

Ruimtelijke onderbouwing

Herbestemming bestaande aanleunwoning

naar kleinschalig logeerverblijf.

Moleneind 11 te Loon op Zand



Verzoeker:



Inhoud

Inhoud	2
1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.1.1 Huidige aanleunwoning	3
1.1.2 Mogelijkheden aanleunwoning	3
1.2 Plangebied	4
1.2.1 Woonhuis met huidige aanleunwoning visueel	5
2. Juridisch kader	6
2.1 Bestemmingsplan “Buitengebied 2011”	6
2.2 Structuurvisie ‘Loon op Zand 2030’	6
2.3 Verordening ruimte 2014	7
2.4 Recreatie en toerisme	7
2.5 Gebruik overige bedrijfsgebouwen	7
2.6 Caravanstalling en kleinschalig logeerverblijf	7
3. Ruimtelijke impact	8
3.1 Impact op de omgeving	8
3.2 Verkeersbewegingen en parkeren	8
3.3 Geluidsoverlast	8
3.4 Veiligheid	9
3.5 Alcohol verkoop	9
3.6 Afvalstromen	9
3.7 Propaangas tank	9
4. Bijlage	10

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 7 juli 2015 is middels een brief aangegeven dat gemeente Loon op Zand in beginsel bereid is om medewerking te verlenen aan het opstarten van een project afwijkingsprocedure (Kenmerk 2015.08569). Dit oordeel is voortgekomen uit het aangeleverde principeverzoek met bijbehorende informatie voor het realiseren van een kleinschalig logeerverblijf (binnen de huidige bebouwing) gelegen op het perceel Moleneind 11 te Loon op Zand.

De voorgestelde plannen zijn in strijd met het vigerend bestemmingsplan, het afwijken is alleen mogelijk indien de geplande activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening.

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan “buitengebied 2011” en heeft de enkelbestemming bedrijf. Het realiseren van een kleinschalig logeerverblijf in de bestaande aanleunwoning is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt het toekomstplan uitvoerig beschreven.

1.1.1 Huidige aanleunwoning

Op dit moment staat de huidige aanleunwoning leeg, de moeder van de initiatiefnemer heeft hier vanaf 2002 met veel plezier gewoond na het overlijden van de vader van initiatiefnemer. En heeft kunnen genieten van haar eigen plek en leefomgeving.

Moeder is afgelopen december tijdens het wandelen gevallen met de rollator, door haar fysieke gesteldheid was het noodzakelijk om haar naar het ziekenhuis te brengen. Ze heeft goede en slechte momenten gekend, de kerst vieren zonder de kinderen en kleinkinderen viel haar ontzettend zwaar. In de nacht van 28 op 29 december 2014 is moeder overleden.

1.1.2 Mogelijkheden aanleunwoning

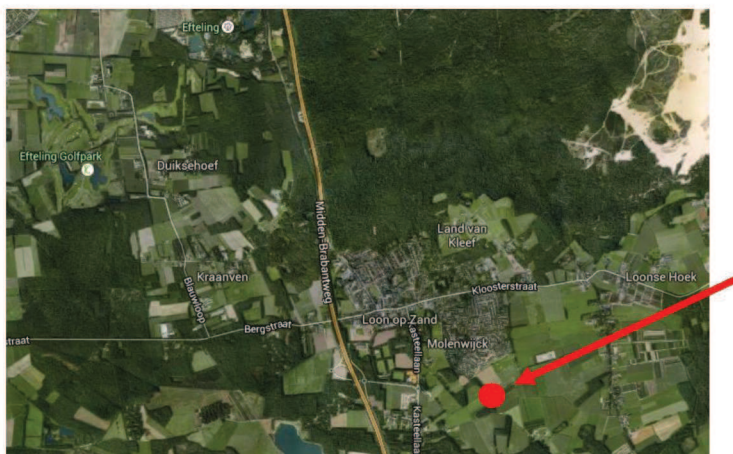
Nu we een aantal maanden verder zijn, wil de initiatiefnemer de stap gaan nemen om de bestaande aanleunwoning om te bouwen tot een kleinschalig logeerverblijf. Volgens het bestemmingsplan (bestemming ‘bedrijf’), is dit niet mogelijk. In overleg met de gemeente is er in beginsel medewerking verklaard op het ingestuurde principe verzoek.

1.2 Plangebied

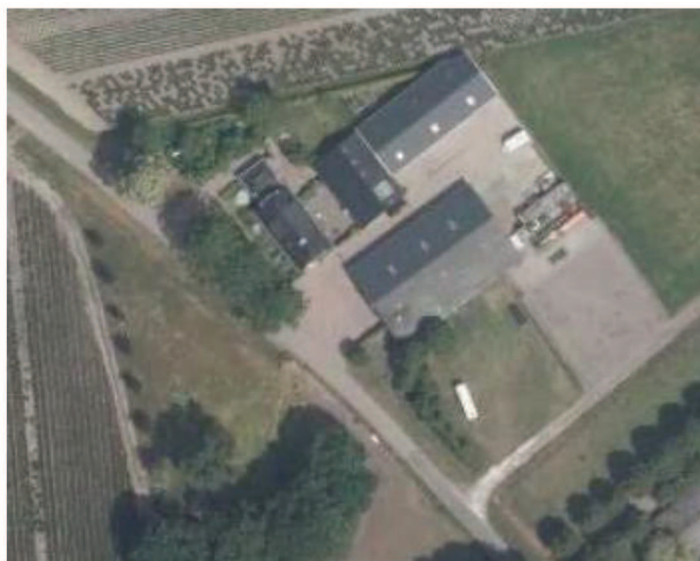
De geschreven ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking tot het perceel "Moleneind 11" Loon op Zand. Het perceel is kadastraal bekend in gemeente Loon op Zand, sectie E, nummer 3438.

Op de onderstaande situering is het plangebied weergegeven, hierop is te zien hoe het perceel ligt binnen de gemeente Loon op Zand.

Situering woonhuis familie [REDACTED]



Luchtopname woonhuis familie [REDACTED]



1.2.1 Woonhuis met huidige aanleunwoning visueel

Het woonhuis van de familie ■■■ is gelegen aan de zuidzijde van Loon op Zand, de afstand tot het centrum is 1.2km. het toekomstige logeerverblijf is gebouwd vast aan en gedeeltelijk in de bestaande bedrijfswoning en heeft een eigen entree. Het logeerverblijf beschikt over een leef oppervlak van 70m² en bestaat uit één verblijfsunit.

De huidige constructieve situatie van de woning wordt niet gewijzigd, buiten het jaarlijkse onderhoud. Het gebruik van de woning wijzigt wel ten opzichte van de huidige situatie maar dit heeft géén constructieve gevolgen.

In de directe omgeving zijn er diverse recreatie mogelijkheden: De Efteling, Beekse Bergen, Loonse en Drunense duinen en Blauwe Meer maar ook de steden Tilburg en Waalwijk zijn binnen 10 minuten bereikbaar met de auto.

Impressie uitstraling woonhuis tot directe omgeving.



Gezamenlijke voor-en achtertuin van het woonhuis



2. Juridisch kader

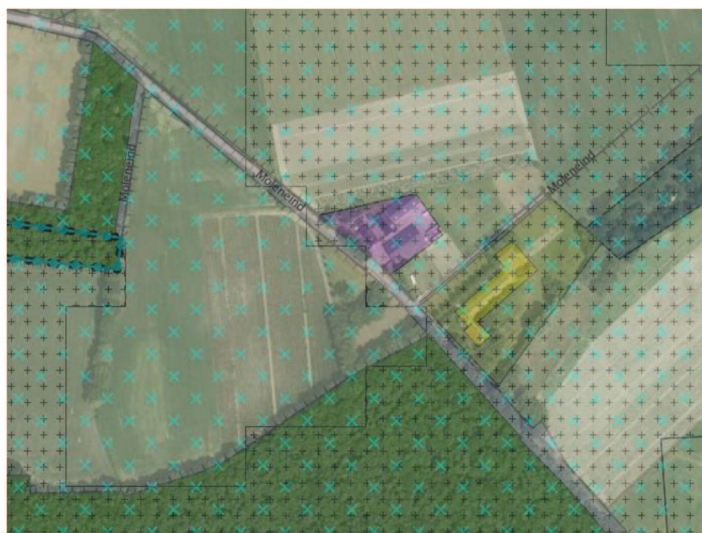
In dit hoofdstuk wordt het juridische kader besproken omtrent de aanvraag project afwijkingsprocedure.

2.1 Bestemmingsplan “Buitengebied 2011”

Het perceel Moleneind 11 heeft de bestemming ‘Bedrijf’ in het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2011’. Daarnaast geldt de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’. Op het perceel geldt de functieaanduiding ‘caravanstalling’ en het perceel ligt in de groenblauwe mantel.

Het gebruik van de aanleunwoning als kleinschalig logeerverblijf is in strijd met het bestemmingsplan. Bovendien mag er slechts één bedrijfswoning aanwezig zijn. Het bestemmingsplan bevat geen mogelijkheden medewerking te verlenen aan voorliggend verzoek.

Medewerking is mogelijk met een project afwijkingsbesluit (buitenplanse afwijking), zoals geregeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Dit betreft de uitgebreide procedure van de Wabo.



Bestemmingsplan omgeving

2.2 Structuurvisie ‘Loon op Zand 2030’

Het perceel Moleneind 11 heeft in de Structuurvisie ‘Loon op Zand 2030’ de aanduiding ‘halfopen cultuurlandschap’. In het prachtige halfopen cultuurlandschap wordt ingezet op behoud en versterking van de kleinschaligheid en de hoge natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Er wordt ruimte geboden aan recreatieve ontwikkelingen, mits de landschappelijke en/of ecologische waarden van het gebied behouden blijven of versterkt worden. Verder weg van de kernen zijn vooral meer kleinschalige (verblijfs)recreatieve ontwikkelingen mogelijk, passend bij de identiteit van het gebied.

Geconcludeerd kan worden dat het plan voor een kleinschalig logeerverblijf binnen de bestaande bebouwing past bij de uitgangspunten uit de structuurvisie.

2.3 Verordening ruimte 2014

In de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant is het perceel Moleneind 11 gelegen in de groenblauwe mantel. Uit de werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap blijkt dat de ontwikkeling valt in categorie 1. Dit houdt in dat geen bijdrage voor kwaliteitsverbetering van het landschap vereist is.

2.4 Recreatie en toerisme

De gemeente Loon op Zand streeft naar meer bezoekers, meerdaags verblijf en jaarrond aantrekkingskracht. Aanvullend heeft de gemeente een zestal speerpunten geformuleerd. Eén van deze speerpunten is verblijfsrecreatie: bedden, bedden, bedden. Dit speerpunt is gericht op de realisatie van zowel grootschalige verblijfsrecreatie (bijvoorbeeld hotels) als kleinschalige vormen van verblijfsrecreatie verspreid over de gemeente (Bed & Break fast en kleinschalig logeren). Een dergelijk kleinschalig logeerverblijf wat de initiatiefnemer aan Moleneind 11 wil realiseren past binnen deze visie/ambitie van de gemeente Loon op Zand.

2.5 Gebruik overige bedrijfsgebouwen

Het betreffende perceel beschikt over de volgende bijgebouwen:

- Garage privéauto en opslag privé (fiets, tuingereedschap enz.)
- Caravanstalling

Het perceel is in kaart gebracht en is als bijlage terug te vinden in de vergunningsaanvraag.

Bijlage: S1_versie_1_12-04-16

2.6 Caravanstalling en kleinschalig logeerverblijf

De caravanstalling is de hoofdfunctie op het betreffende perceel, het logeerverblijf is een nevenfunctie.

3. Ruimtelijke impact

In dit onderdeel wordt de impact op het gebied in en rond het logeerverblijf beschreven aan de hand van de volgende onderdelen:

- Impact op de omgeving
- Verkeersbewegingen/parkeren
- Geluidsoverlast/overlast
- Veiligheid
- Alcohol verkoop
- Afvalstromen
- Propaan gastank

Voor realisatie van het logeerverblijf zijn geen grootschalige werkzaamheden nodig, de huidige aanleunwoning moet op het gebied van interieur worden vernieuwd maar aan de exterieur wordt niets gewijzigd. Verder is de ontwikkeling kleinschalig van aard, de ruimtelijke impact op de omgeving is daarom gering. Bovendien sluit de ontwikkeling aan bij de ambitie van de gemeente Loon op Zand als toeristisch en recreatieve gemeente. Het plan voor het realiseren van een kleinschalig logeerverblijf binnen de bestaande bebouwing is dan ook ruimtelijk gezien aanvaardbaar.

3.1 Impact op de omgeving

De mogelijke impact op de omgeving is minimaal, het plan voor logeerverblijf in de huidige aanleunwoning is mogelijk. Er wordt géén nieuwe bebouwing opgericht. In de directe omgeving zijn diverse toeristische mogelijkheden zoals de Efteling, Loonse en Drunense duinen, het Blauwe Meer en overige recreatieve activiteiten.



Foto 1



Foto 2

3.2 Verkeersbewegingen en parkeren

Rond het logeerverblijf blijven de verkeersbewegingen minimaal, in de straat zelf zijn weinig verkeersbewegingen, door de week en in het weekend van en naar een recreatievoorziening. Parkeren mag alleen plaatsvinden op eigen terrein. De eigen oprit van het logeerverblijf heeft de volgende afmetingen: 4m breed en 25m lang, voldoende voor vijf auto's (foto 1).

In geval van uitzonderlijke drukte kan gebruik worden gemaakt van onze eigen privé oprit (foto 2). Aan de recreanten worden de mogelijkheden uitgelegd om de verkeersbewegingen in de straat tot een minimum te beperken. De initiatiefnemer ziet hier zelf op toe dat dit correct verloopt.

3.3 Geluidsoverlast

De meeste geluidsoverlast kan worden veroorzaakt door verkeersbewegingen, deze wil de initiatiefnemer zelf ook minimaal houden aangezien het ook hun rust verstoort. Mogelijkheden tot verkeersbewegingen worden besproken met de recreant en hier zien wij zelf op toe. Geluidsoverlast door wordt niet geaccepteerd,

de recreant moet rekening houden met de omgeving en de initiatiefnemer ziet hierop toe.

3.4 Veiligheid

Veiligheid in en rond het logeerverblijf is belangrijk, het verblijf voorziet in het veilig kunnen logeren en verblijven.

Veiligheidsvoorschriften worden opgesteld en besproken met de recreant, de verhuurder ziet erop toe dat veiligheid bovenaan staat. De verhuurder is voornemens de volgende veiligheidsmiddelen aan te brengen: Ontruimingsplan, rook melders CE gekeurd, branddeken, brandblusser, vluchtroute, zonder sleutels van binnenuit te openen deuren en logboek van de propaan gastank installatie.

3.5 Alcohol verkoop

Middels schrijven van de gemeente is de verhuurder voldoende op de hoogte gesteld dat alcohol verkoop in logeerverblijf verboden is.

3.6 Afvalstromen

Verhuurder heeft het voor nemen een contract af te sluiten bij een private afval inzamelbedrijf.

3.7 Propaangas tank

Als bijlage bijgevoegd:

- Informatieblad/logboek.
- Inhoud pagina.
- Beproeversrapport propaan gastank installatie.
- Situatieschets door installateur incl. stempel.
- Algemene informatiepagina.
- Pagina waar op noodplan vermeld staat.
- Bestek tekening kleinschalig logeerverblijf met daarop aangegeven de propaan gastank.
- Verdere documenten welke nodig zijn voor opslag van propaangas welke bij de gemeente loon op zand bekend zijn.

De begroeiing rondt om de propaan gastank is inmiddels zover teruggesnoeid dat deze voldoet aan de door de gemeente en PGS-19 gestelde eisen.

4. Bijlage

Voor verduidelijking van de plannen worden diverse bijlages bijgevoegd, het gaat hierbij om de volgende producten:

- Bestektekening huidige en gewenste situatie
B1_versie_3_12-04-16
- Situatietekening perceel Moleneind 11 te Loon op Zand
S1_versie_1_12-04-16
- Logboek Errogas
Logboek_Errogas
- Overeenkomst planschadetegemoetkoming
Planschadeovereenkomst