnen hier maximaal 6 kinderen per huisje dus in totaal 12 kinderen logeren. Voor de 12 kinderen, die blijven logeren, wordt uitgegaan van

een 'verpleeg-/verzorgingstehuis' met een parkeernorm van 0,7 parkeerplaats per wooneenheid inclusief personeel:

$0,7 \times 12 = 8,4$ parkeerplaatsen;

Op basis van deze norm leidt dit tot 18 verkeersbewegingen.

Incidenteel

Incidenteel, maximaal 4 keer per jaar, zal er een groter evenement georganiseerd worden.

Te denken valt aan een open dag, sportdag of afsluitende barbecue. Hier zullen naar verwachting maximaal 100 personen op af komen.

Dit is incidenteel gebruik en wordt in dit bestemmingsplan niet expliciet geregeld.

Parkeren

Zoals hiervoor aangegeven is voor de activiteiten sprake van maximaal 4 auto's tegelijk.

Voor de logeerhuisjes is er sprake van een norm van 8,4 parkeerplaatsen.

Het parkeren gebeurt geheel op eigen terrein. Op het erfbeplantingsplan is de plaats aangegeven waar de benodigde 13 parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden.

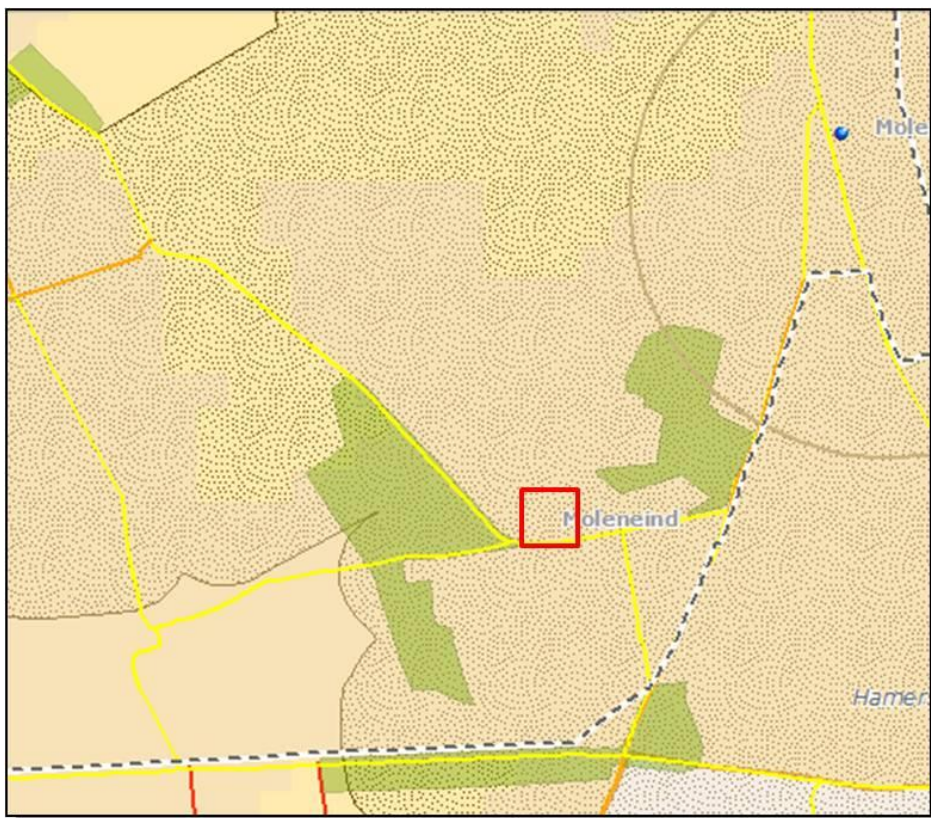
Conclusie

Er vindt geen toename van het aantal verkeersbewegingen plaats of een toename in belasting op de weg afgezet tegen de huidige planologische gebruiksmogelijkheden. Op grond van de geldende bestemming kan ter plaatse een agrarisch bedrijf zich vestigen. Een agrarisch bedrijf heeft een groot aantal verkeersbewegingen, waaronder een aantal met zeer grote landbouwvoertuigen. De capaciteit van de weg Moleneind kan het beperkt aantal verkeersbewegingen als gevolg van de wijziging (maximaal 8 per door de weekse dag en 26 op een weekenddag) aan, zeker omdat aan deze weg maar een beperkt aantal overige gebruikers aanwezig zijn.

Op eigen terrein is voldoende ruimte o het parkeren, ook op piekmomenten, te accommoderen.

5.2.Cultuurhistorie en archeologie

De gemeente Loon op Zand heeft geen specifiek en actueel beleid op deze beide terreinen, wel is in de structuurvisie en in de nota verkenning erfgoed beleid van 18 februari 2014 de wens uitgesproken om dit op te gaan stellen. Uit de archeologische en cultuurhistorische waarde kaart van de provincie blijkt dat de planlocatie ligt aan een cultuurhistorische lijn met een redelijk hoge waarde en in een gebied met middenhoge archeologische waarden.



Uitsnede cultuurhistorische waarde kaart (bron provincie Noord Brabant)

Uit de lijst met gemeentelijke monumenten blijkt dat in de nabij gelegen bebouwingsconcentratie de Loonse Molenstraat diverse gebouwen aangewezen als monument. De gebouwen op of nabij de planlocatie hebben geen cultuurhistorische waarde.

Archeologie

Het geldende bestemmingsplan heeft aan het perceel de dubbelbestemming “waarde archeologie 2” toegekend. Deze dubbelbestemming wordt gehandhaafd. Dit betekent dat in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning t.z.t. beoordeeld dient te worden of een verkennend archeologisch vooronderzoek noodzakelijk wordt geacht.

5.3. Technische infrastructuur

Er verandert alleen iets op het perceel en niet op en in de openbare weg. Derhalve zal de technische infrastructuur in de openbare weg niet aangepast hoeven te worden.

5.4. Handboek ruimtelijke kwaliteit - Welstandsnota 2014

De kwaliteit van de ruimtelijke omgeving –de ruimtelijke kwaliteit- is een bepalende factor voor het karakter en de sfeer in de dorpskernen van de gemeente Loon op Zand. Het beeld van een dorp bestaat immers uit alle gebouwen, straten, pleinen, bomen in hun onderlinge

samenhang: de ruimtelijke omgeving. Ingrepen in onze omgeving –of dat nu sloop, nieuwbouw of aanpassing betreft- hebben vaak grote en langdurige consequenties en moeten dus zorgvuldig worden gewogen.

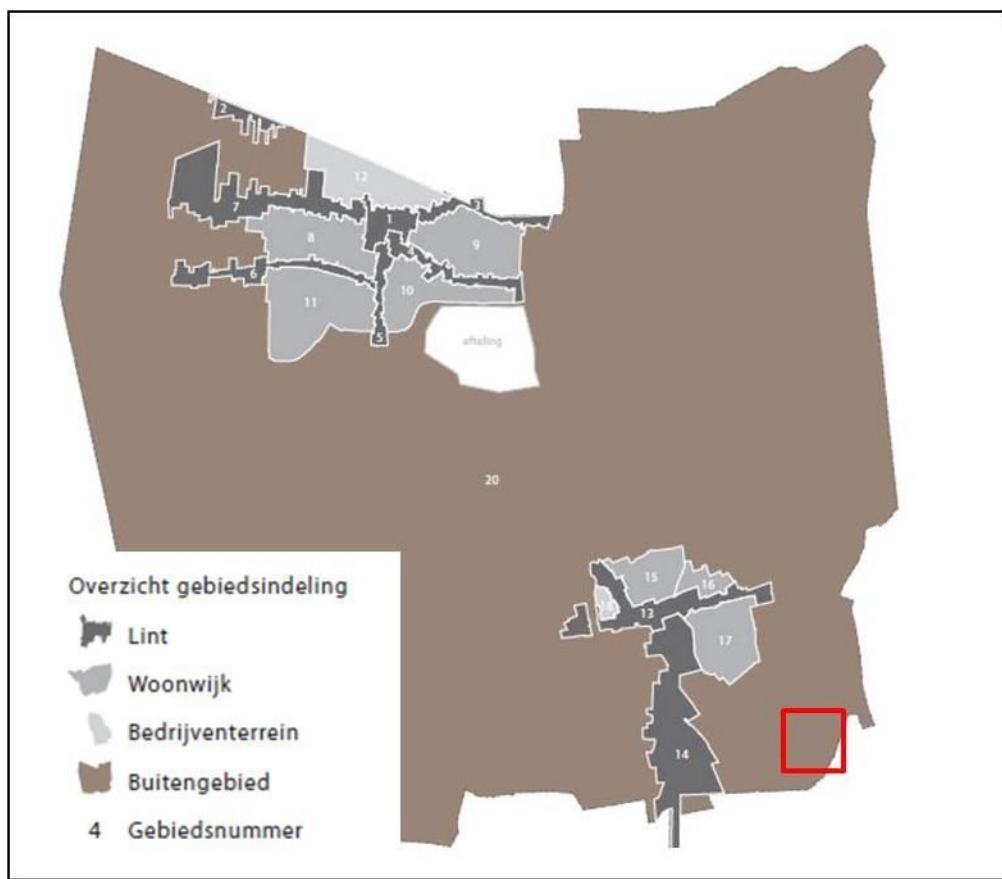
Vanuit deze opvatting is het Handboek Ruimtelijke Kwaliteit ontstaan.

Het handboek geeft een overzichtelijk beeld van de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Loon op Zand en maakt duidelijk op welke gronden deze ruimtelijke kwaliteit getoetst en afgewogen wordt.

Buitengebied

Het buitengebied heeft een eigen karakteristiek. Het wordt hier beschouwd als één gebied met één beoordelingsniveau. De aanwezige landschappelijke en gebouwde elementen op elke locatie vormen het uitgangspunt voor de beoordeling. Het ambitieniveau ligt in het algemeen hoog, vanwege de hoge landschappelijke waarde van het buitengebied.

Op basis van deze ruimtelijke dragers is de gemeente onderverdeeld in twintig afzonderlijke gebieden. Per gebied kan dus het ambitieniveau worden aangeduid, conform het bovenstaande. Dit resulteert in het kaartje van de gemeente met hierin de opdeling in gebieden, waarin in verschillende tinten de ambitieniveaus duidelijk worden.



Kaart opdeling gebieden en ambitieniveaus (bron handboek ruimtelijke kwaliteit gemeente Loon op Zand)

De locatie valt in gebied 20 hiervoor gelden de volgende criteria behorende bij het buitengebied.

Detaillering en materiaalgebruik van ondergeschikte onderdelen passen bij de karakteristieken van het bestaande bouwwerk en van het omringende landschap.

Conclusie

Bij het bouwplan voor de verbouw van de boerderij en de resterende stallen zal rekening gehouden worden met de welstandseisen. De omgevingscommissie zal beoordelen of voldaan wordt aan de welstandseisen.

6. Milieu

6.1. Bodemkwaliteit

Er zijn geen aanwijzingen dat de bodemkwaliteit ter plaatse problemen zal opleveren voor bouw/verbouw activiteiten op het perceel en daarmee voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouwactiviteiten zal een verkennend bodemonderzoek plaatsvinden. Voor de verbouwing van de 2 bijgebouwen stallen en de boerderij is dit niet nodig omdat het oppervlakte niet wordt vergroot.

6.2. Akoestische aspecten

Omdat er geen nieuwe geluidgevoelige objecten in dit wijzigingsplan mogelijk gemaakt worden, de agrarische bedrijfswoning wordt immers een bedrijfswoning en de logeerhuisjes zijn niet geluidgevoelig, is een nader onderzoek naar de akoestische aspecten niet noodzakelijk.

6.3. Luchtkwaliteit

Het plan voorziet o.a. in de realisatie van een beperkte maatschappelijke/recreatieve voorziening. Hierdoor kan het plan worden gekenmerkt als een "niet in betekenende mate"-project, zoals bedoeld in het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen). Daarnaast er geen luchtgevoelige bestemmingen, zoals bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) aanwezig. Vanuit oogpunt van luchtkwaliteit bestaat dan ook geen bezwaar tegen dit plan.

6.4. Geur.

Uit het 'Geuronderzoek 'omgekeerde werking' bij woningbouw Moleneind 25, Loon op Zand' d.d. april 2014 (zie bijlage 4) is gebleken dat het naastgelegen agrarisch bedrijf geen hinder/beperking voor zijn bedrijfsvoering zal ondervinden en andersom.

De conclusie van dit rapport is namelijk:

"De beoogde ontwikkeling is getoetst aan de op dit moment geldende wet- en regelgeving. In de directe omgeving van het plangebied is een veehouderij gelegen waar vleeskalveren, vleesstieren, melkkoeien en vrouwelijk jongvee worden gehouden. Dit betreft de veehouderij aan de Moleneind 29 te Loon op Zand. In onderhavig rapport is onderzocht wat de effecten van de geuremissie van deze veehouderij en veehouderijen in de omgeving van het plangebied zijn.

Eenzijds is onderzocht of de beoogde ontwikkeling een negatief effect heeft op de ontwikkelingsmogelijkheden van de veehouderij aan de Moleneind 29. Anderzijds is in onderhavig rapport beoordeeld of er ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Door buiten de geurcontour van de veehouderij te blijven wordt de veehouderij niet in zijn

ontwikkelingsmogelijkheden beperkt. De bepalende contour van de veehouderij is de vaste afstandcontour van de melkveehouderijtak ten zuiden van de weg Moleneind. Ten noorden van de weg worden enkel dieren gehouden waarvoor geuremissienormen zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Bij deze dieren is de contour van 14 Oue/m³ bepalend. Deze maximale emissie vanuit deze veehouderijtak bedraagt echter maximaal 2 Oue/m³ zodat kan worden geconcludeerd dat de er vanuit deze tak geen beperkingen op de ontwikkelingsmogelijkheden binnen het plangebied gelden.

6.5. Bedrijven en milieuzonering

Bij het beoordelen van (binnen het plangebied of elders gelegen) de bedrijven welke invloed hebben op het plangebied, is gebruik gemaakt de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering. De VNG brochure is een richtlijn en vormt geen wettelijk kader. Er worden geen geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt, behoudens dat de bedrijfswoning wordt getransformeerd van bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf naar een bedrijfswoning bij een niet agrarisch bedrijf.

De recreatieve functie is niet beperkend voor de woning Moleneind 25 omdat de woning bedrijfswoning is bij het bedrijf zelf. Andersom belemmert de recreatieve functie de bedrijfswoning dus ook niet. Het gebied is te kenmerken als gemengd gebied omdat er (agrarische) bedrijven aanwezig zijn. De richtafstand van de functie kinderopvang tot een woning in een rustige woonwijk is 30 meter, in een gemengd gebied 10 meter. De afstand van de naastgelegen agrarische bedrijfswoning Moleneind 29 tot de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie is minimaal 10 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand uit de brochure bedrijven en milieuzonering. Hiermee wordt ook een mogelijk toekomstige wijziging van de naastgelegen bedrijfswoning naar burgerwoning niet belemmerd.

6.6. Externe veiligheid

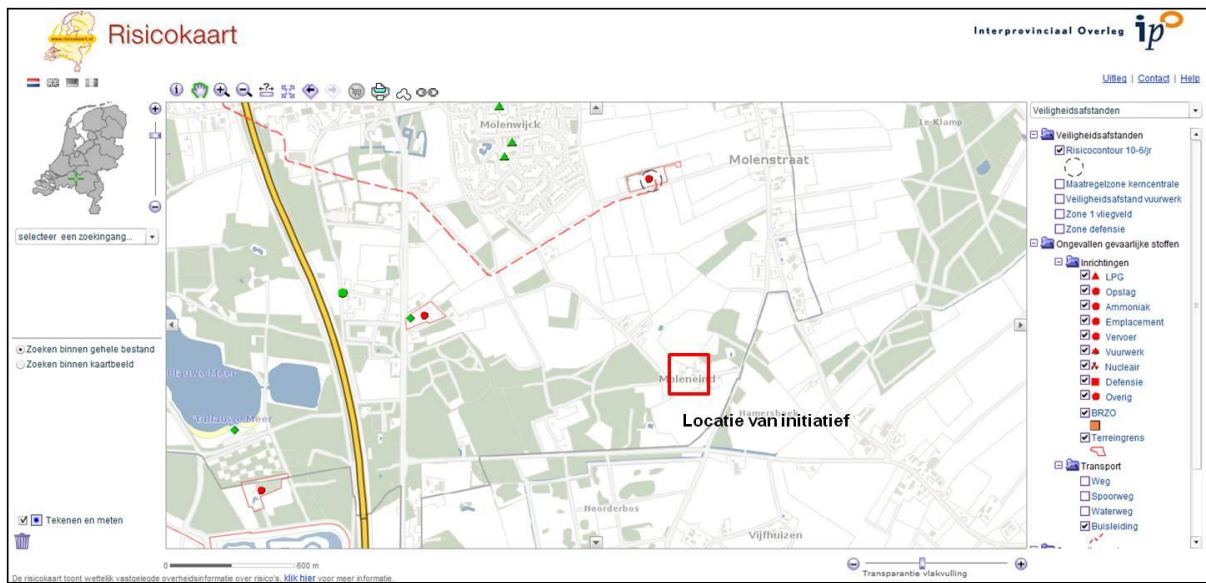
Kader

Algemeen

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

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels over externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, berekend te worden.

Onderzoek



Afbeelding Risicokaart (bron www.risicokaart.nl bewerkt)

Conclusie

Ten noorden van het plan gebied ligt een gaswinninglocatie, met bijbehorende buisleiding en ten westen van de locatie bij de recreatielocatie partycentrum de financiën is een vergunning afgegeven i.v.m. een melding propaan. Zowel de gaswinning als de buisleiding als de opslaglocatie bij de Financiën leiden niet tot belemmeringen voor dit wijzigingsplan. Zij liggen op grote afstand.

7. Water

7.1. Beleid

Onderhavig plangebied is gelegen binnen het waterbeheersgebied van het Waterschap De Dommel. De structuur van het oppervlaktewatersysteem in de gemeente Loon op Zand wordt voornamelijk bepaald door de relatieve hoog gelegen gronden, waardoor de afvoer van het oppervlaktewater wordt gesplitst.

Het beleid van het Waterschap is dat nieuwe ontwikkelingen waterneutraal moeten worden uitgevoerd, met daarbij het streven om zoveel mogelijk de natuurlijke waterhuishoudkundige situatie te behouden of te herstellen. Bij ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak met meer dan 2000 m² toeneemt en er wordt geloosd op oppervlaktewater is een retentieverplichting. Bij deze nieuwe ontwikkelingen dient te worden voorkomen dat uitlopende materialen worden gebruikt.

7.2. Watertoets

Inleiding

Sinds 2003 is bij ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets wettelijk verplicht. Het doel van de watertoets is de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op het watersysteem in beeld te brengen en eventuele negatieve effecten zoveel mogelijk te beperken door het nemen van maatregelen.

Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de watertoets te doorlopen. Daartoe heeft het waterschap een stroomschema, met daarbij behorende notitie ondergrens, opgesteld waaruit het toepassingsbereik van de watertoets blijkt. Tot 2000m² verharding geldt een vrijstelling van het Waterschap.

Beoordeling

Onderhavig plan voorziet niet in extra verharding, de bestaande varkensstal wordt afgebroken het bebouwd oppervlak neemt daarmee af. Er worden enkele paden en een parkeervoorziening op het terrein aangelegd.

De bestaande watergangen wijzigen niet, situatie is eerder aangepast bij de splitsing van de kavel. De bestaande greppelstructuur is aangepast aan de nieuwe eigendomssituatie. Binnen het plangebied wordt de lange noord-zuid greppel en de oost-west greppel in het oostelijk deel van het plangebied gehandhaafd. Hierdoor is verder geen waterbelang aanwezig. Voorts is de Keur niet van toepassing op het onderhavig initiatief.

Het totaal aan verharding op het terrein blijft onder de vrijstellingsgrens van 2.000 m². De afvalwaterstroom zal ongeveer gelijk blijven. Aandachtspunten bij nieuwbouw zijn:

- Het hemelwater, zowel het dak als de terreinverharding, mag niet aangesloten worden op het drukrioleringsunit.
- Het hemelwater moet dus worden geïnfiltreerd in de bodem of worden afgevoerd richting oppervlaktewater.

- Er dient bekeken te worden of de nieuwe recreatie woningen (2 stuks) en het activiteitengebouw een eigen rioolaansluiting nodig hebben of dat ze gebruik kunnen maken van de huidige rioolaansluiting van de reeds bestaande woning.

Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het onderdeel Water geen belemmering voor onderhavig initiatief. Er wordt beperkt verharding aangelegd in de vorm van enkele voetpaden door het gebied en een parkeervoorziening. Binnen het bouwvlak mag maximaal 750 m² aan bedrijfsgebouwen worden bebouwd. De bebouwing zal bestaan uit een woonboerderij (bestaand), een activiteitengebouw (bestaand), een overkapping (bestaand) en 2 recreatie woningen (nieuw). Een oude varkensstal met een oppervlakte van 290m² wordt gesloopt. Het totaal aan verharding op het terrein blijft onder de vrijstellingsgrens van 2000m².

8. Natuur en landschap

In opdracht van de initiatiefnemer heeft Ecoconsult een natuurtoets beschermde soorten en natuurgebieden uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd in het plangebied genaamd Moleneind 25, Loon op Zand. De aanleiding van de natuurtoets is onder meer sloop en renovatie van gebouwen en herinrichting van het terreingroen. De gewenste activiteiten kunnen schadelijke effecten hebben op beschermde soorten en natuurgebieden. Wet- en regelgeving voor flora, fauna en natuurgebieden kan hierdoor worden overtreden. Deze natuurtoets zoomt in op de (mogelijke) schadelijke effecten door de activiteiten en op welke wijze gehandeld kan worden.

Verwezen wordt naar bijlage 3 waarin opgenomen het rapport van Ecoconsult d.d. 2 april 2015 Rapportkenmerk ER20150329v01. Na dit rapport is een aanvullend onderzoek gedaan, zie rapport Ecoconsult d.d 15 december 2015 ER 20151211v01

Dit rapport is opgesteld op het moment dat de initiatiefnemer nog voornemens was het gehele perceel te gaan aanwenden voor zijn bedrijf. Door de langdurige procedure en de bezwaren van de burens heeft hij zijn plannen bijgesteld en wordt slechts een deel van het perceel ingericht voor het bedrijf. De in het rapport beschreven onderdelen als outdoor, sport en speelbos worden niet gerealiseerd. De ingrepen die onderdeel zijn van dit wijzigingsplan zijn dus veel minder vergaand dan in de eerder onderzochte plannen. De conclusies van het rapport blijven voor deze beperktere wijziging echter geldend.

Van de in het rapport opgenomen conclusies worden hieronder de voor deze wijziging relevante onderdelen opgenomen.

Ten aanzien van beschermde natuurgebieden

8.1. Natuurbeschermingswet

Het plangebied ligt niet in, door de Natuurbeschermingswet, beschermde gebieden. Het is uit te sluiten dat de verwachte storende factoren die voortkomen uit de activiteiten (zie hoofdstuk 5) afgezet tegen de ligging en doelstelling van het beschermde Natura 2000-gebied Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen leiden tot (significant) negatieve effecten op de doelstellingen. Dit natuurgebied bevindt zich hiervoor op te geruime afstand (zie hoofdstuk 4.4.1.1 van de rapportage van Ecoresult). Voor het Natura 2000-gebied storende factoren zijn:

- Oppervlakteverlies: niet van toepassing. De activiteit vindt buiten het Natura 2000-gebied Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen plaats, waardoor er geen ruimtebeslag op het Natura 2000-gebied plaatsvindt.
- Versnippering: de planontwikkeling vindt plaats buiten het Natura2000-gebied, waardoor er geen versnippering van het Natura2000-gebied plaatsvindt.
- Verontreiniging: de planontwikkeling zal niet leiden tot extra (bodem)verontreiniging.
- Verdroging: niet van toepassing. De activiteit vindt buiten en op geruime afstand van het Natura 2000-gebied plaats, waardoor verdroging binnen het Natura 2000-gebied niet zal plaatsvinden.
- Optische verstoring: niet van toepassing. De activiteit vindt buiten en op geruime afstand van het Natura 2000-gebied plaats, waardoor verdroging binnen het Natura 2000-gebied niet zal plaatsvinden.

- Verstoring door mechanische effecten: niet van toepassing. De activiteit vindt buiten en op geruime afstand (circa 1 km) het Natura 2000-gebied plaats, waardoor mechanische effecten (als trillingen, luchtwervelingen) binnen dit gebied niet plaatsvinden.

Vanuit de Natura 2000-doelstellingen zijn er geen bezwaar voor de voorgenomen ruimtelijke ingreep. Een vergunning vanuit de Natuurbeschermingswet is voor wat betreft Natura 2000 niet nodig.

8.2. Ecologische hoofdstructuur

De EHS kent het nee, tenzij principe. Ruimtelijke ingrepen met een significant negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van een gebied zijn in beginsel niet toegestaan. Een dergelijk project kan alleen doorgaan, als er geen reële alternatieven mogelijk zijn én er sprake is van redenen van groot openbaar belang. Een initiatiefnemer is in dit geval verplicht om de negatieve effecten te mitigeren. Dit houdt in dat het optreden van negatieve effecten wordt voorkomen of beperkt door aanvullende maatregelen te treffen. Bij overblijvende negatieve effecten is compensatie de laatste stap om de optredende schade te herstellen (Ministerie van LNV, VROM en de Provincies, 2007).

Ingrepen in de EHS die niet 'van groot openbaar belang' zijn, zijn nu onder voorwaarden toch mogelijk door toepassing van twee spelregels: de 'EHS-saldobenadering' en 'herbegrenzen EHS'. Deze twee instrumenten moeten zorgen dat de EHS niet alleen even groot en even waardevol blijft, maar er zelfs beter op wordt. De saldobenadering is daarbij gericht op een combinatie van meerdere projecten. Het herbegrenzen is bedoeld voor kleinere ingrepen (Ministerie van LNV, VROM en de Provincies, 2007).

Het bosperceel binnen het plangebied maakt deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Daarnaast grenst het plangebied aan de Ecologische Hoofdstructuur. Dit betreft gebieden met het beheertype N16.01 Droog bos met productie. Op iets grotere afstand komt tevens het beheertype N15.02 Dennen-, eiken- en beukenbos voor (zie hoofdstuk 4.4.1.2 van het rapport). Voor de gebieden met beheertype N16.01 Droog bos met productie is geen beheerdoelstelling beschreven, behalve houtproductie.

Ten behoeve van de planontwikkeling zal het bos niet worden gekapt en blijft de begrenzing gehandhaafd.

8.3. Beschermde soorten

- In het plangebied zijn potentieel geschikte vaste rust- en verblijfplaatsen van gebouwbewonende en boombewonende vleermuizen aanwezig. Vleermuizen die kunnen worden aangetroffen zijn voornamelijk gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, baardvleermuis, rosse vleermuis, gewone grootoorvleermuis. Op basis van het aanvullende onderzoek kan geconcludeerd worden dat vaste rust- en verblijfplaatsen en voortplantingsplaatsen zijn binnen het plangebied afwezig.
- Het plangebied wordt mogelijk door vleermuizen gebruikt als vliegroute en /of foerageergebied, het gaat hier niet om een essentiële vliegroute en/of essentieel foerageergebied. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.
- Er is potentieel geschikt habitat aangetroffen voor das, steenmarter en eekhoorn (tabel 2 en 3), maar niet essentieel. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.
- Er is potentieel geschikt habitat aangetroffen voor algemene tabel I grondgebonden zoogdiersoorten uit de Flora- en faunawet (zoals diverse muizensoorten, egel en mol). De activiteiten kunnen schadelijke effecten hebben (verstoring, vernietiging) op in gebruik zijnde verblijfplaatsen. Soorten uit tabel 1 van de Flora- en faunawet zijn vrijgesteld van een ontheffing. Artikel 2 'Zorgplicht' van de Flora- en faunawet (zie ook paragraaf 7.2.1) blijft wel van kracht. De werkzaamheden dienen op basis van een gedragscode te worden uitgevoerd teneinde schadelijke effecten op dieren te verzachten of te voorkomen.
- In het plangebied zijn potentieel geschikte vaste rust- en verblijfplaatsen en voortplantingsplaatsen van alpenwatersalamander aanwezig. Op basis van het aanvullend onderzoek kan geconcludeerd worden dat er geen vaste rust- en verblijfplaatsen, voortplantingsplaatsen en functioneel leefgebied binnen het plangebied aanwezig zijn.
- Er is potentieel geschikt habitat aangetroffen voor amfibieën van tabel 1 uit de Flora- en faunawet. De activiteiten kunnen schadelijke effecten hebben (verstoring, vernietiging) op in gebruik zijnde verblijfplaatsen. Soorten uit tabel 1 van de Flora- en faunawet zijn vrijgesteld van een ontheffing. Artikel 2 'Zorgplicht' van de Flora- en faunawet (zie ook paragraaf 7.2.1) blijft wel van kracht. De werkzaamheden dienen op basis van de Gedragscode Flora en Fauna voor Bouwend Nederland/Neprom te worden uitgevoerd teneinde schadelijke effecten op dieren te verzachten of te voorkomen (zie verder hoofdstuk 6.1.3).
- In de watergangen grenzend aan het plangebied zijn potentieel geschikte jaarrond beschermde voortplantingsplaatsen en vaste rust- en verblijfplaatsen en functioneel leefgebied voor bittervoorn, grote modderkruiper en kleine modderkruiper aangetroffen. Uit het aanvullend onderzoek blijkt dat er geen vaste rust- en verblijfplaatsen, voortplantingsplaatsen en functioneel leefgebied binnen het plangebied aanwezig zijn.
- In het plangebied zijn potentieel geschikte jaarrond beschermde voortplantingsplaatsen en vaste rust- en verblijfplaatsen en functioneel leefgebied voor huismus aangetroffen. Op basis van het aanvullend onderzoek kan geconcludeerd worden dat binnen het plangebied in de achtergevel van de boerderij 1 voortplantingsplaats en (essentieel) functioneel leefgebied van huismus aanwezig is. De voortplantingsplaats is tevens potentieel geschikt als winterverblijfplaats voor

huismus. Essentieel functioneel leefgebied / foerageergebied, gelegenheid tot het nemen van stofbadjes en schuilgelegenheid is binnen het plangebied afwezig, maar bevindt zich op 40 meter afstand van het plangebied. Door het treffen van maatregelen zal de voortplantingsplaats worden ontzien.

- In het plangebied zijn potentieel geschikte jaarrond beschermde voortplantingsplaatsen en vaste rust- en verblijfplaatsen en functioneel leefgebied voor steenuil aangetroffen. Op basis van de het aanvullend onderzoek kan geconcludeerd worden dat vaste rust- en verblijfplaatsen en voortplantingsplaatsen binnen het plangebied afwezig zijn. Essentieel functioneel leefgebied is in het plangebied afwezig. Nabij het plangebied is 1 voortplantingsplaats van steenuil aanwezig. De werkzaamheden en toekomstige situatie binnen het plangebied hebben geen schadelijke effecten op deze voortplantingsplaats van steenuil buiten het plangebied.
- In het plangebied zijn potentieel geschikte voortplantingslocaties en functioneel leefgebied aangetroffen voor algemene vogelsoorten en categorie 5- soorten waarvan de nesten alleen beschermd zijn zodra ze in gebruik zijn. Deze vogelnesten vallen alleen tijdens het broedseizoen onder de bescherming van de Flora- en faunawet. Het is mogelijk maatregelen voor de voortplantingsplaatsen te treffen waardoor schadelijke effecten niet optreden. De maatregelen zijn:
 - Door buiten het broedseizoen in het plangebied te werken. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot en met 15 augustus
 - Werken tijdens het broedseizoen is mogelijk zolang er geen schadelijke effecten op een broedgeval optreden.
 - Een ontheffing zal voor het verstoren en/of vernietigen van bezette nesten niet worden verleend.

Conclusie

De aanwezigheid van beschermde dier- en plantensoorten is onderzocht. De Flora- en faunawet wordt niet overtreden. Het aanvragen van een ontheffing Flora- en faunawet is niet nodig. De Flora en Faunawet verzet zich derhalve niet tegen deze bestemmingswijziging.

9. Opzet regels

In dit wijzigingsplan wordt aangesloten bij de regels van het moederplan ' 'Herziening Buitengebied 2015', Loon op Zand'. De regels van het wijzigingsplan bestaan uit drie artikelen.

In het eerste artikel worden de regels van het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2015', Loon op Zand' van toepassing verklaard.

Het tweede artikel benoemt de bij het wijzigingsplan opgenomen verbeelding en regelt dat deze voor het betreffende gebied in de plaats treedt van de verbeelding bij het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2015', Loon op Zand. Op de verbeelding is de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' opgenomen en de aanduiding "specifieke vorm van recreatie – kleinschalig logeren". Daarnaast is een maatvoeringsaanduiding opgenomen, waaruit blijkt dat maximaal 750 m² aan bedrijfsgebouwen aanwezig mogen zijn.

Het derde artikel bepaalt dat het wijzigingsplan kan worden aangehaald als ' 'Wijzigingsplan Moleneind 25 Loon op Zand'.

10. Uitvoerbaarheid

10.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Door middel van een brief zullen omwonenden in kennis gesteld worden van de voorgenomen bestemmingswijziging.

Het plan is daarnaast toegezonden aan de provincie en het Waterschap de Dommel.

Het waterschap De Dommel kan instemmen met het plan. Hierbij de overwegingen:

“Er zijn inderdaad weinig waterbelangen in dit plan. Er geldt geen verplichting ten aanzien van hemelwaterretentie omdat er geen toename, van meer dan 2000m² verhard oppervlak, aan de orde is. Het heeft wel onze voorkeur dat het water in het plangebied infiltreert. De sloot langs de weg is een b-watgang. Het onderhoud hiervan ligt niet bij het waterschap maar bij de aanliggende eigenaren. Wij stellen daarom geen eisen aan het obstakelvrij houden van een bepaalde strook.”

Verder is het vooroverleg bij de provincie afgerond door het e-formulier in te vullen. De conclusie is als volgt: Het door u ingevulde formulier over de in het voorontwerp betrokken ruimtelijke aspecten geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. U kunt het wettelijk vooroverleg dan ook als afgerond beschouwen.

Het ontwerp van het wijzigingsplan ‘Moleneind 25, 2016’ van de gemeente Loon op Zand heeft van donderdag 16 juni 2016 tot en met woensdag 27 juli 2016 voor iedereen ter inzage gelegen. Tevens was het ontwerp wijzigingsplan te raadplegen via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website www.loonopzand.nl. Belanghebbenden konden gedurende de termijn van terinzagelegging zowel schriftelijk als mondeling hun zienswijze indienen op het ontwerpplan. Er zijn 3 zienswijzen ingediend. De resultaten van deze procedure zijn in een nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen verwoord, die als bijlage aan voorliggend plan is toegevoegd.

10.2. Economische uitvoerbaarheid

De realisatie van het project is een initiatief van AMO actieve opvang en vindt plaats op eigen terrein. De bijbehorende kosten, zoals bouwkosten en onderzoekskosten, komen voor rekening van de initiatiefnemer. Voorts zal een verhaalsovereenkomst inzake planschade worden gesloten tussen de AMO actieve opvang en de gemeente. De vergoeding van eventuele succesvolle planschadeclaims zullen op basis van deze overeenkomst op AMO worden verhaald.

Behoudens ambtelijke kosten voor de begeleiding van de procedure zijn er voor de gemeente Loon op Zand daarom geen kosten verbonden aan de procedure. De ambtelijke kosten worden gedekt uit de leges. Onderhavig project is dan ook economisch uitvoerbaar en is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

11. Reparatie na tussenuitspraak Raad van State

Op 6 september 2017 heeft de Raad van State met betrekking tot het vastgestelde wijzigingsplan een tussenuitspraak gedaan.

De Raad van State heeft in die tussenuitspraak/bestuurlijke lus van 6 september 2017, nr 201608659/1/R2 het college opgedragen binnen 20 weken na verzending van de tussenuitspraak met inachtneming van de overwegingen van 8.1. en 9.2. uit de tussenuitspraak de daarin omschreven gebreken te herstellen.

De Raad van State heeft overwogen in overweging 8.1.:

“De Afdeling overweegt dat artikel 18 van de planregels voorziet in enerzijds de functies recreatiebedrijf en recreatieterrein en anderzijds in functies, die slechts zijn toegestaan indien terzake een aanduiding op de verbeelding is opgenomen. De op de verbeelding bij het wijzigingsplan aangebrachte aanduidingen, gezien in samenhang met de toepasselijke planregels, maken niet duidelijk in hoeverre ter plaatse ook bebouwing ten behoeve van anderssoortige (verblijfs)recreatieve functies kan worden opgericht en ten behoeve van welke anderssoortige (verblijfs)recreatieve functies de onbebouwde delen van het perceel kunnen worden gebruikt. In dit verband wijst de Afdeling er ook op dat ten aanzien van kleinschalig logeren in de planregels geen bouwmogelijkheid, maar wel een gebruiksmogelijkheid is opgenomen. Gezien het vorenstaande is het wijzigingsplan in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel.”

In overweging 9.2. heeft de Raad van State overwogen:

“Blijkens de VNG-brochure moet deze gemotiveerd worden toegepast. De daarin aanbevolen afstanden tussen de perceelsgrens van een bedrijf en de gevel van een woning dienen in beginsel te worden aangehouden. In dit geval bedraagt die afstand 10 m. Een rustige woonwijk en een rustig buitengebied worden in de VNG-brochure wat betreft aanvaardbare milieubelasting als vergelijkbare omgevingstypen gezien.

Bij de beoordeling van planologische aanvaardbaarheid van de ter plaatse beoogde activiteiten heeft het college in redelijkheid aansluiting kunnen zoeken bij de richtafstanden die behoren bij een naschoolse opvang en een bed en breakfast.

....

Een en ander betekent ten aanzien van de beoogde activiteiten dat volgens de VNG-brochure een richtafstand van 30 m in plaats van 10 m is aanbevolen, waaraan niet wordt voldaan. Geen onderzoek is verricht naar de vraag of, ondanks de omstandigheid dat de indicatieve richtafstand niet wordt gehaald, ter plaatse van de woning van [appellant], toch een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig zal zijn.

Gelet op het vorenstaande heeft het college onvoldoende gemotiveerd dat ter plaatse sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. “

Gelet op deze uitspraak heeft de Raad van State het college derhalve 2 opdrachten gegeven:

1. Het college dient afdoende vast te leggen welke bouw- en gebruiksmogelijkheden op het perceel zijn toegelaten en - ook in samenhang daarmee - ;
2. nader te motiveren dat ter plaatse van de woning van Moleneind 29 sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;

1. Reparatie mb.t. bouw- en gebruiksmogelijkheden

De huidige bestemming op het perceel Moleneind 25 is volgens het wijzigingsplan “Recreatie – Verblifsrecreatie” met de aanduiding “kleinschalig logeren.”

Toegestaan zijn:

- a. recreatiebedrijven en/of recreatieterreinen bedoeld voor verblifsrecreatie;
- h. kleinschalig logeren uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van verblifsrecreatie – kleinschalig logeren’;
- m. één bedrijfswoning per bestemmingsvlak
- n. aan huis gebonden beroepen;
- o. dagrecreatieve voorzieningen;
- q. (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- r. water, waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen;
- s. groenvoorzieningen;
- u. behoud, herstel en/of ontwikkeling van ecologische waarden, natuurwaarden en/of landschappelijke waarden.

Aanpassing wijzigingsplan

Bij de reparatie van de bouw- en gebruiksmogelijkheden wordt aangesloten bij het beleid ten aanzien van kleinschalig logeren in de toelichting op het bestemmingsplan “Buitengebied 2011”. Daar staat:

Thema kleinschalig logeren en groepsaccommodaties

“Kleinschalig logeren (Bed & Breakfast en/of gastenkamers) is tot een maximum van 250 m² en 5 eenheden, maximaal 70 m² per eenheid, toegestaan. Voor groepsaccommodaties en groepsaccommodaties wordt maximaal 500 m² gehanteerd. “

Met dien verstande dat in de regels van het moederplan is opgenomen dat er bij kleinschalig logeren maximaal 3 verblijfseenheden mogen zijn. Dit aantal wordt ten behoeve van de reparatie niet aangepast.

Aanpassing wijzigingsplan

Om uitvoering te geven aan de tussenuitspraak wordt aan de regels van het wijzigingsplan het volgende toegevoegd:

- **Artikel 18.2.9. wordt ingevoegd luidende:**
Kleinschalig logeren
Voor het bouwen verblijfseenheden ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie - kleinschalig logeren’ gelden de volgende voorwaarden:
 - a) **De oppervlakte per verblijfseenheid bedraagt niet meer dan 70 m².**
 - b) **Het aantal verblijfseenheden mag niet meer bedragen dan 3.**

2. Reparatie i.v.m. aanvaardbaar woon- en leefklimaat

De Raad van State heeft overwogen dat het college in redelijkheid aansluiting heeft kunnen zoeken bij de richtafstanden die behoren bij een naschoolse opvang (richtafstand 30 meter) en een bed- en breakfast (richtafstand 10 meter).

Het wijzigingsplan wordt zo aangepast dat binnen de richtafstand van 30 meter uit de naast gelegen bedrijfswoning geen opvang, i.c. het spelen van kinderen in een professionele zetting, mag plaatsvinden. Deze activiteiten vallen onder de functie dagrecreatie.

Door de richtafstanden uit de handreiking “Bedrijven en milieuzonering” van de VNG uit 2009 aan te houden, wordt voldaan aan de eis dat er ter plaatse van de woning van Moleneind 29 een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig zal zijn.



Afbeelding 30 metercontour van uit woning Moleneind 29 over het plangebied Moleneind 25

Aanpassing wijzigingsplan

Op de verbeelding zal in de zone van 30 meter uit de woning van de burens de aanduiding “specifieke vorm van recreatie, dagrecreatie uitgesloten” worden opgenomen;

In de regels zal opgenomen worden in artikel 2:

- **Artikel 18.1 onder o dagrecreatieve voorzieningen wordt aangevuld met: in de vorm van sport- en speelvoorzieningen ten behoeve van kleinschalige buitensport en spel zoals onder andere een trapveldje, picknicken, vliegeren en outdoor activiteiten;**
“Artikel 18.4.7. wordt ingevoegd luidende: Ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van recreatie - dagrecreatie uitgesloten” is dagrecreatie als bedoeld in artikel 18.1 onder o niet toegestaan.

Aanpassing inrichtingsplan

Omdat binnen de cirkel geen dagrecreatie mag plaatsvinden is het inrichtingsplan (bijlage bij regels en toelichting) ook aangepast, zodat in het inrichtingsplan het gebied binnen de 30 metercontour als privé-erf wordt ingericht..

Bijlagen

1. Geconsolideerde bestemming Recreatie - verblijfsrecreatie
2. Erfbeplantingsplan
3. Geuronderzoek 'omgekeerde werking' bij woningbouw Moleneind 25, Loon op Zand, d.d. april 2014
4. Natuurtoets, rapport van Ecoconsult d.d. 2 april 2015, Rapportkenmerk ER20150329v01.
5. Aanvullend onderzoek, rapport Ecoconsult d.d. 15 december 2015, Rapportkenmerk ER20151211v01
6. Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen.
7. Bijlage bij nota zienswijzen.
8. Bijlage bij nota zienswijzen

