



# Ruimtelijke Onderbouwing

Loonse Molenstraat 36  
Loon Op Zand



Maart 2015

## Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1. Algemeen	3
1.2. Ligging van het plangebied	3
1.3. Vigerend bestemmingsplan	4
1.4. Inhoud van de toelichting	7
<b>2. Beleidskaders</b>	<b>7</b>
2.1. Rijksbeleid	7
2.2. Provinciaal en regionaal beleid	8
2.3. Waterschapsbeleid	8
2.4. Gemeentelijk beleid	9
2.5. Conclusie	10
<b>3. Bestaande situatie</b>	<b>12</b>
3.1. Ruimtelijke structuur	12
3.2. Ontsluiting	12
<b>4. Milieugegevens en onderzoek</b>	<b>13</b>
4.1. Hinder bedrijvigheid	13
4.2. Luchtkwaliteit	14
4.3. Bodemonderzoek	16
4.4. Waterparagraaf	17
4.5. Flora en fauna	18
4.6. Archeologie en cultuurhistorie	19
4.7. Externe veiligheid	20
4.8. Kabels en leidingen	21
4.9. Wet geluidhinder	22
4.10. Planschaderisicoanalyse	22



# 1. Inleiding

## 1.1 Algemeen

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld om de bestaande groepsaccommodaties op het perceel Loonse Molenstraat 36 te Loon op Zand vast te leggen en de woning die als te bestemmen tot bedrijfswoning bij het recreatieve bedrijf in plaats van een bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf in het nieuwe reparatieplan van de gemeente Loon op Zand. Het perceel bestaat thans uit 2 hoofdgebouwen. Vanaf de weg gezien wordt gewoond in het rechtse hoofdgebouw, in het voorste gedeelte. Het achterste gedeelte van dit hoofdgebouw wordt gebruikt als mini groepsaccommodatie en het andere hoofdgebouw wordt geheel als mini groepsaccommodatie gebruikt. Er zijn derhalve 2 mini groepsaccommodaties, waar totaal – bij volledig gebruik – 20 mensen aanwezig zullen zijn. Het perceel wordt ook gebruikt als trouwlocatie.



## 1.2 Ligging van het plangebied

In onderstaand figuur is aangegeven waar het plangebied is gelegen. Het plangebied ligt over een gedeelte van de perceelsgrenzen van het betrokken perceel, waarop de woning met een tweetal mini groepsaccommodaties zijn gelegen tot aan de grens van de huidige agrarische bestemming.

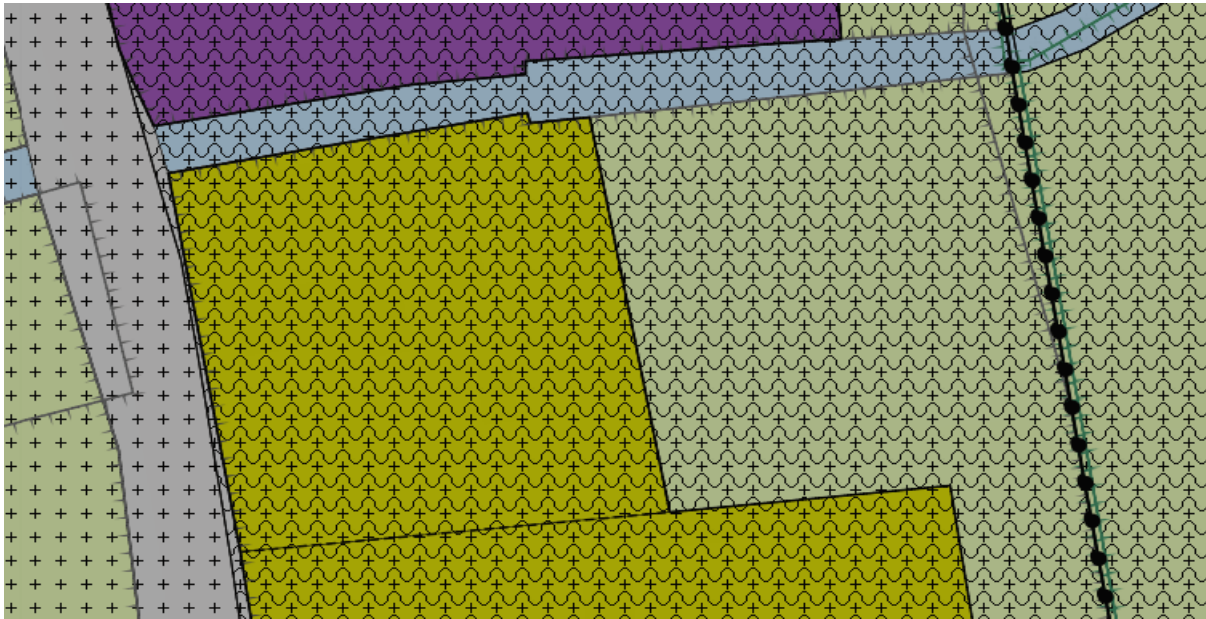


**Figuur 2: Begrenzing plangebied**

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen twee vigerende bestemmingsplannen, namelijk het bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Udenhout, dat op 31 augustus 1978 is vastgesteld en is goedgekeurd op 17 oktober 1979. Binnen dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Landschappelijk waardevol agrarisch gebied'. Daarnaast is het plangebied gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied 2011".

Het bestemmingsplan "Buitengebied 2011" is op 15 december 2011 vastgesteld maar voor wat betreft de woonbestemming heeft de provincie een reactieve aanwijzing gegeven. Daarnaast heeft het gehele perceel een archeologische medebestemming (waarde 2) en een medebestemming 'Waterstaat- attentiegebied waterstaat'. Het gebied heeft de gebiedsaanduidingen "groen-blauwemantel", "Reconstructiewetzone" en "Bebouwingsconcentratiegebied". Door de reactieve aanwijzing van de provincie is de woonbestemming niet in werking getreden. De medebestemmingen zijn wel in werking getreden.



**Figuur 3: Uitsnede vastgesteld bestemmingsplan “Buitengebied 2011” waarbij de woonbestemming door een reactieve aanwijzing niet in werking is getreden maar de overige (mede)bestemmingen wel.**

<p><b>Buitengebied 2011</b></p> <p>planstatus : vastgesteld 2011-12-15</p> <p>identificatie : NL.IMRO.0809.BPBuitengebied</p> <p>type plan : bestemmingsplan</p> <p>naam overheid : Loon op Zand</p> <p>ondergrond : kadaster_loz.dgn</p> <p>IMRO-versie : IMRO2008</p> <p><b>detailinformatie locatie</b></p> <p>Enkelbestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden Bestemd voor: agrarisch met waarden</p> <p>Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 Bestemd voor: waarde</p> <p>Dubbelbestemming Waterstaat - Attentiegebied EHS Bestemd voor: waterstaat</p> <p>Gebiedsaanduiding other: groeneblauwe mantel Artikelnummer: diverse Gebiedsaanduiding groep: overig Regels bij NL.IMRO.0809.BPBuitengebied2011-VG01</p> <p>Gebiedsaanduiding other: bebouwingconcentratie Artikelnummer: diverse Gebiedsaanduiding groep: overig Regels bij NL.IMRO.0809.BPBuitengebied2011-VG01</p> <p>Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone - verweingsgebied Artikelnummer: diverse Gebiedsaanduiding groep: reconstructiewetzone Regels bij NL.IMRO.0809.BPBuitengebied2011-VG01</p>		<p><b>detailinformatie locatie</b></p> <p>Bestemming Wonen - 1 Bestemd voor: wonen</p> <p>Bestemming Waarde - Archeologie 2 Bestemd voor: waarde</p> <p>Bestemming Waterstaat - Attentiegebied EHS Bestemd voor: waterstaat</p> <p>Gebiedsaanduiding karakteristiek saanduiding other: groeneblauwe mantel nummer: diverse saanduiding groep: overig Regels bij NL.IMRO.0809.BPBuitengebied2011-VG01</p> <p>Gebiedsaanduiding other: bebouwingconcentratie nummer: diverse saanduiding groep: overig Regels bij NL.IMRO.0809.BPBuitengebied2011-VG01</p> <p>Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone - verweingsgebied nummer: diverse</p>
---	--	--

## 1.4 Inhoud van de toelichting

Deze ruimtelijke onderbouwing beschrijft in hoofdstuk 1 de inleiding, de ligging van het projectgebied en het geldende bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader beschreven, voor zover dit relevant is voor onderhavig plan. Hoofdstuk 3 gaat in op de ruimtelijke structuur en de ontsluiting van het project. Hoofdstuk 4 geeft de uitgangspunten en randvoorwaarden van het project weer en hoofdstuk 5 de haalbaarheid op het gebied van milieuaspecten en hoofdstuk 6 de maatschappelijke en financiële haalbaarheid.

## 2. Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid.

### 2.1 Rijksbeleid

#### 2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Ruimte haar definitieve Structuurvisie vastgesteld zodat deze van kracht is geworden. Deze Structuurvisie is de vervanger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan. In het MIRT wordt ook de samenhang met decentrale belangen en regionale opgaven besproken.

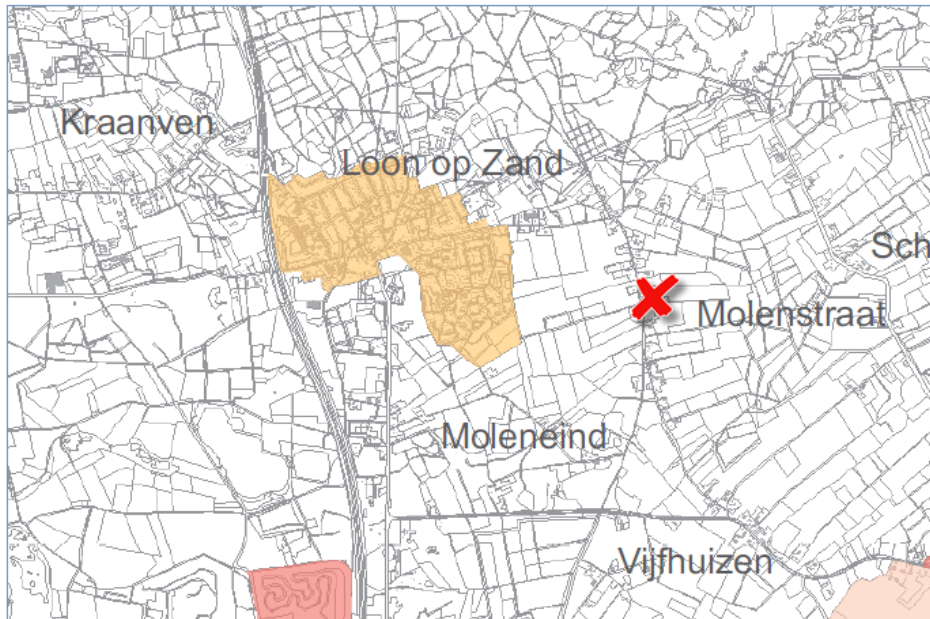
Het onderhavige initiatief is op geen enkele wijze in strijd met het rijksbeleid. Het rijksbeleid is er – onder andere - op gericht om recreatieve voorzieningen te combineren in het landelijke bebouwde gebied, zodat mensen in rust kunnen recreëren, zonder dat hiermee het landelijke gebied wordt verstoord. Het vastleggen van de bestaande situatie in de bestaande gebouwen als groepsaccommodaties is niet in strijd met het rijksbeleid omdat het goed ingepast wordt in het landelijke bebouwde gebied en er geen verstoring plaats zal vinden van de leefomgeving van derden.

### 2.2 Provinciaal en regionaal beleid

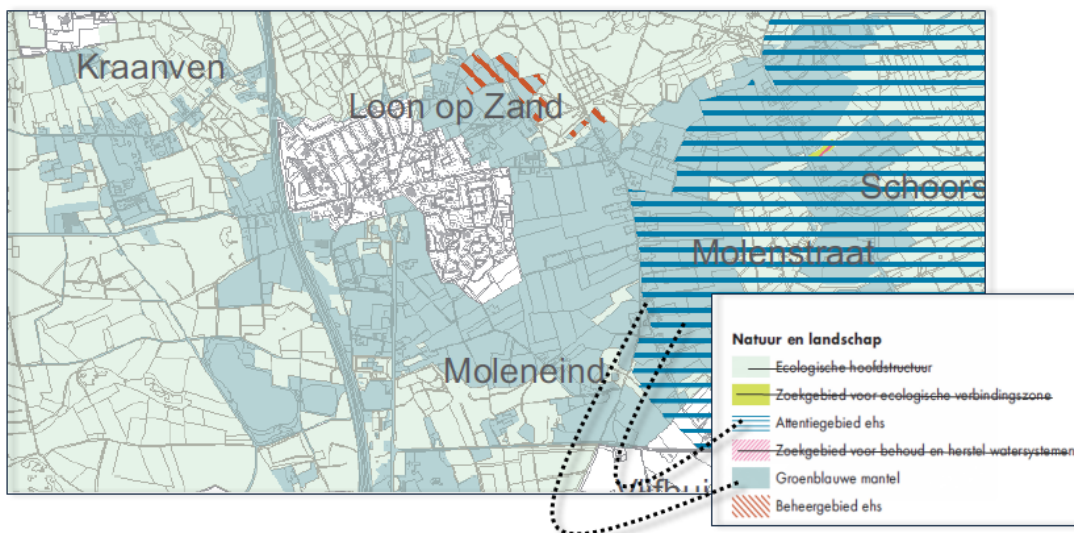
#### 2.2.1 Provinciale Verordening Ruimte (Brabant)

In 2011 is de Provinciale Verordening Ruimte van de provincie Brabant in werking getreden die in 2014 op onderdelen is herzien. Dit omgevingsplan is het richtinggevende integrale plan voor het omgevingsbeleid van de provincie op haar grondgebied. Het gebied is gelegen binnen het bestaande bebouwde gebied. Hierin is transformatie naar een woonbestemming toegestaan.

Het plangebied is binnen het Attentiegebied van de EHS maar buiten de EHS zelf gelegen.



**Figuur 4a: Uitsnede Verordening Ruimte 'Stedelijke ontwikkeling'**



**Figuur 4b: Uitsnede Verordening Ruimte 'Natuur en landschap'**



Het plangebied is buiten het bestaand stedelijk gebied gelegen, binnen de Groenblauwe mantel. Het voorheen geldende provinciale kwaliteitsbeleid uit artikel 2.1 is thans gewijzigd in artikel 3.1. Hierin wordt voorgeschreven dat bij een ontwikkeling buiten dit bestaand stedelijk gebied een zorgplicht geldt voor de ruimtelijke kwaliteit (3.1) en dat dient te worden bijgedragen aan een kwaliteitsverbetering van het landschap (3.2). Hierbij is van belang dat indien sprake is van het instandhouden van een cultuurhistorisch gebouw, waarbij de overtollige bebouwing is gesloopt of wordt gesloopt, reeds wordt voldaan aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Hierdoor wordt ook een bijdrage geleverd aan de versterking van de landschappelijke waarden van het gebied (aanplant groen, in stand houden van het bestaande groen) en de ecologische waarden (extra mogelijkheden voor het maken van nesten voor vogels, nestmogelijkheden voor weidevogels in het broedseizoen) en het watersysteem (infiltratie van water in de bodem).



In het verleden zijn reeds gebouwen gesloopt en het monumentale gebouw op het perceel wordt door onderhavig initiatief in stand gehouden en is verrijkt door een landschappelijke inpassing, waarbij groen is aangeplant, een bomenrij is aangelegd en waarbij het perceel van de weg gezien landschappelijk is verfraaid met een volle, kwalitatief hoogstaande heg.

In het nieuwe bestemmingsplan worden de bouwrechten die nog op het perceel rusten, behoudens de gebouwen die nu nog aanwezig zijn, wegbestemd en de gronden zullen voor een gedeelte tot wonen worden bestemd. Hierdoor is het in de toekomst niet meer mogelijk om een agrarisch bedrijf op dit perceel te vestigen en mogen geen agrarische gebouwen meer worden opgericht. Dit heeft een waardedrukkend effect op het perceel en daardoor is sprake van een desinvestering.

Volgens de Stika-normen van de gemeente moet een waardevermeerdering van het perceel worden gecompenseerd door een compensatiebedrag te betalen, danwel een investering in het landschap te doen. Dit is reeds gebeurd doordat artikel 3.1 het toestaat om deze investering te doen door het in stand houden van een cultuurhistorisch gebouw maar om ervoor te zorgen dat deze normen zeker worden behaald is ook een Stika-berekening gemaakt:

[concept] Rekenmodel kwaliteitsbijdrage Loon op Zand													
initiatief	initiatief			Legenda									
datum	10-3-2015			selecteren									
aanvrager	naam			toevoegen									
behandeld door	naam			check m² kavel									
 													
kavel	huidig gebruik	grootte	ehd	waarde / m²	bvo/bbo	m² kavel	waarde / m²	totale waarde	toelichting				
1	Agrarische bedrijfswooning	250,00	m² bouwvlak	€ 70,00	1,00	250,00	€ 70,00	€ 17.500,00					
2	Agrarisch bouwvlak/bouwvlak	1750,00	m² bouwvlak	€ 20,00	1,00	1750,00	€ 20,00	€ 35.000,00					
3			m²?	€ -	1,00	0,00	€ -	€ -					
4	Agrarisch grond (onbebouwd)	1180,00	m² kavel	€ 7,00	1,00	1180,00	€ 7,00	€ 8.260,00					
5	Agrarisch grond (onbebouwd)	3180,00	m² kavel	€ 7,00	1,00	3180,00	€ 7,00	€ 22.260,00					
6		0,00	m²?	€ -	1,00	0,00	€ -	€ -					
7		0,00	m²?	€ -	1,00	0,00	€ -	€ -					
8		0,00	m²?	€ -	1,00	0,00	€ -	€ -					
9		0,00	m²?	€ -	1,00	0,00	€ -	€ -					
10		0,00	m²?	€ -	1,00	0,00	€ -	€ -					
eigen invoer									Categorieën die enkel op basis van individuele taxatie kunnen worden gewaardeerd				
11		0,00	m²	€ -	1,00	-	€ -	€ -					
12		0,00	m²	€ -	1,00	-	€ -	€ -					
<b>totaal</b>						<b>6.360,00</b>	<b>13,05</b>	<b>€ 83.020,00</b>					
kavel	toekomstig gebruik	grootte	ehd	waarde / m²	bvo/bbo	m² kavel	waarde / m²	totale waarde	verschil / m²	verschil totaal	toewijzing	%	bijdrage
	Intensieve recreatie / horeca (landelijk karakter) (bebouwd)	2000,00	m² bouwvlak	€ 50,00	1,00	2000,00	€ 50,00	€ 100.000,00					
	Extensieve recreatie (onbebouwd)	1450,00	m² kavel	€ 12,50	1,00	1450,00	€ 12,50	€ 18.125,00					
	Agrarisch grond (onbebouwd)	2910,00	m² kavel	€ 7,00	1,00	2910,00	€ 7,00	€ 20.370,00					
		0,00	m²?	€ -	1,00	0,00	€ -	€ -					
		0,00	m²?	€ -	1,00	0,00	€ -	€ -					
		0,00	m²?	€ -	1,00	0,00	€ -	€ -					
		0,00	m²?	€ -	1,00	0,00	€ -	€ -					
		0,00	m²?	€ -	1,00	0,00	€ -	€ -					
		0,00	m²?	€ -	1,00	0,00	€ -	€ -					
eigen invoer													
		0,00	m²	€ -	1,00	-	€ -	€ -					
		0,00	m²	€ -	1,00	-	€ -	€ -					
<b>totaal</b>						<b>6.360,00</b>	<b>21,78</b>	<b>€ 138.495,00</b>	<b>8,72</b>	<b>€ 55.475,00</b>	<b>basis</b>	<b>20%</b>	<b>€ 11.095,00</b>

Uit het rekenmodel blijkt dat voor €11095,00 aan kwaliteitsbijdrage moet worden betaald of gecompenseerd.

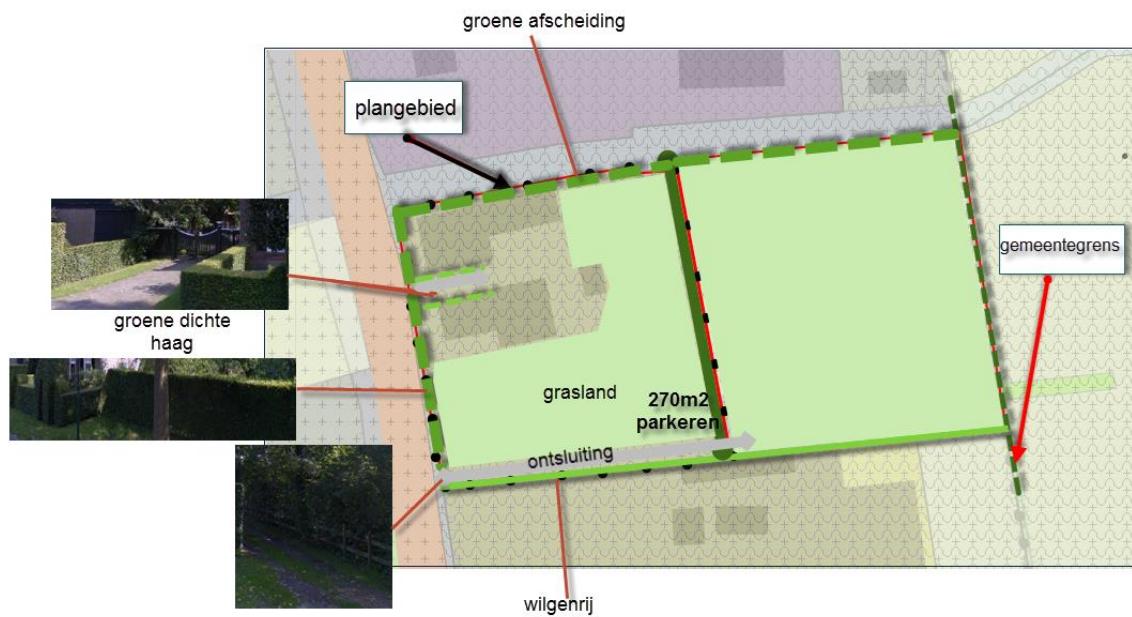
Deze investering wordt bereikt door de aangelegde bomenrij van 20 knotwilgen x €100,00 = €2000,00. Hiermee wordt al voldaan aan de stika-normen. Daarnaast zijn extra investeringen gedaan:

De nieuwe groene afscheiding in de vorm van een heg heeft een lengte van 55 meter en een breedte van 1 meter. Hierdoor ontstaat een groene singel van 55m2. Dit geeft een investering van €380,00.

Verder is aan de achterzijde nog een haksingel aangelegd van 55 meter lengte en een breedte van 2 meter. Totaal 110m2 wat een investering geeft van €620,00.

De onderhoudskosten bedragen per jaar €65,00 wat in het tijdsvak van 10 jaar een investering betekent van €650,00. Aanplant 5 middelgrote bomen: investering 5 x € 250,00= € 1250,00  
Totale investering: €4900,00.

Hiervoor kan het volgende inrichtingsplan voorgesteld, dat overigens reeds is gerealiseerd, behoudens het maken van de extra parkeerplaatsen en het vergroten van het parkeerterrein:



Daarnaast mogen de kosten die zijn gemaakt om het monument te verbeteren ook worden gebruikt als compensatie. Initiatiefnemers heeft twee facturen overlegd waaruit blijkt dat meer dan €20.000,00 is geïnvesteerd in het monument. De werkelijke kosten zijn een veelvoud hiervan maar uit deze nota's blijkt al dat voldoende is gecompenseerd voor het kwaliteitsmenu van de provincie. Een bijdrage hoeft niet meer te worden afgedragen.

## 2.3 Waterschapsbeleid

Onderhavig plangebied is gelegen binnen het waterbeheersgebied van het Waterschap Brabantse Delta. 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 m<sup>2</sup> toeneemt en er wordt geloosd op oppervlaktewater is een retentieverplichting. Bij deze nieuwe ontwikkelingen dienen uitlopende materialen worden voorkomen dat deze worden gebruikt.

Onderhavig plan voorziet niet in extra verharding, behoudens half verharding voor het parkeren en enkele paden en de bestaande watergangen wijzigen niet. Binnen het plangebied zijn ook geen watergangen gelegen. Hierdoor is verder geen waterbelang aanwezig. Voorts is de Keur niet van toepassing op onderhavig initiatief.

## 2.4 Gemeentelijk beleid

### 2.4.1 Structuurvisie Loon op Zand 2030

#### Hoofdambities en koers

Uitgangspunt voor de ruimtelijke koers voor de komende jaren is het behouden en waar mogelijk versterken van de bestaande kwaliteiten en het op adequate wijze inspelen op trends en ontwikkelingen. De belangrijkste ambities, gelet op het voorliggende initiatief, zijn gericht op het:

- behouden en versterken van de eigen identiteit van groene en recreatieve gemeente;
- behouden en versterken van het contrast met de nabij gelegen stedelijke gebieden;
- versterken van onze positie als topgemeente op het gebied van recreatie en toerisme, in combinatie met de instandhouding van een goede bereikbaarheid van de kernen;

De projectlocatie maakt onderdeel uit van een historisch bebouwingslint c.q. –cluster. Kenmerkend voor de bebouwingslinten is de afwisseling tussen bebouwde en open delen in het lint. De open delen geven mooie doorzichten naar het (half) open landschap. Deze zichtlijnen maken beleving van het landschap mogelijk. Er is zodoende altijd een samenhang aanwezig tussen het lint en het achterliggende landschap. De linten zijn daarmee identiteitsdragers van het landschap.

Het karakter van de linten in het buitengebied verandert langzaam maar zeker door verschuiving van agrarische bedrijvigheid naar particulier en commercieel niet-agrarisch grondgebruik. Dit karakter wordt mede bepaald door de aard en vorm van gebouwen en bijgebouwen, bouwvolumes, ontsluitingen, hekken en poorten en beplantingen.

Nieuwe ontwikkelingen in de linten zijn in principe toegestaan omdat ze kunnen bijdragen aan de plattelandseconomie, maar dienen wel de bestaande kwaliteiten van de linten te versterken. Het gaat daarbij om begrippen als attractiviteit, landschappelijk, stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp, ruimtelijke samenhang op het erf (het ensemble van bebouwing en groene elementen, bij voorkeur gebiedseigen beplantingen) en met het omliggende landschap en de omliggende bouwmassa.

In het buitengebied is ruimte voor kleinschalige hotelvoorzieningen en campings, waarbij versterking van het landschap een belangrijke randvoorwaarde is.

## 2.5 Conclusie Beleidskader

Het initiatief is getoetst aan het rijksbeleid, het provinciale beleid en regionale beleid en het eigen gemeentelijke beleid. Uit de deelconclusies blijkt reeds dat het plan niet in strijd is met het beleidskader, waar het beleidskader al van toepassing is. Het betreft hier immers een kleinschalig initiatief.

### 3. Bestaande situatie en nieuwe situatie

#### 3.1 Beschrijving perceel en ontwikkeling

Het perceel bestaat uit het voormalige agrarische bedrijf met voormalige bedrijfsgebouwen en een voorhuis. In het nieuwe bestemmingsplan zal de woning worden bestemd tot bedrijfswoning bij het recreatieve bedrijf. De voormalige agrarische schuren worden gebruikt als groepsaccommodatie(s) en trouwlocatie.



*Figuur 6: Diverse foto's plangebied*

### 3.2 Ontsluiting en parkeren

De bestaande ontsluiting van het perceel wijzigt niet. Voor het parkeren is reeds voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Er zijn 10 parkeerplaatsen aanwezig.

Voor een groepsaccommodatie of bed and breakfast kent het parkeerbeleid van Loon op Zand geen parkeernormen, maar wordt aangesloten bij de CROW 182, voor weinig stedelijk gebied.

Voor een pension/B&B geldt een parkeernorm van 0,5 per kamer. Er zullen maximaal 20 personen aanwezig zijn in de groepsaccommodatie en de B&B bij maximaal gebruik. Hiervoor zijn dan ook voldoende parkeerplaatsen (10 van de totaal 15 pp) aanwezig. Voor eventueel personeel en de eigenaren worden parkeerplaatsen bij de nieuwe woning gerealiseerd. Hier komen 4 parkeerplaatsen. Hiermee zijn de 15 parkeerplaatsen ruim voldoende, zodat nog één extra parkeerplaats moet worden aangelegd. Er is totaal 270m<sup>2</sup> gerealiseerd aan oppervlakte voor parkeren maar er is nog meer ruimte op het terrein waar kan worden geparkeerd en dit zal worden verruimd naar maximaal 400m<sup>2</sup>, wat voldoende is voor rijbanen, draaicirkels en dergelijke. De gasten voor de bruiloften (wat een incidentele activiteit is) kunnen parkeren op het gras, op eigen terrein.

Ook wordt voldaan aan de eis dat de inrit voldoende breedte moet hebben en dat de loopafstand tussen parkeerplaatsen en woning/recreatievoorzieningen niet te lang mogen zijn. De parkeerplaatsen zijn op het terrein gerealiseerd, dat voor extensieve recreatie wordt bestemd. Hier zal ook de 15<sup>e</sup> parkeerplaats worden aangelegd.

## 4. Milieugegevens en onderzoek

### 4.1 Hinder bedrijvigheid

#### Inleiding

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.

#### Beoordeling

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt getoetst conform:

- VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009);
- Wet milieubeheer.

VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'

De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen.

De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van de bedrijven en anderzijds de gevel van een woning. De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken.

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-handreiking ook het omgevingstype gemengd gebied.

Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies. Overigens worden geen geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt, behoudens dat de bedrijfswoning wordt getransformeerd van bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf naar een bedrijfswoning bij een recreatief bedrijf. De recreatieve functie is niet beperkend voor deze woning 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 waarbij voor een recreatieve functie als groepsaccommodatie geen afstand geldt tot een woning. Naast het perceel is het garagebedrijf van initiatiefnemer gelegen. De afstand tussen het garagebedrijf en de gebouwen in het plangebied is ruim voldoende (meer dan 30 meter). Overigens is een bedrijfswoning minder beschermd dan een burgerwoning. Het nieuwe bestemmingsplan maakt geen burgerwoning mogelijk.

#### Conclusie

De directe omgeving van het plangebied is te typeren als gemengd gebied. In de omgeving bevinden zich voornamelijk woningen en bedrijven. Het transformeren van een agrarische bedrijfswoning naar bedrijfswoning bij een recreatief bedrijf zal de bedrijvigheid niet beperken en de bedrijvigheid is op voldoende afstand van de woningen gelegen.

## 4.2 Luchtkwaliteit

### Inleiding

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze wet is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet getoetst hoeft te worden aan de wettelijke grenswaarden. Hierin staat dat meer dan 1,2 microgram stikstofdioxide en/of fijnstof per m<sup>3</sup> wordt aangemerkt als in betekenende mate.

### Beoordeling

In de Regeling niet in betekenende mate is dit doorvertaald naar 1.500 woningen, ofwel 7.500 verkeersbewegingen (uitgaande van 5 verkeersbewegingen per woning, conservatieve aanname conform de ASVV 2004). De ontwikkeling van een aantal recreatieve voorzieningen met transformatie van agrarische bedrijfswoning naar een bedrijfswoning ten behoeve van een recreatieve functie resulteert conform de Regeling niet in betekenende mate niet in een significante verslechtering van de luchtkwaliteit en hoeft daarom niet te worden getoetst aan de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit.

### Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan het wetgevende kader voor luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

## 4.3 Bodemonderzoek

### Inleiding

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

### Beoordeling

Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is. Een bodemonderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn en moet een vastgestelde informatiekwiteit bieden. Indien aan die voorwaarden niet kan worden voldaan, dient aanvullend onderzoek plaats te vinden. Wanneer uit het onderzoek blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel, dient vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden een bodemsanering te worden uitgevoerd om de bodem wel geschikt te maken, of dient de aanvraag te worden geweigerd.

De gehele ontwikkeling betreft een formalisering van een bestaande situatie binnen bestaande gebouwen. Er wordt verder niet gebouwd zodat bodemonderzoek niet nodig is. Uit het bodemloket blijkt dat de bodem niet verdacht is voor bodemverontreiniging. Bovendien hebben de voorgaande eigenaren per brief verklaard dat geen bodemversturende activiteiten hebben plaatsgevonden.

### Conclusie

Er is verder geen bodemonderzoek nodig.



## 4.4 Waterparagraaf

### 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.

### Beoordeling

De gemeente is niet primair verantwoordelijk voor alle watertaken, maar moet de waterbelangen wel goed beschrijven en afwegen binnen de ruimtelijke ordening. Een van de instrumenten hiervoor is de verplichte watertoets. De watertoets houdt in dat het Waterschap beoordeelt of de waterbelangen voldoende betrokken zijn. De voor de gemeente en waterschap van belang zijnde wateraspecten zijn hieronder beschreven. Volgens de Wet gemeentelijke watertaken (2008) is de gemeente verantwoordelijk voor het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater en hemelwater. De gemeente mag vervolgens zelf bepalen op welke wijze het ingezamelde hemelwater wordt verwerkt. Verder heeft de gemeente de zorgplicht om structurele problemen als gevolg van een voor de gebruiksfunctie nadelige grondwaterstand in openbaar bebouwd gebied te voorkomen of te beperken.

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders.

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 2000m<sup>2</sup> verharding geldt een vrijstelling van het Waterschap. Dit houdt in dat slechts een waterbelang aanwezig is als er meer wordt verhard dan 2000m<sup>2</sup>.

### Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het onderdeel Water geen belemmering voor onderhavig initiatief. Er wordt sowieso niet verhard maar als er al zou worden verhard dan blijft dit onder de vrijstellingsgrens van 2000m<sup>2</sup>.

## 4.5 Flora en fauna

### Inleiding

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden beoordeeld of het plan natuurwaarden kan verstoren die in strijd is met de natuurwetgeving zoals de Flora- en Faunawet.

### Beoordeling

De belangrijkste natuurwaarden zijn vastgelegd in de gebiedsgericht beleid. Hiervoor zijn Natuurbeschermingsgebieden, Habitatrichtlijngebieden en Vogelrichtlijngebieden aangewezen. Bij ieder ruimtelijk initiatief dient te worden gekeken naar flora- en fauna aspecten.

#### *Gebiedsbescherming*

Voor de gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen met een hoge wettelijke bescherming. Hiervoor zijn Natura 2000-gebieden en gebieden onderdeel uitmakend van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) opgenomen.

#### *Soortbescherming*

Op basis van de Flora- en faunawet zijn gebieden aangewezen voor de bescherming van dier- en plantensoorten. De werkingssfeer van de Flora- en faunawet is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft soorten overal in Nederland bescherming. Op grond van de Flora- en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten.

#### *Zorgplicht*

De zorgplicht Flora- en faunawet is mede van toepassing op de beschermde soorten waarvoor geen ontheffing hoeft te worden verkregen. Dit houdt in, dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren en planten (inclusief hun leefomgeving).

Concreet betekent dit dat bij een ruimtelijke ingreep rekening moet worden gehouden met alle aanwezige dieren en planten door middel van planning en uitvoering. Voor alle grondgebonden zoogdieren en amfibieën in het plangebied geldt de zorgplicht. Dit houdt in dat deze dieren gedurende de werkzaamheden zoveel mogelijk moeten worden ontzien.

### Conclusie

Er vinden geen dusdanige werkzaamheden plaats die tot verstoring van natuurwaarden kunnen leiden. Bovendien staat het geldende bestemmingsplan al bebouwing toe die ook mag worden vervangen zonder dat hiervoor nader onderzoek nodig is. Overigens zal onderhavig plan ook niet leiden tot verstoring van dergelijke waarden.

## 4.6 Archeologie en Cultuurhistorie

### Inleiding

In 1998 is door de betreffende landen het Verdrag van Malta gesloten, waarin de doelstelling is verankerd tot bescherming en het behoud van archeologische waarden. In het kader van de ruimtelijke ordening dient deze bescherming van archeologische waarden te worden meegewogen in de besluitvorming. Ook is de cultuurhistorie beoordeeld omdat de woning aan de Loonse Molenstraat 36 een gemeentelijk monument is.

### Beoordeling

Het plangebied wordt op de Provinciale waardenkaart (IKAW) aangeduid als een zone met een hoge archeologische verwachting. De bescherming van deze archeologische waarden wordt geregeld via het bestemmingsplan. De volgende ontheffingscriteria zijn op deze categorie van toepassing:

oppervlakte plangebied tot 100 vierkante meter (wettelijke ondergrens);  
diepte bodemingreep tot 50 centimeter onder maaiveld.

Wat betreft de cultuurhistorie geldt dat het monument niet wordt aangetast. De authenticiteit blijft behouden en door het recreatieve gebruik komt het pand niet onder druk te staan, omdat de woning zelf geen deel uitmaakt van de ontwikkeling tot recreatief bedrijf. De woning wordt bewoond door de beheerder van de recreatieve functie.

### Conclusie

Onderhavig plan voorziet geen bodeminggrepen, zodat op dit moment geen archeologisch onderzoek nodig is. Wel dient in het plangebied de dubbelbestemming archeologie gehandhaafd te blijven. Omdat het gebied op de Provinciale waardenkaart (IKAW) aangeduid is als een zone met een hoge archeologische verwachting, is bij toekomstige ingrepen, die dieper gaan dan 50 cm onder maaiveld en waarvan de oppervlakte groter is dan 100 vierkante meter, archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Wat betreft cultuurhistorie zal het gemeentelijke monument niet worden verstoord door onderhavige ontwikkeling en blijft de authenticiteit in stand.

## 4.7 Externe Veiligheid

### Inleiding

Het aspect externe veiligheid kan relevant zijn vanwege bedrijven (inrichtingen) die met gevaarlijke stoffen werken en vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en door buisleidingen.

### Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

#### *Toetsingskader*

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico.

Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

## Beoordeling

### *Aanwezige Bevi-bedrijven*

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is het Register risicosituaties gevaarlijke stoffen (RRGS) als ook de professionele risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling niet is gelegen binnen de risicocontouren of invloedsgebieden van een risicovolle inrichting.

### *Transport en externe veiligheid*

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 31 juli 2012, waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage 2, 3 en 4 van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10-6 per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van de circulaire de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10-6 per jaar.

Op het moment dat het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) in werking treedt moet voor sommige transportassen rekening worden gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand. In het toekomstige Btev is beschreven aan welke voorwaarden het bouwen in een PAG moet voldoen.

Indien binnen het invloedsgebied van een transportas nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien en er een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico of een toename van het groepsrisico optreedt, dient bij de vaststelling van het ruimtelijk besluit, het groepsrisico te worden verantwoord. Volgens de circulaire gelden geen beperkingen voor het ruimtegebruik voor het gebied dat verder ligt dan 200 m van de transportas.

### *Beoordeling transport*

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transport-assen zijn gelegen is de professionele risicokaart geraadpleegd. De onderstaande transportassen zijn beoordeeld.

### *Rijks-, vaar- en spoorwegen*

Het plangebied ligt op meer dan 200 meter van een rijks-, vaar- of spoorweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (zoals opgenomen in bijlage 2, 3 en 4 van de circulaire). Gelet hierop zijn risicoberekeningen niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

Daarnaast leidt de ontwikkeling niet tot een toename van de personendichtheid in het gebied die van invloed is voor het groepsrisico. De oriëntatiewaarde zal niet worden overschreden.

### *Buisleidingen*

Om te bepalen of er in de directe omgeving buisleidingen zijn gelegen waarop de circulaire van toepassing is, is het RRGS geraadpleegd. Uit het RRGS blijkt dat er binnen en in de nabijheid van het plangebied geen hogedruk buisleidingen zijn gelegen.

## Conclusie

Er zijn geen risico's aanwezig als gevolg van de opslag, productie of transport van gevaarlijke stoffen in de buurt van dit perceel. Ook is geen LPG-vulstation of andere risicobron in de nabijheid aanwezig. Het plangebied is niet gelegen binnen een zone van een weg voor gevaarlijk vervoer of in een zone van een buisleiding. Het initiatief is niet in strijd met de externe veiligheid.

### 4.8 Kabels en Leidingen

Er zijn op en rond het perceel geen relevante kabels en leidingen aanwezig waarmee rekening moet worden gehouden. Bovendien wordt de bodem niet geroerd.

### 4.9 Wet geluidhinder

#### Inleiding

##### *Wet geluidhinder algemeen*

De Wet geluidhinder (Wgh) geeft regels wanneer een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd en waar dit aan moet voldoen. Een aantal belangrijke aspecten zijn:

- Bij een voorgenomen wijziging van een planologisch regiem binnen een geluidzone is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Bij hogere geluidbelasting dan de voorkeurswaarde kan een hogere grenswaarde nodig zijn.
- De bevoegdheid voor het vaststellen van een hogere waarde ligt in de meeste gevallen bij de gemeente, met in het akoestisch onderzoek verplichte aandacht voor mogelijke maatregelen en de motivatie.
- Eenheid van de geluidbelasting is de Lden (Lday, evening, night) in dB, een Europese dosismaat voor geluid voor weg- en railverkeer. De Lden staat voor het jaargemiddelde A-gewogen geluidsniveau over een etmaal. De voorkeurswaarde voor wegverkeerslawaaï bedraagt Lden = 48 dB, voor railverkeer is dat Lden = 55 dB.

##### *Relatie ruimtelijk plan en Wet geluidhinder*

In de Wgh is geregeld dat bij een bestemmingsplanwijziging of andere wijziging van het planologische kader een akoestisch onderzoek de gevolgen voor geluidgevoelige objecten binnen de zone in beeld moet brengen. Uitgangspunt is dat voor alle woningen binnen de zone de voorkeursgrenswaarde van Lden=48 dB voor wegverkeer en Lden =55 dB voor railverkeer wordt gerealiseerd. Bij hogere waarden moet uit akoestisch onderzoek blijken welke maatregelen nodig zijn om wel aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

#### Beoordeling

Het plan behelst niet het mogelijk maken van een nieuw geluidsgevoelig object. De bestaande bedrijfswoning is reeds bestemd. Van belang hierbij is te noemen dat de bedrijfswoning binnen het gehele voorste bebouwingsvlak mag worden opgericht.

#### Conclusie

Het aspect geluid vormt hiermee geen belemmering voor realisatie van het plan.

#### 4.10 Planschaderisicoanalyse

Pasmaat advies heeft beoordeeld of kans bestaat op planschade. Dit is niet het geval. Het perceel mag reeds aan de voorzijde worden bewoond en ook het achterterrein mocht al worden bebouwd en gebruikt, waardoor reeds uitzicht bestond over de percelen van derden. De bouwhoogte wijzigt ook niet zodat geen sprake is van aantasting van uitzicht en dergelijke voor derden. De gemeente Loon op Zand en opdrachtgever zullen een overeenkomst tekenen waarin een eventueel planschade-risico geheel wordt afgedekt voor de gemeente.

