Aa

Bestemmingsplan Lobelia, De Moer

Toelichting

GEEF DE RUIMTE
AAN GOED WONEN





ACCENT
adviseurs

VAN DE FYSIEKE
LEEFOMGEVING

Colofon

Titel:	**Bestemmingsplan Lobelia, De Moer** Toelichting
Auteur(s):	Mike Verdonschot, Martijn Uijtendaal
Gemeente:	Loon op Zand
Projectnaam:	23066
Projectnummer:	T0E01-23066-01f
Datum:	1 december 2023
Status:	Ontwerp

Contactadres:
Luchthavenweg 13E
5657 EA Eindhoven

T 040 30 300 95
E contact@accentadviseurs.nl
I www.accentadviseurs.nl

© **Accent adviseurs, Eindhoven.** Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, microfilm of op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande toestemming van Accent adviseurs.

Inhoudsopgave

1. Inleiding **5**
- 1.1 Aanleiding 5
- 1.2 Ligging en begrenzing 5

2. Planvoornemen **8**
- 2.1 Bestaande situatie 8
- 2.2 Toekomstige situatie 12

3. Beleidskader **18**
- 3.1 Nationaal beleid 18
- 3.2 Provinciaal beleid Noord-Brabant 21
- 3.3 Regionaal beleid 30
- 3.4 Gemeentelijk beleid 32

4. Omgevingstoets **39**
- 4.1 Bodem 39
- 4.2 Geluid 40
- 4.3 Luchtkwaliteit 41
- 4.4 Externe veiligheid 42
- 4.5 Geurhinder veehouderijen 46
- 4.6 Volksgezondheid 48
- 4.7 Bedrijven en milieuzonering 50
- 4.8 Milieueffectrapportage 51
- 4.9 Archeologie en cultuurhistorie 52
- 4.10 Natuurwaarden 55
- 4.11 Watertoets 58

5. Juridische opzet **63**
- 5.1 Algemeen 63
- 5.2 Bestemmingen 63

6. Haalbaarheid **65**
- 6.1 Financiële haalbaarheid 65

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid 65

Bijlagen 68

Bijlage 1 — Memo verkeersaspecten 68
Bijlage 2 — Verkennend bodemonderzoek Middelstraat 8 68
Bijlage 3 — Verkennend bodemonderzoek Middelstraat 10 68
Bijlage 4 — Aanvullend bodemonderzoek Middelstraat 10 68
Bijlage 5 — Standaard verantwoording groepsrisico 68
Bijlage 6 — Standaard advies groepsrisico 68
Bijlage 7 — Aanmeldingsnotitie MER 68
Bijlage 8 — Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek 68
Bijlage 9 — Stikstofdepositie-onderzoek 68
Bijlage 10 — Quickscan flora en fauna 68
Bijlage 11 — Verslagen omgevingsdialoog 68
Bijlage 12 — Landschappelijk inrichtingsplan 68
Bijlage 13 — Selectieadvies archeologische monumentenzorg 68
Bijlage 14 — Koersbeeld 68
Bijlage 15 — Beeldkwaliteitsparagraaf 68
Bijlage 16 — K-waarde onderzoek 68
Bijlage 17 — Verslag inspraakreacties 68
Bijlage 18 — Verslag vooroverleg 68
Bijlage 19 — Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai 68

1. Inleiding

Voorliggend document betreft de toelichting van het bestemmingsplan “Lobelia, De Moer” van de gemeente Loon op Zand.

1.1 Aanleiding

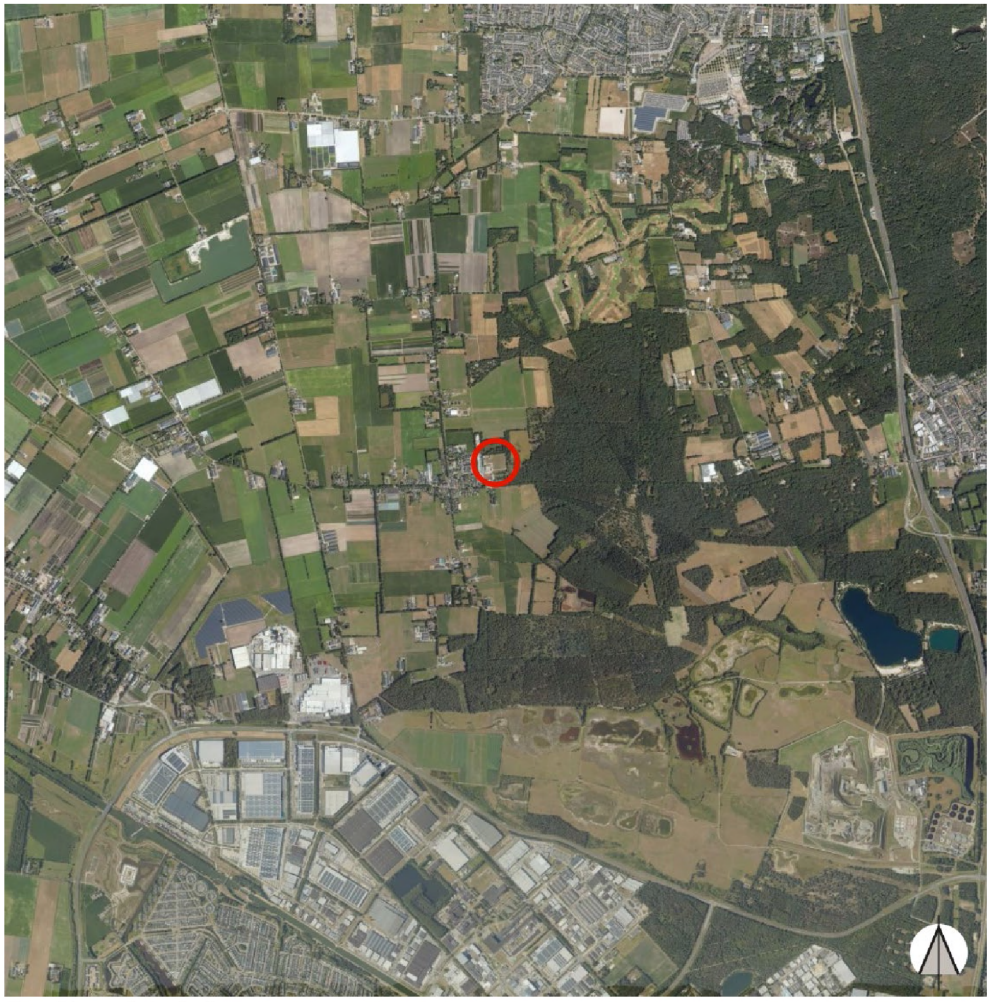
De gemeente Loon op Zand is voornemens een uitbreiding van het dorp De Moer te realiseren. Het betreft een uitbreiding van circa 64.000 m^2 aan de noordoostzijde met woningen, openbaar groen en weginfrastructuur. Ten behoeve van het initiatief is een stedenbouwkundig inrichtingsplan opgesteld dat voorziet in de realisatie van in totaal 63 nieuwe woningen, bestaande uit een combinatie van vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen. Aansluitend hierop voorziet het initiatief in de inrichting van de openbare ruimte van het plangebied. Daarnaast worden twee bestaande woningen in het zuiden van het plangebied aan de Middelstraat herbestemd en wordt er een kwaliteitsimpuls gegeven aan de zandplas.

Het planvoornemen kan niet worden gerealiseerd op basis van de geldende beheersverordening. Er is een bestemmingsplan noodzakelijk om de gronden te voorzien van een passend planologisch kader.

1.2 Ligging en begrenzing

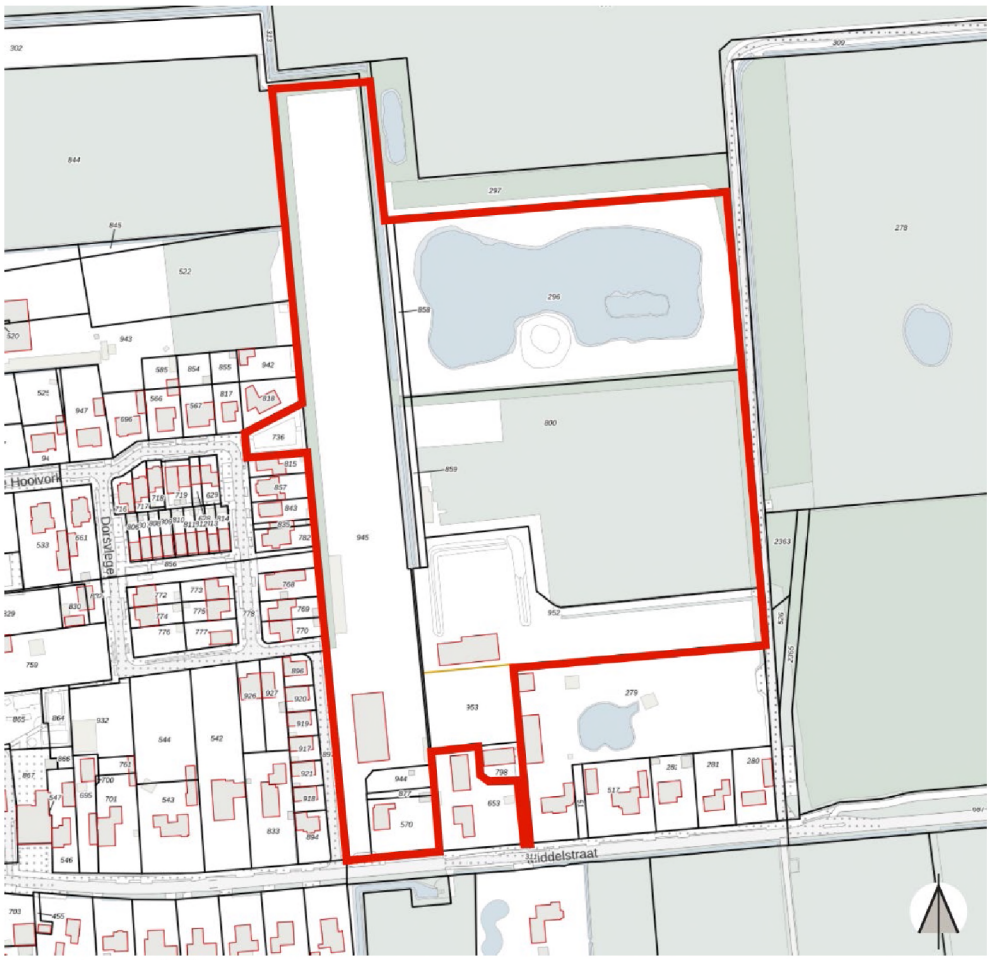
De gemeente Loon op Zand ligt in het groene hart van de provincie Noord-Brabant tussen de steden Waalwijk en Tilburg. Het kerkdorp De Moer ligt aan de westzijde van de gemeente. Het plangebied zelf is gelegen aan de noordoostzijde van De Moer, ten noorden van woonpercelen aan de Middelstraat en ten oosten van de woningen aan De Hooivork en Dorsvlegel. In het noorden wordt het plangebied begrensd door een strook bos en akkerland terwijl in het oosten een zandpad en een bosgebied de grens vormen. Met de (her)ontwikkeling van het plangebied worden een bedrijf in grond-, weg- en waterbouw, een cultuurtechnisch loonwerkbedrijf, een grasveld en voormalige sportvelden herbestemd en wordt er een kwaliteitsimpuls gegeven aan de zandplas.

Figuur 1 geeft de topografische ligging van het plangebied weer.



Figuur 1: topografische situatie

Figuur 2 toont de kadastrale begrenzing van voorliggend bestemmingsplan.



Figuur 2: Kadastrale situatie

Het plangebied bestaat uit de kadastrale percelen sectie Q, nummers 313 (gedeeltelijk), 296, 736, 800, 858, 859, 945, 952, 953, 798, 944, 877 en 570. De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 64.000 m^2.

2. Planvoornemen

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Historische ontwikkeling

De Moer ligt aan de oude verbindingsweg van Loon op Zand naar Dongen. Vroeger waren vier concentraties van gebouwen te onderscheiden, te weten Paalstraat, Middelmoer, De Moer en Galgeneind. Doordat begin 20e eeuw een kerk gebouwd werd, ontwikkelde De Moer zich als de bewoningskern. In eerste instantie gebeurde dit langs de Middelstraat. Langzamerhand groeide het dorp uit van een lint naar een kruisvorm. Open kavels tussen de bestaande bebouwing werden volgebouwd, waardoor het straatbeeld min of meer gesloten werd. Door boomaanplant langs de straten en de inrichting van de tuinen heeft het dorp een groen, landelijke karakter. De Middelstraat maakt deel uit van de verbindingsweg van de kern Loon op Zand naar Dongen. De weg heeft een vrij smal profiel. De laanbeplanting bepaalt in sterke mate de karakteristiek. De functionele opbouw is gevarieerd. De maatschappelijke en dienstverlenende functies (kerk, school, horeca) liggen nabij het kruispunt. In de kern zijn verspreid enkele (met name agrarische) bedrijven gevestigd.

De Zijstraat loopt vanaf de kerk in noordelijke richting en vormt de verbinding met Kaatsheuvel. De weg heeft een smal profiel. De karakteristiek wordt mede bepaald door de eenzijdige boombeplanting van eiken. Bij de aansluiting van de Zijstraat op de Middelstraat liggen de kerk, het kerkhof en een café met partycentrum. De overige bebouwing heeft een woonfunctie. Aan de oostzijde van de Zijstraat ligt De Hooivork, waar nieuwbouw is gerealiseerd in de vorm van Hooivork I en Hooivork II.

De ruimtelijke karakteristiek van zowel de Middelstraat als de Zijstraat wordt mede bepaald door de aanwezige bomenrijen en de scheiding van rijbaan en voetpad. Het kerkhof is omgeven door een hoge haag. De bebouwing heeft in het algemeen geen specifieke kwaliteiten, maar past overwegend goed in het straatbeeld, dat een dorps karakter heeft.

2.1.2 Wijdere omgeving

Figuur 3 toont het plangebied in de wijdere omgeving.



Figuur 3 plangebied in de wijdere omgeving

Het plangebied ligt in het kerkdorp De Moer. Het dorp ligt midden in het groene hart van Noord-Brabant en wordt omringd door een agrarisch landschap. De agrarische bedrijven liggen voornamelijk ten westen van het dorp wat het landschap hier een open karakter geeft, terwijl ten oosten van het dorp voornamelijk natuurgebieden zijn gesitueerd op de hogere zandgronden. Een historie van heidegebieden en landgoederen typeert het landschap hier als een meer gesloten coulissenlandschap met diverse functies. Deze functies bestaan voornamelijk uit bos en recreatieve functies zoals pretpark de Efteling, een golfbaan, een recreatieplas en diverse groepsaccommodaties en andere verblijfsmogelijkheden.

Verderaf gelegen bevinden zich diverse grotere dorpen en steden zoals Kaatsheuvel, Loon op Zand, Tilburg en Dongen waarbij de provinciale wegen N260 en N261 als grenzen tussen het platteland en het stedelijk gebied kunnen worden gezien.

2.1.3 Directe omgeving en plangebied

Figuur 4 toont het plangebied en de directe omgeving.



Figuur 4 plangebied en directe omgeving

Hoewel het dorp De Moer duidelijk is ontstaan langs de twee historische linten Middelstraat en Zijstraat/Pastoor Kampstraat is omstreeks het jaar 2000 begonnen met planmatige uitbreidingen van het dorp. Deze uitbreidingen, Hooivork I en Hooivork II, bevinden zich ten noordoosten van het kruispunt.

Vanaf de Zijstraat is een nieuwe woonstraat aangelegd waarbij de laatste uitbreiding eveneens aansluiting vindt met de Middelstraat.

Het voorliggend initiatief behelst in feite een voortzetting van de woningbouwontwikkeling op de percelen achter de historische lintbebouwing. Het plan voorziet in de herontwikkeling van een groot bedrijf in grond-, weg- en waterbouw, een cultuurtechnisch loonwerkbedrijf, een agrarisch grasveld en een voormalig sportpark. In overleg met Natuurmonumenten wordt er daarnaast een kwaliteitsimpuls gegeven aan de waterpartij in het noordoosten.
De gronden van het plangebied bevinden zich ten oosten van de woonstraat Dorsvlegel en achter de woonstraat De Hooivork. Ten zuiden van het plangebied ligt de Middelstraat. In het noorden wordt het gebied begrensd door een groenstrook en akkerland terwijl in het oosten het natuurgebied Huis ter Heide de grens vormt. Doordat de gronden van de herontwikkeling al reeds een stedelijke ontwikkeling hebben gekend en ingeklemd liggen tussen bestaande behoudenswaardige elementen kan men hier spreken van een passende vorm van uitbreiding en inbreiding.
Noemenswaardig is het behoud van de bedrijfswoning van het bedrijf in grond-, weg- en waterbouw en het kantinegebouw van de voormalige tennisvereniging welke tegenwoordig dienst doet als woning.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Bouwplan

Het planvoornemen behelst de herontwikkeling van een bedrijf in grond-, weg- en waterbouw, een cultuurtechnisch loonwerkbedrijf, een grasveld en een voormalig sportpark. Deze functies maken plaats voor een woonbuurt van 63 woningen inclusief infrastructuur, openbaar groen en water. Aangezien het dorp De Moer momenteel circa 235 woningen heeft, ontstaat er door deze ontwikkeling een substantiële toevoeging aan de bestaande woningvoorraad.

Conceptueel bouwt het planvoornemen van Lobelia voort op de eerdere planmatige uitbreidingen van De Moer, Hooivork I en Hooivork II. Daarnaast gebruikt het enkele structurerende elementen afkomstig uit het Koersbeeld Noordoostkwadrant, de stedenbouwkundige verkenning dat door de Gemeente Loon op Zand is vastgesteld op 23 februari 2021. Dit document is als bijlage bijgevoegd.
Op basis van onder andere het Koersbeeld en de eerdere planmatige uitbreidingen van De Moer is er een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld waarin de kwalitatieve uitgangspunten zijn beschreven voor de verdere uitwerking van de verkaveling Lobelia in De Moer. De beeldkwaliteitsparagraaf is als bijlage bijgevoegd en ligt aan de basis van het stedenbouwkundig schetsontwerp (zie Figuur 5) en de verbeelding van het bestemmingsplan.



Figuur 5 stedenbouwkundig schetsontwerp met plangrens

Kenmerkend zijn de significante groenstroken welke dwars door het plangebied oost-west gesitueerd zijn en leggen een visuele en functionele verbinding met het bosgebied in het oosten. De grote aanwezigheid van openbaar groen, de centraal gelegen waterloop en het zicht op het bosgebied direct grenzend aan het plangebied zorgen voor een groene uitstraling van de woonbuurt.

Aan de westzijde van het plangebied sluit het openbaar groen op vanzelfsprekende wijze aan op de bestaande woonwijk. Aan deze zijde liggen bouwblokken met daarin rijwoningen van verschillende typen. In de verkaveling ligt in noord-zuidrichting een hoofdontsluiting met openbaar groen aan de rand van het plangebied. Op deze manier wordt een goede overgang gecreëerd naar het bosgebied aan de noord- en oostzijde. De openbare groenzones in oost-westrichting zijn de ruimtelijke hoofdstructuur van de verkaveling. Zij vormen de overgang naar het landschap en maken het mogelijk om een groene, doorwaadbare overgang te maken naar de omgeving. De bestaande wadi aan De Hooivork wordt aangepast in het plan en verlegd zodat hier een waterberging ontstaat en een calamiteitenroute wordt gefaciliteerd. Ten zuiden van de waterplas wordt in de nabijgelegen groenbestemming ook ruimte gereserveerd voor waterberging.
Aan de oostzijde liggen bouwstroken met een mindere dichtheid. De tweekappers en vrijstaande woningen aan deze zijde zijn door middel van een lusontsluiting te bereiken. De vrijstaande woningen met hun achtertuinen op het oosten krijgen voornamelijk diepe percelen waarvan een groot gedeelte bewust groen en onbebouwd wordt gelaten. Op deze manier wordt een passende overgang naar het aangrenzende bosgebied gegarandeerd.
Daarnaast zal met betrekking tot de 3% regel aangaande speelvoorzieningen worden voldaan aan deze regel. De ontwikkelaar is hiervan op de hoogte en zal speelvoorzieningen toepassen in Lobelia. Dit wordt geborgd in de exploitatieovereenkomst.

Het plangebied bevat daarnaast nog diverse kadastrale percelen welke niet zijn opgenomen in het stedenbouwkundig schetsontwerp. Op deze percelen nabij de Middelstraat worden geen nieuwe woningen voorzien, maar wordt voor twee bestaande woningen een passend juridisch kader geregeld waardoor het aantal woningen in het plangebied komt op 65. De gronden worden herbestemd van ‘Sport’ en ‘Bedrijf’ naar ‘Wonen’.

In het kader van de regionale afspraken omtrent kwaliteitsverbetering van het landschap wordt een kwaliteitsimpuls gegeven aan de bestaande poel en de directe omgeving in het noordoosten van het plangebied. In overleg met Natuurmonumenten worden diverse ingrepen uitgevoerd waaronder het verminderen van de diepte van de zandplas en het aanleggen van natuurvriendelijke oevers.

2.2.2 Verkeer en parkeren

In de 'Memo verkeersaspecten' (zie bijlage) wordt het plan aan diverse verkeersaspecten getoetst. Onderstaand volgen de belangrijkste conclusies.

Parkeren

Voor een goed functioneren van het planvoornemen en het voorkomen van overlast voor de omgeving moet het planvoornemen voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid (Uitwerking Parkeerbeleid Loon op Zand) zijn in totaal 130 parkeerplaatsen nodig (zie Tabel 1 Parkeerberekening). Het plan voorziet in de aanleg van 137 parkeerplaatsen, waarvan 84 in openbaar gebied. Er is derhalve voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

Woningtype	Aantal	Parkeernorm	Parkeervraag
Middengroot (90-135 m² GBO)	55 woningen	1,7 + 0,3 (bezoekers)	110 Parkeerplaatsen
Groot (>135 m² GBO)	8 woningen	2,1 + 0,3 (bezoekers)	20 Parkeerplaatsen
Totaal	63 woningen		130 Parkeerplaatsen

Tabel 1 Parkeerberekening

Verkeersgeneratie

De te ontwikkelen woningen zorgen voor een gezamenlijke verkeersgeneratie van 482 voertuigen per etmaal. De ontsluiting verloopt grotendeels via de eigen wegenstructuur binnen het plangebied, naar de Dorsvlegel richting enerzijds Zijstraat en anderzijds de Middelstraat. Deze wegen zijn gecategoriseerd als 'erftoegangsweg A'. Vuistregel voor erftoegangswegen met een beperkte ontsluitingsfunctie is een maximum intensiteit van 6.000 motorvoertuigen per etmaal. De huidige wegintensiteit (circa 2.383 voertuigen per etmaal) aangevuld met de 482 extra voertuigen als gevolg van de ontwikkeling blijft ruim onder de richtgrens van 6.000 voertuigen per etmaal.

De (bestaande) woonwijk heeft twee ‘uitgangen’. Dit zijn de Dorsvlegel naar de Middelstraat en De Hooivork naar de Zijstraat, zie onderstaand figuur.



Figuur 6 aansluitingen wegennet

Het is logisch te verwachten dat iets meer verkeer van de Dorsvlegel gebruikmaakt, aangezien dit de kortste route naar de hoofwegen van De Moer is. Google Maps adviseert ongeveer vanaf de aansluiting van het plan Lobelia op de Dorsvlegel in zuidelijk richting te rijden, ook als Kaatsheuvel als bestemming wordt ingevoerd.

Voor de voertuigverdeling hanteren we een verdeling van 70% – 30% voor respectievelijk de Dorsvlegel en De Hooivork. Dit betekent dat in de Dorsvlegel het aanbod verkeer toeneemt met (70% van 482 verplaatsingen = 337,4) 337 voertuigen per etmaal. In de Hooivork gaat het dan om (30% van 482 verplaatsingen = 144,6) 145 voertuigen per etmaal. Uitgaande van 10% in het drukste spitsuur, gaat het om 34 en 15 voertuigen.

Calamiteitenontsluiting

Vanwege de aanwezigheid van maar één toegangsweg tot de nieuwe woningen vanuit de Dorsvlegel, is er in het bestemmingsplan een calamiteitenontsluiting geregeld. De plek voor deze route voor hulpdiensten is halverwege het plan aan de westzijde nabij de bestaande wadi tussen de percelen van De Hooivork 13 en 15.

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het planvoornemen getoetst aan het relevante ruimtelijke beleid van de verschillende overheden.

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft het Rijk de NOVI vastgesteld als opvolger van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). In dit strategisch beleidsdocument schetst de overheid een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Daarin is vermeld dat Nederland de komende jaren voor grote opgaven staat: de bouw van één miljoen nieuwe woningen, het opwekken van duurzame energie, het omgaan met klimaatverandering en de overgang naar een circulaire economie vragen meer ruimte dan er beschikbaar is. Daarom moeten er keuzes worden gemaakt om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig, gezond en welvarend te houden.

Analyse

De meeste nationale belangen hebben direct of indirect invloed op de voorgestane planontwikkeling en daarmee op de inhoud van voorliggend bestemmingsplan. De vaak algemeen geformuleerde belangen zijn gespecificeerd in de verordeningen en beleidsregels van de verschillende (lagere) overheden. Door te voldoen aan die verordeningen en beleidsregels, geeft het plan invulling aan de nationale belangen. Een en ander komt in deze toelichting aan de orde.

Conclusie

Het plan voldoet aan de NOVI.

3.1.2 SVIR

Hoewel de hiervoor beschreven NOVI de SVIR vervangt, blijven bepaalde onderdelen van de SVIR van toepassing tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet. In de Omgevingswet is namelijk een aantal ruimtelijke ordeningstaken van de Rijksoverheid overgedragen aan provincies en gemeenten en daarom niet meer verwoord in de NOVI.

Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet liggen die taken nog bij de Rijksoverheid. Dat betekent dat tot dan ook onderdelen van de SVIR van toepassing blijven. In deze paragraaf is het plan echter integraal aan de SVIR getoetst.

De SVIR geeft het kader voor het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid op rijksniveau, en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR worden de ambities van het Rijk tot 2040 geschetst, alsmede doelen, belangen en opgaven tot 2028. In de SVIR kiest het Rijk voor minder nationale belangen en eenvoudiger regelgeving. De reeds ingezette trend om aan de provincies en gemeenten ruimte te laten inzake de ruimtelijke ontwikkelingen wordt versterkt in de SVIR.

De SVIR bevat dertien nationale belangen die worden beschermd middels het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het gaat onder meer om militaire objecten en terreinen, en het Natuurnetwerk Nederland. Een bescherming van die belangen is opgenomen in het Barro (zie paragraaf **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**). Als aan dat besluit wordt voldaan, wordt tevens aan de SVIR voldaan.

Conclusie

Het plan voldoet aan de SVIR.

3.1.3 Barro

De in de SVIR opgenomen nationale belangen krijgen een wettelijke grondslag in het Barro. De werking van het Barro is naar plaats bepaald. Onderhavig plangebied ligt niet in een gebied waar de in het Barro beschermde belangen aan de orde zijn. Er is geen nadere toetsing nodig.

Conclusie

Het project vormt geen belemmering voor de nationale belangen die middels het Barro beschermd zijn.

3.1.4 Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Met het doel de ruimte zorgvuldig en duurzaam te gebruiken, is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking opgesteld. Deze is verankerd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat deze voorzien in een behoefte, en moet - in geval de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt - een motivering worden opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Analyse

Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Het planvoornemen omvat de bouw van 63 nieuwe woningen. Een ontwikkeling met meer dan twaalf woningen wordt in dit kader als stedelijke ontwikkeling beschouwd. Een nadere toetsing van het planvoornemen aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is nodig.

Is er behoefte aan de woningen van het planvoornemen?

Paragraaf 3.4.2 bevat een uitgebreide analyse van het gemeentelijke woningbouwbeleid, waaruit volgt dat er zowel in kwantitatieve zin (aantal woningen) als in kwalitatieve zin (woningtypen) behoefte is aan de woningen van het planvoornemen. In het kader van de 'laddertoets' is de behoefte daarmee in voldoende mate aangetoond.

Is er ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied beschikbaar?

Het plangebied valt buiten het 'stedelijk gebied' zoals aangegeven in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Ook ligt het gebied niet binnen het werkingsgebied 'verstedelijking afweegbaar'. Echter zijn er diverse argumenten waarom het planvoornemen toch passend is op deze plek in het landelijk gebied. Binnen het bestaand 'stedelijk gebied' en binnen het werkingsgebied 'verstedelijking afweegbaar' is het realiseren van grondgebonden woningen in De Moer niet haalbaar vanwege het gebrek aan ruimte; alle percelen zijn al bebouwd. Daarnaast is een reeds voltooide uitbreiding, namelijk Hooivork II, nog niet opgenomen in het 'stedelijk gebied' en ligt daarmee nog in het werkingsgebied 'verstedelijking afweegbaar'. Het gehele gebied 'verstedelijking afweegbaar' is daardoor al volledig gevuld met woningen.

Hoewel het plangebied dus formeel buiten het 'stedelijk gebied' ligt, valt het wel binnen de beheersverordening 'De Moer' welke de bestemmingen van de gronden reguleert binnen het dorp De Moer. Daarmee samenhangend regelt het planvoornemen in feite de herontwikkeling van gronden (bedrijven, een agrarisch grasveld en een voormalig sportpark) welke kunnen worden gezien als een vorm van 'dorp verstedelijking'.
Het te ontwikkelen gebied ligt daarnaast in het verlengde van het werkingsgebied 'verstedelijking afweegbaar'.

Tot slot ligt deze dorpsuitbreiding op een logische plek zoals eerder is beschreven in paragraaf 2.2.1 en vormt het een logische en mooie afronding van de reeds ingestoken uitbreidingsrichting in het noordoosten van De Moer met in het uiterste oosten een groene buffer dat aansluit op een bosgebied.

Conclusie

Het initiatief voldoet wel aan het Besluit ruimtelijke ordening voor wat betreft het aspect Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid Noord-Brabant

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant (POVI)

In voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de provincie de POVI vastgesteld. De POVI bevat de visie van het provinciale bestuur op de Brabantse leefomgeving van de toekomst (2050) en zal onder meer de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening gaan vervangen. De POVI bevat werkwijzen voor een vernieuwende samenwerking - gericht op het proces - en een aantal hoofdopgaven voor de toekomst: de inhoud.

Vernieuwende samenwerking

Het creëren van meerwaarde voor een gebied is een centrale gedachte in de POVI. Om de gewenste meerwaarde te kunnen verkrijgen, is een vernieuwende samenwerking nodig tussen de actoren in het gebied. Die samenwerking bestaat uit het kijken naar een ruimtelijke ontwikkeling vanuit meerdere richtingen: 'diep', 'rond' en 'breed'.

In de 'diepe' manier van kijken worden verschillende lagen betrokken, zoals de eigenschappen van de ondergrond, de stedenbouwkundige kenmerken en het grondgebruik. Dat wordt gedaan op verschillende schaalniveaus en ook wordt de factor tijd daarbij betrokken.
In de analyse van het plangebied en zijn omgeving is een beschrijving van het gebied opgenomen (zie paragraaf 2.1). Deze vormt de basis voor de inrichting van het plangebied.

De 'ronde' manier van kijken betekent dat ontwikkelingen niet uitsluitend vanuit individuele aspecten bekeken worden, maar dat er kansen worden gecombineerd vanuit een gebiedsgerichte insteek. Daarbij moet een balans ontstaan tussen de duurzaamheidsbegrippen people, planet en profit.

De nieuwe woningen worden gerealiseerd op een logische plek in/nabij het dorp De Moer, met een overwegende woonfunctie. De woningen voldoen daarnaast aan de geldende duurzaamheidseisen. Met het herbestemmingen van gronden welke in gebruik zijn/waren als bedrijf, agrarisch grasveld en (voormalig) sportpark kan de ontwikkeling gezien worden als transformatie naar functies waar een grotere maatschappelijke vraag naar is. Daarnaast is er in het stedenbouwkundig ontwerp ruime aandacht besteed aan de ruimtelijke inpassing in het dorp, maar ook aan de overgang van dorp naar natuur. Met name aan de oostzijde van het plangebied is een groot gebied bestemd voor een goede overgang van wonen naar natuur.

In de 'brede' manier van kijken wordt de omgeving van een ontwikkeling betrokken in het planproces. De initiatiefnemer heeft hiervoor een omgevingsdialoog gevoerd. De resultaten daarvan zijn opgenomen in paragraaf 6.2.1. Samengevat kan worden gesteld dat de vernieuwende samenwerking is toegepast bij de voorbereiding van voorliggend bestemmingsplan.

De hoofdopgaven

De POVI kent één basisopgave: "werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit". Elke ruimtelijke ontwikkeling moet - ongeacht de omvang - hieraan bijdragen. In vier hoofdopgaven worden nadere accenten gelegd:

1 werken aan de Brabantse energietransitie
2 werken aan een klimaatproof Brabant
3 werken aan een slimme netwerkstad
4 werken aan een concurrerende, duurzame economie

Analyse

ad 1 De energietransitie houdt enerzijds in het verminderen van het energieverbruik en anderzijds de verduurzaming van de energie.
De nieuwe woningen worden gebouwd conform de wettelijke duurzaamheidseisen, waaronder aardgasvrij.

ad 2 Eén van de onderdelen van een klimaatproof Brabant is het zorgen voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting.
Het planvoornemen is onderdeel van een gebied dat hoog en droog genoeg is. Door infiltratie van het hemelwater ter plaatse wordt voorkomen dat er een versnelde afvoer plaatsvindt.

ad 3 Een duurzame verstedelijking draagt bij aan het komen tot een slimme netwerkstad. Uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag.
Het planvoornemen betreft voor een groot gedeelte een transformatie waarbij een bedrijf in grond-, weg- en waterbouw, een cultuurtechnisch loonwerkbedrijf en een voormalig sportpark worden herbestemd naar een groene woonbuurt. Op deze manier wordt voorzien aan een vraag naar goede woningen in een prettige leefomgeving.

ad 4 Onderdeel van een concurrerende en duurzame economie is het voorzien in een aantrekkelijk vestigingsklimaat.
De beschikbaarheid van goede woningen in een prettige leefomgeving draagt bij aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Het planvoornemen voorziet in de bouw van 63 nieuwe grondgebonden woningen in diverse typologieën.

Conclusie

Het plan geeft invulling aan de opgaven van de POVI.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening (geconsolideerde versie 1 augustus 2023) bevat de provinciale regels en randvoorwaarden met een bindende werking over de fysieke leefomgeving. Deze vloeien voort uit de in de Omgevingsvisie genoemde doelen.

De Interim omgevingsverordening (IOV) heeft een opbouw naar de verschillende doelgroepen. Voor onderhavig plan zijn in beginsel uitsluitend de in hoofdstuk 3 opgenomen "Instructieregels aan gemeenten" aan de orde. De afdelingen in dat hoofdstuk zijn als volgt te onderscheiden (waarbij de volgorde is omgekeerd ten behoeve van vergroting van de toepasbaarheid):

- afdelingen 3.4 tot en met 3.7: de toedeling van functies
- afdelingen 3.2 en 3.3: de bescherming van gebiedskenmerken
- afdeling 3.1: de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

De toedeling van functies

In het kader van een duurzame stedelijke ontwikkeling is zorgvuldig ruimtegebruik als basisprincipe opgenomen en moeten er in regionaal verband afspraken zijn gemaakt bij de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen. In beginsel dient een stedelijke ontwikkeling daarbij

binnen het Stedelijk gebied plaats te vinden of, als er vanuit kwaliteit of kwantiteit onvoldoende ruimte aanwezig is, binnen het werkingsgebied Verstedelijking afweegbaar. Deze gebieden zijn in het verleden (2004) na toepassing van de lagenbenadering en afweging aangeduid als gebieden waar –onder voorwaarden- verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden (kunnen) liggen. Als er nieuw ruimtebeslag nodig is, wordt met toepassing van de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies gekeken naar een concrete invulling.

In het dorp De Moer is binnenstedelijk onvoldoende ruimte om de behoefte aan woningen op te lossen met inbreiding, herstructurering en transformatie. Uitbreiding is nodig om te voorzien in de woningbehoefte van De Moer en de gemeente Loon op Zand. Volgens de provinciale verordening is op één locatie verstedelijking afweegbaar: aan de noordoostzijde van het dorp (ten westen van het plangebied, zie Figuur 7). Deze locatie is echter al bebouwd met het woningen zoals bestemd in bestemmingsplan 'Hooivork II' (2011) en er is nooit een nieuw gebied 'stedelijk afweegbaar' bepaald.

In de structuurvisie van de gemeente Loon op Zand (zie Figuur 10) geeft de gemeente abstract aan dat uitbreiding aan de noordoostzijde van het dorp de voorkeur heeft. Deze locatie is al gedeeltelijk herontwikkeld, maar er ligt nog ruimte ter plaatse van het plangebied. Een verdere ontwikkeling van het dorp De Moer op deze plek zou een logisch vervolg zijn, aangezien het plangebied hier aansluit aan de bestaande contouren van De Moer en in de laatste jaren aan deze zijde al verstedelijking heeft plaatsgevonden. De stedenbouwkundige structuur aan de oostzijde biedt daarnaast een passende afronding en logische afsluiting van het dorp. Bij de planvorming is aansluiting gezocht bij de naastgelegen nieuwbouwwijk 'Hooivork II' (2011). Daarnaast is rekening gehouden met een ruimtelijke koppeling met het bosgebied in het noorden en oosten. De groenstructuren sluiten aan bij Hooivork II en worden zowel als vergezicht als in daadwerkelijke route doorgetrokken richting het oosten. De groene as die zo ontstaat, voegt ruimtelijke kwaliteit aan De Moer toe, maar vormt ook de drager voor het toevoegen van een robuuste groene structuur. Deze groene structuur kan worden gebruikt als recreatieve zone, maar draagt ook bij aan de benodigde waterberging en heeft een ecologische functie.



Figuur 7 uitsnede Interim omgevingsverordening met het plangebied aangegeven in rood

Herbegrenzing stedelijk gebied

De IOV wil goede initiatieven ondersteunen. Daarvoor sluit de IOV aan bij de nieuwe manier van werken uit de Brabantse omgevingsvisie. Dit uit zich op verschillende manieren, waaronder een wijzigingsbevoegdheid voor gedeputeerde staten om de grenzen van de werkingsgebieden te wijzigen. Gemeenten kunnen op basis van een concreet bestemmingsplan om wijziging van de grens van een werkingsgebied vragen. De procedure voor de grenswijziging (volgens artikel 6.2 van de IOV) wordt gekoppeld aan de procedure van het bestemmingsplan. Op de verbeelding en regels van het ontwerpbestemmingsplan zijn tot dit doel de onderstaande gebiedsaanduidingen opgenomen:

- Overig – in verordening te verwijderen Werkingsgebied Landelijk gebied
- Overig – in verordening toe te voegen Werkingsgebied Stedelijk gebied

Het verzoek om herbegrenzing wordt hieronder op basis van de zogenaamde 'lagenbenadering' nader onderbouwd op grond van artikel 3.7 van de IOV.

Lagenbenadering

De lagenbenadering legt de ruimte uiteen in drie lagen, waarbij van onder naar boven gewerkt wordt. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het watersysteem en het biotisch systeem. De volgende laag bevat verkeersnetwerken en energienetwerken. Tot slot de occupatielaag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan.

Het plangebied betreft gronden die in gebruik zijn als weiland en die in gebruik zijn door bedrijven. Daarnaast liggen er binnen het plangebied momenteel twee woningen en een natuurgebied.

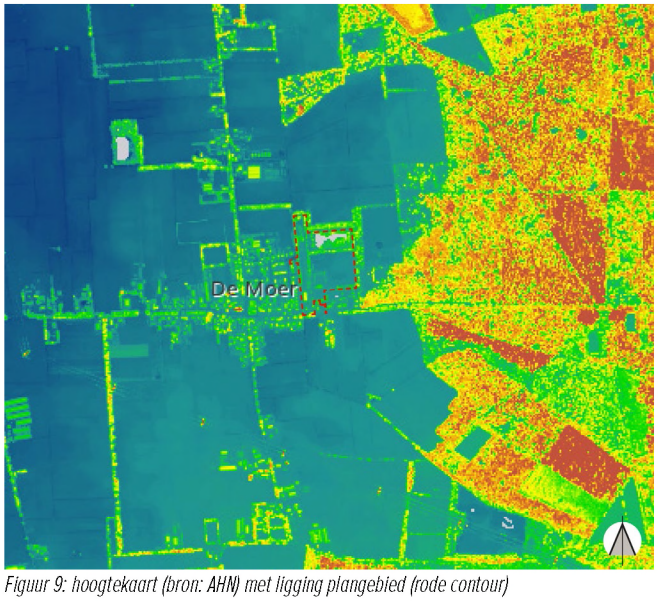
Ondergrondlaag

De Moer is ontstaan aan de verbindingsweg tussen de Loon op Zand en Dongen. Hieraan lagen strokenverkavelingen in zowel noordelijke als zuidelijke richting. Langzamerhand groeide het dorp uit van een lint naar een kruisvorm.
Vanuit de historie heeft het plangebied een reliëf van dekzandafzettingen en behoort volgens de Geomorfologie Kaart tot het “Complex van dekzandwelvingen” en volgens de Bodem Kaart tot de “Veldpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand”. Dit zijn beide gronden die over het algemeen voorkomen op de dekzanden.



Figuur 8: uitsnede bodemkaart (bron: Bodemdata) met ligging plangebied (rode contour)

De Moer bevindt zich grotendeels in een landbouwontginning op voormalige veengrond. Naar het oosten toe is de grond hoger en zandiger wat is terug te zien op de hoogtekaart. Hier ligt het landgoed Huis ter Heide met droge bossen (naaldbomen en Amerikaanse eik) en vennen. Dit landgoed grenst in het noordoosten aan de Loonse en Drunense Duinen en in het noorden aan het Loonsche Land.



Figuur 9: hoogtekaart (bron: AHN) met ligging plangebied (rode contour)

Netwerklaag

De belangrijkste ontsluitingsroute voor het plangebied is de Dorsvlegel aan de zuidzijde van het gebied. Deze straat komt uit op de Middelstraat en is de verbindingsweg van de kern De Moer richting Loon op Zand en naar Dongen. De Middelstraat is ook de ontsluitingsroute richting de dichtstbijzijnde rijkswegen. De A59 in het noorden en de A65/A58 in het zuiden en oosten zijn via de N261 te bereiken. De Zijstraat loopt vanaf het centrum van De Moer in noordelijke richting en vormt de verbinding met Kaatsheuvel.
De sfeer van de toekomstige straten sluiten aan op de bestaande structuur in het (zuid)westen. In het zuiden van het plangebied heeft het gemotoriseerd verkeer een aansluiting met de Dorsvlegel terwijl het langzaam verkeer ook in het westen een aansluiting heeft met De Hooivork. De aansluiting met de bestaande (mobiliteit)structuur zorgt ervoor dat Lobelia wordt geïntegreerd in de huidige omgeving.

Occupatielaag

De directe omgeving van het plangebied bestaat uit een diversiteit aan bebouwing typologieën. Aan de zuidzijde van het plangebied ligt de Middelstraat. Dit is een voorbeeld van een historisch bebouwingslint die in de huidige situatie nog steeds zichtbaar is. Doordat begin 20e eeuw een kerk gebouwd werd, ontwikkelde De Moer zich als de bewoningskern. In eerste instantie gebeurde dit langs de Middelstraat. Langzamerhand groeide het dorp uit van een lint naar een kruisvorm. Open kavels tussen de bestaande bebouwing werden volgebouwd, waardoor het straatbeeld min of meer gesloten werd. Door boomaanplant langs de straten en de inrichting van de tuinen heeft het dorp een groen, landelijke karakter. Pas in de 21e eeuw zijn er achter de historische linten enkele lokale straten en woningen gerealiseerd. Dit gebeurde met het plan 'Hooivork I' en 'Hooivork II' ten noordwesten van het kruispunt Zijstraat/Middelstraat.

De huidige ruimtelijke kwaliteiten van het (plan)gebied worden gewaarborgd door de bestaande groene en blauwe structuren als basis te nemen voor de nieuwe stedenbouwkundige structuur. De dichtheid van de bebouwing wordt, naarmate men zich richting het bosgebied in het oosten begeeft, lager waardoor er een geleidelijke overgang ontstaat naar de waterplas in het noorden en het bosgebied in het oosten. Het bosgebied en de waterplas (beide onderdeel van het Natuurnetwerk Brabant) vormen daarmee een duidelijke afronding van het stedelijk gebied van De Moer ten oosten van de historische kern. In de groene zones wordt beoogd om in te haken op het landschapstype waar het plangebied zich in bevindt en de vegetatiekeuze zal hierop aangepast worden. Het uitgangspunt voor Lobelia is om aan te sluiten op voorgaande ontwikkelingen in Akkerwinde. Deze mix van woningtypologieën bieden een dorps karakter, waarbij het gevoel van buiten centraal staat.

De bescherming van gebiedskenmerken

Binnen het plangebied zijn geen gebiedskenmerken aangeduid. Het plangebied grenst daarentegen aan Natuurgebied Huis ter Heide dat onderdeel is van het Natuurnetwerk Brabant. Hoewel het planvoornemen geen ontwikkelingen binnen dit natuurgebied voorziet, kan de nieuwe woonbuurt wel effect hebben op dit natuurgebied. In paragraaf 4.10 wordt hierop nader ingegaan.

De basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

De voor het plan relevante basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zijn:

- zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit
- kwaliteitsverbetering van het landschap

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit
Om te komen tot een goede omgevingskwaliteit moet rekening gehouden worden met zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in het gebied (toepassing lagenbenadering) en meerwaardecreatie.

1 Zorgvuldig ruimtegebruik
Het planvoornemen omvat de beëindiging van een bedrijf in grond-, weg- en waterbouw en een cultuurtechnisch loonwerkbedrijf en de herontwikkeling van deze gronden tezamen met de gronden van een voormalig sportpark en van een agrarisch grasveld. Door deze gronden te transformeren wordt er gezorgd voor een zorgvuldig ruimtegebruik.
2 Toepassing lagenbenadering
Paragraaf 2.1 bevat een analyse van het plangebied en zijn omgeving, waarop het planvoornemen is gebaseerd.
3 Meerwaardecreatie
Het planvoornemen omvat de beëindiging van een bedrijf in grond-, weg- en waterbouw en een cultuurtechnisch loonwerkbedrijf en de herontwikkeling van deze gronden tezamen met de gronden van een voormalig sportpark en van een agrarisch grasveld. De invulling met woningen met extra aandacht voor (openbaar) groen past ruimtelijk en functioneel beter op deze locatie, in aansluiting op een bestaande woonbuurt.

Kwaliteitsverbetering landschap
Conform artikel 3.9 lOV moeten ruimtelijke ontwikkelingen in landelijk gebied gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Ter uitwerking van het vereiste tot kwaliteitsverbetering van het landschap zijn in regionaal verband afspraken gemaakt zoals vastgelegd in het document 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant' (Actualisering 2015, d.d. 10 december). De regeling gaat ervan uit dat een initiatief moet bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De woningbouwlocatie Lobelia behoort daarbij tot een zogenaamde categorie 3 ontwikkeling. Voor planmatige stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is daarbij de afspraak dat een vaste afdracht per m^2 plaatsvindt, te stellen op 1% van de uitgifteprijs. De 1% kwaliteitsverbetering wordt binnen het plangebied gerealiseerd.

Op basis van het landschappelijke inrichtingsplan, welke als bijlage is bijgevoegd, zal de kwaliteitsverbetering plaatsvinden op drie locaties:

- Op en rondom de natuurplas van Natuurmonumenten in het noordoosten van het plangebied.
- In het noordwesten van het plangebied ter plaatse van de bestemming 'Groen – 1'.
- In het oosten van het plangebied ter plaatse van de bestemming 'Groen – 2'.

In het kader van deze bestemmingsplanprocedure is een berekening verricht op basis van het actuele landschappelijk inrichtingsplan. In de regels van het onderhavig bestemmingsplan is daarnaast een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de realisatie en instandhouding van deze landschappelijke inpassing te waarborgen.

Conclusie

Het planvoornemen voldoet aan de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woondeal SRBT 2022-2023

In het eerste kwartaal van 2022 heeft het Rijk de Nationale Woon- en Bouwagenda uitgebracht, met als kerndoelen: beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit. Hierin stelt het Rijk dat er regionale woondeals moeten komen. De provincie Noord-Brabant heeft met de minister een handtekening gezet onder een totaal van 130.600 woningen in de periode t/m 2030. Hiervan moeten ruim 39.000 (netto) woningen worden gerealiseerd in de Stedelijke Regio Breda – Tilburg (SRBT). In de woondeal worden onder andere regionale afspraken gemaakt over de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwopgave.

Elke gemeente binnen de SRBT neemt een aandeel van de regionale opgave van de ruim 39.000 woningen. In de woondeal zijn afspraken gemaakt over de lokale minimale opgave per gemeente. Voor de gemeente Loon op Zand geldt dat ze in de periode 2022-2026 een netto opgave heeft van minimaal 659 woningen.

Naast de kwantitatieve woningbouwopgave is het ook belangrijk om voldoende betaalbare woningen te realiseren. Daarom is binnen de SRBT afgesproken dat er een inspanningsverplichting geldt voor gemeenten om bestaande zachte planvoorraad waar mogelijk om te vormen, zodat 30% in de sociale huur wordt gerealiseerd en 40% als middelduur en/of betaalbare koop.

Analyse

Voorliggend bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van 63 nieuwe woningen mogelijk binnen de gemeente Loon op Zand. Dit aantal past binnen de gemeentelijke netto woningbouwopgave van 659 woningen, zoals is vastgelegd in de Woondeal SRBT 2022-2023.

Het door de gemeente voor deze planontwikkeling genomen principebesluit dateert van november 2022. In dit besluit is de afspraak gemaakt om 25% sociale huur te realiseren. Daar voldoet het plan aan. De Woondeal is ingegaan op 9 maart 2023 waardoor de inspanningsverplichting om in het plan ten minste 30% sociale huur en 40% middelduur en/of betaalbare koop te realiseren niet geldt voor voorliggend plan. Desalniettemin omvat het planinitiatief een passende kwalitatieve verdeling.
Uit een dorpsraad een aantal jaren geleden bleek overduidelijk dat nieuwe woningen gerealiseerd moesten worden voor onder andere de leefbaarheid (draagvlak voor de basisschool en de beperkte voorzieningen). Het potentiële aanbod moest gedifferentieerd zijn zodat doorstroming kan plaatsvinden. Jeugd die de afgelopen jaren noodgedwongen ergens moest gaan wonen moet de kans kunnen krijgen om terug te keren. Daarnaast is er in de kern De Moer relatief weinig huur aanwezig. Op basis van de stedenbouwkundige uitgangspunten is dit de gewenste verdeling.

Woningtype	Prijsklasse	Aantal	Percentage
Huur, tussen/hoek	Sociaal	16 woningen	25,4
Koop, starters	Middelduur	6 woningen	9,5
Koop, tussen/hoek	Duur	15 woningen	23,8
Koop, twee-onder-een-kap	Duur	16 woningen	25,4
Koop, (half)vrijstaand	Duur	2 woningen	3,2
Koop, bouwkavels	Duur	8 woningen	12,7
Totaal	-	63 woningen	100

Tabel 2: Indicatie woningtypes en aantallen nieuwbouwwoningen

3.4 Gemeentelijk beleid

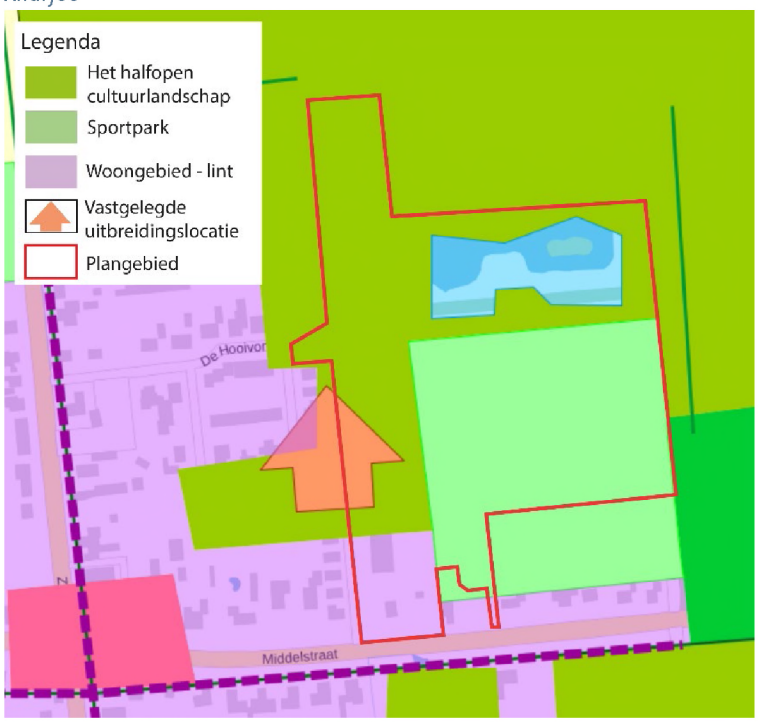
3.4.1 Structuurvisie Loon op Zand

Op 5 maart 2015 stelde de raad van de gemeente Loon op Zand de structuurvisie “Loon op Zand 2030, de recreatieve kamer in het hart van Brabant” vast. Op 8 maart 2018 is de eerste herziening van de structuurvisie vastgesteld. De structuurvisie bevat de ruimtelijke ambities van de gemeente en vormt het kader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Aangegeven is wat belangrijk is om te behouden en wat nodig is om te versterken op het gebied van bijvoorbeeld woningbouw, recreatieve ontwikkelingen en de leefbaarheid in de kernen. In de structuurvisie zijn voor de belangrijkste ambities en projecten uitgangspunten geformuleerd. De structuurvisie bestaat uit twee delen. Deel A bevat de visie op hoofdlijnen voor de middellange termijn (tot 2030). Deel B bestaat uit een uitvoeringsprogramma, een ‘projectenplan’, dat flexibel van aard is en periodiek kan worden aangepast.

De visie gaat uit van een hoofdambitie: behouden en waar mogelijk versterken van de bestaande kwaliteiten en het op adequate wijze inspelen op trends en ontwikkelingen. De belangrijkste ambities in relatie tot onderhavig plan zijn gericht op:

- 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.
- Verruimen van het aanbod aan kwalitatief aantrekkelijke woonmilieus.

Analyse



Figuur 10 uitsnede kaart structuurvisie Loon op Zand

De planlocatie is gelegen in de volgende structuurvisiegebieden:

- het halfopen cultuurlandschap
- sportpark
- water
- woongebied – lint
- vastgestelde uitbreidingslocatie

Hoewel de structuurvisie 'Loon op Zand 2030 - 1e herziening' is vastgesteld in 2018 en slechts een sturende werking heeft op de ontwikkelingsrichting van een gebied, ontbreken er diverse elementen of zijn bepaalde aanduidingen achterhaald. Ten eerste is het bedrijf op het langgerekte perceel onderdeel van het gebied 'Het halfopen cultuurlandschap'. Ook de uitbreiding op basis van het bestemmingsplan Hooivork II (vastgesteld in 2011) is maar deels gelegen in 'Woongebied – lint'.

Tot slot is het gebied 'Sportpark' al een tijd niet meer in gebruik. Deze constateringen vormen, samen met de abstracte aanduiding van 'vastgelegde uitbreidingslocatie' in het plangebied, aanknopingspunten om het planvoornemen te legitimeren.

3.4.2 Woonvisie

De Woonvisie 2016 – 2025 "Duurzaam, gevarieerd en betaalbaar wonen in de gemeente Loon op Zand" (vastgesteld op 14 december 2016) omvat de gemeentelijk visie op het wonen tot en met 2025. De keuze van deze termijn is ingegeven door de looptijd van het regionale woningbouwprogramma van de provincie Noord-Brabant en de nieuwbouwafspraken voor de regio Hart van Brabant. Het regionale woningbouwprogramma en de meest recente prognoses van de provincie Noord-Brabant bieden ruimte om in de gemeente de komende jaren circa 965 nieuwe woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. De gemeente beschouwt dit niet als een doel op zich, maar als een middel om de gemeenschappen van Kaatsheuvel, Loon op Zand en De Moer verder te versterken. In de Woonvisie staat de volgende doelstelling centraal: *"Het woonbeleid stimuleert een constante bevolkingsomvang en een evenwichtige bevolkingsopbouw als basis voor een zorgzame samenleving met vitale gemeenschappen."*

De centrale doelstelling is uitgewerkt in een aantal subdoelstellingen, die er op gericht zijn om dreigende onevenwichtigheden te voorkomen en bestaande onevenwichtigheden te corrigeren. Achtereenvolgens gaat het om:

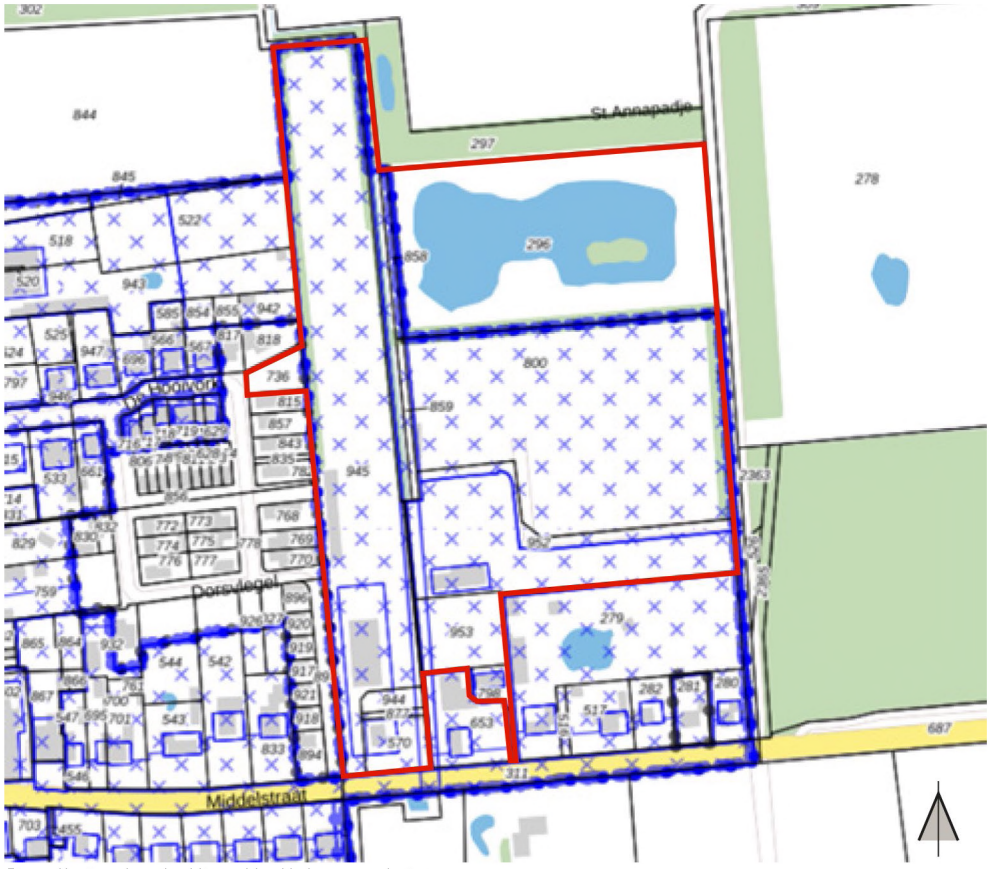
1. het voorkomen van krimp
2. inspelen op de toename van het aantal kleine en oudere huishoudens
3. aantrekken en behouden van starters en gezinnen
4. realisatie van goedkope en snel beschikbare huisvesting voor 'bijzondere doelgroepen'
5. inspelen op de hervorming van de langdurige zorg
6. duurzaam (ver)bouwen

Onderhavig initiatief draagt voornamelijk bij aan de subdoelstelling 'het voorkomen van krimp' en het 'aantrekken en behouden van starters en gezinnen'. De gemeente verwacht dat bij een gelijkblijvend aantal woningen het aantal inwoners binnen de gemeente terugloopt. Dit komt met name door de veranderingen in bevolkingsopbouw als gevolg van de vergrijzing. Hierdoor neemt het aantal kleine huishoudens de komende jaren toe, waardoor de gemiddelde woningbezetting, naar verwachting, daalt. Dit wordt huishoudingsverdunning genoemd.

Om krimp te voorkomen moeten nieuwe woningen worden bijgebouwd, zodat bestaande bewoners van de gemeente ook in de toekomst binnen de gemeente willen blijven wonen. Derhalve kan geconcludeerd worden dat onderhavig initiatief in overeenstemming is met het beleid binnen de gemeente Loon op Zand.

3.4.3 Geldend planologisch regime

Ter plaatse van het plangebied geldt onder andere de beheersverordening "De Moer", vastgesteld door de gemeenteraad op 6 juni 2013 met identificatie "NL.IMRO.0809.BvoDeMoer2012-VG01". Figuur 11 geeft een uitsnede van de verbeelding. Het plangebied is aangeduid.

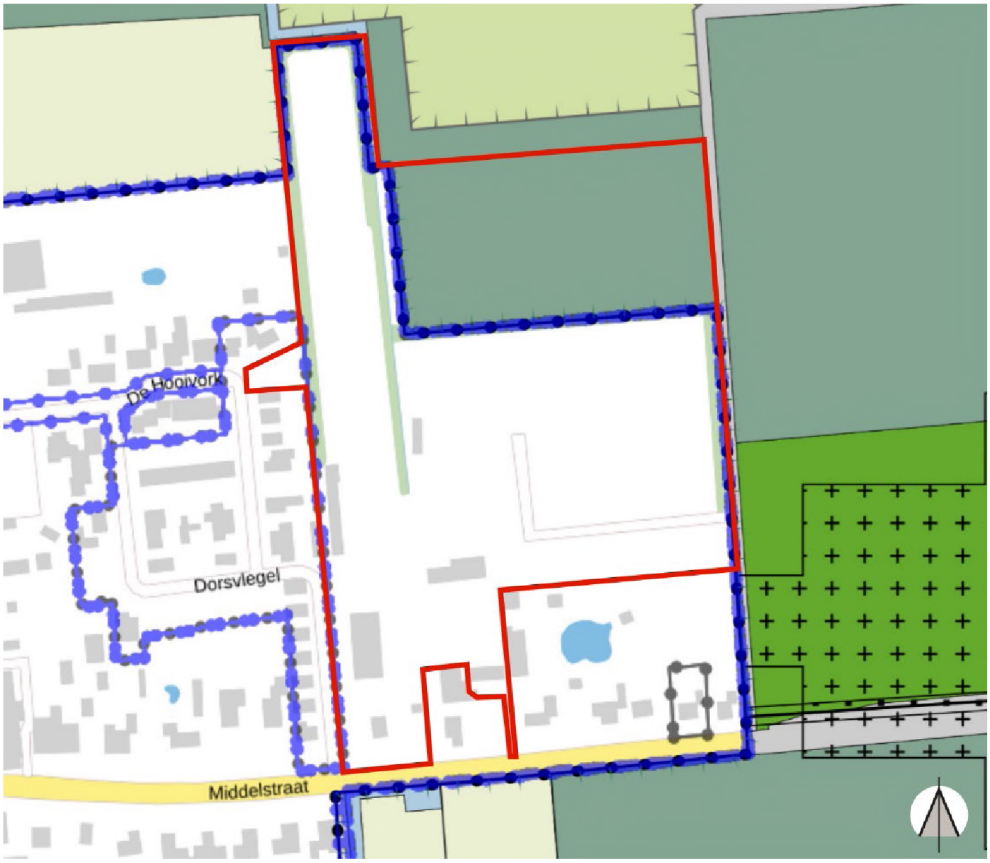


Figuur 11: uitsnede verbeelding geldend beheersverordening

De beheersverordening bevat de volgende bestemmingen:

- Bedrijf: ter plekke van het bedrijf Hazenberg Grond-, Weg- en Waterbouw B.V. in het westen op het langgerekte perceel. In het zuiden aan de Middelstraat is een bouwvlak aanwezig met de aanduiding bedrijfswoning.
- Water: ter plekke van de waterloop ten oosten van de bestemming Bedrijf.
- Agrarisch met waarden – Landschapswaarden: in het noordoosten ter plekke van een groot grasveld.
- Sport: ten zuiden van de agrarische bestemming tot aan de Middelstraat. Binnen deze bestemming waar voorheen een tennisvereniging actief en waar nu een cultuurtechnisch loonwerkbedrijf actief is, liggen twee bouwvlakken.

Daarnaast omvat het plangebied twee gebieden van het bestemmingsplan “Buitengebied Geconsolideerd” met identificatie “NL.IMRO.0809.BPBuitengebiedGC-GC01” (geconsolideerd op 01-06-2018). Het betreft een smalle strook van de enkelbestemming ‘Water’ en het gebied van de zandplas met de bestemming ‘Natuur’. Beide gebieden liggen in het noorden van het plangebied (zie Figuur 12).



Figuur 12: uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan

Tot slot overlapt een klein deel van het plangebied met het bestemmingsplan "Hooivork II" met identificatie "NL.IMRO.0809.DeHooivorkII-oh01" (onherroepelijk vastgesteld op 15-12-2011). Op deze plek in het westen is de enkelbestemming 'Groen' gelegen met de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterberging' (zie Figuur 13).



Figuur 13: uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan

Het planvoornemen past niet binnen het juridisch kader van de beheersverordening en de twee bestemmingsplannen. Om deze reden is de keuze gemaakt om voorliggend bestemmingsplan op te stellen.

4. Omgevingstoets

Een planvoornemen moet goed kunnen functioneren in zijn omgeving en een gezonde leefomgeving kunnen vormen voor de toekomstige gebruikers. Dat betekent dat overlast door en op omliggende activiteiten moet worden voorkomen. Bovendien mogen er geen waarden worden aangetast. In dit hoofdstuk is daarom een omgevingstoets opgenomen, waarin het planvoornemen wordt getoetst aan de verschillende milieuaspecten en aanwezige waarden.

4.1 Bodem

De bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de (toekomstige) gebruikers van de bodem. Bovendien mag toekomstig gebruik van de bodem niet tot nieuwe bodemvervuiling leiden.

4.1.1 Analyse

Om de bestaande bodemkwaliteit inzichtelijk te maken zijn bodemonderzoeken uitgevoerd. De rapporten van deze onderzoeken zijn als bijlagen aan deze toelichting toegevoegd.

Adres deellocatie	Rapport	Rapportnummer	Datum
Middelstraat 8, De Moer	Verkennend bodem- en asbestonderzoek Hooivork III te Loon op Zand (De Moer)	N230153	11 mei 2023
Middelstraat 10, De Moer	Verkennend en actualiserend bodemonderzoek “Middelstraat 10(A)” De Moer	GB50220556.P001-0	15 dec 2022
Middelstraat 10(A), De Moer	Aanvullend en nader bodemonderzoek “Middelstraat 10(A)” De Moer	GB50230414.R001-0	9 nov 2023

Tabel 3: overzicht uitgevoerde bodemonderzoeken

Middelstraat 8

Uit de resultaten van het verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd op het adres Middelstraat 8, blijkt dat er op basis van de analyseresultaten geen belemmeringen of bezwaren in het kader van de herbestemming van het terrein naar ‘Wonen’ zijn.

Uit het asbestonderzoek van de puin(houdende) lagen blijkt dat hierin geen asbestfragmenten > 20 mm voorkomen. Uit de resultaten van de asbestanalyses van de fijne fractie blijkt dat geen asbest is aangetoond.
Voor deellocatie Middelstraat 8 wordt geen vervolgonderzoek noodzakelijk geacht. De bodemkwaliteit ter plaatse vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

Middelstraat 10

Uit de resultaten van zowel het verkennend en actualiserend bodemonderzoek als het aanvullend en nader bodemonderzoek voor deellocatie Middelstraat 10(A) blijkt dat de bodem en het grondwater op meerdere plaatsen verontreinigd is. Het onderzoeksbureau adviseert om een saneringsplan op te stellen en in te dienen bij het bevoegd gezag, zodat bij herontwikkelingen de benodigde (sanerings)maatregelen genomen kunnen worden. De saneringsmaatregelen zullen uitgevoerd moeten worden door daartoe aangewezen en erkende instanties.

4.1.2 Conclusie

De aanwezige bodemverontreinigingen in grond- en grondwater worden gesaneerd om de bodemkwaliteit binnen het plangebied geschikt te maken voor de toekomstige woonfunctie.

4.2 Geluid

De Wet geluidhinder bevat regels inzake verkeerslawaai en industrielawaai. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten aan die regels worden getoetst.

4.2.1 Analyse

Verkeerslawaai

Econsultancy heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de te verwachten optredende geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai op de nieuw te bouwen woningen. Het onderzoeksrapport “Rapport onderzoek wegverkeerslawaai De Hooivork, De Moer” (20 april 2023, 21808.002) is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woningen maximaal 45 dB bedraagt. Er vindt geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB plaats. Er gelden vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

Industrielawaai

Het plangebied ligt niet op of in de nabijheid van een geluidgezoneerd bedrijventerrein. Er is geen nadere toetsing aan het aspect industrielawaai als bedoeld in de Wet geluidhinder nodig. Een beoordeling van individuele bedrijvigheid in de directe omgeving is opgenomen in paragraaf 4.7.

4.2.2 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.3 Luchtkwaliteit

Een gezonde lucht draagt bij een aan gezonde leefomgeving. De luchtkwaliteit is echter niet overal even goed als gevolg van zware industrie, (concentraties van) intensieve veehouderijen en drukke (vaar)wegen. Beoordeeld moet worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Bovendien moet aangetoond worden dat een planvoornemen zelf niet bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.3.1 Analyse

Goed woon- en leefklimaat

Voor het planvoornemen zijn uitsluitend de effecten als gevolg van het wegverkeer aan de orde, omdat de afstand tot de overige bronnen groot is. De monitoringstool van het RIVM genaamd Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit, geeft inzicht in de luchtkwaliteit ter plaatse. De resultaten uit de monitoringstool voor de stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_x) ter plaatse van het meest relevante meetpunt “Heibloemstraat, Loon op Zand” (1728077_221566) zijn in Tabel 4 opgenomen.

Categorie	Grenswaarde	2021	2030
Jaargemiddelde concentratie NO_2	40 µg/m^3	12,2 µg/m^3	11,0 µg/m^3
Jaargemiddelde concentratie PM_{10}	40 µg/m^3	17,3 µg/m^3	15,3 µg/m^3
Jaargemiddelde concentratie $PM_{2,5}$	25 µg/m^3	9,4 µg/m^3	7,8 µg/m^3

Overschrijdingsdagen per jaargemiddelde concentratie PM_{10}	35	6	6

Tabel 4: resultaten monitoringstool

Uit de resultaten van de monitoringstool blijkt dat aan alle grenswaarden wordt voldaan. Er is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

Effecten op de omgeving

De "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" bevat enkele categorieën van gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Een project met maximaal 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg is zo'n geval.
Het planvoornemen omvat 63 woningen en betreft daarmee een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Er is geen nader onderzoek nodig.

4.3.2 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.4 Externe veiligheid

Opslag, verwerking en vervoer van brand- of explosiegevaarlijke of giftige stoffen kunnen effect hebben op de veiligheid van personen in de omgeving van die activiteit. Zeker wanneer er zich een ongeval met die stoffen voordoet. In het kader van het aspect externe veiligheid moet worden uitgesloten dat een planvoornemen leidt tot een onaanvaardbare risicotoename met dodelijke afloop voor personen die geen directe relatie hebben met de genoemde opslag, verwerking of vervoer.

4.4.1 Beoordelingskader

Het kader voor het beoordelen van externe veiligheid bestaat met name uit:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt daarnaast getoetst aan de van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit onder meer het Activiteitenbesluit en het Besluiten algemene regels ruimtelijke ordening.

Kernbegrippen

In het beoordelingskader staan twee kernbegrippen centraal:

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, van overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het plaatsgebonden risico kan op een kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten met eenzelfde plaatsgebonden risico verbinden. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is de risicocontour van 10^{-6}/jaar het meest relevant. Binnen deze contour mogen geen nieuwe kwetsbare objecten gerealiseerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze contour niet als grenswaarde, maar als richtwaarde.

Groepsrisico

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (tien personen of meer). Het groepsrisico wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en kent geen vaste norm, maar een oriëntatiewaarde (= '1'). Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre eventuele externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente), waardoor het externe veiligheidsaspect wordt meegewogen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Tabel 5 bevat een nadere uitwerking en toelichting van de onderdelen van de verantwoording, volgend uit de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico.

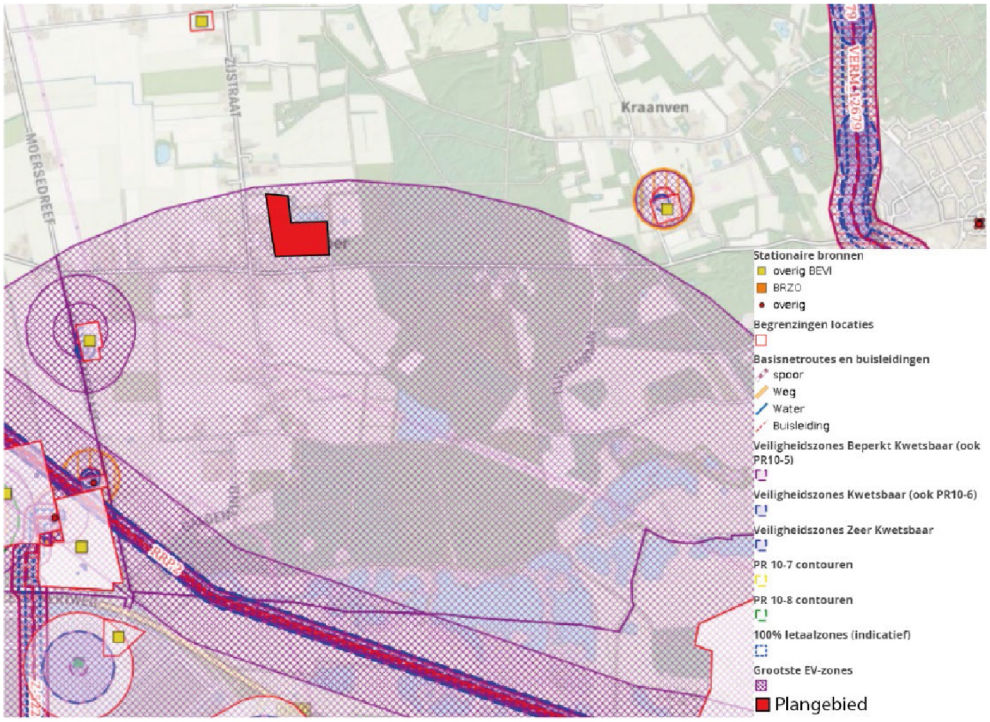
Bron	Wanneer en opzet verantwoording groepsrisico
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer er binnen een invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer er binnen een invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of 3) personen zich buiten de 100% letaliteitsgrens bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.
Transportroutes (Bevt)	Altijd wanneer er binnen een invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of 3) personen zich buiten de 200 meter-zone bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

Tabel 5: onderdelen van de verantwoording

Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat de benodigde veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

4.4.2 Analyse

De nieuwe woningen van het planvoornemen betreffen nieuwe kwetsbare objecten. Beoordeling van het aspect externe veiligheid is noodzakelijk. De Signaleringskaart Externe veiligheid geeft een overzicht van de ligging van risicovolle activiteiten ten opzichte van het plangebied. Figuur 14 geeft een uitsnede van deze kaart.



Figuur 14: uitsnede signaleringskaart externe veiligheid

Uit de kaart volgt dat er geen buisleidingen of transportroutes in de omgeving van het plangebied liggen, die invloed hebben op het planvoornemen. Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van de Bevi-inrichting Versteijnen Logistic Services B.V.

Door de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant is het standaardadvies 2019 opgesteld voor de verantwoording van het groepsrisico bij ruimtelijke ontwikkelingen. De standaard verantwoording wordt toegepast voor Wro-besluiten en omgevingsvergunningen voor het afwijken van bestemmingsplannen 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.

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 zone indeling ligt het plangebied in de 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 bijlagen bijgevoegd.

Aangaande de calamiteitenontsluiting van het gebied is in de planregels en in de verbeelding een calamiteitenroute geborgd. Op deze wijze zijn de nieuwe woningen bij calamiteiten te bereiken via twee routemogelijkheden. Indien de Dorsvlegel geblokkeerd is kan de calamiteitenroute tussen de percelen van De Hooivork 13 en 15 gebruikt worden.

4.4.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.5 Geurhinder veehouderijen

In de omgeving van veehouderijen kan sprake zijn van geurhinder. In geval van een planvoornemen met geurgevoelige objecten moet worden aangetoond dat het planvoornemen niet leidt tot belemmering van veehouderijen en dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Normaal gesproken gelden voor dieren met geuremissiefactor maximale waarden voor geurbelasting. Maar ten opzichte van sommige geurgevoelige objecten gelden voor dieren met geuremissiefactoren toch minimumafstanden, in plaats van maximale waarden voor geurbelasting. Daarom wordt een onderscheid gemaakt tussen veehouderijen zonder een vaste richtafstand (intensieve veehouderijen) en veehouderijen mét een vaste richtafstand (grondgebonden veehouderijen).

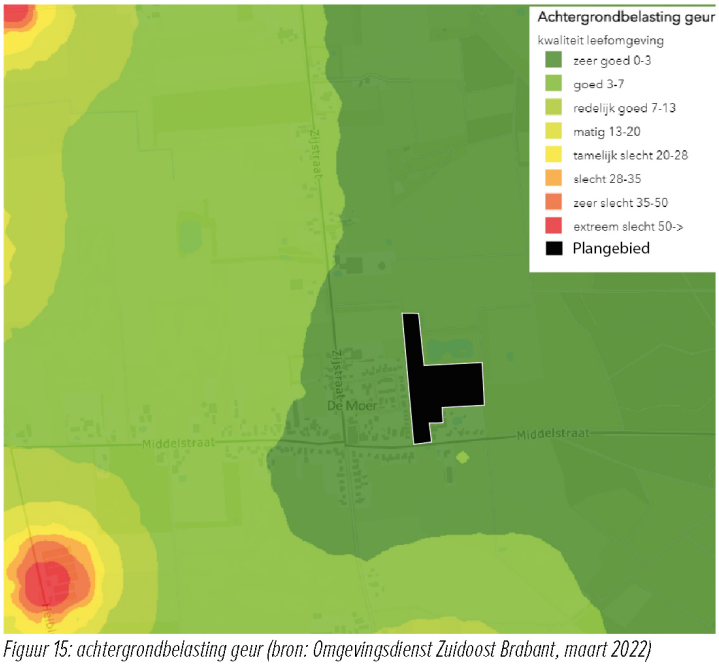
4.5.1 Toetsing planvoornemen

Geurgevoelig object

Een geurgevoelig object is een gebouw voor menselijk wonen of menselijk verblijf. Er moet hierbij sprake zijn van permanent gebruik. De nieuwe woningen van het planvoornemen betreffen daarom nieuwe geurgevoelige objecten. Beoordeling van het aspect geurhinder veehouderijen is noodzakelijk.

Intensieve veehouderij

De uitstoot van geur van alle veehouderijen bij elkaar opgeteld (cumulatie) wordt de achtergrondbelasting genoemd. Hiervoor zijn normen opgesteld die gekoppeld zijn aan een beleving van de kwaliteit van de leefomgeving. Op de naastgelegen kaart is deze achtergrondbelasting zichtbaar, veroorzaakt door de aanwezigheid van intensieve veehouderijen, opgenomen in odour units per kubieke meter (ouE/m3). Als bronbestand is een export van het bestand veehouderijen Brabant genomen (maart 2022). Figuur 15 geeft de achtergrondbelasting geur ter plaatse van het plangebied weer. Uit de kaart volgt dat het plangebied in een zone met een 'zeer goed' woon- en leefklimaat ligt (0-3 ouE/m^3). Volledigheidshalve is op basis van de actuele vergunningen op KRD IGO database gecontroleerd of er recente wijzigingen zijn geweest voor de omliggende agrarische bedrijven. Dit is niet het geval waardoor onderstaand kaartbeeld een actuele weergave is van de werkelijkheid.



Figuur 15: achtergrondbelasting geur (bron: Omgevingsdienst Zuidoost Brabant, maart 2022)

Grondgebonden veehouderij

In aanvulling is een verkenning verricht naar grondgebonden veehouderijen op basis van de Wet geurhinder en veehouderij. Hierbij is uitgegaan van de mogelijkheden op basis van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Geconsolideerd" (geconsolideerd, 1 juni 2018).

Het perceel van adres Middelstraat 1A ten zuiden van het plangebied heeft de enkelbestemming 'Agrarisch' met functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij' en bouwvlak. Ter plaatse is een grondgebonden veehouderij mogelijk. De feitelijke bedrijfsvoering ligt op circa 90 meter van het plangebied, en op ruim 115 meter van de bestaande bedrijfswoning die in voorliggend bestemmingsplan herbestemd wordt. Voor grondgebonden veehouderijen dient rekening te worden gehouden met een minimumafstand van 100 meter. Aan deze afstand wordt voldaan. Met betrekking tot de afweging woon- en leefklimaat kan worden geconcludeerd dat de feitelijke bedrijfsvoering meer dan 100 meter van de beoogde woningen af ligt waardoor het woon- en leefklimaat acceptabel is.
Met betrekking tot de planologische mogelijkheden ligt het bouwvlak van de agrarische bestemming op circa 70 meter van het plangebied. Er kan vanuit het plangebied weliswaar niet aan de vaste richtafstand (100 meter) ten opzichte van het dichtstbijzijnde agrarische bouwvlak aan de Middelstraat 1A worden voldaan, maar Middelstraat 1A wordt al in haar mogelijkheden begrensd door reeds aanwezige burgerwoning op Middelstraat 8. De beperking van de theoretische planologische mogelijkheden ter borging van het woon- en leefklimaat van de toe te voegen woningen is daarom acceptabel.

4.5.2 Conclusie

Het aspect geurhinder veehouderijen vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.6 Volksgezondheid

In aanloop naar de Omgevingswet, waarin het gaat om een veilige en gezonde fysieke leefomgeving, heeft het aspect volksgezondheid de laatste jaren ook aandacht gekregen in bestemmingsplannen. Activiteiten die negatief effect kunnen hebben op de volksgezondheid zijn veehouderijen, boom- en fruitteelt en hoogspanningsverbindingen.

4.6.1 Veehouderijen

Uit onderzoek is gebleken dat het langdurig verblijven nabij veehouderijen (met name geitenhouderijen en intensieve veehouderijen) tot een verhoogde kans op ziekten aan de luchtwegen kan leiden. Voorkomen moet worden dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen leiden tot het verblijf van grotere groepen personen nabij veehouderijen.

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 – die bedoeld is voor de nieuwvestiging of uitbreiding van veehouderijen – biedt een stappenplan dat ook deels geschikt is voor de beoordeling van ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van veehouderijen. In de handreiking zijn afstanden genoemd, waarbinnen de volksgezondheid een rol kan spelen, te weten:

- geitenhouderijen: binnen een afstand van twee kilometer tot nieuwe woningen
- pluimveehouderijen: binnen een afstand van één kilometer tot nieuwe woningen
- overige veehouderijen: binnen een afstand van 250 meter tot de bebouwde kom

Analyse

Tabel 6 geeft een overzicht van enkele veehouderijen nabij het plangebied.

Adres	Type veehouderij	Fijnstofemissie g/j	Toetsingsafstand	Werkelijke afstand
Middelstraat 1A De Moer	Melkrundvee	0	250 meter tot de bebouwde kom	70 meter
Middelstraat 1A De Moer	Melkrundvee	20.044	250 meter tot de bebouwde kom	270 meter
Middelstraat 50 De Moer	Melkrundvee	4.440	250 meter tot de bebouwde kom	530 meter
Heibloemstraat 2 De Moer	Vleeskuikens	3.906.096	één kilometer tot nieuwe woningen	1.300 meter

Tabel 6: overzicht veebedrijven binnen toetsingsafstand van het plangebied

Het bedrijf aan de Middelstraat 69 De Moer heeft 16 geiten, maar dit aantal is te laag om een risico voor de gezondheid te vormen. Dit geldt overigens ook voor de veehouderij (8 geiten) aan de Middelstraat 64 De Moer.
Een deel van het plan Lobelia ligt weliswaar binnen de richtafstand van het bedrijf aan de Middelstraat 1A, maar het gezondheidsrisico wordt acceptabel geacht. Er bevinden zich namelijk al meerdere, bestaande woningen tussen dit melkrundveebedrijf en het plangebied.

4.6.2 Boom- en fruitteelt

Bij boom- en fruitteelt worden vaak gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. Deze kunnen gevaar opleveren voor de volksgezondheid. Als gevolg van de wind kunnen gewasbeschermingsmiddelen vervliegen tijdens het aanbrengen. Dit wordt drift genoemd.

Om te voorkomen dat derden als gevolg van drift in aanraking komen met gewasbeschermingsmiddelen wordt een spuitzone van 50 meter gehanteerd, waarbinnen in beginsel geen nieuwe woningen mogen worden gebouwd.

Analyse

Het planvoornemen ligt niet nabij een perceel waarop boom- of fruitteelt plaatsvindt. Er hoeft geen rekening te worden gehouden met spuitzones.

4.6.3 Hoogspanningsverbindingen

De magnetische velden in de buurt van hoogspanningsverbindingen kunnen invloed hebben op de gezondheid van opgroeiende kinderen. Het beleid van de Rijksoverheid is erop gericht om zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rondom bovengrondse hoogspanningsverbindingen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla.

Analyse

Het planvoornemen ligt op een afstand van circa 580 meter tot de hoogspanningsverbindingen ten zuiden van De Moer. Het schadelijke magneetveld strekt zich tot maximaal 150 meter van de hoogspanningsverbinding uit. Er is geen nader onderzoek nodig.

4.6.4 Conclusie

Het aspect volksgezondheid vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Bedrijfsactiviteiten kunnen een milieu-uitstraling hebben op de omgeving en daardoor hinder of gevaar opleveren voor personen. Daarom moet getoetst worden dat:

- Het planvoornemen geen negatieve invloed heeft op omliggende milieugevoelige objecten, zoals woningen.
- Omliggende bedrijfsactiviteiten geen negatieve invloed hebben op de nieuwe woningen binnen het plangebied.

De handreiking “Bedrijven en milieuzonering” (VNG, Den Haag, 2009) bevat richtafstanden voor diverse bedrijfstypen en vormt de basis voor deze toetsing.

4.7.1 Analyse

Omgevingstype
Het omgevingstype van het planvoornemen is een rustige woonwijk. In de omgeving is slechts van beperkte functiemenging sprake en er is weinig verstorend verkeer.

Invloed planvoornemen op omgeving
Het planvoornemen betreft woningbouw. Woningen worden algemeen geacht geen milieu-uitstraling naar de omgeving te hebben.

Invloed omgeving op plan
In de directe omgeving van het plangebied is alleen het bedrijfsperceel aan de Zijstraat 33 relevant om in dit kader te vermelden. Op de terreinen van Zijstraat 33 is een bedrijfsbestemming gevestigd met de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – opslag attracties’ conform het voorontwerp beheersverordening ‘Veegplan BHV Loon op Zand’. In de planregels is te lezen dat dit de opslag van attracties en kermisartikelen betreft. Deze vorm van bedrijvigheid is niet opgenomen in de richtafstandenlijst van de handreiking “Bedrijven en milieuzonering”. De beschrijving die hier het beste bij aansluit is ‘Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)’ (SBI-2008: 52109). Deze vorm van bedrijvigheid heeft een richtafstand van 30 meter op het aspect geluid. Het plangebied is gelegen op circa 60 meter, de bedrijfsbestemming vormt vervolgens geen belemmering voor het planvoornemen.

4.7.2 Conclusie
Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.8 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming. In de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r-(beoordelings)plicht geldt of waarvoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig is.

4.8.1 Analyse

Het planvoornemen behoort tot categorie 'D11.2'- de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen', zoals genoemd in de bijlage bij het besluit milieueffectrapportage, maar blijft (ruim) onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Desondanks is een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling nodig. De aanmeldingsnotitie m.e.r. is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

4.8.2 Conclusie

Het planvoornemen is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Het m.e.r.-beoordelingsbesluit zal voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan worden genomen.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening schrijft voor dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden moet worden met aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden.
Cultuurhistorische waarden zijn de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarden gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied. Archeologische waarden zijn cultuurhistorische waarden die zich in de bodem bevinden.

4.9.1 Archeologie

Gemeente Loon op Zand heeft een Archeologische Beleidskaart vastgesteld, waarop het plangebied in de zone 'Lage verwachting' ligt. Conform het beleid moeten bodemingrepen met een diepte van 50 centimeter onder maaiveld over een oppervlakte van meer dan 10.000 m^2 voorafgegaan worden van een archeologisch onderzoek. Het planvoornemen overschrijdt deze grenzen, waardoor onderzoek noodzakelijk is. In het kader hiervan heeft Econsultancy een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport "Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek De Hooivork, te De Moer" (1 mei 2023, 21808.001) is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

Resultaten onderzoek

Het bureauonderzoek toont aan dat er zich mogelijk archeologische waarden in het plangebied kunnen bevinden. Op basis van het bureauonderzoek heeft het plangebied een middelhoge verwachting voor het Laat Paleolithicum, Neolithicum en de Bronstijd gekregen en een lage verwachting voor de overige archeologische perioden. Daarom is aansluitend een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd.

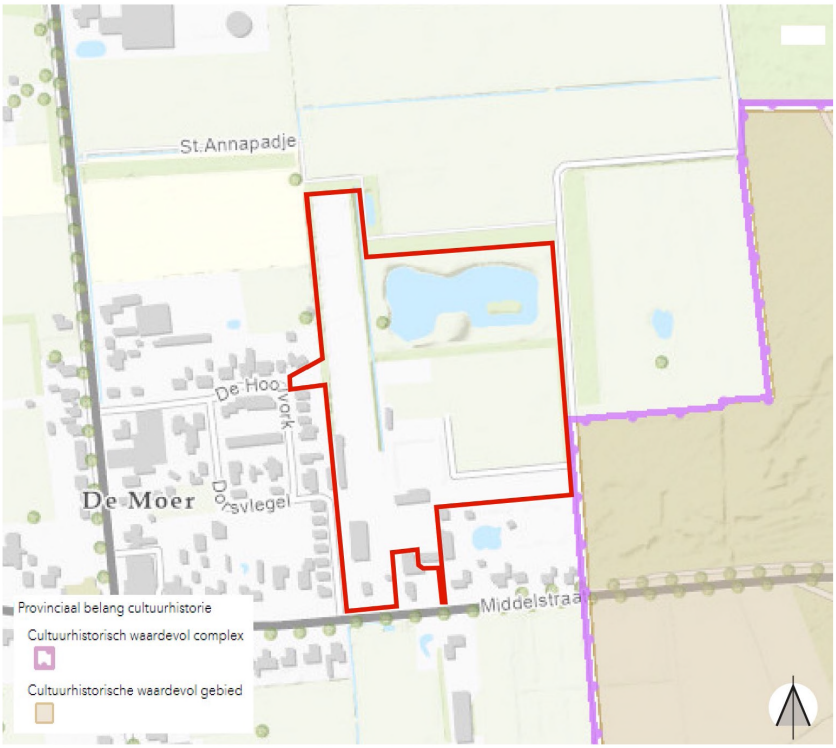
Aan de hand van het verkennend booronderzoek is vastgesteld dat de bodem in het gehele plangebied is verstoord tot in de C-horizont. De natuurlijke ondergrond bestaat uit verspoeld dekzand, met in het zuidoosten van het plangebied roestvlekken. Dergelijke afzettingen zijn kenmerkend voor lager gelegen gebieden met vaak vochtige omstandigheden. Op basis van de verstoring en de aanwezigheid van verspoeld dekzand, wordt de archeologische verwachting bijgesteld naar laag.

Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek is geadviseerd om het plangebied vrij te geven. De gemeente Loon op Zand heeft met een selectieadvies (zie bijlage) ingestemd met de conclusie van het onderzoek en geeft daarmee het plangebied vrij.

Ondanks een zorgvuldig onderzoek of een zorgvuldige afweging kan nooit volledig worden uitgesloten dat er tijdens werkzaamheden archeologische sporen of resten worden aangetroffen. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient hiervan melding te worden gemaakt bij de Minister.

4.9.2 Cultuurhistorie

Figuur 16 geeft een uitsnede van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart.



Figuur 16: uitsnede provinciale cultuurhistorische waardenkaart

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. In de directe omgeving is daarentegen wel sprake van waardevolle elementen:

- Ten oosten van het plangebied ligt een cultuurhistorisch waardevol gebied in de vorm van het Landgoed Huis ter Heide. Dit is een cultuurhistorisch landschap.

Het oosten van het plangebied bestaat uit een brede zone dat wordt bestemd als 'Groen' waardoor aantasting van het cultuurhistorisch landschap wordt beperkt. Het planvoornemen tast geen cultuurhistorische waarden aan.

4.9.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.10 Natuurwaarden

De bescherming van natuurwaarden is geregeld in de Wet natuurbescherming. Deze wet maakt onderscheid in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

4.10.1 Analyse

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gebied. Ook bij ontwikkelingen buiten natuurgebieden moet effecten worden beoordeeld, de 'externe werking'. Het gaat daarbij enerzijds om verstorende effecten als geluid, licht en trillingen op natuurgebieden behorende tot het Natuurnetwerk Brabant en om stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Natura 2000-gebieden

Door de voorgenomen werkzaamheden kan verstoring door geluid en beweging optreden. Deze effecten zijn zeer lokaal; bovendien ligt het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen' op een afstand van circa 3 kilometer van het plangebied. Externe effecten als gevolg van licht, trillingen en geluid vanwege de voorgenomen planontwikkeling zijn gezien deze afstand niet te verwachten. Externe effecten als gevolg van stikstofdepositie zijn op voorhand echter niet uit te sluiten. Om die reden is vervolgonderzoek in de vorm van een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. Het onderzoeksrapport met berekeningen is als bijlage toegevoegd.

De stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden als gevolg van de bouwrijp-, bouw- en gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling zijn berekend met het landelijk voorgeschreven rekeninstrument AERIUS Calculator. Uit de verrichte berekeningen blijkt dat er geen sprake is van een toename van stikstofdepositie in vergelijking met de huidige situatie. Het aspect stikstof vormt geen significant negatief effect op nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

Natuurnetwerk Brabant

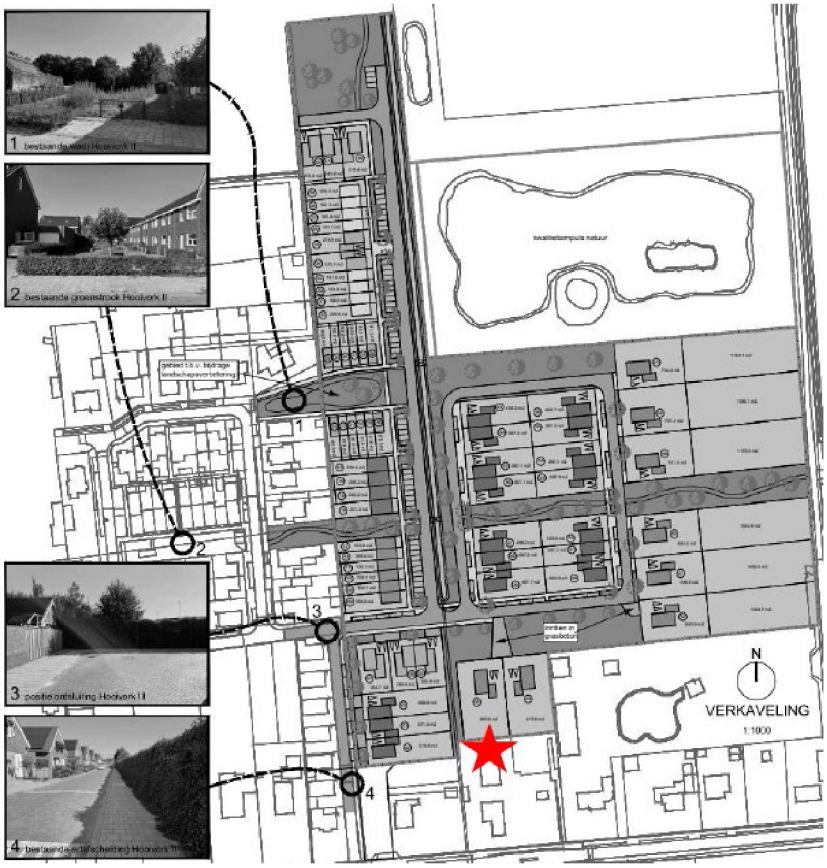
Het plangebied maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk Brabant (NNB). Het plangebied grenst daarentegen wel aan natuurgebied Huis ter Heide dat onderdeel is van het Natuurnetwerk Brabant. Om verstorende effecten als geluid, licht en trillingshinder op het NNB te voorkomen is een zone met een breedte van circa 50 meter tussen het NNB en de woonbuurt bestemd als 'Groen'.

Binnen deze bestemming is het oprichten van bebouwing of het aanleggen van wegen niet mogelijk. Significante negatieve effecten als gevolg van de nieuwe woningen worden hiermee voorkomen.

Soortenbescherming

Ecologisch adviesbureau Ecolybrium heeft een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het onderzoeksrapport “Rapportage Quickscanonderzoek Ecologische Waarden Middelstraat 8 en Middelstraat 10, De Moer”(10 mei 2023, 23-1407) is als bijlage bijgevoegd. Tijdens een veldinspectie is het plangebied (bestaande bebouwing, grasland en het terrein rondom) bekeken en onderzocht of de gronden en opstallen een geschikt leefgebied vormen voor beschermde dieren of geschikte groeiplekken biedt aan beschermde planten. Hieronder volgen de conclusies.

- Ter plaatse van het plangebied komen geen broedvogels voor met jaarrond beschermde nesten;
- Binnen het plangebied is een roestplek van een kerkuil aangetroffen. Deze roestplek wordt echter zeer minimaal gebruikt. De roestplek is niet jaarrond beschermd. Aanbevolen wordt om binnen het plangebied een nieuwe voorziening te plaatsen voor de kerkuil. De meest ideale plaats zou één van de loodsen zijn op het perceel Middelstraat 8, waar een kerkuilenkast ingebouwd zou kunnen worden op de bovenste verdieping van deze loods. De initiatiefnemer heeft de intentie om een kerkuilenkast op een perceel met opstallen van een derde geplaatst te krijgen.



Figuur 17: voorstel inbouwplaats kerkuilenkast ter plaatse van de rode ster

- De te slopen bebouwing binnen het plangebied is geheel ongeschikt als vaste rust- en verblijfsplaats voor vleermuizen. Effecten op essentiële foerageergebieden en primaire vliegroutes treden eveneens niet op, vanwege het gebrek aan een hoogopstaand goed ontwikkelde groenstructuur binnen het plangebied;
- Effecten ter plaatse van het plangebied op andere (zwaar) voorkomende beschermde soorten zijn geheel uit te sluiten;
- Nader soortgericht onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht, evenals het doorlopen van een procedure tot ontheffing Wet natuurbescherming.

4.10.2 Conclusie

Het aspect natuurwaarden vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.11 Watertoets

In Nederland vraagt het aspect water steeds de aandacht. We hebben behoefte een schoon en voldoende water – niet te veel en niet te weinig – én we willen een veilige leefomgeving. De verandering van het klimaat vormt daarbij een extra uitdaging. Ruimtelijke ontwikkelingen hebben vaak invloed op de waterhuishouding. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

4.11.1 Beleid

Provincie Noord-Brabant

Het deel van het bestemmingsplan dat overlapt met de waterplas in het noordoosten wordt in de Interim Omgevingsverordening (geconsolideerde versie 1 augustus 2023) aangeduid als 'attentiezone waterhuishouding'. Voor het versterken van de ecologische waarden is dit gebied bij het bestemmingsplan betrokken. Voor het uitvoeren van de werkzaamheden zal een watervergunning worden aangevraagd ten tijde van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Waterschap Brabantse Delta

Het plangebied valt onder beheer van Waterschap Brabantse Delta. De doelen van het waterschap staan beschreven in het Waterbeheerplan 2022-2027. Aansluitend hierop hebben de drie Brabantse waterschappen één gezamenlijke Keur, waarin de uitgangspunten zijn opgenomen voor het beoordelen van ontwikkelingen die waterschapsbelangen raken.

Keur

De Keur is een waterschapsverordening en omvat samen met de Waterwet alle gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen of activiteiten die consequenties hebben voor de waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid. De Keur is verder uitgewerkt in beleids- en algemene regels.

Bij veel projecten is sprake van een toename van het verharde oppervlak. Hieromtrent is in de Algemene regels bij de keur het volgende opgenomen:

1 Bij een toename van het verharde oppervlak van minder dan 500 m^2 stelt het waterschap geen nadere eisen aan de verwerking van het hemelwater. Hiervoor geldt het gemeentelijke beleid.

2 Bij een toename van het verharde oppervlak van meer dan 500 m^2, maar minder dan 10.000 m^2 moeten compenserende maatregelen ten aanzien van de verwerking van het hemelwater worden getroffen conform de rekenregel:
benodigde compensatie (in m^3) =
toename verhard oppervlak (in m^2) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m)

3 Bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m^2 is een watervergunning nodig.

Legger

De Keur verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen volop naar de legger. De legger legt de status en afmetingen behorende bij de regels van de Keur vast in een overzichtskaart van het waterbeheersgebied. Op deze kaart zijn onder andere dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven.

Gemeente Loon op Zand

Het waterbeleid van de gemeente Loon op Zand is vastgelegd in het Water- en rioleringsplan 2017 – 2021. Daarin zijn het beleid, de ambities en de te nemen maatregelen ten aanzien van grondwater, hemelwater en afvalwater binnen de gemeente opgenomen.

4.11.2 Watersysteem

Waterschapsbelangen

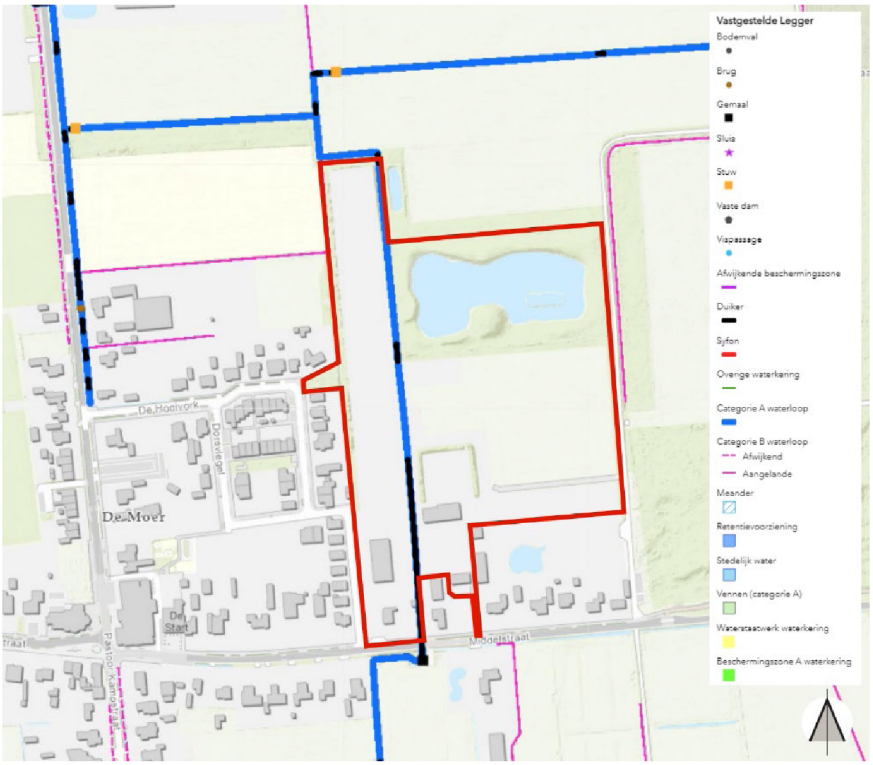
Het plangebied ligt in of nabij een gebied ligt waarin de volgende waterschapsbelangen een rol spelen:

- waterberging
- categorie a-watergang

Grenzend aan het plangebied ligt een wadi aan De Hooivork ter plekke van de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterberging’ van het bestemmingsplan ‘Hooivork II’. Daarnaast liggen er in en nabij het plangebied categorie a-watergangen en categorie b-watergangen die gedeeltelijk overkluist zijn. Deze aspecten worden hieronder verder besproken.

Oppervlaktewater

Het oppervlaktewater in en nabij het plangebied is weergegeven in figuur 12.



Figuur 18: uitsnede legger oppervlaktewateren (bron Legger Waterschap Brabantse delta)

In het plangebied bevindt zich een categorie A waterloop (code OVK1084f2). Deze waterloop ligt voor ongeveer de helft in een duiker. Het is de wens om deze waterloop op enkele plekken weer bovengronds te laten lopen. Op basis van het huidige stedenbouwkundig ontwerp wordt ongeveer 26 meter van de overkluizing verwijderd. In het noordwesten op de plangrens loopt een categorie B watergang (code OWL03588).

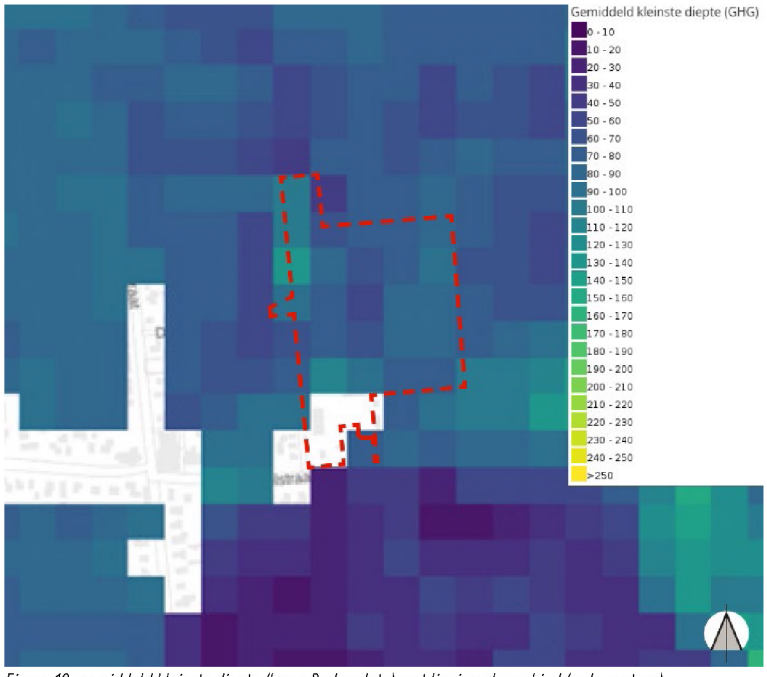
Nabij het plangebied liggen daarnaast nog enkele categorie B waterlopen. Op enkele meters ten oosten van het plangebied ligt categorie B waterloop met code OWL03581. Ten westen van het plangebied ligt categorie B waterloop met code OWL03581 en ten zuiden ligt categorie B waterloop met code OWL03696. Verder liggen nabij het plangebied nog een aantal waterkunstwerken; in het zuiden aan de Middelstraat ligt een gemaal en in het noorden stroomafwaarts liggen enkele stuwen.

Bodem

Er heeft een specifiek onderzoek plaatsgevonden naar de infiltratiecapaciteit (de K-waarde) van de bodem waar water moet infiltreren (zie bijlage). Aan de hand van de uitgevoerde grondboringen kan een globale beschrijving van de bodemopbouw worden gegeven. De eerste 50 cm onder maaiveld bestaat uit ‘zwak siltig, matig fijn zand (plaatselijk zwak humeus)’. Tussen 50 en 300 cm onder maaiveld bestaat de grondsoort uit ‘zwak humeus, zwak siltig, matig fijn zand (plaatselijk zandig klei van ca. 100 tot ca. 140 cm-mv).

Grondwater

De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) binnen het plangebied bedraagt volgens de kaart ‘Grondwatertrappen’ van het BROloket meer dan 80 cm. Volgens de kaart ‘Gemiddeld kleinste diepte’ van Bodemdata.nl bedraagt de GHG tussen de 60 cm en 140 cm.



Figuur 19: gemiddeld kleinste diepte (bron: Bodemdata) met ligging plangebied (rode contour)

Hemelwater

Toe-/afname verhard oppervlak

Tabel 7 geeft een overzicht van de oppervlakte van het verhard oppervlak.

Onderdeel	Bestaand (m^2)	Planvoornemen (m^2)	Toe-/afname (m^2)
Bebouwing en terreinverharding	25.319	23.751	-1.568
Onverhard	38.584	40.152	+1.568
Totaal	63.903	63.903	0

Tabel 7: toe-/afname verhard oppervlak

De totale toe-/afname van het verhard oppervlak als gevolg van het planvoornemen bedraagt 0 m^2. Het waterschapsbeleid stelt daarom geen eisen aan de waterberging.

Waterberging

Er worden meerdere grotere groenvoorzieningen aangelegd. Deze zones met openbaar groen worden verlaagd gerealiseerd zodat deze plekken dienst kunnen doen als waterberging. Daarnaast wordt er in het westen van het plangebied een gebied gereserveerd voor waterberging bij extreme neerslag. Hierdoor wordt de bestaande wadi aan De Hooivork substantieel vergroot. Daarnaast is ten zuiden van de waterplas ook nog een gebied bestemd om waterberging mogelijk te maken in de groenbestemming.

Er heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de infiltratiecapaciteit (de K-waarde) van de bodem waar water moet infiltreren (zie bijlage). Specifiek is het westelijk terreindeel (en oosten van de bestaande wadi aan De Hooivork) en een oostelijk terreindeel (ten zuiden van de waterplas) onderzocht. Uit deze analyse blijkt dat het oostelijk deel een betere doorlatendheid heeft vergeleken met het westelijk deel.

Afvalwater

Uitgangspunt is dat het vuile afvalwater en het schone hemelwater worden gescheiden. Het vuile afvalwater zal op de bestaande riolering worden aangesloten.

5. Juridische opzet

5.1 Algemeen

Het voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel een planologisch kader te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

5.2 Bestemmingen

Enkelbestemming Groen

De hoofdgroenstructuur in en rondom het woongebied heeft de bestemming 'Groen'. Deze gronden zijn bestemd voor onder meer groenvoorzieningen, voet- en fietspaden, inritten, calamiteitenontsluitingen en speelvoorzieningen. Ten behoeve van de berging van hemelwater zijn de gronden eveneens bestemd voor water en retentievoorzieningen. Binnen deze bestemming mogen alleen gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd. In de regels zijn hiervoor nadere bouwregels opgenomen.

Enkelbestemming Natuur

De waterpartij en de directe omgeving in het noorden behouden de geldende enkelbestemming 'Natuur'. In dit gebied worden maatregelen genomen om het landschap en de natuur te voorzien van een kwaliteitsverbetering.

Enkelbestemming Verkeer

De ontsluitingsstructuur van het woongebied heeft de bestemming 'Verkeer'. Deze gronden zijn onder meer bestemd voor wegen, voet- en fietspaden alsmede parkeer-, speel- en groenvoorzieningen.

Ten behoeve van de berging van hemelwater bieden deze gronden daarnaast tevens de mogelijk voor water- en retentievoorzieningen. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden opgericht. In de regels zijn hiervoor nadere bouwregels opgenomen.

Enkelbestemming Wonen

De kaders van het bestemmingsplan bieden de mogelijkheid voor een flexibele verkavelingsopzet. Dit komt tot uiting in de regels bij deze enkelbestemming en de doorvertaling op de verbeelding. Het bouwvlak waarbinnen de woningen zijn voorzien is namelijk iets ruimer gedimensioneerd om flexibiliteit te bieden bij de nadere architectonische uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Als bouwwijze zijn vrijstaande, twee-aaneen of aaneengebouwde woningen toegestaan ter plaatse van de desbetreffende aanduiding op de verbeelding. Binnen deze bestemming zijn daarnaast ook aan-huis-gebonden beroepen alsmede de bijbehorende tuinen, erven, verhardingen en parkeervoorzieningen toegestaan.

Dubbelbestemming Waterstaat – Waterberging

Ten westen in het plan gebied is een waterberging opgenomen. Deze gronden zijn mede bestemd voor de tijdelijke opvang van water. Er mag niet worden gebouwd. Met een omgevingsvergunning kan van dit verbod worden afgeweken. Voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist.

Dubbelbestemming Waterstaat – Waterlopen

Centraal in het plangebied ligt een watergang die, conform de Keur van het Waterschap, is aangewezen als primaire watergang. Ter bescherming en ter borging van het uitvoeren van beheer en onderhoud van deze (overkluisde) watergang is een dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterlopen’ opgenomen. Deze dubbelbestemming fungeert als beschermings- en attentiezone en heeft een breedte van 5 meter aan weerszijden van de watergang. Binnen deze beschermingszone zijn in principe geen bouwwerken toegestaan.

6. Haalbaarheid

6.1 Financiële haalbaarheid

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan, waarin ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen. Dit heeft te maken met de wettelijke verplichting om de kosten die de gemeente moet maken om deze ontwikkeling mogelijk te maken, te verhalen op de ontwikkelende partij. Van deze verplichting kan worden afgezien indien het kostenverhaal inclusief planschade en bovenwijkse voorzieningen op een andere manier is geregeld. Voor deze locatie hebben gemeente en initiatiefnemer een overeenkomst gesloten waarin bovenstaande is opgenomen en vastgelegd. Op deze wijze is voldaan aan de borging van de financiële uitvoerbaarheid.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

6.2.1 Omgevingsdialoog

De ontwikkelaars van het plan 'Lobelia, De Moer' hebben eind 2022 overeenstemming bereikt met de gemeente over de destijds voorliggende verkaveling. Daarop is een moment gekozen om omwonenden te informeren over hun voornemen om het huidige bestemmingsplan voor de projectlocatie te wijzigen. Aangezien de ontwikkeling van de projectlocatie een substantiële toevoeging van de woningvoorraad behelst is ervoor gekozen om alle huishoudens uit te nodigen voor een informatiebijeenkomst. Deze bijeenkomst heeft op 7 februari 2023 plaatsgevonden.

Tijdens deze avond is de destijds voorliggende verkaveling getoond en mondeling nadere informatie gegeven over alle randvoorwaarden en de projectspecifieke uitgangspunten. Iedereen is in de gelegenheid gesteld om schriftelijk (tijdens de inloopavond) maar ook nadien (per e-mail) opmerkingen en vragen te stellen. Van alle gestelde vragen en opmerkingen is een verslag gemaakt die, voor zover dat op dat moment van het planproces kon, zijn beantwoord. Dit verslag is per mail verstrekt aan alle geregistreerde e-mailadressen op 31 maart en is terug te vinden als bijlage.

Uit de gestelde vragen in het verslag is geconcludeerd dat vervolggesprekken met een deel van de direct aanwonenden gewenst was. Om deze gesprekken overzichtelijk te houden hebben de ontwikkelaars ervoor gekozen om zowel met de aangrenzende bewoners van De Hooivork een overleg in te plannen alsmede met de aangrenzende bewoners van de Dorsvlegel.
Het overleg met deze bewoners van De Hooivork heeft op 12 april 2023 plaatsgevonden. De bewoners geven aan niet tegen het plan te zijn, maar vinden het ongewenst dat hun groene uitzicht (zijnde de aardenwal van het bedrijf Hazenberg) zal verdwijnen. Daarnaast willen ze geen sociale woningen achter hun woning. Het verslag van deze avond is als bijlage toegevoegd.
In het gesprek is door de ontwikkelaars voorgesteld om een deel van het plangebied, zijnde een diepte van 3 meter van de bestaande groene wal (maal de specifieke kavelbreedte van de bewoners) aan te bieden. Op die manier kan de buffer, in welke vorm dan ook (keuze bewoners), dienen om de privacy te borgen of te verbeteren. De huidige verkaveling anticipeert op dit aanbod.
Door de stedenbouwkundige uitgangspunten is het bijzonder ingewikkeld en/of ongewenst om woningtypen (in dit geval de sociale huurwoningen) binnen het plan aanzienlijk te verplaatsen. Aan dat verzoek kan dan ook, buiten de eerder vermelde drie meter verplaatsing, geen gehoor worden gegeven.

Het overleg met de aangrenzende bewoners van de Dorsvlegel heeft op 23 mei plaatsgevonden. Het verslag van deze avond is als bijlage toegevoegd. Ook deze bewoners geven aan niet tegen het plan te zijn, maar maken zich zorgen om de vanzelfsprekende stijging van het aantal verkeersbewegingen, mede als gevolg van de huidige inrichting van dit deel van de Dorsvlegel. Aangezien de Dorsvlegel niet tot het projectgebied behoort zijn de zorgen geïnventariseerd. Ontwikkelaars zijn met de gemeente in gesprek over de mogelijkheden voor een kwalitatieve verbetering van de Dorsvlegel. De ontwikkelaars werken daartoe diverse scenario's uit. Het verslag van het vervolgoverleg met de aangrenzende bewoners en de gemeente Loon op Zand heeft op 28 augustus plaatsgevonden en is als bijlage bijgevoegd.

6.2.2 Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Lobelia, De Moer' lag op grond van de Inspraakverordening van de gemeente Loon op Zand van donderdag 21 september 2023 tot en met woensdag 18 oktober 2023 ter inzage. Op het voorontwerp zijn vijf inspraakreacties ontvangen en zijn allemaal inhoudelijk behandeld. De ontvangen inspraakreacties zijn samengevat in een verslag (zie bijlage) en voorzien van een reactie. In dit verslag zijn ook de conclusies en de eventuele gevolgen voor het bestemmingsplan geformuleerd en waar nodig zijn de aanpassingen verwerkt in het bestemmingsplan. Er wordt in dit verslag verwezen

naar een brief van de gemeente van 5 oktober 2023. Deze is als bijlage 'Terugkoppeling bewonersoverleg' bijgesloten.
Daarnaast is over het voorontwerpbestemmingsplan op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening overleg gevoerd met diverse (overheids)organisaties. Van vier organisaties is over het bestemmingsplan een reactie ontvangen. In de bijlage 'Verslag vooroverleg' zijn de ontvangen reacties samengevat en heeft de gemeente een reactie gegeven. Indien de ontvangen reacties aanleiding gaven tot aanpassing van het bestemmingsplan zijn deze verwerkt.

6.2.3 Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Eenieder kan reactie hierop geven. Eventuele reacties worden te zijner tijd beoordeeld, waarna het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden.

A a

Bijlagen

Bijlage 1 — Memo verkeersaspecten

Bijlage 2 — Verkennend bodemonderzoek Middelstraat 8

Bijlage 3 — Verkennend bodemonderzoek Middelstraat 10

Bijlage 4 — Aanvullend bodemonderzoek Middelstraat 10

Bijlage 5 — Standaard verantwoording groepsrisico

Bijlage 6 — Standaard advies groepsrisico

Bijlage 7 — Aanmeldingsnotitie MER

Bijlage 8 — Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek

Bijlage 9 — Stikstofdepositie-onderzoek

Bijlage 10 — Quickscan flora en fauna

Bijlage 11 — Verslagen omgevingsdialoog

Bijlage 12 — Landschappelijk inrichtingsplan

Bijlage 13 — Selectieadvies archeologische monumentenzorg

Bijlage 14 — Koersbeeld

Bijlage 15 — Beeldkwaliteitsparagraaf

Bijlage 16 — K-waarde onderzoek

Bijlage 17 — Verslag inspraakreacties

Bijlage 18 — Verslag vooroverleg

Bijlage 19 — Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Aa

ACCENT
adviseurs

VAN DE FYSIEKE
LEEFOMGEVING

Luchthavenweg 13E
5657 EA Eindhoven
040 — 30 300 95

contact@accentadviseurs.nl
www.accentadviseurs.nl