Middelstraat 31a De Moer

Inhoudsopgave

TOELICHTING **3**

TOELICHTING

Gemeente Loon op Zand

Bestemmingsplan

Middelstraat 31a De Moer

Vastgesteld
NL.IMRO.0809.BPMiddelstraat31A-VG01

Van den Berg
ruimtelijke ordening

Inhoudsopgave

1. Inleiding **4**
   1.1 Aanleiding 4
   1.2 Projectlocatie 4
   1.3 Geldende beheersverordening 4
   1.4 Opzet toelichting 5
2. Beleidskader 6
   2.1 Rijksbeleid 6
   2.2 Provinciaal beleid 6
   2.3 Gemeentelijk beleid 7
3. Randvoorwaarden 10
   3.1 MER-beoordeling 10
   3.2 Archeologie 10
   3.3 Cultuurhistorie 12
   3.4 Geluid 12
   3.5 Bodem 13
   3.6 Luchtkwaliteit 13
   3.7 Externe veiligheid 15
   3.8 Water 16
   3.9 Natuur 16
   3.10 Verkeer en parkeren 17
   3.11 Milieuhinderlijke bedrijvigheid en voorzieningen 18
   3.12 Geurhinder 19
   3.13 Spuitzones en gewasbeschermingsmiddelen 21
   3.14 Kabels en leidingen 21
   3.15 Afval 22
   3.16 Duurzaamheid 22
4. Uitvoerbaarheid 23
   4.1 Juridische uitvoerbaarheid 23
   4.2 Economische uitvoerbaarheid 23
   4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 23

Onderdeel: Inbreiding situatie
Datum: 07-07-2018 GV

N

situatie
Kadastraal bekend sectie Q, nummers 388 + 651 + 652
Gemeente Loon op Zand
Schaal 1:1000

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het plan bestaat om een woning te realiseren op het perceel gelegen aan de Middelstraat tussen de woningen met adresnummers 31 en 33 in De Moer. Het perceel is kadastraal bekend bij gemeente Loon op Zand is sectie Q, nummer 651 en 652 (gedeeltelijk). Op deze locatie staat een verouderde en vervallen schuur, welke in verband met de beoogde ontwikkeling wordt gesloopt.

De bouw van de gewenste woning nabij het perceel Middelstraat 31 wordt niet toegestaan door de nu geldende beheersverordening op deze locatie. De gemeente Loon op Zand is echter wel bereid om op basis van een bestemmingsplan af te wijken van de beheersverordening. Om dit mogelijk te maken, dient er voor dit perceel het bestemmingsplan te worden herzien.

1.2 Projectlocatie

De locatie aan de Middelstraat ligt in de bebouwde kom van het dorp De Moer. De ligging van de locatie is weergegeven op onderstaande luchtfoto.

Ligging locatie

1.3 Geldende beheersverordening

Op de locatie aan de Middelstraat is de beheersverordening “De Moer” van toepassing. Deze beheersverordening is 6 juni 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Loon op Zand. De locatie aan de Middelstraat heeft de bestemming “Wonen” zonder bouwvlak. Volgens de regels van deze beheersverordening is de bouw van een woning alleen toegestaan binnen bouwvlakken. Omdat een bouwvlak op de betreffende locatie ontbreekt, staat de thans geldende beheersverordening een woning niet toe. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een bouwvlak toegevoegd op basis waarvan de nieuwbouw van een woning is toegestaan.

Daarnaast is op de locatie het bestemmingsplan ‘Parapluherziening Loon op Zand 2019, wonen’ van toepassing. Dit bestemmingsplan is 28 maart 2019 vastgesteld door de gemeenteraad van Loon op Zand. De in dit bestemmingsplan opgenomen regels gelden in aanvulling op de regels van alle ruimtelijke plannen binnen de gemeente Loon op Zand. De verbeeldingen behorende bij de ruimtelijke plannen blijven ongewijzigd van toepassing. In de regels zijn alle begripsomschrijvingen uit het bestemmingsplan 'Parapluherziening Loon op Zand 2019' opgenomen.

Uitsnede beheersverordening

1.4 Opzet toelichting

Deze toelichting bestaat uit 5 hoofdstukken. Na het voorliggende eerste inleidende hoofdstuk, bevat hoofdstuk 2 de beleidsmatige verantwoording van de geplande ontwikkeling. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de verschillende randvoorwaarden die van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Het laatste hoofdstuk behandelt de juridische en economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)
In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, is het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid van het Rijk opgenomen. De SVIR schetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, leefbaar en veilig. De SVIR vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en de Agenda Vitaal Platteland.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve betrokkenheid van het rijk. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

De nieuwbouw van een woning in De Moer is van een lokaal schaalniveau en raakt niet aan de op Rijksniveau te dienen belangen.

Ladder duurzame verstedelijking
In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6 aangepast.

De ladder voor duurzame verstedelijking is alleen van toepassing wanneer sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i Bro is van een stedelijke ontwikkeling sprake bij een een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Voorliggende casus heeft betrekking op de nieuwbouw van één nieuwe woning. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak is pas sprake van een stedelijke ontwikkeling wanneer meer dan 10 nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt. De toevoeging van één enkele woning is daarom niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening. De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie
Op 14 december 2018 is, ter voorbereiding op de verwachte inwerkingtreding van de Omgevingswet in 2022, de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende,

duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. De Brabantse Omgevingsvisie vervangt in ieder geval 4 provinciale beleidsplannen. Dat zijn de beleidsplannen over milieu en water (PMWP), verkeer en vervoer (PVVP), ruimtelijke ordening (Structuurvisie RO) en natuur (BrUG). Dit gebeurt als gevolg van de Omgevingswet. Dat de bijbehorende thema's en opgaven dus een plek krijgen in de Omgevingsvisie is duidelijk. Hierdoor wordt het mogelijk om integraal beleid te maken, waardoor maatschappelijke opgaven minder gehinderd worden door sectorale regels.

Interim omgevingsverordening
Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet per 1 januari 2022 ingaat. Met een Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een 1e stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening bevat geen nieuwe regels, maar voegt bestaande regels uit 6 verordeningen samen. Op 25 oktober 2019 hebben Provinciale Staten van Brabant de Interim omgevingsverordening vastgesteld. Ten opzichte van de voorheen geldende Verordening ruimte is de interim omgevingsverordening beleidsarm.

Volgens artikel 3.6 van de Interim omgevingsverordening dient bij een ruimtelijke ontwikkeling sprake te zijn van zorgvuldig ruimtegebruik. Doel is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Voorts bepaalt artikel 3.42 van de verordening dat een ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorziening moet liggen binnen Stedelijk gebied. Tevens moet een dergelijke ontwikkeling passen binnen de regionale afspraken en dient het te gaan om een duurzame stedelijke ontwikkeling.

Volgens de Interim omgevingsverordening is de locatie Middelstraat 31a aangeduid als Stedelijk gebied. Omdat de geplande woningen binnen bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd, wordt geconcludeerd dat sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Derhalve is het voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met de Interim omgevingsverordening.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie
De gemeenteraad heeft op 5 maart 2015 de structuurvisie "Loon op Zand 2030, de recreatieve kamer in het hart van Brabant" vastgesteld. Uit deze visie blijkt dat het 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 die het gemeentebestuur daarbij heeft, zijn gericht op het:

- behouden en versterken van de eigen identiteit van groene en recreatieve gemeente, met alle positieve kenmerken van het streekeigene van Midden-Brabant;
- behouden en versterken van het contrast met de nabij gelegen stedelijke gebieden: de landelijke en groene gemeente Loon op Zand als groene voortuin van de omliggende steden;
- versterken van de positie als topgemeente op het gebied van recreatie en toerisme, in combinatie met de instandhouding van een goede bereikbaarheid van de kernen;
- verruimen van het aanbod aan kwalitatief aantrekkelijke woonmilieus;
- behoud van de eigen karakteristiek van de kernen Kaatsheuvel, Loon op Zand en De Moer;
- behouden en versterken van de dynamiek en de sociale cohesie in de drie dorpen;
- ontwikkelen van een Bruisend Dorpshart en Winkelhart in Kaatsheuvel;

- verbeteren van het verblijfsklimaat in het centrum van Loon op Zand;
- stimuleren van ondernemerschap van de lokale bevolking;
- streven naar duurzaamheid en energiebesparing bij (ruimtelijke) ontwikkelingen.

Volgens de structuurvisie streeft het gemeentebestuur ernaar om zich vooral te profileren als recreatieve en toeristische gemeente waar het prettig wonen is met veel voorzieningen dichtbij en de steden Tilburg en Waalwijk binnen handbereik. Loon op Zand vormt de recreatieve kamer in het Hart van Brabant.

Op weg naar 2030 blijft de kern Loon op Zand het rustieke woondorp in het groen. De structuurvisie zet in Loon op Zand in op behoud van het lokale voorzieningenniveau inclusief een volwaardige supermarkt. De ligging van Loon op Zand in de schil rondom de Loonse en Drunense Duinen biedt kansen op verdere ontwikkeling van op recreanten en toeristen gerichte voorzieningen, zoals horeca en overnachtingsmogelijkheden. Het trekken van recreanten naar het dorp kan bijdragen aan het in stand houden van het voorzieningenniveau en de levendigheid in het dorp.

Bij besluit van 8 maart 2018 heeft de gemeenteraad een aanpassing in de structuurvisie aangebracht. Deze aanpassing heeft betrekking op de mogelijkheden voor ontwikkeling van glastuinbouw. Deze aanpassing is niet relevant voor voorliggend bestemmingsplan.

Gelet op het voorgaande is de voorgestelde ontwikkeling aan de Middelstraat 31 te De Moer in overeenstemming met de gemeentelijke structuurvisie.

Woningbouwprogrammering

Woonvisie
Op 14 december 2016 is de Woonvisie ‘Duurzaam, gevarieerd en betaalbaar wonen in de gemeente Loon op Zand 2016-2025’ door de gemeenteraad van Loon op Zand vastgesteld. Het woonbeleid stimuleert een constante bevolkingsomvang en een evenwichtige bevolkingsopbouw. Deze zijn de basis voor een zorgzame samenleving met vitale gemeenschappen.
Voor het woonbeleid gelden de volgende uitgangspunten:

- In de periode tot en met 2025 zullen er circa 770 nieuwe woningen gebouwd gaan worden, daarvan moeten minimaal 150 gelijkvloerse woningen gerealiseerd worden. Daarvan moet 50% in het sociale huursegment gebouwd worden.
- Er zal een focus op gelijkvloerse/levensloopbestendige woningen zijn waar ouderen en kleine huishoudens kunnen doorstromen. Bestaande eengezinswoningen komen zo beschikbaar voor starters en jonge gezinnen;
- Eigenaren van bestaande woningen worden gestimuleerd om te investeren in de duurzaamheid en levensloopbestendigheid van de woningen;
- Er komen meer ‘short-stay’ woningen voor het overbruggen van de wachttijd voor een huur- of koopwoning voor starters, arbeidsmigranten, vergunninghouders en andere spoedzoekers.

De voortgang van de Woonvisie wordt jaarlijks middels de QuickScan Woningbouwprogramma uitgewerkt.

QuickScan
Sinds 2012 wordt jaarlijks een QuickScan Woningbouwprogramma van de gemeente Loon op Zand opgesteld. Als onderlegger voor het opstellen van het Woningbouwprogramma gelden de ‘Eindrapportage Woningbehoefteonderzoek Hart van Brabant’ (Regionaal, eind 2014) en de ‘Actualisatie Bevolkings-, huishoudens en woningbehoefteprognoses provincie Noord-Brabant’ (Provincie, eind 2017). De meest recente QuickScan Woningbouwprogramma is opgesteld voor het jaar 2020.

Uit de Actualisatie van de meeste recente prognoses uit 2017 van de Provincie Noord-Brabant is de benodigde toevoeging voor de gemeente Loon op Zand voor de periode 2017 t/m 2026 (peildatum 1-1-2017) tussen de 700 en 910 woningen.

Nadrukkelijk advies van de Provincie is om maximaal 70% van deze 770 woningen vast te leggen in harde plancapaciteit, zodat ingespeeld kan worden op actuele ontwikkelingen. Regionaal is dus afgestemd dat voor de gemeente Loon op Zand een toevoeging van 700 – 910 woningen nodig is voor 2017 t/m 2026.

In het Woningbouwprogramma 2020 word rekening gehouden met de ontwikkeling van 10 woningen op diverse inbreidingslocaties in de gemeente. Ook is er in de QuickScan rekening gehouden met kleine initiatieven. Als gevolg van de geplande ontwikkeling aan de Middelstraat 31a wordt 1 woning toegevoegd en wordt voldaan aan de actuele behoefte.

3. Randvoorwaarden

3.1 MER-beoordeling

Algemeen
De nationale m.e.r.-regelgeving is een uitvloeisel van een tweetal Europese richtlijnen: de m.e.r.-richtlijn en de smb-richtlijn (Strategische milieubeoordeling). De implementatie van deze Europese richtlijnen is aan te treffen in:

- paragraaf 2.2, hoofdstuk 7 en paragraaf 14.2 van de Wet milieubeheer;
- het Besluit milieueffectrapportage (hierna: Besluit m.e.r.).

Deze wetgeving tezamen bepaalt of voor een project of plan een MER (Milieueffectrapport) moet worden opgesteld. Daarbij is het allereerst van belang te kijken of in de betreffende ontwikkeling een activiteit is opgenomen als genoemd in de bijlage van het Besluit m.e.r.

In de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. Het onderscheid tussen deze twee bijlagen is dat er voor categorieën uit bijlage C direct sprake is van een m.e.r.-plicht, wanneer de activiteiten de genoemde drempelwaarden overstijgen. Bij projecten met een programma boven de drempelwaarden in bijlage D moet eerst beoordeeld worden of er een m.e.r. noodzakelijk is. Dat geldt ook voor projecten die vallen onder een categorie in bijlage D, met een programma onder de drempelwaarde, al is de omvang en opbouw van een dergelijke beoordeling bij die laatste gevallen vormvrij.

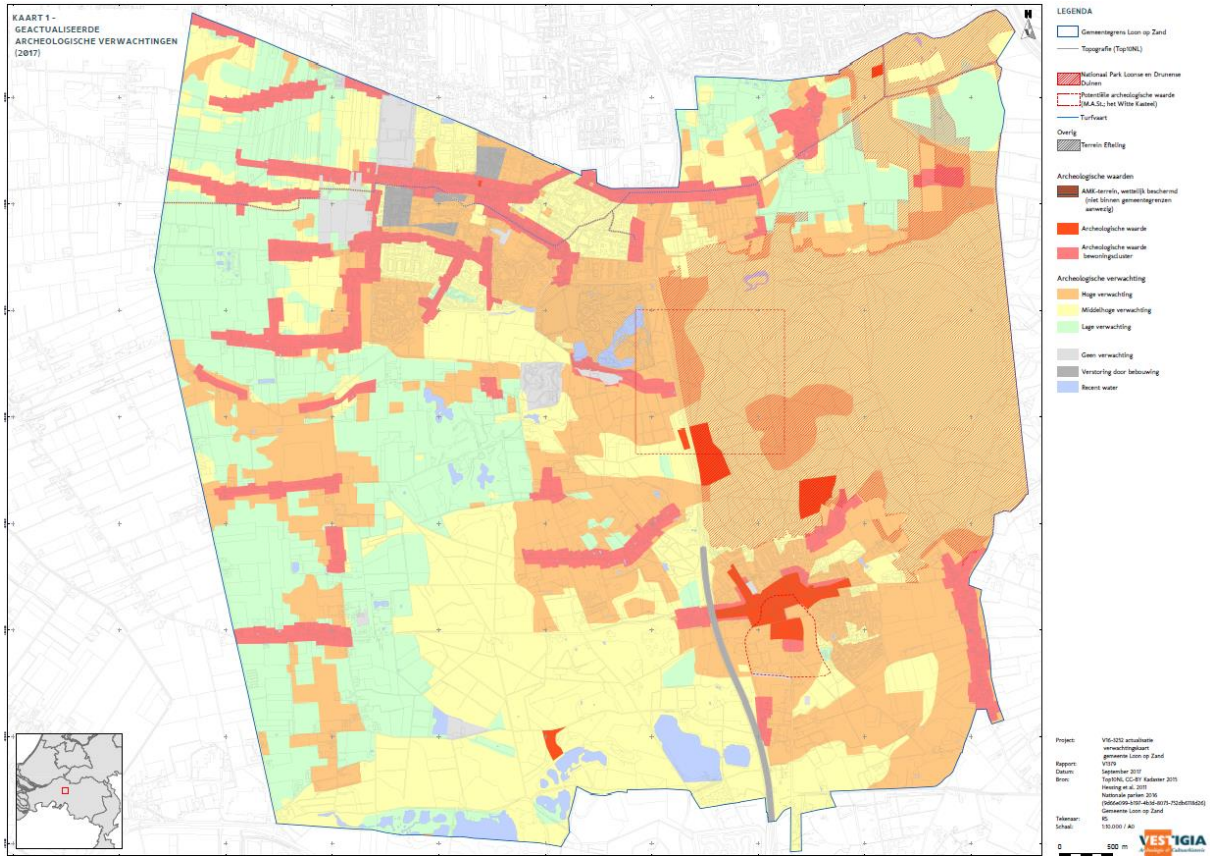
Onderzoek en conclusie
Gelet op de aard en omvang van het project (de bouw van 1 woning in bestaand stedelijk gebied), is er geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. en is het uitvoeren van een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling of een MER niet nodig.

3.2 Archeologie

Inleiding
Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. In verband met de implementatie van het Verdrag van Malta zijn de Monumentenwet 1988 en enkele andere wetten gewijzigd. Als gevolg daarvan is de al bestaande verplichting expliciet gemaakt om in het kader van een goede ruimtelijke ordening rekening te houden met het belang bij behoud van archeologische waarden. Thans is deze verplichting opgenomen in de Erfgoedwet.

In 2017 heeft Vestigia voor de gemeente Loon op Zand nieuwe kaarten gemaakt voor het archeologiebeleid van de gemeente. Volgens deze geactualiseerde archeologische verwachtingskaart is het plangebied gelegen in een zone van “archeologische waarde bewoningscluster”, het betreft de oude bewoningskern van Loon op Zand. Om deze reden is het gebied aangeduid als “archeologisch waardevol gebied”, “categorie 2b”. Dit leidt ertoe dat indien grondwerkzaamheden plaatsvinden groter dan 100 m2 en dieper dan 30 centimeter archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Zie de archeologische verwachtingskaart op de volgende pagina.

Archeologische verwachtingskaart



Archeologische verwachtingskaart

Archeologisch onderzoek

Econsultancy heeft een archeologisch onderzoek uitgevoerd aan de Middelstraat 31a te De Moer. Uit het veldonderzoek zijn in alle boringen verstoringen aangetroffen aan het maaiveld, bestaande uit fragmenten baksteen en verstoorde sedimentlagen. Sinds in ieder geval begin 19e eeuw, maar mogelijk teruggaand tot de 14e eeuw, is in het plangebied vermoedelijk meerdere generaties aan bebouwing aanwezig geweest. De aangetroffen verstoorde bodemopbouw hangt hier vermoedelijk mee samen.

De middelhoge archeologische verwachtingswaarde voor resten uit het Neolithicum en de Bronstijd kan worden bijgesteld naar laag. Voor resten uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd kan de hoge archeologische verwachtingswaarde blijven gehandhaafd. Hierdoor blijft de kans reëel dat er archeologische resten binnen het plangebied aanwezig zijn.

Door deze resultaten is binnen het plangebied vervolgonderzoek noodzakelijk om de opgestelde archeologische verwachting te toetsen. Het vervolgonderzoek kan het beste worden uitgevoerd in de vorm van een proefsleuvenonderzoek, variant archeologische begeleiding, na de sloop van de bovengrondse delen van de schuur. Hierbij begeleidt de archeoloog de sloop van de vloer en de funderingen en de civieltechnische graafwerkzaamheden, waarbij archeologische waarden bij het aantreffen direct geborgen worden en daarmee ex-situ worden behouden. Voor dit onderzoek dient een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen te zijn opgesteld waarin is vastgelegd waaraan het onderzoek moet voldoen.

Dubbelbestemming

Om bovenstaande reden is in voorliggend bestemmingsplan een dubbelbestemming “Waarde-Archeologie” opgenomen. Deze dubbelbestemming bepaalt dat, voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend, ten behoeve van de bouw van de geplande woningen uit archeologisch onderzoek moet blijken dat als gevolg van de werkzaamheden geen archeologische waarden worden aangetast.

3.3 Cultuurhistorie

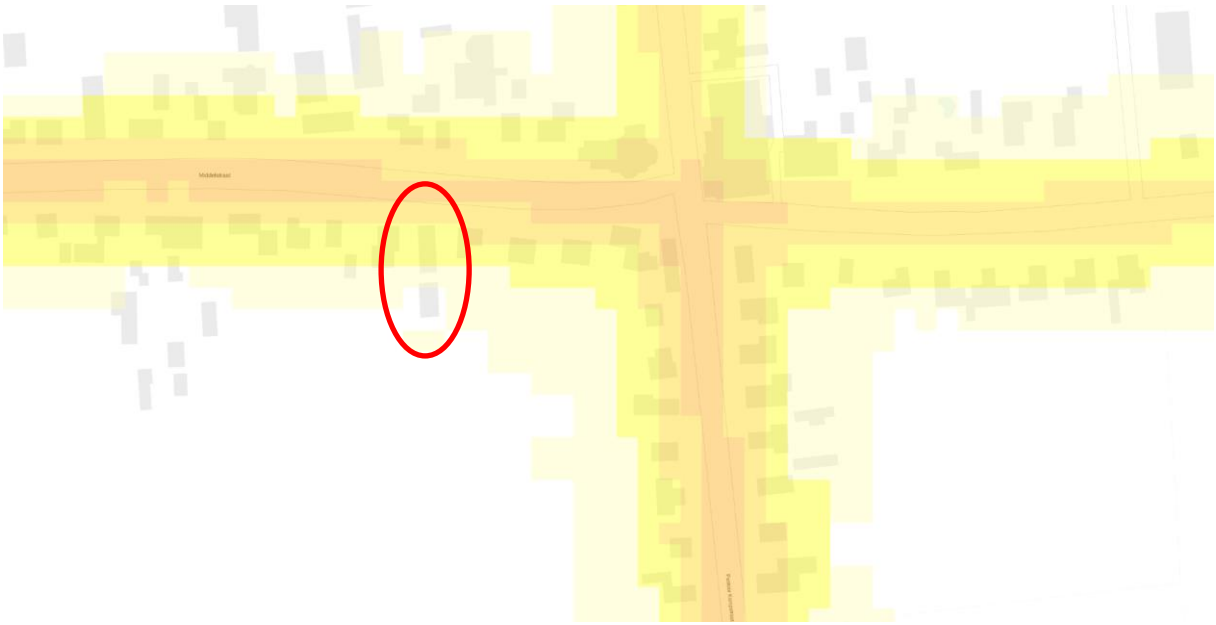
Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet bij een ruimtelijke ontwikkeling worden verantwoord op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en monumenten rekening is gehouden.

In de directe omgeving van de locatie waarop gebouwd wordt bevinden zich geen cultuurhistorisch waardevolle elementen of objecten. Het aspect cultuurhistorie is daarom geen belemmering voor de bouw van de geplande woning.

3.4 Geluid

Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet volgens de Wet geluidhinder worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies of relevante geluidsbronnen worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting om akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

De locatie aan de Middelstraat ligt niet in een onderzoekszone als bedoeld in de Wet geluidhinder. In de omgeving van de locatie zijn alleen 30 km/uur-wegen aanwezig. Vanuit de Wet geluidhinder geldt voor dergelijke wegen geen onderzoeksplicht. Een akoestisch onderzoek is niet nodig en de Wet geluidhinder vormt daarom geen belemmering voor de geplande nieuwe woning.



Uitsnede Atlas Leefomgeving – geluid in Nederland van wegverkeer

Voorts is in het kader van een goede ruimtelijke ordening onderzocht nader aandacht besteed aan het aspect geluid. Volgens de Kaart “Geluid in Nederland van wegverkeer (Lden) is op de locatie van de te bouwen woning op Middelstraat 31a als gevolg van wegverkeer sprake van een geluidsbelasting van tussen de 45 en 55 dB. Volgens de genoemde kaart is derhalve sprake van een goed tot redelijk woon- en leefklimaat.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de geplande woning op de locatie Middelstraat 31a.

3.5 Bodem

In het kader van uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Daarom heeft Bakker Milieuadviezen te Waalwijk een verkennend bodemonderzoek ter plaatse uitgevoerd, conform NEN 5740.

De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage van Bakker Milieuadviezen, d.d. juli 2019, met nummer BM/25106-2019. Deze rapportage is als separate bijlage bijgevoegd.

Op basis van het bodemonderzoek kan voor de onderzoekslocatie het volgende worden geconcludeerd:

- In de bovengrond zijn alle parameters uit het NEN 5740-pakket in gehalten beneden de AW 2000 aangetroffen;
- In de ondergrond zijn alle parameters uit het NEN 5740-pakket beneden de AW 2000 aangetroffen;
- Het grondwater bevat een licht verhoogd gehalte aan barium, hetgeen een gangbare niet relevante verhoging is;
- Uit een door Adcim BV uitgevoerd onderzoek naar mogelijk asbest in de puinhoudende toplaag van de oprit aan de westzijde van het perceel blijkt dat het verzamelmonster van deze laag geen enkel asbesthoudend deeltje bevat.

Op grond van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek vormt de bodekwaliteit geen belemmering voor de bouw van een woning.

3.6 Luchtkwaliteit

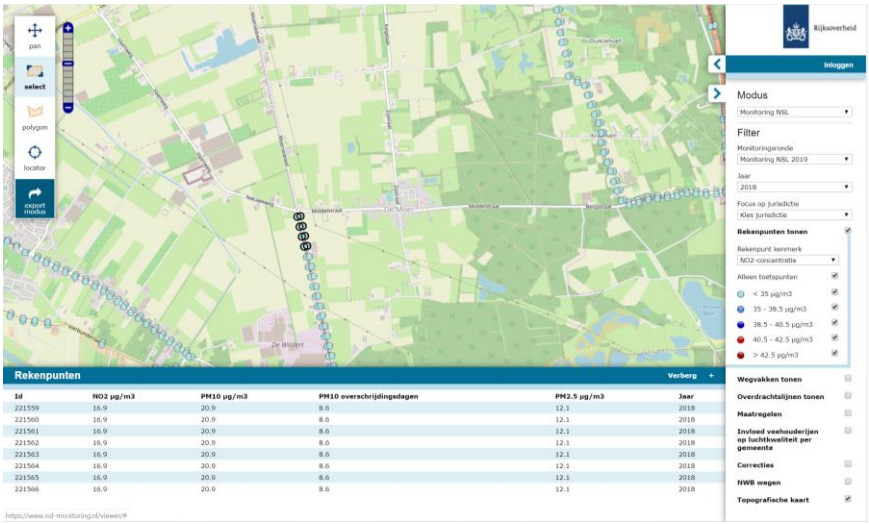
Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) is op 15 november 2007 in werking getreden. Het doel van dit hoofdstuk is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Luchtkwaliteitseisen vormen onder andere geen belemmeringen voor ruimtelijke ontwikkelingen als een project “niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM)” aan de luchtverontreiniging. In de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate bijdragen’ (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Een project draagt niet in betekenende mate bij indien aannemelijk is gemaakt dat de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM10) als stikstofdioxide niet de 3% grens overschrijdt.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

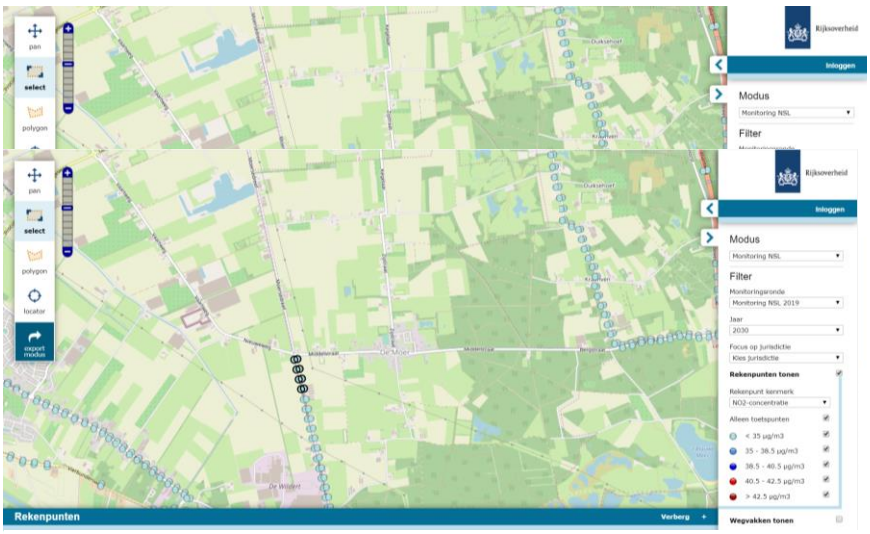
Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze aannemelijk kan maken dat het geplande project niet in betekenende mate bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Het gaat in dit geval om de bouw van 1 woning op de plaats waar nu een schuur staat. Een dergelijke ontwikkeling wordt op grond van de Regeling NIBM aangemerkt als een geval dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het onderhavige project.

Verder is op basis van de NSL-monitoringstool nagegaan wat de jaargemiddelde concentraties NO2, PM10 en PM2,5 zijn in de nabijheid van de planlocatie. Uit de rekenpunten, die in deze monitoringstool zijn opgenomen aan de Europalaan (direct nabij de Heikant), blijkt dat in het gebied de grenswaarden van NO2, PM10 en PM2,5 in 2020 en 2030 niet worden overschreden. Geconcludeerd wordt dat bezien vanuit het aspect luchtkwaliteit er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Op de volgende bladzijden zijn uitsnedes uit de monitoringstool opgenomen.



NSL Monitoringstool 2018



NSL Monitoringstool 2020

NSL Monitoringstool 2030

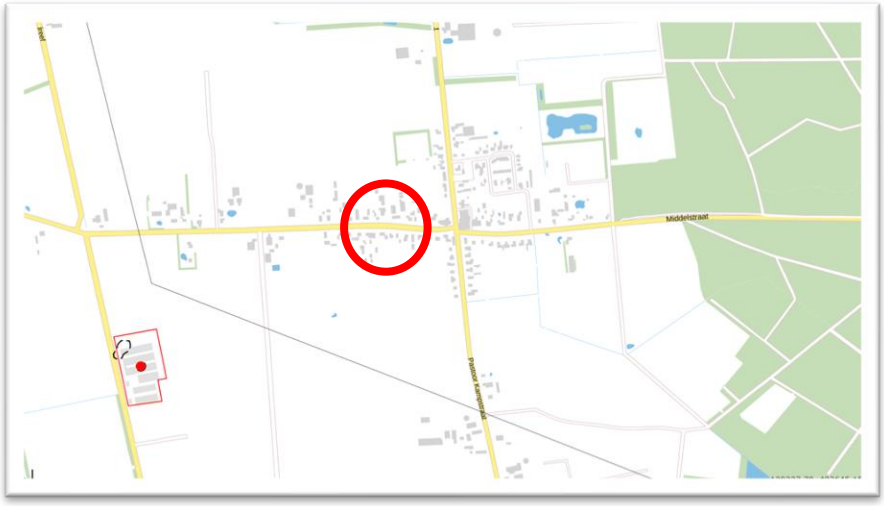
3.7 Externe veiligheid

Inleiding

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het vigerende beleid is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen. In het externe veiligheidsbeleid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers; respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Risicokaart Nederland

Volgens de Risicokaart Nederland bevindt de betreffende locatie aan de Middelstraat zich niet binnen een risicoafstand ten opzichte van een risicobron.



Uitsnede risicokaart

Standaard verantwoording

Het plangebied ligt echter wel binnen het invloedsgebied van het bedrijf Versteijnen Logistics in Tilburg. Door de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant is het standaardadvies 2019 opgesteld voor de verantwoording van het groepsrisico bij ruimtelijke ontwikkelingen. Deze standaard verantwoording is een hulpmiddel voor het opstellen van de paragraaf “externe veiligheid” in ruimtelijke plannen, waarvan de gronden liggen binnen het invloedsgebied van een risicobron. Een risicobron is een bron waar opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, zoals een Bevi-inrichting, buisleiding, spoor-, water- of autoweg.

De standaard verantwoording wordt toegepast voor Wro-besluiten en omgevingsvergunningen voor het afwijken van bestemmingsplan of beheersverordeningen. De standaard verantwoording kan gebruikt worden om te voldoen aan artikel 13 van het Bevi. Daarnaast kan deze standaard verantwoording toegepast worden als (beperkte) verantwoording op grond van artikel 7 en 8 van het Bevt en artikel 12 van het Bevb. De onderbouwing in hoeverre de beperkte verantwoording kan worden toegepast, dient opgenomen te worden in het ruimtelijk plan.

Stroomschema
Voor de toepassingsmogelijkheden van de standaard verantwoording wordt verwezen naar het bij de standaardverantwoording horende stroomschema. In dit stroomschema wordt een relatie gelegd met de kaart ‘zone indeling standaard verantwoording groepsrisico’. Volgens deze zoneindeling ligt de locatie Middelstraat 31a in een grijze zone (‘invloedsgebied’). Volgens het Stroomschema is derhalve de Standaardverantwoording van toepassing. Een nadere verantwoording is daarom niet noodzakelijk. De standaard verantwoording en het standaard advies zijn als separate bijlage bijgevoegd.

Conclusie
Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

3.8 Water

Eisen waterschap
Een toename in verhard oppervlak dient te worden gecompenseerd door de aanleg van functioneel open water. Volgens de eis van het waterschap Brabantse Delta dient bij een toename van verhard oppervlak van 2.000 m2 of meer retentie te worden aangelegd. Bij de beoogde ontwikkeling is het de bedoeling om een nieuwe woning te bouwen. Deze ontwikkeling zal niet leiden tot een substantiële toename van het verhard oppervlak. Voor zover een toename van het verharde oppervlak plaatsvindt, heeft deze een oppervlak van minder dan 2000 m2. Watercompensatie is daarom voor deze ontwikkeling niet vereist.

Eisen gemeente
Een toename in verhard oppervlak dient volgens de eisen van de gemeente Loon op Zand te worden gecompenseerd door de aanleg van een bergingsvoorziening voor hemelwater. Volgens de eis van de gemeente Loon op Zand dient bij toename van het verhard oppervlak van 500 m² of meer een bergingsvoorziening te worden aangelegd. Bij de beoogde ontwikkeling is het de bedoeling een nieuwe woning, oprit en tuin aan te leggen.

Mede gezien dat op de locatie reeds bebouwing staat, leidt de bouw van de nieuwe woning er niet toe dat het verhard oppervlak met meer dan 500 m2 toeneemt. Watercompensatie is daarom niet noodzakelijk.

De nieuwe woning wordt voorzien van een gescheiden rioolstelsel waardoor het hemelwater gescheiden opgevangen kan worden.

Het aspect water leidt niet tot belemmeringen voor de bouw van de woningen.

3.9 Natuur
Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient bezien te worden wat het effect daarvan is op de natuurwaarden op en in omgeving van de betreffende locatie. Tevens moet nagegaan worden of de geplande ontwikkeling een nadelig effect heeft op omliggende beschermde natuurgebieden. Blom Ecologie heeft daarom een quick scan Wet Natuurbescherming uitgevoerd. De resultaten daarvan zijn opgenomen in de rapportage van Blom Ecologie d.d. 6 maart 2020. Deze rapportage is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Beschermde soorten
De planlocatie op Middelstraat 31 heeft volgens Blom Ecologie geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren,

foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.

De locatie van de geplande woning behoorde in het verleden bij de boerderij op Middelstraat 31. Als gevolg van splitsing van de locatie is er nieuw perceel ontstaan, waarop een schuur staat. Gezien het voorheen bestaande gebruik en de bestaande toestand van de locatie, is het aannemelijk dat zich op de locatie geen soorten bevinden die op grond van de Wet natuurbescherming zijn beschermd.

Natura 2000
De planlocatie op Middelstraat 31 maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Brabant. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. In dit verband is zekerheidshalve een stikstofberekening uitgevoerd. Uit de met toepassing van AERIUS Calculator gemaakte berekening blijkt dat er geen rekenresultaten zijn, hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat de bouw van de woning aan de Middelstraat 31a niet leidt tot significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. De stikstofberekening is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Houtopstanden
Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

3.10 Verkeer en parkeren
De woning wordt ontsloten via de Middelstraat. Het verkeersaantrekkende effect van de bouw van één extra woning is verwaarloosbaar. Het plan aan de Middelstraat betreft nieuwbouw van een woning. Het aantal woningen neemt op deze locatie met 1 woning toe.

Het is van belang dat als gevolg van de geplande functieverandering geen parkeerproblemen ontstaan. Daarom dienen ten behoeve van de nieuwbouw van de woning aan de Middelstraat voldoende parkeerplaatsen beschikbaar te zijn op eigen terrein. Bij de opgestelde parkeerbalans zijn de uitgangspunten en normen gehanteerd zoals deze zijn opgenomen in de Nota ‘Uitwerking Parkeerbeleid Loon op Zand’, vastgesteld 14 juni 2016.

Op basis van de normen is onderstaande berekening gemaakt van het aantal vereiste parkeerplaatsen:

	Oppervlakte (GBO)	**Parkeernorm**
Woning Middelstraat	Woning midden: 90 – 135 m2	2,0 parkeerplaatsen
Totaal		2,0 parkeerplaatsen

Op het eigen terrein van de nieuwe woning aan de Middelstraat is voldoende ruimte voor het parkeren van 2 auto’s, die onafhankelijk van elkaar kunnen wegrijden. Op de locatie is reeds een toerit aanwezig om naar de bestaande schuur te komen. De bedoeling is dat via deze bestaande inrit/uitrit op de locatie van en naar de nieuwe woning wordt gereden.

Het aspect verkeer en parkeren levert voor de uitvoering van het plan geen belemmeringen op.

3.11 Milieuhinderlijke bedrijvigheid en voorzieningen

Inleiding

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat milieugevoelige functies (woningen, verzorgingshuizen, campings) niet komen te liggen binnen belemmeringencirkels van nabijgelegen bedrijven en voorzieningen. Voorkomen moet worden dat bestaande bedrijven worden belemmerd in hun bedrijfsvoering als gevolg van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

Daarnaast dient aangetoond te worden dat bestaande bedrijven geen onaanvaardbaar effect hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te ontwikkelen functie. Voor wat betreft de onderbouwing van één en ander wordt uitgegaan van de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” uit 2009.

Woon- en leefklimaat

Tegenover de locatie aan de Middelstraat bevindt zich een tweetal bedrijfslocaties. Op Middelstraat 36 bevindt zich een groothandel in natuursteen met milieucategorie 3.1 Dit bedrijf is ook als zodanig bestemd. Dit bedrijf beschikt over 1 vrachtwagen, die dagelijks gemiddeld 2 maal van en naar de bedrijfslocatie rijdt. De werktijden van dit bedrijf liggen tussen 7.00 en 19.00 uur. In de avond en nacht wordt slechts incidenteel gewerkt. Gezien deze bedrijfsvoering is het niet de verwachting dat de verkeersbewegingen van bedrijf leiden tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat op het perceel Middelstraat 31a.

Op Middelstraat 38 is het volgens de beheersverordening toegestaan om een transportbedrijf in milieucategorie 3.2 te vestigen. Het op deze locatie gevestigde transportbedrijf is inmiddels gestaakt. Op basis van de genoemde VNG-brochure gelden voor deze bedrijven richtafstanden van respectievelijk 50 meter en 100 meter. Het plangebied bevindt zich binnen deze richtafstanden. Aan weerzijden van deze bedrijfslocatie bevinden zich woningen. Deze bestaande woningen leiden reeds tot belemmeringen voor een bedrijfsvoering op de locatie. Verder is de Middelstraat een ontsluiting met een beperkte breedte en daardoor niet aantrekkelijk c.q. geschikt voor intensief gebruik voor zwaar verkeer. Gezien deze factoren is feitelijk niet mogelijk dat zich een grootschalig transportbedrijf op de locatie vestigt, dat in de avond en/of de nacht structureel in bedrijf is. Mocht in de toekomst zich op de locatie weer een (transport)bedrijf vestigen, dan zal dit een bedrijf zijn met een niet intensieve bedrijfsvoering, die grotendeels overdag plaatsvindt. Gezien één en ander is het niet de verwachting dat de bedrijfsvoering van een eventueel op de locatie Middelstraat 38 te vestigen bedrijf leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat op het perceel Middelstraat 31a.

Beperkingen bedrijfsvoering bestaande bedrijven

Om de genoemde bedrijfslocaties op Middelstraat 36 en 38 ligt een groot aantal woningen op beduidend kortere afstand dan de nieuw te bouwen woning aan de Middelstraat. Deze bestaande woningen zijn reeds bepalend voor de bedrijfsvoering op Middelstraat 36 en 38. Derhalve leidt de nieuw te bouwen woning niet tot extra beperkingen voor de bedrijfsvoering op deze locatie. Verder dienen deze bedrijven te voldoen aan de milieuvoorschriften op de omliggende woningen, zodat ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Aan weerszijden van de te bebouwen kavel bevinden zich de woningen op Middelstraat 31 en 33. Deze woningen bevinden zich op dezelfde afstand van de genoemde bedrijfslocaties als de nieuw te bouwen woning. Gezien de situering van deze woningen, is ook ter plaatse van de nieuw te bouwen woning sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de bouw van de geplande woning.

3.12 Geurhinder

Wet geurhinder en veehouderij
In alle gevallen moet voor de veehouderijen worden voldaan aan de algemeen geldende vaste afstanden uit de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). De afstand tussen het dichtstbijzijnde dierverblijf van de veehouderij en de buitenzijde van het geurgevoelig object moet minimaal 50 meter bedragen voor locaties binnen de bebouwde kom en 25 meter voor locaties buiten de bebouwde kom. De planlocatie is gelegen binnen de bebouwde kom zodat een vaste afstand van minimaal 50 meter aan de orde is.

Ten aanzien niet-intensieve veehouderijen gelden conform de Wgv eveneens vaste afstanden. Voor deze veehouderijen geldt dat de afstand tussen het emissiepunt van de veehouderij en de buitenzijde van het geurgevoelig object minimaal 100 meter moet bedragen voor locaties binnen de bebouwde kom en 50 meter voor locaties buiten de bebouwde kom. De planlocatie is gelegen binnen de bebouwde kom zodat een vaste afstand van minimaal 100 meter aan de orde is.

Voor intensieve veehouderijen zijn in de Wgv grenswaarden opgenomen. Deze zijn afhankelijk van de ligging van de het geurgevoelig object al dan niet binnen een concentratiegebied en of de planlocatie is gelegen binnen of buiten de bebouwde kom. Conform de Wgv moet de afstand tussen het emissiepunt van de veehouderij en de gevel van een woning minimaal 100 meter bedragen voor locaties binnen de bebouwde kom en 50 meter voor locaties buiten de bebouwde kom. De planlocatie is gelegen binnen de bebouwde kom zodat een vaste afstand van minimaal 100 meter aan de orde is. Teneinde de omliggende veehouderijen niet te beperken in hun mogelijkheden wordt in de beoordeling niet uitgegaan van de afstand tot het dierverblijf of emissiepunt maar de afstand van het bouwvlak voor de nieuwe woning tot het bouwvlak van de veehouderij. Gelet op het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat, indien de afstand tussen het bouwvlak van een veehouderij en het bouwvlak voor de nieuwe woning minimaal 100 meter bedraagt, voldaan wordt aan de Wgv.

Veehouderijen in omgeving
Bij de realisatie van de nieuwe woning dient te worden aangetoond dat de belangen van de omliggende veehouderijen niet worden geschaad. De dichtstbijzijnde veehouderijen bevinden zich op Middelstraat 1a, Middelstraat 50 en Middelstraat 54. Dit betreft melkrundveehouderijen. Voor dergelijke veehouderijen geldt een minimaal te hanteren afstand van 100 meter. De afstand vanaf het plangebied tot aan het bouwvlak van deze veehouderijen bedraagt tenminste 170 meter. Hiermee wordt voldaan aan de minimaal te hanteren afstand. Verder wordt opgemerkt dat er groot aantal woningen op kortere afstand van de betreffende veehouderijen staan dan de op Middelstraat 31a te realiseren woning.

Geurhinder en gezondheidsaspecten
Veehouderijen zijn tegenwoordig regelmatig onderwerp van discussie omtrent het aspect volksgezondheid. De focus ligt hierbij met name op grootschalige varkens-, pluimvee- en geitenhouderijen.

Op basis van de momenteel uitgevoerde onderzoeken kunnen nog geen eenduidige conclusies worden getrokken of er sprake is van een causaal verband tussen veehouderijen en volksgezondheid. Dit wordt ook door de Gezondheidsraad geconcludeerd in haar advies van 14 februari 2018 hieromtrent. In dit advies wordt bovendien gesteld dat hoewel niet kan worden vastgesteld wat

eventuele gezondheidseffecten veroorzaakt, dat het wel zinvol is om emissiereducerende maatregelen bij veehouderijen te treffen. Vervolgonderzoek is nog noodzakelijk en gaande. Navolgend wordt een samenvatting gegeven van de belangrijkste gepubliceerde onderzoeken met betrekking tot veehouderijen en volksgezondheid.

In augustus 2016 is het onderzoek 'Veehouderij en Gezondheid Omwonenden' (VGO-1) gepubliceerd, RIVM-rapport 2016-0058. Voor dit onderzoek is uitgebreid onderzoek gedaan in het oosten van Noord-Brabant en het noorden van Limburg, een dichtbevolkt gebied met een hoge veehouderijendichtheid. Deze conclusies zijn derhalve niet één-op-één door te trekken naar gebieden met een andere samenstelling.

Het gaat om de volgende conclusies:

- Het VGO-onderzoek bevestigt eerdere bevindingen dat astma en neusallergieën minder voorkomen bij mensen die op korte afstand wonen van veehouderijen. Verder komt COPD in de landelijke delen van het onderzoeksgebied net zo vaak voor als in gebieden met een lage dichtheid aan veehouderijen. COPD-patiënten blijken wel een belangrijke risicogroep voor luchtweg-gerelateerde gezondheidseffecten in relatie tot veehouderijen.
- Uit het VGO-onderzoek komen aanwijzingen naar voren dat het wonen in de buurt van veehouderijen een nadelig effect heeft op de longfunctie. Daarnaast blijkt dat de longfunctie lager is wanneer de concentratie ammoniak in de lucht hoog is. Dit lijkt niet te wijten te zijn aan ammoniak zelf, maar aan fijnstof-deeltjes die worden gevormd doordat ammoniak met andere stoffen in de lucht reageert. In de buurt van veehouderijen komen bovendien meer endotoxinen, fijnstof en mogelijke andere componenten afkomstig uit de veehouderij voor.
- Het VGO-onderzoek heeft nieuwe inzichten opgeleverd in de relatie tussen veehouderij en gezondheid. De inzichten zijn niet compleet en het is niet altijd duidelijk of er een oorzakelijk verband bestaat. Vervolgonderzoek is hiertoe noodzakelijk.

In juni 2017 verscheen het onderzoeksrapport 'Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (aanvullende studies); Analyse van gezondheidseffecten, risicofactoren en uitstoot van bio-aerosolen', RIVM-rapport 2017-0062 (VGO-2). Dit onderzoek bevestigt de conclusies uit het VGO-onderzoek uit augustus 2016. Verder toont dit onderzoek aan dat rondom een individuele geitenhouderij en pluimveehouderijen sprake is van een verhoogde kans op longontsteking.

In september 2018 is een deelrapport 'Longontsteking in de nabijheid van geiten- en pluimveehouderijen; actualisering van gegevens uit huisartsenpraktijken 2014-2016' gepubliceerd. Dit rapport maakt deel uit van een reeks vervolgonderzoeken in het kader van het onderzoeksprogramma Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO 3). De resultaten van dit onderzoek wijzen, net als de voorgaande onderzoeken, op een associatie tussen het wonen in nabijheid van een geitenhouderij en een verhoogd risico op longontsteking. De associatie tussen een verhoogd risico op longontsteking en het wonen in de buurt van een pluimveehouderij blijkt, in de jaren die binnen deze actualisering zijn onderzocht, niet meer statistisch significant te zijn.

Uit het VGO 2 en VGO 3-onderzoek blijkt dat het verhoogde risico voor longontstekingen zich vooral in nabijheid van geitenhouderijen voordoet. Gezondheidsrisico's bij andere veehouderijen zijn niet aangetoond. Gezondheidsrisico's doen zich voor binnen een afstand van 2 km rondom geitenhouderij bedrijven. Er zijn geen geitenhouderijen aanwezig binnen een afstand van 2 kilometer rondom het plangebied.

Hierdoor is er geen sprake van relevante gezondheidsrisico's.

Conclusie
Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat voor de te bouwen woning op Middelstraat 31a vanuit het oogpunt van geur en gezondheid geen belemmeringen bestaan.

3.13 Spuitzones en gewasbeschermingsmiddelen

Doordat het plangebied in nabijheid ligt van het buitengebied is het in het kader van het aspect volksgezondheid wenselijk om te beschouwen of er sprake is van potentiële risico's ten aanzien van de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen. Indien gewasbeschermingsmiddelen op teeltgronden worden toegepast kan er sprake zijn van drift (het verwaaien van gewasbeschermingsmiddelen). Hierdoor kunnen deze gewasbeschermingsmiddelen bijvoorbeeld bij woningen en in tuinen terecht komen. Om een zonering te kunnen hanteren tussen bespuitingen en gevoelige functies wordt de term 'spuitzones' gehanteerd.

Het Activiteitenbesluit milieubeheer, in combinatie met de Activiteitenregeling milieubeheer, bevat de regels voor de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen op open teelten (paragraaf 3.5.3 Algemene beoordelingsmethodiek(Abm)). Hierbij wordt zoveel mogelijk driftarme apparatuur voorgeschreven. Sinds 1 januari 2018 geldt hierbij een minimale vereiste driftreductie van 75% (artikel 3.78a Abm) ten opzichte van de referentietechniek. Bovendien bevat het Activiteitenbesluit milieubeheer regels voor teeltvrije zones in directe nabijheid van oppervlaktewateren (zoals sloten). Deze teeltvrije zones hebben een functie aangaande de vermindering van drift van gewasbeschermingsmiddelen naar oppervlaktewater (en daarmee ook richting naastgelegen functies). Ook bevatten de regels een verbod op de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen bij hogere windsnelheden.

In geen enkele wettelijke regeling zijn afstanden vastgelegd die in acht moeten worden genomen voor spuitzones tussen gevoelige functies en percelen met open teelt waarop gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Hieromtrent dient door het bevoegd gezag een ruimtelijke afweging te worden gemaakt. Ten aanzien van spuitzones wordt daarom normaliter in beginsel uitgegaan van een veiligheidsafstand van 50 meter (vuistregel) tussen de gronden waar gewassen op worden geteeld en gevoelige objecten (woningen).

Binnen een afstand van 50 meter van de planlocatie op Middelstraat 31a zijn geen locaties aanwezig waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Derhalve vormt het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen geen belemmeringen voor de beoogde woning.

3.14 Kabels en leidingen

Voorafgaand aan de werkzaamheden wordt een KLIC-melding gedaan. Daarmee wordt voorkomen dat tijdens de bouwwerkzaamheden schade ontstaat aan eventueel aanwezige kabels en leidingen.

Er is ten behoeve van Enexis een zakelijk recht geregeld is op percelen Q651 en Q652 omdat op de locatie LS- en MSkabels liggen. Deze kabels worden aangegeven op tekeningen.. De kabels mogen niet overbouwd worden. Bij nieuwbouw dient met de gevel en fundering 80 cm uit het tracé gebouwd te worden. Indien kabels verlegd dienen te worden is dit op kosten van de grondeigenaar.

De betreffende kabels liggen aan de voorzijde van het perceel. Als gevolg van de geplande woning worden deze kabels niet overbouwd en de nieuwe woning wordt op voldoende afstand van deze kabels gebouwd. Het verleggen van de kabels is daarom niet aan de orde.

3.15 Afval

De gemeente heeft hier een inzamelplicht, zodat aan de bewoners mobiele containers worden verstrekt. Deze afvalcontainers mogen niet in de openbare ruimte worden bewaard. Dit betekent dat hier bij de inrichting van het perceel rekening mee moet worden gehouden. De afvalcontainers en/of zakken moeten voor leging worden aangeboden aan de openbare weg (dus niet op opritten en parkeerhavens). In het buitengebied moeten de containers, in verband met de verkeersveiligheid, juist op de inrit worden aangeboden. De containers moeten dezelfde dag binnen worden gehaald. Op het perceel van de toekomstige woning is voldoende ruimte om de containers te stallen en aan te bieden voor lediging.

3.16 Duurzaamheid

Op 8 mei 2018 is bekendgemaakt dat op grond van de Wet voortgang energietransitie (Wet Vet) de gasaansluitplicht per 1 juli 2018 is vervallen. Hierdoor moeten nieuwbouwwoningen waarvoor op 1 juli 2018 nog geen aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend, gasloos worden gebouwd.

De Wet Vet heeft dus gevolgen voor aanvragen van omgevingsvergunningen voor nieuwbouwwoningen van na 1 juli 2018. Deze aanvragen moeten voldoen aan het Bouwbesluit 2012 en dus ook het daarin bepaalde over de energieprestatiecoëfficiënt (EPC-norm). Op grond van artikel 5.2 en tabel 5.1 van het Bouwbesluit 2012 geldt voor nieuwbouwwoningen een grenswaarde van 0,4 voor de energiezuinigheid. Daarom zal de initiatiefnemer bij de later in te dienen aanvragen om omgevingsvergunning moeten aantonen dat de EPC van de nieuw te bouwen woning 0,4 of minder is.

4. Uitvoerbaarheid

4.1 Juridische uitvoerbaarheid

De opzet van de regels en de verbeelding van voorliggende bestemmingsplan is gelijk aan de thans ter plaatse geldende beheersverordening “De Moer”, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Loon op Zand op 6 juni 2013. Verder is rekening gehouden met de inhoud van het bestemmingsplan “Parapluherziening Loon op Zand 2019, wonen”

4.2 Economische uitvoerbaarheid

Aan de realisatie van het plan zijn voor de gemeente Loon op Zand geen kosten verbonden. De ontwikkelingskosten worden geheel door initiatiefnemer gedragen. Met de gemeente zijn via een overeenkomst afspraken gemaakt over het vergoeden van de ambtelijke kosten, het aanleggen van uit/inritten en eventueel noodzakelijk verleggingen van kabels en leidingen. Verder heeft de initiatiefnemer met het gemeentebestuur een planschadeovereenkomst gesloten. Daardoor is verzekerd dat eventueel uit te betalen tegemoetkomingen in planschade niet voor rekening van het gemeentebestuur komen.

4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders in het kader van de voorbereiding van een bestemmingsplan vooroverleg te plegen met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met de betrokken diensten van provincie en Rijk.

Het eindverslag van het gevoerde vooroverleg is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Omgevingsdialoog

De initiatiefnemer voor de bouw van de woning op het perceel Middelstraat 31a in De Moer heeft overleg gevoerd met de eigenaren van de omliggende percelen. Dit betreft de eigenaren van adressen Middelstraat 31, Middelstraat 33, Middelstraat 36 en Middelstraat 38. De initiatiefnemer heeft met alle eigenaren persoonlijk gesproken over het voornemen om de bestaande schuur op het perceel te slopen en op deze locatie vervolgens een woning te realiseren. Geen van de personen waarmee is gesproken, heeft aangegeven bezwaren of problemen te hebben met deze geplande ontwikkeling.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerp van het bestemmingsplan ‘Middelstraat 31a De Moer’ lag ter voldoening aan het gestelde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van donderdag 16 september 2021 tot en met woensdag 27 oktober 2021 voor iedereen ter inzage. Ook was het bestemmingsplan te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.loonopzand.nl. Iedereen kon gedurende de termijn dat het bestemmingsplan ter inzage lag zowel schriftelijk als mondeling een zienswijze kenbaar maken bij de raad van de gemeente Loon op Zand.

Er zijn binnen de daarvoor gestelde termijn geen zienswijzen ontvangen. Het verslag van de doorlopen procedure is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Bijlagen

Archeologisch onderzoek

Verkennend bodemonderzoek

Quick scan wet natuurbescherming

Stikstofberekening

Standaard Verantwoording Groepsrisico

Standaard Advies Groepsrisico

Verslag vooroverleg

Verslag zienswijzen