

Besluit omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 22 december 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van I. Verhoeff-van der Spoel voor het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden' naar 'Wonen - 1' en het splitsen van het perceel op de locatie Lage Zandschel 50 te 5171 TG Kaatsheuvel, kadastraal bekend als gemeente Loon op Zand, sectie P, nummer 231.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer 0809Z2302894.

Besluit verlenen omgevingsvergunning

Het college van burgemeester en wethouders is voornemens, gelet op onder andere artikel 2.1 en paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo):

1. Een omgevingsvergunning te verlenen voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1, lid 1, sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo) ten behoeve van het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden' naar 'Wonen - 1' en het splitsen van het perceel op de locatie Lage Zandschel 50 te 5171 TG Kaatsheuvel. De bestaande agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning en de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt;
2. Aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden zoals vermeld in dit besluit.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling:

- Dat de overwegingen en voorschriften en de bijbehorende stukken zoals genoemd in bijlage 1 maken deel uitmaken van deze vergunning;
- Dat voldaan wordt aan de voorwaarden zoals opgenomen in de bijlage.

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

De besluitvorming is overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo tot stand gekomen.

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

1. De aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend voor de activiteit 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan';
2. De aanvraag betreft het gebruiken van de bestemmingen "Wonen-1" en "Tuin". De bestaande agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning en de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Tevens wordt gevraagd het perceel te splitsen om zo op het oostelijk deel een extra woning met bijgebouwen te realiseren en hier een kleinschalige bed & breakfast te voorzien;
3. De aanvraag is getoetst aan het ter plaatse geldende (tijdelijke) Omgevingsplan gemeente Loon op Zand, het bestemmingsplan "Buitengebied Geconsolideerd" ('Buitengebied 2011' en 'Herziening Buitengebied 2015'). In artikel 6 is het perceel bestemd als "Agrarisch met waarden - Natuur- en Landschapswaarden" met functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden-cultuurhistorisch waardevol gebied' en gebiedsaanduidingen 'overige zone-bebouwingsconcentratie' en 'overige zone-beperkingen veehouderij';
4. De ingediende aanvraag voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied Geconsolideerd" ('Buitengebied 2011' en 'Herziening Buitengebied 2015') omdat in de bestemmingsomschrijving in artikel 6.1 onder a is bepaald dat de voor 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor een agrarische bedrijfsuitoefening, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen. De aanvraag betreft het omzetten van de voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning en het realiseren van een extra (burger)woning met bijgebouw.

In de bouwregels is in artikel 6.2.1 bepaald dat per bouwvlak niet meer dan één agrarisch bedrijf is toegestaan en bebouwing uitsluitend is toegestaan binnen het bouwvlak.

De aanvraag voldoet hier niet aan omdat op het oostelijk gelegen deel van het perceel geen bouwvlak is opgenomen en er een extra (burger)woning met bijgebouwen en mogelijkheid voor een bed & breakfast wordt voorzien;

5. In artikel 6.7.7 van het bestemmingsplan "Buitengebied Geconsolideerd" is bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen - 1' of 'Wonen - 1' en 'Tuin' voor zover het de voormalige agrarische bedrijfswoning betreft, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. Wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van het bouwvlak.
 - b. Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik redelijkerwijs niet langer mogelijk is.
 - c. Het bouwvlak wordt verwijderd en het bestemmingsvlak 'Wonen - 1' of 'Wonen - 1' en 'Tuin' bestaat uit de voormalige bedrijfswoning met bijhorende tuinen, erven en verhardingen, waarbij het bestemmingsvlak voor 'Wonen - 1' maximaal 1.500 m² mag bedragen.
 - d. De voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, waarbij geldt dat ofwel 10% van de oppervlakte van de te slopen voormalige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 850 m³, ofwel 10% van de oppervlakte van de te slopen voormalige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen tot een maximum van 200 m².
 - e. Bij sloop van overtollige bebouwing dienen monumentale gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' gehandhaafd te blijven.
 - f. De woning levert geen onevenredige beperking op van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
 - g. De woning is aanvaardbaar uit oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
 - h. De in de bestemmingsomschrijving aangegeven waarden worden niet onevenredig aangetast.
 - i. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap en/of cultuurhistorie en/of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.
6. De aanvraag is getoetst aan artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3° van de Wabo. Hierin is bepaald dat de aanvraag slechts kan worden verleend als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
7. Bij de aanvraag zijn als bijlage de Ruimtelijke Onderbouwing Lage Zandschel 50 met datum februari 2026 en projectnummer 20210423 met bijbehorend bijlagenboek ingediend. Aan de hand van deze onderbouwing met bijlagen is beoordeeld of medewerking kan worden verleend;
8. Wij hebben besloten om medewerking te verlenen aan het omzetten van de agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning en het realiseren van een extra woning met een bijgebouw aan het perceel op de locatie Lage Zandschel 50 te Loon op Zand op grond van de volgende overwegingen:

In de huidige situatie is er een voormalig agrarisch bedrijf met bedrijfswoning aanwezig. Initiatiefnemers zijn voornemens het perceel te ontwikkelen. De voormalige bedrijfswoning zal worden omgezet naar een reguliere burgerwoning, de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en in samenhang hiermee wordt ten oosten van de huidige woning een nieuwe woning opgericht. De nieuwe woning wordt opgericht in het kader van de Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant. Bij de nieuw op te richten woning wordt een kleinschalige recreatiefunctie in de vorm van een Bed & Breakfast gerealiseerd.

Voor beide woningen zijn bestemmingsvlakken voor de woonfunctie voorzien met een grootte van 1.500 m². Conform het bestemmingsplan "Buitengebied Geconsolideerd" zijn binnen de bestemming "Wonen-1" voor bestemmingsvlakken die groter zijn dan 1.000 m² en niet groter dan 1.500 m², bijgebouwen tot een maximum oppervlak van 200 m² toegestaan. De ontwikkeling is niet mogelijk binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan.

Om de omzetting van de bedrijfswoning naar een reguliere woning alsmede de realisatie van een nieuwe woning in het kader van de Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant mogelijk te maken, is een omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels van het bestemmingsplan (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo) aangevraagd.

Er wordt ingestemd met de ingediende Ruimtelijke Onderbouwing Lage Zandschel 50 met datum februari 2026 en projectnummer 20210423 en het bijbehorend bijlagenboek.

Door de ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende bijlagen is voldoende aangetoond dat de aanvraag voldoet aan de gestelde voorwaarden van artikel 6.7.7 van het bestemmingsplan. Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet langer mogelijk. De voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.

Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en uit de ingediende onderzoeken blijkt voldoende dat de gevraagde ontwikkeling geen onevenredige beperking oplevert van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende (agrarische) bedrijven.

De in de bestemmingsomschrijving aangegeven cultuurhistorische waarden worden niet onevenredig aangetast en er is sprake van een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezigheid of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap en/of cultuurhistorie en/of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.

De aanvraag voldoet hierdoor aan een goede ruimtelijke ordening.

Archeologie:

Voor de gevraagde ontwikkeling is een archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek door Econsultancy bv uitgevoerd met datum 19 augustus 2022 en met rapportnummer 15640.004. Op basis van het vooronderzoek is een proefsleuvenonderzoek geadviseerd en uitgevoerd. Het inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven, karterende en waarderende fase, van Transect met projectnummer 22110011 en datum 16 oktober 2023 is aan het bijlagenboek van de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Het proefsleuvenonderzoek is door de archeoloog beoordeeld. Uit dit onderzoek blijkt dat er in het onderzoeksgebied geen sprake is van een behoudingswaardige vindplaats van archeologische resten en het plangebied vrij te geven voor verdere ontwikkeling.

Wel wordt geadviseerd om palynologische analyse van het pollenmonster uit te laten voeren ten behoeve van een specifiekere datering en karakterisering van het paleohistorische ven en het omringende landschap. Dit wordt als voorwaarde opgenomen in het besluit omgevingsvergunning.

Conclusie:

Gelet op bovenstaande kan de gevraagde omgevingsvergunning voor het gebruik van 'Wonen - 1', 'Tuin' en het splitsen van het perceel op de locatie Lage Zandschel 50 te Kaatsheuvel onder voorwaarden worden verleend.

Voorwaarden

- De omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit 'bouwen' voor de nieuwe woning kan pas worden verleend als voldaan wordt aan de regeling Maatwerk omgevingskwaliteit van de omgevingsverordening Noord-Brabant;
- Het besluitgebied dient binnen twee jaar na afgifte van de omgevingsvergunning met de bouwactiviteit voor de nieuwe woning conform het als bijlage 1 bij de Ruimtelijke Onderbouwing opgenomen Landschappelijk Inpassing Lage Zandschel 50 met datum oktober 2025 en projectnummer 20210423.002, te zijn aangelegd en duurzaam in stand te worden gehouden;
- Een deel van de tegenprestatie in omgevingskwaliteit bestaat uit de afdracht van de gemeentelijke fonds. Het resterende bedrag van € 48.282,33 wordt gestort in het

landschapsfonds van de gemeente Loon op Zand. Met dit geld zal een bijdrage worden geleverd aan het project EVZ Wildertse Arm waarmee de natuur langs de Ecologische Verbindingszone wordt uitgebreid. Binnen vijf jaar dient dit te worden gerealiseerd;

- Ter plaatse van de Lage Zandschel 50 moet in totaal 1.228,5 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing worden gesloopt, waarvan 250 m² wordt ingezet als tegenprestatie voor het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning;
- Voorzieningen in aanvulling op de landschappelijke maatregelen. Naast de sloop van gebouwen dienen óók de sloop van voorzieningen zoals erfverharding en mestputten gesloopt te worden;
- In het kader van archeologie moet voordat een aanvraag omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit 'bouwen' wordt ingediend, een palynologische analyse van het pollenmonster uitgevoerd zijn ten behoeve van een specifiekere datering en karakterisering van het paleohistorische ven en het omringende landschap;
- Als er tijdens de uitvoer van werkzaamheden archeologische vondsten worden gedaan, bent u wettelijk verplicht deze te melden bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) te Amersfoort, dan wel via de gemeente Loon op Zand.

Inwerkingtreding

De omgevingsvergunning treedt in werking de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift.

Zienswijzen

Het ontwerpbesluit en de daarbij behorende stukken hebben op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van 21 november 2024 tot en met 2 januari 2025 ter inzage gelegen. Eenieder is gedurende zes weken na ingang van de ter inzage termijn in de gelegenheid gesteld een zienswijze met betrekking tot de ontwerp beschikking kenbaar te maken.

Ingekomen zienswijze

Omdat er verzuimd was om op grond van het overgangsrecht Omgevingswet lopende procedures het ontwerpbesluit aan te melden bij de provincie Noord-Brabant, heeft de provincie bij brief van 18 december 2024 (kenmerk C2348126/6047006) zich het recht voorbehouden om op grond van de wettelijke termijn van 6 weken na 12 december 2024 (uiterlijk 23 januari 2025), alsnog te kunnen reageren op deze omgevingsvergunning.

Op 22 januari 2025 heeft de provincie Noord-Brabant een zienswijze tegen het ontwerpbesluit Lage Zandschel 50 ingediend, kenmerk C2348126/6058283.

De zienswijze betreft de volgende punten:

1. Maatwerk met als doel Omgevingskwaliteit:

Bebouwingsconcentratie

De provincie Noord Brabant bezien vanuit het provinciaal beleid dat de Lage Zandschel binnen het bebouwingslint ligt gelegen en daarmee als een bebouwingsconcentratie beschouwd kan worden. De beoogde locatie kan beschouwd worden als een passende locatie in de zin van het provinciaal beleid. Er is sprake van een agrarisch erf dat al behoorlijk bebouwd is en wordt omgezet naar wonen waarbij een woning wordt toegevoegd. Daarnaast is het als een tweezijdig lint te herkennen met een bepaalde ritmiek, met om de zoveel meter weer een clustertje aan bebouwing. De provincie beschouwd de locatie vanuit Kaatsheuvel als een kernrandzone in de vorm van een lint met langzaam afnemende bebouwing naar het buitengebied toe. Dit betekent dat voor de toevoeging van de woning vereist is dat het leidt tot versterking van de omgevingskwaliteit.

Beleidsregeling maatwerk omgevingskwaliteit

In de bovengenoemde Beleidsregel zijn spelregels opgenomen om te kunnen beoordelen welke plandelen als fysieke tegenprestatie ter versterking van de omgevingskwaliteit ingezet kunnen worden. Voor de ontwikkeling wordt als fysieke tegenprestatie sloop, landschappelijke

maatregelen en aanvullend een resttitel Ruimte-voor-Ruimte ingezet. Specifiek bestaan de onderdelen uit:

- Sloop van bedrijfsgebouwen tot een omvang van 1.229 m² (waarvan de eerste 250 m² noodzakelijk zijn voor de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning.
- Sloop van voorzieningen 1.009 m² -extra kostenposten asbest en zand ten behoeve van mestputten.
- Landschappelijke maatregelen 22.016,52 euro.
- Resttitel Ruimte voor Ruimte 48.751,68 euro.

Landschappelijke maatregelen

De landschappelijke maatregelen zoals in dit plan aangeduid betreft in beginsel een reguliere landschappelijke inpassing, welke nodig is voor de wijziging van de agrarische bestemming in een woonbestemming als zijnde een categorie 2 ontwikkeling in de zin van de regionale Afspraken Kwaliteitsverbetering (Hart van Brabant).

Landschappelijke inpassing kan niet ingezet worden als versterking omgevingskwaliteit voor de toevoeging van de extra woning (zie toelichting artikel 7.1.6 sub d Beleidsregel).

Als onderdeel van de landschappelijke maatregelen wordt een boomgaard opgevoerd. De provincie ziet in beginsel niet als landschappelijke inpassing. Bovendien vormt de wilgensingel die op beide percelen (na voltooiing van dit plan) wordt toegevoegd daadwerkelijk de inpassing. Die singel scheidt beide percelen van elkaar af en haalt daarmee de beleving van de boomgaard weg in het landschap. Bovendien vraagt de provincie zich af of een boomgaard hier wel zo passend is in het gebied.

Vanuit de gemeentelijke Omgevingsvisie ziet de provincie geen aanleiding om een boomgaard hier passend te vinden. Het gaat om cultuurhistorisch waardevol gebied op grond van de Interim omgevingsverordening. Als vanuit die optiek het een passende invulling zou kunnen zijn, dan zou dat nader onderbouwd moeten worden. Het is dan wel van belang, om de boomgaard meer beleefbaar te maken in het landschap en niet weg te stoppen achter een wilgensingel.

Samengevat zal de landschappelijke inpassing een bijdrage moeten leveren (voor zover mogelijk) aan het behoud, versterking of ontwikkeling van de cultuurhistorisch waarden van dit gebied. Indien dat voldoende sterk wordt onderbouwd zal dit eventueel als onderdeel van de fysieke tegenprestatie voor de toevoeging van een extra woning kunnen worden opgevoerd (zie artikel 7.1.6 sub e Beleidsregel). Er ligt nu nauwelijks een onderbouwing daarvoor.

Berekening

Hoewel de provincie heeft aangegeven dat reguliere landschappelijke inpassing in principe niet kan worden meegewogen bij de versterking van de Omgevingskwaliteit voor de toevoeging van een extra woning heeft de provincie opmerkingen over de berekening.

In de berekening staat iets over de beplanting vermeld, maar worden andere termen gebruikt die niet per se overeen komen met de tekst/kaarten uit het landschapsinpassingsplan. Wij vragen dat met elkaar in overeenstemming te brengen, met een transponeringstabel.

In de berekening van de inpassing wordt het botanische hooiland opgevoerd met agrarisch beheer, dat heeft een hogere kostenpost (vanuit stila) dan natuurbeheer (1837,56 / ha per jaar tegenover 642,90 / ha per jaar).

De provincie vraagt zich af of het niet zinvoller is, om dit vanuit natuurbeheer te beheren om daadwerkelijk zoveel mogelijk biodiversiteit te ontwikkelen op de locatie. Daar staat dan natuurlijk ook wel tegenover dat het minder geld kost om te beheren, maar ook dat de tegenprestatie lager is. De reden dat de provincie dit aangeeft is, omdat één van de doelstellingen uit het inpassingsplan is om biodiversiteit te versterken (zie pagina 12 inpassingsplan, pagina 17/498 bijlagenboek).

Extra kostenposten (asbest en zand)

Als extra kostenposten worden asbesthoudende daken opgevoerd en aanvoer zand ten behoeve van mestputten.

Het uitgangspunt bij asbest is dat deze voor 2 euro per m² meegenomen kunnen worden. Extra kosten voor dit onderdeel kan echter alleen opgevoerd worden als kan aangetoond worden dat de sloopkosten á 25 euro per m², die kosten al niet dekken. De sloopkosten incl. asbestsanering zijn 36.060 euro / 1228,5 m² = 29,35 euro per m². De extra kostenpost in verband met asbestverwijdering is niet uitgesplitst en er ontbreekt een offerte voor deze extra kostenpost. Dit betekent dat de provincie nog niet kan beoordelen of dit als extra kostenpost opgevoerd mag worden.

Daarnaast worden mestputten opgevuld en ook hier geldt hetzelfde voor. Als de sloop hoger is dan 25 euro per m² dan mag die kostenpost á 5 euro per m² worden opgevoerd. Daar is nu, met het ontbreken van de offertes geen duidelijkheid over. Bovendien is niet aannemelijk gemaakt dat de mestputten een inhoud hebben van 416,25 m³. Dit kan dus betekenen dat de resttitel die de initiatiefnemer bij de ontwikkelingsmaatschappij moet gaan kopen duurder wordt.

Juridische borging

De provincie mist nog de juridische borging van de sloop van de opstallen en voorzieningen in de omgevingsvergunning in aanvulling op de landschappelijke maatregelen.

Resttitel ruimte voor ruimte

Uit de informatie van de provincie blijkt nog niet dat er sprake is van een zogenaamde maatwerk titel Ruimte-voor-Ruimte. Op grond van artikel 3.79 Interim omgevingsverordening moet de aanvullende ruimte voor ruimte titel (bouwrechten) zijn verworven vóór de verlening van de omgevingsvergunning.

Overigens moet de hoogte van de resttitel Ruimte-voor-Ruimte nog nader worden vastgesteld afhankelijk van de overige onderdelen van het plan.

Weerlegging zienswijze provincie Noord-Brabant

1. Maatwerk met als doel Omgevingskwaliteit:

De zienswijze van de provincie Noord-Brabant leidt tot aanpassing van het ingediende plan. In de onderbouwing zijn aanpassingen doorgevoerd, daarbij is het bijlagenboek 1/3 vernieuwd en bijlage 4 toegevoegd. De aanpassingen betreffen als volgt:

Landschappelijke maatregelen

Versterken cultuurhistorische eigenschappen

Het archeologisch onderzoek heeft geresulteerd in aanwijzingen naar een paleohistorisch ven in het plangebied. Dit ven is in het landschap niet meer zichtbaar. Door het realiseren van een ven, wordt de cultuurhistorische waarde van het gebied versterkt. Het ven heeft een oppervlakte van circa 480 m² en wordt door middel van een natuurvriendelijke oever en lage en middelhoge beplanting toegevoegd aan de landschappelijke inpassing. Het slagenlandschap is nog wel te herkennen in het landschap. De watergangen en beschoeiing dienen vooral als kavelgrens. Dit is doorgetrokken op het perceel waardoor er een driedeling ontstaat. Op het meest westelijke perceel blijft de woning behouden. Het middelste deel van het perceel sluit landschappelijk en stedenbouwkundig aan op het westelijke perceel. Langs de nieuwe watergang staat een bomenrij bestaande uit wilgen. De nieuwe bebouwing staat minimaal 9 meter van de weg en evenwijdig aan de bebouwing van de overburen. Aan de oostzijde heeft dit deel een groene kavelgrens. Bomen en struweel zorgen voor een natuurlijke grens. Het meest oostelijke deel wordt vrijgehouden van bebouwing. Dit open deel aan het lint sluit aan op de open structuur aan de overzijde van de Lage Zandschel. De huidige bomen langs de watergang blijven behouden. Samen met het struweel aan de andere zijde wordt de zichtlijn versterkt.

Versterken biodiversiteit

In de omgeving van de Lage Zandschel zijn verschillende percelen ingericht als EVZ. Om deze stroken te versterken is het belangrijk om de landschappelijke inpassing hierop aan te laten sluiten. De keuze van beplanting speelt een belangrijke rol. Door diversiteit aan beplanting toe te passen wordt de biodiversiteit in het gebied versterkt. De bomen die worden toegepast zijn vooral berken en wilgen. Deze bomen sluiten aan op de cultuurhistorische eigenschappen en op de eerder benoemde

EVZ stroken. De struweelbeplanting op het tweede perceel bestaat uit meerdere soorten. Door de combinatie van diverse plantsoorten ontstaat er een grote diversiteit in voedsel en leefgebied voor kleine vogels en insecten. Het ven met de natuurvriendelijke oever zorgt voor voldoende voedsel en schuilgelegenheid voor insecten en kleine vogels. De meeste huidige bomen op het perceel worden in stand gehouden.

Berekening

Navolgend is een overzicht van de landschappelijke inpassing weergegeven. Het volledige landschappelijk inpassingsplan is opgenomen als Bijlage 1 in het bijlagenboek. Er bestaat echter een onderscheid tussen maatregelen die worden doorgevoerd in het kader van de landschappelijke inpassing van de woningen én extra kwaliteitsverbetering voor een betere aansluiting op het omliggende landschap, een betere waterhuishoudkundige situatie en verbetering van de biodiversiteit. In bijlage 1 is daarom in de berekening ook het onderscheid in de kosten voor de landschappelijk inpassing en de kosten voor de kwaliteitsverbetering inzichtelijk gemaakt. Alleen de kosten voor de kwaliteitsverbetering worden meegenomen in de rekenmodule voor het maatwerk. De aanleg, het beheer en het onderhoud van de maatregelen ten behoeve van de kwaliteitsverbetering vertegenwoordigd een bedrag van € 19.164,17.

Extra kostenposten (asbest en zand)

Eén van de fysieke maatregelen die meegenomen mag worden heeft betrekking op asbestsanering. In artikel 7 onder h wordt beschreven dat *als bij de sloop van opstallen asbest is betrokken waardoor de sloopkosten aantoonbaar hoger zijn dan €25 p/m², kunnen de meerkosten onderbouwd worden opgenomen*. De sloopkosten inclusief asbestsanering ter plaatse van de opstallen betreffen €38.913 (sloop € 24.075 + asbest sanering € 12.985), er wordt 1.228,5 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt. Dat komt neer op €31,68 p/m². De betreffende offertes zijn toegevoegd als bijlage 3 in het bijlagenboek. Het gaat om drie gebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van 1.228,5 m², voor deze gebouwen mag €2 p/m² worden opgevoerd voor asbesthoudende daken. De sloopkosten inclusief asbestsanering vertegenwoordigen een waarde van: €2.457,-.

Een andere fysieke maatregel die meegenomen mag worden betreft de sanering van mestputten. In *Onderdeel g Sloop* is opgenomen: *Voor het dichten van mestputten moet zand worden aangevoerd. In sommige gevallen betreft dit een hoge kostenpost. Als onderbouwd is dat de aanvoer van zand niet binnen de €25 p/m² mogelijk is, kan dit tot een maximum van € 5,00 per m³ zand worden betrokken bij de tegenprestatie aan het versterken van de omgevingskwaliteit*; In het projectgebied zijn vijf mestputten aanwezig onder de agrarische bedrijfsgebouw. De mestputten hebben gezamenlijk een inhoud van 493 m³, deze zullen worden gedicht met zand. De sloopkosten inclusief het aanvullen van de mestputten bedragen €37.138,50 (sloop € 24.075 + aanvoer zand € 13.063,50). Dat komt neer op €31,74 p/m². De betreffende offertes zijn toegevoegd als bijlage 3 in het bijlagenboek. Op basis van een inhoud van 493 m³ mag € 5 p/m³ opgevoerd worden voor de aanvoer van zand. Het dichten van de mestputten vertegenwoordigt een waarde van: €2.465,-.

Juridische borging

Zie voorwaarden.

Resttitel ruimte voor ruimte

Het resterende bedrag van € 48.282,33 wordt gestort in het landschapsfonds van de gemeente Loon op Zand. Met dit geld zal een bijdrage worden geleverd aan het project EVZ Wildertse Arm waarmee de natuur langs de Ecologische Verbindingszone wordt uitgebreid.

In totaal wordt daarmee een fysieke tegenprestatie van €125.000 geleverd, overeenkomstig de waarde van een Ruimte voor Ruimte titel.

Beroep

Belanghebbenden hebben de mogelijkheid om tegen dit besluit binnen 6 weken na de dag van verzending daarvan bij de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, (sector bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda) een beroepschrift in te dienen. Voor het indienen van een beroepschrift zijn griffierechten verschuldigd.

Het beroepschrift dient ten minste te bevatten:

- a. de naam en adres van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen het beroepschrift is gericht;
- d. de reden(en) van het bezwaar.

Ook moet, zo mogelijk, er een afschrift van het besluit waartegen het beroep zich richt bijgevoegd worden.

Een beroepschrift schorst de werking van een besluit niet.

Op het moment dat een beroepschrift is ingediend, kan bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Breda een verzoek ingediend worden om een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld een schorsing van ons besluit). Deze voorlopige voorziening kan worden gevraagd van de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Zeeland-West Brabant, Team Bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda.

Voor de behandeling van dit verzoek zijn griffierechten verschuldigd.

Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd, treedt het besluit pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Kaatsheuvel, 21 april 2026

Het college van burgemeester en wethouders van Loon op Zand,
namens deze,
Domeinmanager Fysiek,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop followed by a horizontal line and a small upward stroke at the end.

P.W. de Greef

Bijlage 1: Bij besluit behorende documenten

De hieronder opgenomen gewaarmerkte documenten (formulieren, rapporten, tekeningen, berekeningen, etc) maken deel uit van de verleende omgevingsvergunning met zaaknummer 0809Z2302894:

1. Ruimtelijke onderbouwing Lage Zandschel 50
2. RO Lage Zandschel 50 Bijlagenboek