



Gemeente Loon op Zand

Bestemmingsplan

**Buitengebied – Herziening
Roestelbergseweg 3a**

NL.IMRO.0809.BPRoestelbweg3A-ON01



Van den Berg
ruimtelijke ordening

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied.....	3
1.3	Geldende bestemmingen.....	3
1.4	Leeswijzer	5
2.	Beschrijving bestaande situatie en planbeschrijving.....	6
2.1	Gebiedsbeschrijving	6
2.2	Beschrijving planlocatie	6
2.3	Toekomstige situatie	7
2.4	Landschapsplan.....	7
3.	Beleid	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid.....	10
3.3	Gemeentelijk beleid	12
4.	Randvoorwaarden	17
4.1	Besluit m.e.r.	17
4.2	Geluid.....	18
4.3	Luchtkwaliteit	19
4.4	Externe veiligheid	20
4.5	Bodem.....	21
4.6	Water	22
4.7	Natuur	23
4.8	Archeologie	25
4.9	Verkeer en parkeren	26
4.10	Bedrijven en milieuzonering	26
4.11	Geur agrarische bedrijven.....	28
4.12	Duurzaamheid.....	29
4.13	Kabels en leidingen.....	29
5.	Uitvoerbaarheid	30
5.1	Juridische uitvoerbaarheid.....	30
5.2	Economische uitvoerbaarheid	31
5.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie Roestelbergseweg 3a te Kaatsheuvel was in het verleden een tuincentrum gevestigd. De bedrijfsactiviteiten zijn inmiddels beëindigd en de bebouwing ten behoeve van dit tuincentrum is volledig geamoveerd. Als gevolg hiervan bevindt zich op deze locatie momenteel een braakliggend terrein met een bedrijfsbestemming. Deze bestemming heeft een oppervlakte van 9.200 m². De huidige eigenaar van deze locatie heeft het voornemen om op deze locatie, ter plaatse van de bedrijfsbestemming, een woning te bouwen en de omliggende gronden met een oppervlakte van circa 29.000 m² aan te wenden voor een landschappelijke ontwikkeling. Een dergelijk gebruik is volgens het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Daarom is een wijziging van het bestemmingsplan opgesteld om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De locatie Roestelbergseweg 3a te Kaatsheuvel bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Loon op Zand ten oosten van Kaatsheuvel en ten zuiden van Waalwijk. Voorliggend plan heeft betrekking op ontwikkelingen op de percelen kadastraal bekend gemeente Loon op Zand, sectie O, nummers 272, 273 en 276 met een gezamenlijk oppervlak van 38.505 m². De locatie is weergegeven op onderstaande afbeelding.

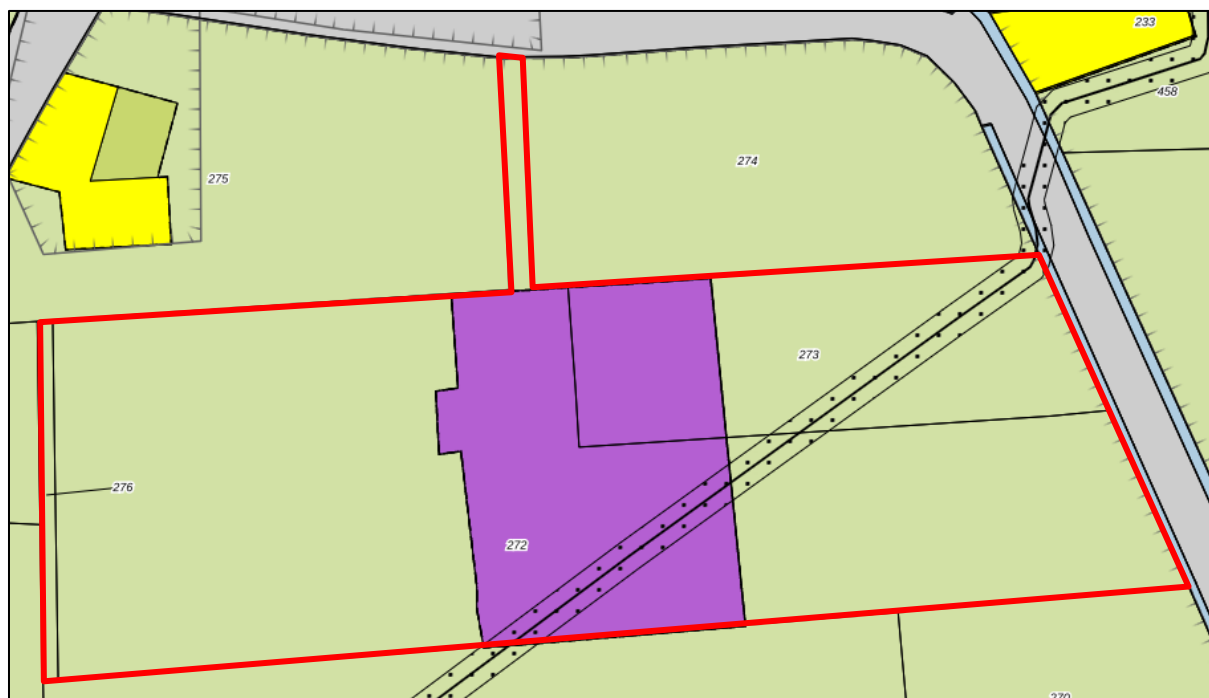


Ligging planlocatie

1.3 Geldende bestemmingen

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Buitengebied Geconsolideerd". Navolgende afbeelding toont het planologisch regime op de planlocatie.

Bestemmingsplan Buitengebied – herziening Roestelbergseweg 3a



Planologisch regime binnen het plangebied (percelen rood omlijnd)

Op basis van dit bestemmingsplan geldt voor een deel van de locatie de bestemming “Bedrijf” met de functieaanduiding “tuincentrum”. Ter plaatse van de bestemming “Bedrijf” met bijbehorende functieaanduiding “tuincentrum” is vestiging van een tuincentrum alsmede de vestiging van één bedrijfswoning toegestaan.

De overige gronden binnen de planlocatie kennen de bestemming “Agrarische met waarde – Natuur- en Landschapswaarden” met de aanduiding “specifieke vorm van agrarisch met waarden – natuurontwikkelingsgebied”. Deze gronden zijn aangewezen voor een agrarische bedrijfsvoering in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorziening. Tevens is de bestemming onder andere bestemd voor het behoud, herstel en ontwikkeling van de landschapswaarden. De gronden ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van agrarisch met waarden – natuurontwikkelingsgebied” zijn tevens bestemd voor natuurontwikkelingsgebied.

Verder bevindt zich binnen het plangebied, ter plaatse van de dubbelbestemming “Leiding”, een planologisch relevante (drink)watertransportleiding. Hiertoe is de aanduiding “hartlijn leiding-water” op de verbeelding opgenomen. Tot slot geldt een aantal gebiedsaanduidingen, te weten:

- “milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied”;
- “overige zone – beperkingen veehouderij”;
- “overige zone – groenblauwe mantel”.

Voorliggend plan omvat de realisatie van een burgerwoning alsook het ontwikkelen van omliggende agrarische bestemmingen ten behoeve van groen met landschappelijke waarden. Omdat op dit perceel geen bedrijfsactiviteiten meer worden ontplooid is de realisatie van een (burger)woning in strijd met het bestemmingsplan. Om de beschreven ontwikkeling mogelijk te maken is voorliggende herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

Bestemmingsplan Buitengebied – herziening Roestelbergseweg 3a

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit 7 hoofdstukken. Na het voorliggende eerste inleidende hoofdstuk, bevat hoofdstuk 2 de beschrijving van de bestaande en de nieuwe situatie. Hoofdstuk 3 bevat de beleidsmatige verantwoording van de geplande ontwikkeling. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de verschillende randvoorwaarden die van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 5 behandelt de juridische, economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Tot slot bevat hoofdstuk 6 een overzicht van het gevoerde overleg.

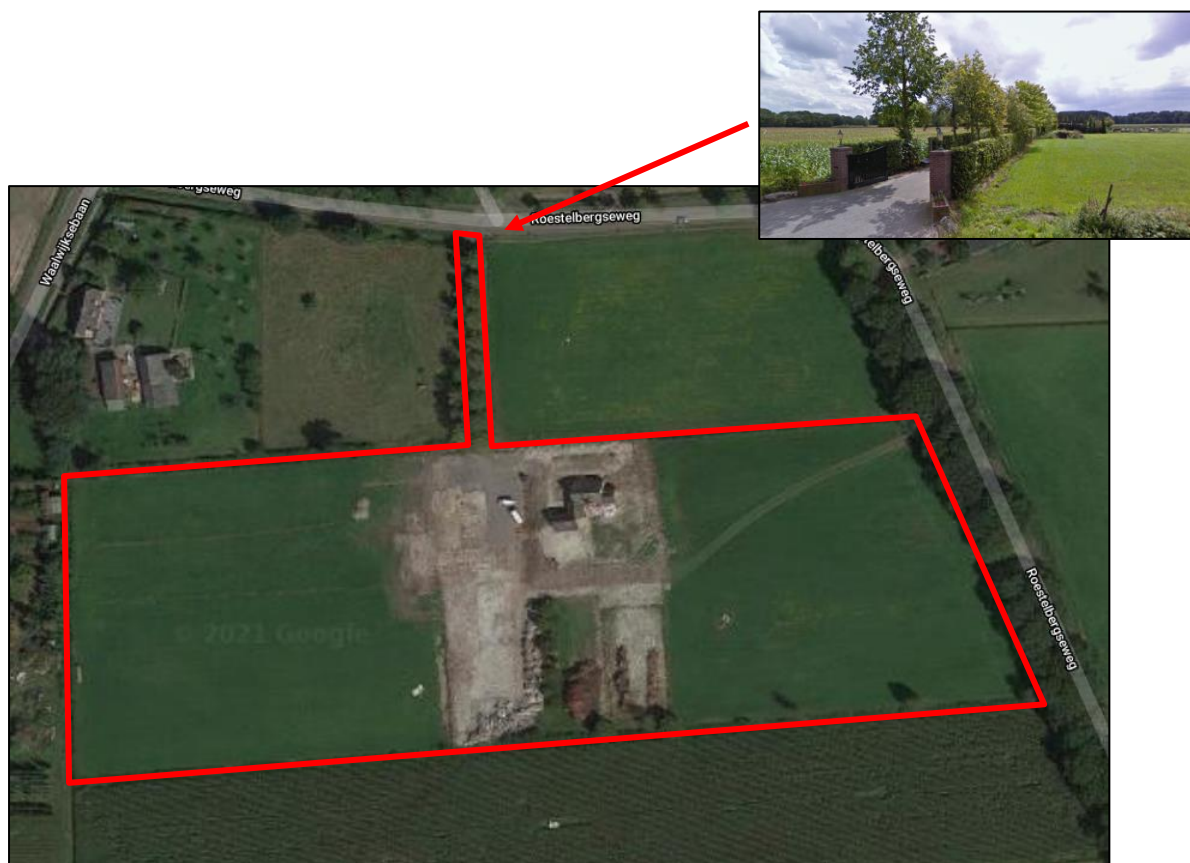
2. Beschrijving bestaande situatie en planbeschrijving

2.1 Gebiedsbeschrijving

De locatie aan de Roestelbergseweg 3a bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Loon op Zand, op ruime afstand ten noorden van het gelijknamige dorp Loon op Zand. Het ligt ten oosten van Kaatsheuvel en ten zuiden van Waalwijk, nabij het buurtschap 'Loons Hoekje'. Ten zuidoosten van de locatie – op een afstand van circa 800 meter – is Nationaal Park De Loonse en Drunense Duinen gelegen. De omgeving van het plangebied wordt gezien de ligging in het buitengebied hoofdzakelijk gekenmerkt door agrarische- en natuurbestemmingen met in het noorden en westen tevens woonbestemmingen.

2.2 Beschrijving planlocatie

De planlocatie omvat een perceel van ruim 3,8 hectaren dat deels bestemd is voor de vestiging van een tuincentrum en deels bestemd is voor een agrarische bedrijfsvoering in combinatie met het ontwikkelen van natuurwaarden. De woning wordt beoogd ter plaatse van het voormalige tuincentrum. In de huidige situatie zijn de gronden volledig onbebouwd en bestaan deze voornamelijk uit grasland en zand. De percelen worden ontsloten door een verharde weg/oprijlaan van circa 70 meter welke in het noorden uitkomt op de Roestelbergseweg. Aan weerszijden van deze oprijlaan bevindt zich een beukenhaag en bomenrij van zomerlindes. Navolgende afbeeldingen tonen de huidige situatie.

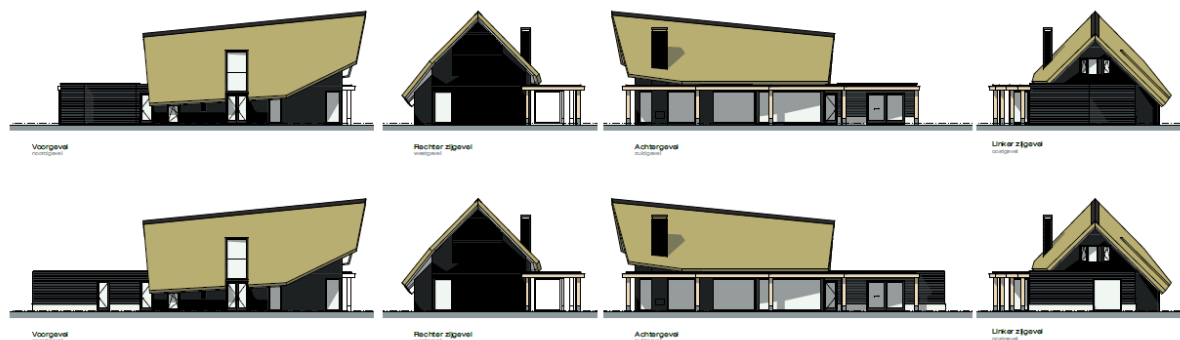


Bestaande situatie

Bestemmingsplan Buitengebied – herziening Roestelbergseweg 3a

2.3 Toekomstige situatie

Onderhavig plan omvat de realisatie van een nieuw woning met een klein bijgebouw. De woning wordt beoogd aan de noordzijde van het perceel, nabij de aansluiting met de oprijlaan. Ten behoeve van deze woning wordt de bedrijfsbestemming gewijzigd in een woon- en tuinbestemming. Op onderstaande afbeelding is een impressie weergegeven van de geplande woning.



Impressie woning

2.4 Landschapsplan

In verband met de herbestemming van de locatie is door adviesbureau Orbis voor de landschappelijke ontwikkeling een landschapsplan opgesteld. Dit landschapsplan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd



Landschapsplan

De projectlocatie krijgt een besloten karakter door een houtwal en houtsingel die het perceel omsluiten. Hiermee past de inrichting in het beheertype van het halfopen kleinschalige coulissenlandschap en biedt de locatie schuil- en nestgelegenheid aan diverse doelsoorten. Op de projectlocatie is een dassenburcht aanwezig. Recente sporen wijzen erop dat deze in gebruik is. De dassenburcht wordt dan ook behouden en onderdeel van de landschapsplan.

De ligging van de locatie maakt de landschappelijke inrichting interessant voor verschillende doelsoorten, zoals de boomvalk, de buizerd, de das en de eekhoorn. De aanwezige dassenburcht is van hoge ecologische waarde en wordt dan ook geïntegreerd in de landschappelijke inrichting. De natuurlijke vijver en de houtwal op het westelijk deel van het perceel zijn al gerealiseerd en geïntegreerd in het landschapsplan. Hetzelfde geldt voor de takkenrillen gemaakt van eerder gesnoeide beplanting. In verband met het beoogde landschapsplan wordt aan de gronden welke niet voor wonen of tuin worden bestemd een natuurbestemming toegekend.

3. Beleid

3.1 Rijksbeleid

Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) (vastgesteld in 2020) geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen, waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen en op het in samenhang maken van keuzes tussen die belangen. Een van de opgaven die in dit document worden benoemd is de woningbouwopgave van ongeveer 1 miljoen woningen richting 2030. Onderhavig plan is niet in strijd met Rijksbeleid.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

De voorgenomen ontwikkeling op de locatie Roestelbergseweg 3a is niet in strijd met Rijksbeleid.

Ladder duurzame verstedelijking

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

De ladder voor duurzame verstedelijking is alleen van toepassing wanneer sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i Bro is een stedelijke ontwikkeling een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. In het kader van stedelijke ontwikkeling betreft dit plan de nieuwbouw van 1 woning. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie onder andere de uitspraak van 16 september 2015 met zaaknummer 201501297/1/R4) is een ontwikkeling van maximaal 11 woningen niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing op de bouw van de enkele geplande woning.

Bestemmingsplan Buitengebied – herziening Roestelbergseweg 3a

Geconcludeerd wordt dat onderhavige ontwikkeling niet in strijd is met Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie

Op 14 december 2018 is, ter voorbereiding op de verwachte inwerkingtreding van de Omgevingswet in 2022, de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De Brabantse Omgevingsvisie vervangt in ieder geval 4 provinciale beleidsplannen. Dat zijn de beleidsplannen over milieu en water (PMWP), verkeer en vervoer (PVVP), ruimtelijke ordening (Structuurvisie RO) en natuur (BrUG). Dit gebeurt als gevolg van de Omgevingswet. Dat de bijbehorende thema's en opgaven dus een plek krijgen in de Omgevingsvisie is duidelijk. Hierdoor wordt het mogelijk om integraal beleid te maken, waardoor maatschappelijke opgaven minder gehinderd worden door sectorale regels. Hieronder, waar van toepassing, s.v.p. ingaan de inhoud van de beleidsplannen. Deze plannen worden nog steeds toegepast.

Interim omgevingsverordening

Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet per 2021 ingaat. Met een Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een 1e stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening bevat geen nieuwe regels, maar voegt bestaande regels uit 6 verordeningen samen. Op 25 oktober 2019 hebben Provinciale Staten van Brabant de Interim omgevingsverordening vastgesteld. Ten opzichte van de voorheen geldende Verordening ruimte is de interim omgevingsverordening beleidsarm. De verordening is nadien enkele keren gewijzigd. Een nieuwe verordening wordt binnenkort vastgesteld.

Volgens artikel 3.6 van de interim omgevingsverordening dient bij een ruimtelijke ontwikkeling sprake te zijn van zorgvuldig ruimtegebruik. Doel is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied.

Voorliggend plan heeft betrekking op een locatie waar reeds mag worden gebouwd ten behoeve van een bedrijf (tuincentrum). Met het omzetten van deze bedrijfsbestemming naar een woonbestemming wordt gebruik gemaakt van gronden in het landelijk gebied waar reeds bebouwing mogelijk is en wordt bovendien een bedrijfsbestemming uit het landelijk gebied verwijderd. Deze ontwikkeling onderschrijft daarmee het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Als gevolg van de geplande ontwikkeling wordt verpauperde bedrijfsbebouwing gesloopt. Tevens leidt de ontwikkeling ertoe dat een verkeersaantrekkende functie zoals een tuincentrum wordt gesaneerd. Mede gezien feit dat de locatie in de directe nabijheid van het Natura 2000-gebied Loonse en Drunense Duinen, leidt dit tot een kwaliteitsverbetering voor het gebied en zijn omgeving.

Bestemmingsplan Buitengebied – herziening Roestelbergseweg 3a

Artikel 3.68 van de Interim-omgevingsverordening stelt dat woningen in beginsel thuishoren binnen stedelijk gebied waar ook de voorzieningen aanwezig zijn. In aanvulling hierop voorziet het landelijk gebied ook in een woonbehoefte. Het beleid is er echter op gericht om dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan. Net zoals terughoudend wordt omgegaan met de nieuwvestiging van bedrijven, wordt ook terughoudend omgegaan met de nieuwbouw van woningen. Op onderhavige locatie was in het verleden een tuincentrum met bedrijfswoning gevestigd. De bebouwing van dit bedrijf is in 2020 gesloopt. In de toekomstige situatie bevindt zich op deze locatie nog wel een woning, maar geen bedrijfsbebouwing. Omdat zich op deze locatie reeds een woning bevond, is voorliggende ontwikkeling in lijn met de interim omgevingsverordening.

Onderhavige locatie is gelegen binnen de groenblauwe mantel. Deze gebieden fungeren als verbinding tussen het Natuur Netwerk Brabant en het landelijk gebied teneinde de robuustheid van het systeem te bevorderen. Het aanwijzen van deze gebieden komt voort uit het streven van de provincie naar een samenhangende aanpak van natuur, landschap en water die de omgevingskwaliteit en recreatiemogelijkheden versterkt. Het beleid in de groenblauwe mantel is dan ook gericht op het behouden en vooral de ontwikkeling van natuur, watersystemen en landschap. Voor de natuur betekent dit vooral versterking van de leefgebieden voor plant- en diersoorten en de bevordering van de biodiversiteit buiten het NNB. Voorliggend plan voorziet in het aanbrengen van nieuw oppervlaktewater, het aanbrengen van verschillende landschapselementen zoals houtwallen en heggen en het uitbreiden van groen ten behoeve van planten en dieren. Zodoende wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling past binnen het beleid aangaande de groenblauwe mantel.

Verder wordt vermeld dat de planlocatie volgens de Interim-omgevingsverordening in een grondwaterbeschermingsgebied. De in de verordening opgenomen regels hebben als doel om te voorkomen dat:

- de bodem en het zich daarin bevindende grondwater verontreinigd raakt door het gebruik, het lozen en de uitspoeling van schadelijke stoffen.
- werkzaamheden in de bodem verstorend werken voor de kwaliteit van het grondwater.

De voorgenomen ontwikkeling heeft gezien de aard en de omvang daarvan geen negatieve effecten voor het grondwater.

Verbetering ruimtelijke kwaliteit

Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant

De Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant stelt dat een bestemmingsplan, dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, een verantwoording bevat van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezigheid of potentiële kwaliteiten.

Deze eisen zijn door de gemeente Loon op Zand, in samenwerking met een aantal andere gemeenten in de regio Midden-Brabant en de provincie, verwerkt in de "Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant". De notitie betreft een afsprakenkader, waarin wordt geschetst op welke manieren met de eisen omtrent kwaliteitsverbetering uit de provinciale verordening kan worden omgegaan en wat het verwachtingsniveau is ten aanzien van de verwachte inspanning.

Bestemmingsplan Buitengebied – herziening Roestelbergseweg 3a

Het besluit om medewerking te verlenen aan ontwikkelingen in het buitengebied is afhankelijk van het eigen ruimtelijk beleid dat door de gemeenten wordt gevoerd. Dat betekent dat initiatieven in de eerste plaats aan dit beleid zullen worden getoetst, voordat wordt toegekomen aan het bepalen van de bijdrage in de kwaliteit van de landschap en de wijze waarop deze bijdrage kan worden ingezet.

Indien ontwikkelingen passen in het beleid en ook ruimtelijk/planologisch inpasbaar blijken, is de notitie het handvat om inhoud te geven aan de gevraagde investering in de kwaliteit van het landschap. Via drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen met invloed op de omgeving is bepaald hoe invulling wordt gegeven aan de in verordening verplichte ruimtelijke kwaliteitsverbetering:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering niet van toepassing zijn of worden geacht te zijn (geen landschappelijke inpassing en evenmin ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist).
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn, maar waarbij het gaat om ontwikkelingen die een (zeer) beperkte invloed op het landschap hebben (alleen landschappelijke inpassing vereist).
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn en waarbij sprake is van een (substantiële) invloed op het landschap (zowel landschappelijke inpassing als ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist).

Volgens de genoemde werkafspraken is een wijziging van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming een ontwikkeling in categorie 2, mits het bestemmingsvlak met tenminste 60% wordt verkleind, overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing resteert.

Op grond van het geldende bestemmingsplan is op de locatie Roestelbergseweg 3a een bedrijfsbestemming aanwezig met een oppervlakte van circa 9.500 m². Met voorliggend bestemmingsplan wordt deze bestemming verwijderd en komt er een woonbestemming voor terug met een oppervlakte van 1.500 m². Daarmee wordt het bestemmingsplan met meer dan 80% verkleind. Voorts is alle voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt. Eén en ander betekent dat de ontwikkeling ingedeeld moet worden in categorie 2.

Bij ontwikkelingen in categorie 2 is volgens de werkafspraken een goede landschappelijke inpassing vereist. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling op Roestelbergseweg 3a wordt een landschapsplan gerealiseerd. Eén en ander is beschreven in paragraaf 2.4 van deze toelichting. Daarmee is sprake een goede landschappelijk inpassing.

Geconcludeerd wordt dat voldaan wordt aan de Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Loon op Zand 2030

De gemeenteraad heeft op 5 maart 2015 de structuurvisie “Loon op Zand 2030, de recreatieve kamer in het hart van Brabant” vastgesteld. Op 8 maart 2018 is deze visie herzien. Uit deze visie blijkt dat het uitgangspunt voor de ruimtelijke koers voor de komende jaren is het behouden en waar mogelijk

versterken van de bestaande kwaliteiten en het op adequate wijze inspelen op trends en ontwikkelingen. De belangrijkste ambities van het gemeentebestuur zijn gericht op het:

- behouden en versterken van de eigen identiteit van groene en recreatieve gemeente, met alle positieve kenmerken van het streekeigene van Midden-Brabant;
- behouden en versterken van het contrast met de nabij gelegen stedelijke gebieden: de landelijke en groene gemeente Loon op Zand als groene voortuin van de omliggende steden;
- versterken van onze positie als topgemeente op het gebied van recreatie en toerisme, in combinatie met de instandhouding van een goede bereikbaarheid van de kernen;
- verruimen van het aanbod aan kwalitatief aantrekkelijke woonmilieus;
- behoud van de eigen karakteristiek van de kernen Kaatsheuvel, Loon op Zand en De Moer;
- behouden en versterken van de dynamiek en de sociale cohesie in de drie dorpen;
- ontwikkelen van een Bruisend Dorpshart en Winkelhart in Kaatsheuvel;
- verbeteren van het verblijfsklimaat in het centrum van Loon op Zand;
- stimuleren van ondernemerschap van de lokale bevolking;
- streven naar duurzaamheid en energiebesparing bij (ruimtelijke) ontwikkelingen.

Loon op Zand staat volgens de structuurvisie in 2030 te boek als een groene en recreatieve gemeente met een eigen kleur en smaak binnen het Midden-Brabantse. Loon op Zand wordt daarbij gezien als de groene voortuin van de omliggende steden Tilburg en Waalwijk.

In de structuurvisie 'Loon op Zand visie 2030' valt de huidige bedrijfsbestemming binnen de gebiedsaanduiding "woongebied – lint" en wordt de omliggende grond aangeduid als "het halfopen cultuurlandschap". Dit betreft de schil rondom de Loonse en Drunense Duinen en wordt beschreven als de een aantrekkelijk kleinschalig en halfopen landschap ('coulissenlandschap') met oude bouwlanden, weides, bosschages, houtwallen en bomenlanen. Het fraaie landschap in dit deelgebied is van groot belang voor de natuur en het gebied is aantrekkelijk voor wandelaars en fietsers. In dit landschap wordt ingezet op behoud en versterking van de kleinschaligheid en de hoge natuurlijke en recreatieve kwaliteiten.

In het prachtige halfopen cultuurlandschap zet het gemeentebestuur in op behoud en versterking van de kleinschaligheid en de hoge natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Er wordt ruimte geboden aan recreatieve ontwikkelingen mits de landschappelijke en/of ecologische waarden van het gebied behouden blijven of versterkt worden. Dat geldt ook voor de toekomstige ontwikkeling van de Efteling. Het gebied ten zuiden van Kaatsheuvel wordt daarbij vormgegeven als 'leisure landschap', dat ook voor de inwoners van Kaatsheuvel van waarde is als recreatief uitloopgebied. Verder weg van de kernenzijn vooral meer kleinschalige (verblijfs)recreatieve ontwikkelingen mogelijk, passend bij de identiteit van het gebied. Ook voor nieuwe landgoederen is plek in dit gebied.

Voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van een woning op een voormalige bedrijfslocatie in het landelijk gebied en de versterking van landschappelijke natuurlijke waarden van de (omliggende) gronden. Er is derhalve sprake van een versterking van de natuurlijke waarden ter plaatse.

Woningbouwprogrammering

Woonvisie

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

Voor het woonbeleid gelden de volgende uitgangspunten:

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

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

QuickScan

Sinds 2012 wordt jaarlijks een QuickScan Woningbouwprogramma van de gemeente Loon op Zand opgesteld. Als onderlegger voor het opstellen van het Woningbouwprogramma gelden de 'Eindrapportage Woningbehoefteonderzoek Hart van Brabant' (Regionaal, eind 2014) en de 'Actualisatie Bevolkings-, huishoudens en woningbehoefteprognoses provincie Noord-Brabant' (Provincie, eind 2017). De meest recente QuickScan Woningbouwprogramma is opgesteld voor het jaar 2021.

De voorliggende ontwikkeling betreft de bouw van een woning, op een locatie waar reeds een bedrijfswoning was toegestaan en aanwezig was. De ontwikkeling leidt derhalve niet tot een toename van het aantal woningen. Daarmee heeft de ontwikkeling op Roestelbergseweg 3a geen gevolgen voor de gemeentelijke woningbouwprogrammering.

Wijzigingsbevoegdheid

In artikel 7.5.3. van de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied" is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om een bedrijfsbestemming om te zetten naar een woonbestemming. Aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zijn voorwaarden verbonden.

Hoewel voorliggend bestemmingsplan niet gebaseerd is op deze wijzigingsbevoegdheid, wordt in deze paragraaf toch nader ingegaan op de voorwaarden voor de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid. De voorwaarden biedt namelijk een concreet toetsingskader voor deze ontwikkeling.

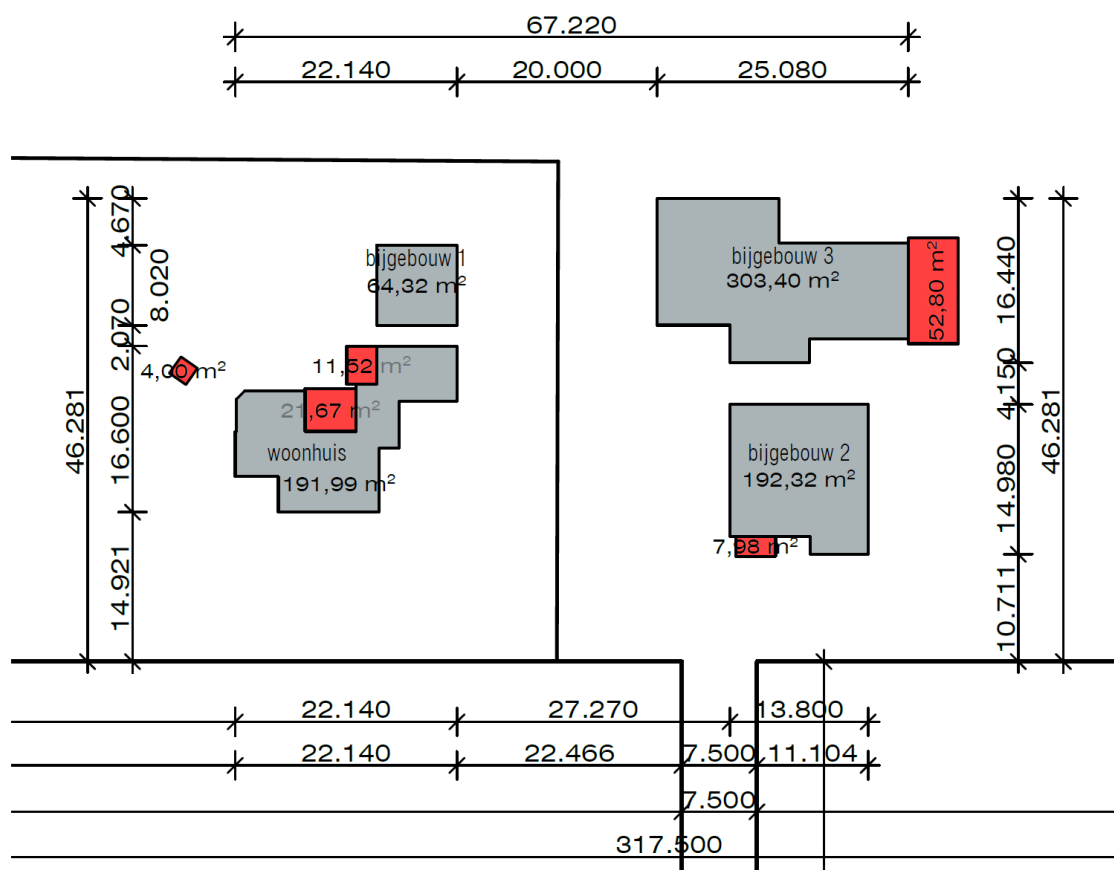
Bestemmingsplan Buitengebied – herziening Roestelbergseweg 3a

De voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid zijn hieronder cursief weergegeven en per voorwaarde wordt aangegeven of in voorliggende situatie aan de voorwaarde wordt voldaan:

- Het bestemmingsvlak wordt verkleind tot de voormalige bedrijfswoning met bijhorende tuinen, erven en verhardingen en deze wijziging vindt gelijktijdig plaats met wijziging van de overige gronden naar de aangrenzende bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden', 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden', 'Bos' en/of 'Natuur' waarbij deze worden bestemd overeenkomstig de genoemde aangrenzende bestemmingen, waarbij het bestemmingsvlak voor 'Wonen - 1' maximaal 1.500 m² mag bedragen.*

De beoogde bestemming "Wonen-1" heeft in voorliggend bestemmingsplan een oppervlakte van 1.500 m². Het resterende deel van de bedrijfsbestemming is bestemd als "Tuin" en als "Natuur". Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarde.

- De voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, waarbij geldt dat ofwel 10% van de oppervlakte van de te slopen voormalige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 850 m³, ofwel 10% van de oppervlakte van de te slopen voormalige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen tot een maximum van 200 m².*



Gesloopte bebouwing Roestelbergseweg 3a

Bestemmingsplan Buitengebied – herziening Roestelbergseweg 3a

De voormalige bedrijfsgebouwen op de locatie zijn gesloopt. Dit betreft een oppervlakte van 850 m² aan bebouwing. De gesloopte bebouwing is weergegeven op bovenstaande afbeelding. Verder is in totaal 3.000 m² aan bestaande verharding van de voormalige bedrijfslocatie verwijderd. Gezien deze forse ruimtelijke kwaliteitswinst is het te rechtvaardigen dat daarvoor in de plaats een woning met een inhoud van 850 m³ teruggebouwd mag worden.

- *Bij sloop van overvloedige bebouwing dienen monumentale gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' gehandhaafd te blijven.*
Op de locatie is geen bebouwing aanwezig die is aangeduid als 'karakteristiek'.
- *De woning levert geen onevenredige beperking op van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.*
Uit paragraaf 4.10 en 4.11 van deze toelichting blijkt dat omliggende (agrarische) bedrijven als gevolg van de geplande woning niet worden beperkt.
- *De woning is aanvaardbaar uit oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.*
Uit hoofdstuk 4 van deze toelichting blijkt dat de woning aanvaardbaar is uit het oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
- *De in de bestemmingsomschrijving aangegeven waarden worden niet onevenredig aangetast.*
In de bestemmingsomschrijving van de bestemming "Bedrijf" worden geen waarden aangegeven.

Op basis van het voorgaande wordt geconstateerd dat voldaan wordt aan de voorwaarden voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid.

4. Randvoorwaarden

4.1 Besluit m.e.r.

Inleiding

De procedure van een milieueffectrapportage (m.e.r.) is volgens de Wet milieubeheer verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Welke activiteiten dat betreft is aangegeven in het Besluit milieueffectrapportage en de daarbij behorende bijlage. In de bijlage is onderscheid gemaakt tussen een:

- C-lijst met m.e.r.-plichtige activiteiten en daarbij behorende drempelwaarden;
- D-lijst met m.e.r.-beoordeling plichtige activiteiten en de daarbij behorende drempelwaarden.

Het doel van de m.e.r. is het milieubelang volwaardig mee te laten wegen bij de vaststelling van deze plannen en besluiten. Een belangrijk product van de m.e.r.-procedure is het milieueffectrapport (MER). Bij sommige besluiten is niet meteen duidelijk of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu (D-lijst). In deze grensgevallen moet eerst worden beoordeeld of sprake is van een m.e.r.-plicht. Dit gebeurt door middel van een aparte procedure, de zogenoemde m.e.r.-beoordeling. Deze m.e.r.-beoordeling is ook vereist voor activiteiten die onder de drempelwaarden van het Besluit m.e.r. liggen. In dat geval gelden er geen vormvoorschriften en is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling moet er volgens bijlage III van de EEG richtlijn milieueffectbeoordeling worden getoetst aan de volgende drie hoofdcriteria:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling in relatie tot het plangebied

In het Besluit m.e.r. is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (onderdeel D11.2) m.e.r.-beoordeling plichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de volgende gevallen (indicatieve drempelwaarden):

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt in het buitengebied van de gemeente Loon op Zand een woning mogelijk gemaakt ter plaatse van een voormalige bedrijfsbestemming. De ontwikkeling blijft ver onder de drempelwaarden zoals genoemd in kolom 2 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit MER. In dit geval is echter geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit MER.

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft meermaals geoordeeld dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r., afhangt van de specifieke ontwikkeling. Aspecten als de aard en de omvang van de ontwikkeling zijn daarbij leidend.

In voorliggende situatie betreft het de bouw van een nieuwe woning op de locatie waar voorheen een tuincentrum met een bedrijfswoning aanwezig was. Gelet op de aard en omvang van deze ontwikkeling kan de beoogde ontwikkeling op Roestelbergseweg 3a niet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Een m.e.r. beoordeling kan daarom achterwege blijven voor voorliggend bestemmingsplan.

4.2 Geluid

Inleiding

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

Relatie tot het plangebied

De planlocatie bevindt zich niet binnen de geluidszone van een spoorweg of gezoneerd industrieterrein. Wel is de woning gelegen binnen de geluidszone van de Roestelbergseweg en de Waalwijksebaan. Bovendien ligt de planlocatie op de grens van de geluidzone van de Van Haestrechtstraat.

Door Kraaij Akoestisch Adviesbureau is een onderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek d.d. 26 maart 2021 met projectnummer VL.2120.R01 is als separate bijlage bij deze toelichting opgenomen. Doel van dit onderzoek is het bepalen van de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai en het toetsen hiervan aan de normen uit de Wet geluidhinder. Daarnaast wordt het geluid als gevolg van wegverkeerslawaai kwalitatief beschouwd op basis van een goede ruimtelijke ordening en daarmee het woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woning.

De resultaten tonen dat de individuele geluidsbelasting op de rand van het bouwvlak en de gevels van de woning als gevolg van de drie genoemde wegen onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder blijft. Cumulatie van geluid zal niet leiden tot een wezenlijke verslechtering van het akoestisch woonmilieu ter plaatse van de woning. De gecumuleerde geluidbelasting als gevolg van alle in het onderzoek betrokken wegen samen zal op de randen van het bouwvlak en zeker op de gevels van de nieuwbouwwoning niet meer dan 50 dB (ex aftrek) gaan bedragen, waarmee het akoestisch woon- en leefklimaat ter plaatse als 'goed tot zeer goed' kan worden beoordeeld op basis van de Milieukwaliteitsmaat. Gelet op de bovenstaande kwalificatie kan worden gesteld dat in onderhavige situatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de woning, waarmee vanuit akoestisch oogpunt geen bezwaar bestaat tegen de bouw van de beoogde woning.

Omdat de voorkeursgrenswaarde op de ontwikkellocatie niet wordt overschreden en in onderhavige situatie dus geen hogere grenswaarde noodzakelijk is, dient de nieuwbouwwoning, voor wat betreft de karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie, op grond van het Bouwbesluit alleen te voldoen aan de minimumeis van 20 dB. Omdat de hoogste geluidbelasting zonder aftrek 49 dB bedraagt en er geen sprake is van een relevante toename in de geluidbelasting na cumulatie, wordt in

onderhavige situatie zondermeer een goed akoestisch woon- en leefklimaat in de woning gewaarborgd.

Een berekening naar de karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Luchtkwaliteit

Inleiding

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

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze aannemelijk kan maken dat het geplande project niet in betekenende mate bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Relatie tot het plangebied

Het gaat in dit geval om de bouw van één enkele woning. Een dergelijke ontwikkeling wordt op grond van de Regeling NIBM aangemerkt als een geval dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt een indicatie gegeven van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Hiervoor is de NSL-monitoringstool gebruikt. Het dichtstbijzijnde rekenpunt (16017327, Midden-Brabantweg) toont dat de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5} in 2020 onder de respectievelijke grenswaarden van 40, 40, en 20 µg/m³ zijn gebleven.

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavige voornemen.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Externe veiligheid

Inleiding

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

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Door de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant is het standaardadvies 2021 opgesteld voor de verantwoording van het groepsrisico bij ruimtelijke ontwikkelingen. Deze standaard verantwoording is een hulpmiddel voor het opstellen van de paragraaf “externe veiligheid” in ruimtelijke plannen, waarvan de gronden liggen binnen het invloedsgebied van een risicobron. Een risicobron is een bron waar opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, zoals een Bevi-inrichting, buisleiding, spoor-, water- of autoweg.

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

Relatie tot het plangebied

Door de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant is het standaardadvies 2021 opgesteld voor de verantwoording van het groepsrisico bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voorliggend bouwplan voldoet aan de voorwaarden voor de toepassing van dit standaardadvies. Het standaardadvies is als separate bijlage bij dit memo opgenomen.

Tevens is ten behoeve van de geplande ontwikkeling gebruik gemaakt van de standaard verantwoording groepsrisico van Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant uit 2020. Deze standaard verantwoording is een hulpmiddel voor het opstellen van de paragraaf “externe veiligheid” in ruimtelijke plannen, waarvan de gronden liggen binnen het invloedsgebied van een risicobron. Een risicobron is een bron waar opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, zoals een Bevi-inrichting, buisleiding, spoor-, water- of autoweg.

De standaard verantwoording wordt toegepast voor Wro-besluiten en omgevingsvergunningen voor het afwijken van bestemmingsplan of beheersverordeningen. De standaard verantwoording kan gebruikt worden om te voldoen aan artikel 13 van het Bevi. Daarnaast kan deze standaard

verantwoording toegepast worden als (beperkte) verantwoording op grond van artikel 7 en 8 van het Bevt en artikel 12 van het Bevb. De onderbouwing in hoeverre de beperkte verantwoording kan worden toegepast, dient opgenomen te worden in het ruimtelijk plan

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 de kaart 'zone indeling standaard verantwoording groepsrisico' ligt de betreffende locatie in een niet gekleurde zone. Het stroomschema bepaalt dat in deze situatie geen verdere verantwoording nodig is. De standaardverantwoording is als separate bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Bodem

Inleiding

In het kader van uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een nieuwe bestemming zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dergelijk onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen. Als blijkt dat de bodem niet geschikt is, dan zal voor aanvang van de werkzaamheden een sanering moeten worden uitgevoerd.

Relatie tot plangebied

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is door Bakker Milieuadviezen Waalwijk in juli 2020 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is in juli 2021 aangevuld. De onderzoeksrapportage d.d. juli 2021 met kenmerk BM/2697-2020 is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Resultaten juli 2020

Op het terrein zijn oppervlakkig behoorlijk veel puinrestanten aangetroffen die zijn toe te schrijven aan de sloop. In de grond zelf is sprake van minimale bijmengingen van puindeeltjes. Op het terrein ligt in het verlengde van de oprit ook een grote hoeveelheid gebroken puin in een laagdikte van circa 0.5 meter, hetgeen uiteraard afkomstig is van de gesloopte panden. Aangezien de sloop pas is uitgevoerd na de gebruikelijke verwijdering van al het asbest in deze panden mag worden aangenomen dat het gebroken puin vrij van asbest is. Voor het gebroken puin ter plaatse is ook een certificaat afgegeven.

De bovengrond is in twee mengmonsters onderzocht. Een van deze mengmonsters bevatte een minimaal verhoogd cadmiumgehalte. Het tweede mengmonster was geheel schoon voor alle parameters uit het NEN 5740-pakket. In de zintuiglijk schone lemige ondergrond zijn alle parameters uit het NEN 5740-pakket in gehalten beneden de AW 2000 aangetroffen.

Zintuiglijk bleek de bodem rondom de reeds lang geleden gesaneerde ondergrondse olietank schoon voor minerale olie. Analytisch is dit bevestigd want het oliegehalte is niet boven de detectiegrens aangetroffen. De tank in kwestie is reeds uitgegraven en zal door een daarvoor erkend bedrijf worden verwijderd.

In het grondwater is barium licht verhoogd aangetroffen. Dit heeft geen consequenties. NB: de peilbuis is geplaatst bij de gesaneerde ondergrondse tank.

Resultaten juli 2021

Uit het aanvullende onderzoek in juli 2021 is het volgende gebleken:

- De bovengrond op de locatie van de voormalige lekbak met olie-opslag is schoon voor minerale olie;
- De bovengrond op de locatie van de voormalige bielzenopslag bevat een minimaal verhoogd oliegehalte (56 mg). PAK is hier niet verhoogd aangetroffen, ofwel de bielzenopslag heeft de bodem ter plaatse niet meetbaar verontreinigd;
- De bovengrond en ondergrond op de uitbreidingsoppervlakte zijn geheel schoon voor alle parameters uit het NEN-5740-pakket.

Verkennd asbestbodemonderzoek

Door Ingenieursbureau Brabant is een verkennend asbestbodemonderzoek conform NEN 5707 uitgevoerd ter plaatse van de Roestelbergseweg 3a te Kaatsheuvel. Het doel van dit onderzoek is om vast te stellen of de grond ter plaatse van het onderzoeksterrein verontreinigingen bevatten met asbest welke een belemmering of beperking zouden kunnen vormen voor de voorgenomen nieuwbouw activiteiten. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage van Ingenieursbureau Brabant d.d. 3 augustus 2021 met projectnummer B-21295 v1.0. Deze rapportage is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

In het verrichte verkennende asbestbodemonderzoek is de bovengrond van de onderzoekslocatie onderzocht op de aanwezigheid van asbest. Visueel is er zijn er geen asbestverdachte materialen waargenomen in de uitgekomen grond. Analytisch is er geen asbest aangetroffen in de samengestelde mengmonsters. Er zijn geen belemmeringen voor de beoogde nieuwbouw.

Conclusie

Op grond van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek vormt de bodemkwaliteit ter plaatse geen belemmering of beperking voor de bouw van een woning. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Water

Inleiding

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de taken en belangen van het waterschap. Een toename in verhard oppervlak dient te worden gecompenseerd door de aanleg van functioneel open water. Volgens de eis van het waterschap Brabantse Delta dient bij een toename van verhard oppervlak van 2.000 m² of meer retentie te worden aangelegd.

Bestemmingsplan Buitengebied – herziening Roestelbergseweg 3a

Relatie tot het plangebied

In de beoogde ontwikkeling wordt de grenswaarde van 2.000 m² grenswaarde niet overschreden. Als gevolg van de ontwikkeling zal de omvang van de verharding afnemen ten opzichte van de voorheen aanwezige bedrijfsbebouwing. Watercompensatie is dan ook geen vereiste. Bovendien wordt als onderdeel van de groenontwikkeling op omliggende groenpercelen nieuw oppervlaktewater gerealiseerd. Derhalve vormt water geen belemmering voor voorliggend plan.

Het afvalwater van de geplande woning wordt afgevoerd via de bestaande rioolaansluiting op het perceel. Het hemelwater wordt naar verwachting afgekoppeld en afgevoerd naar de nabij gelegen watergangen. Hiervoor is een vergunning van het waterschap benodigd, welke door de initiatiefnemer zal worden aangevraagd.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Natuur

Inleiding

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient gezien te worden wat het effect daarvan is op de natuurwaarden op en in omgeving van de betreffende locatie. In dat verband dient gezien te worden of op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermde planten- en diersoorten worden verstoord door de voorgenomen ingreep. Tevens moet worden beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op gebieden die volgens overige natuur- wetgeving zijn beschermd of deel uitmaken van het Nationaal Natuurnetwerk (voorheen Ecologische Hoofdstructuur) en/of Natura 2000-gebieden. Tot slot wordt gekeken of er sprake is van een negatief effect op beschermde houtopstanden.

Relatie tot het plangebied

Inleiding

Aan de hand van een ecologisch oriënterend onderzoek is door Blom Ecologie B.V. de (potentiële) aanwezigheid van beschermde flora en fauna en de betekenis van de planlocatie voor deze soorten in kaart gebracht.

De rapportage van het verkennende natuuronderzoek d.d. 4 november 2020 met kenmerk BE/2020/277/r is opgenomen als separate bijlage bij dit onderzoek. Onderstaand worden de conclusies uit dit onderzoek behandeld.

Soortenbescherming

De beoogde ontwikkeling heeft, mits maatregelen getroffen worden, geen negatieve invloed op beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming. Daarom dient tijdens de uitvoering van de werkzaamheden rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen, rugstreeppadden en algemene broedvogels (in het kader van Algemene Zorgplicht). Voor deze soorten dienen de in rapportage beschreven maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Brabant. Wel ligt het Natura 2000-gebied Loonse en Drunense Duinen in de directe nabijheid van de locatie. Daarom is bezien of de voorgenomen ontwikkeling op Roestelbergseweg 3a leidt tot significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. Daartoe is aandacht besteed aan de realisatiefase en de gebruiksfase.

- *Realisatiefase*

Op 1 juli 2021 is de wet tot wijziging van de Wet natuurbescherming en de Omgevingswet (stikstofreductie en natuurverbetering) in werking getreden. Met deze wijziging worden bepaalde activiteiten van de bouwsector vrijgesteld van een vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming. Deze vrijstellingen zijn als volgt:

- het verrichten van een bouwactiviteit of een sloopactiviteit die het feitelijk verrichten van bouw- of sloopwerkzaamheden aan een bouwwerk betreft, met inbegrip van de daarmee samenhangende vervoersbewegingen;
- het aanleggen, veranderen of verwijderen van een werk, met inbegrip van de daarmee samenhangende vervoersbewegingen.

De bovengenoemde wetswijziging heeft tot gevolg dat voor de realisatiefase van een project geen vergunningsplicht meer geldt. Derhalve behoeft voor de realisatiefase van het beoogde plan op Roestelbergseweg 3a geen stikstofberekening te worden gemaakt.

- *Gebruiksfase*

Voor de gebruiksfase is met toepassing AERIUS-Calculator 2020 een stikstofberekening gemaakt. In deze berekening is voor wat betreft het gebruik van de woning alleen rekening gehouden met de verkeersaantrekkende werking van de woning, aangezien de woning gasloos wordt gebouwd. De verkeersaantrekkende werking is bepaald aan de hand van de kencijfers uit de CROW-publicatie "Toekomstig bestendig parkeren", d.d. december 2018.

Volgens deze publicatie genereert een vrijstaande woning in de rest van de bebouwde kom gemiddeld 8,6 verkeersbewegingen per dag. In de berekening is rekening gehouden met 10 verkeersbewegingen per dag per woning. Het verkeer is gemodelleerd via de Roestelbergseweg, de Waalwijksebaan en de Van Haestrechtstraat om vervolgens naar de rotonde op de Horst te rijden. Daar gaat het verkeer op in het heersend verkeersbeeld.

Uit de met toepassing van AERIUS Calculator gemaakte berekening blijkt dat er geen rekenresultaten zijn, hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat het gebruik van de woning op de locatie aan Roestelbergseweg 3a te Kaatsheuvel niet leidt tot significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.

In de bijlage zijn de rekenresultaten van de AERIUS Calculator opgenomen.

Houtopstanden

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

Bestemmingsplan Buitengebied – herziening Roestelbergseweg 3a

Conclusie

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot overtreding van soorten- en gebiedsbescherming in het kader van de Wnb. Bij de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van de das, foeragerende vleermuizen, rugstreeppadden en algemene broedvogels (in het kader van Algemene Zorgplicht). Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De realisatie van een berging, woning en stal aan de Roestelbergseweg 3a te Kaatsheuvel is uitvoerbaar in het kader van de Wnb.

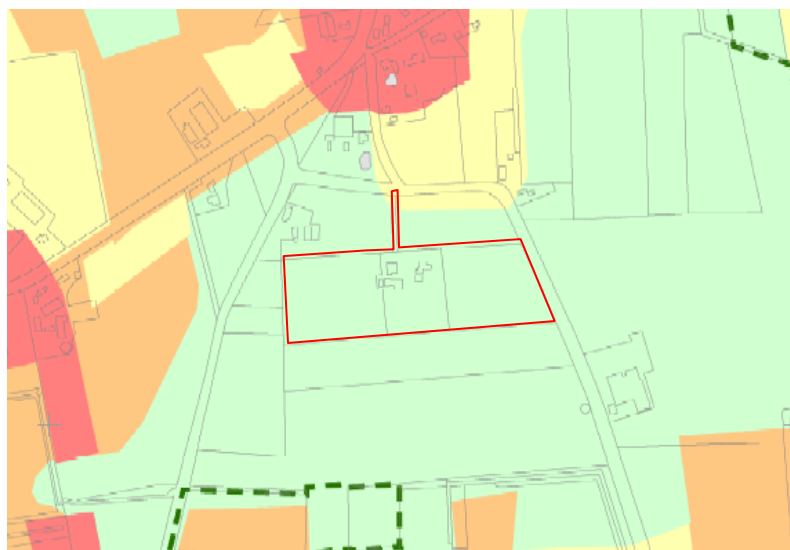
4.8 Archeologie

Inleiding

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het verdrag is in 1989 door Nederland geratificeerd en op 1 september 2007 via de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) geïmplementeerd. De Wamz is een wijzigingswet en omvat een wijziging van de Monumentenwet 1988, de Wet Milieubeheer, de Ontgrondingenwet en de Woningwet, op grond waarvan overheden onder andere bij bodemingrepen verplicht rekening moeten houden met het behoud van archeologische waarden. Sinds juli 2016 (Erfgoedwet) is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale Erfgoedwet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld, die naar verwachting in 2022 in werking zal treden. Als gevolg van deze wetwijzigingen is de al bestaande verplichting expliciet gemaakt om in het kader van een goede ruimtelijke ordening rekening te houden met het belang van het behoud van archeologische waarden.

Relatie tot het plangebied

In 2017 heeft Vestigia voor de gemeente Loon op Zand nieuwe kaarten gemaakt voor het archeologiebeleid van de gemeente. Volgens deze geactualiseerde archeologische verwachtingen kaart is het plangebied gelegen in een zone van “lage verwachting”. In gebieden met een lage verwachting is archeologisch onderzoek benodigd indien grondwerkzaamheden plaatsvinden die groter zijn dan 10.000 m² en dieper gaan dan 50 centimeter.



Uitsnede archeologische verwachtingskaart 2017

Bestemmingsplan Buitengebied – herziening Roestelbergseweg 3a

In verband met de realisatie van het project op Roestelbergseweg 3a vindt een aantal werkzaamheden plaats die (mogelijk) leiden tot een ingreep dieper dan 0,5 meter dan het maaiveld. Dit betreft de bouw van de woning, de inmiddels aangelegde vijver en de aanleg van de weg. In verband met de realisatie van het landschapsplan vinden geen grondwerkzaamheden dieper dan 50 centimeter onder het maaiveld plaats.

Ten behoeve van de bouw van de woning vinden werkzaamheden plaats over een oppervlakte van maximaal 4.000 m². Daarbij zal slechts ter plaatse van de beoogde bebouwing dieper dan 50 centimeter onder het maaiveld worden gegraven. De reeds gerealiseerde vijver heeft een oppervlakte van circa 3.500 m². Verder heeft de ontsluitingsweg een oppervlakte van circa 500 m². De totale oppervlakte waarover bodemingrepen kunnen plaatsvinden die mogelijk archeologisch relevant zijn, bedraagt daarom minder dan 10.000 m². Derhalve is geen archeologisch onderzoek nodig.

Ter bescherming van de mogelijke archeologische waarden binnen het plangebied, is de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie" opgenomen. Op grond van deze dubbelbestemming dient archeologisch onderzoek plaats te vinden als bodemingrepen plaatsvinden die groter zijn dan 10.000 m² en dieper gaan dan 50 centimeter onder maaiveld.

4.9 Verkeer en parkeren

Voorgenomen realisatie van een woning op het perceel aan de Roestelbergseweg 3a leidt tot verkeersgeneratie en parkeerbehoefte.

De verkeersaantrekkende werking wordt bepaald aan de hand van de kencijfers uit de CROW-publicatie "Toekomstbestendig parkeren" uit 2018. Deze schrijft voor een vrijstaande woning in het buitengebied in de gemeente Loon op Zand een verkeersgeneratie voor van maximaal 8,6 vervoersbewegingen per etmaal. De Roestelbergseweg wordt toereikend geacht om in de afwikkeling van deze verkeersbewegingen te voorzien.

Ten aanzien van parkeren wordt de door de gemeente Loon op Zand op 14 juni 2016 vastgestelde Uitwerking Parkeerbeleid Loon op Zand geraadpleegd. Op basis van de ligging in het buitengebied van een weinig stedelijk gebied wordt in deze nota een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen voorgeschreven voor woningen met een gebruiksvloeroppervlak van 135 m² en groter. Gezien de grootte van de planlocatie kan hierin ruim worden voorzien op eigen terrein.

4.10 Bedrijven en milieuzonering

Inleiding

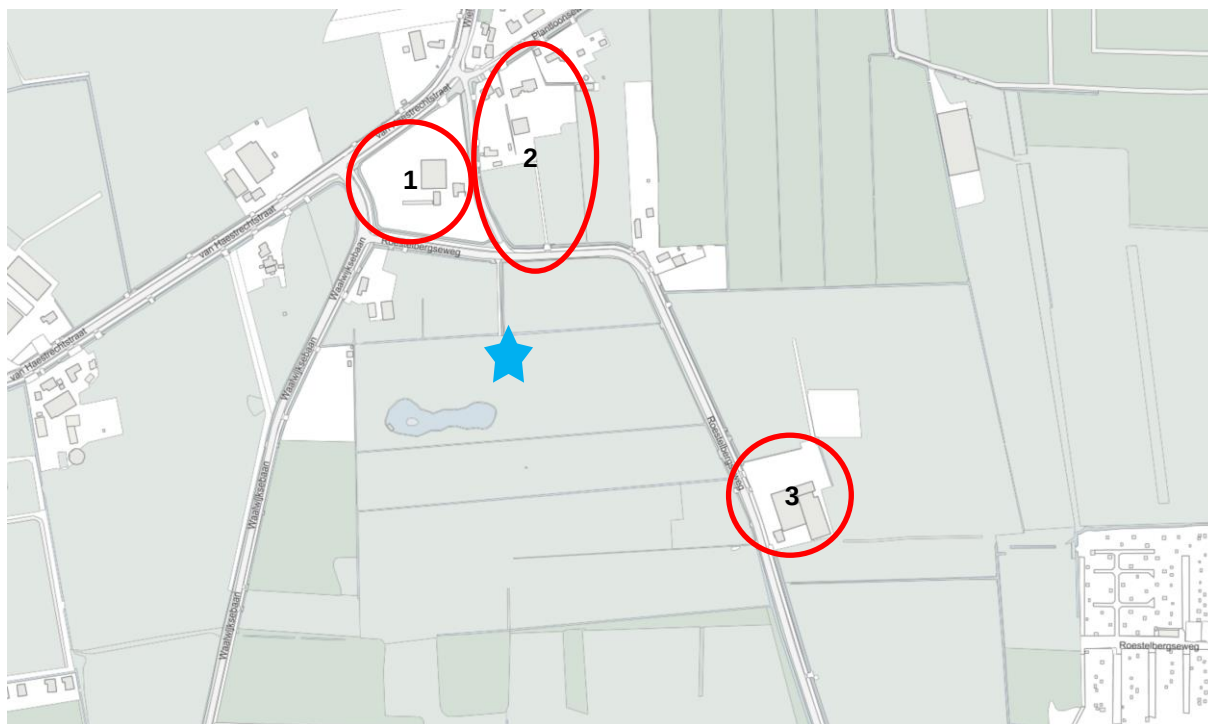
Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat milieugevoelige functies (woningen, verzorgingshuizen, campings) niet komen te liggen binnen belemmeringencirkels van nabijgelegen bedrijven. Voorkomen moet worden dat bestaande bedrijven worden belemmerd in hun bedrijfsvoering als gevolg van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

Daarnaast dient aangetoond te worden dat bestaande bedrijven geen onaanvaardbaar effect hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te ontwikkelen functie. Voor wat betreft de onderbouwing daarvan dient in eerste instantie te worden uitgegaan van de VNG-brochure "Bedrijven

en milieuzonering” uit 2009. Deze brochure geeft minimale richtafstanden vanaf de grens van een bedrijf tot een gevoelige functie die aangehouden moeten worden.

Relatie tot het plangebied

In de omgeving bevindt zich een aantal bedrijven. De ligging van de verschillende bedrijven is weergegeven op onderstaande afbeelding. De nummers in deze afbeelding komen overeen met de nummers in de bovenstaande tabel.



Omliggende bedrijven

In navolgende tabel wordt ingegaan om welke bedrijven dit gaat, welke richtafstand voor het betreffende bedrijf van toepassing en of aan deze richtafstand wordt voldaan.

	Adres	Omschrijving bedrijf	Milieu-categorie	Richt-afstand	Afstand bedrijfs-bestemming tot woonbestemming	Wordt voldaan aan richt-afstand
1	Van Haestrechtweg 48	Hoveniersbedrijf	3.1	50	90 meter	Ja
2	Platoonseweg 4	Glastuinbouwbedrijf	2	30	85 meter	Ja
3	Roestelbergseweg 1c	Paardenhouderij	3.1	50	220 meter	Ja

Conclusie

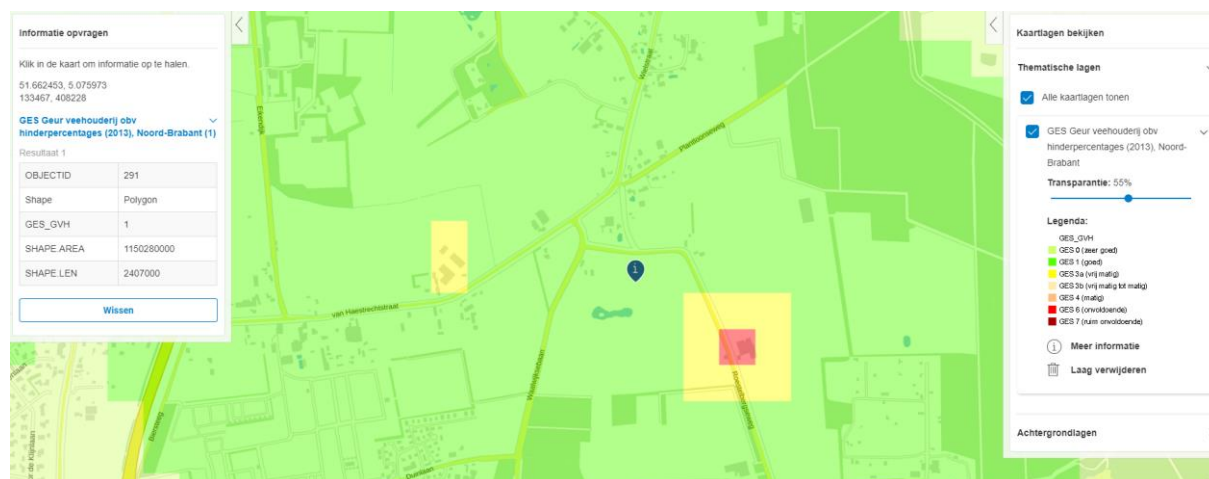
In de nabijheid van het plangebied bevinden zich verder geen relevante bedrijven in het kader van bedrijven en milieuzonering. Dit aspect vormt zodoende geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

4.11 Geur agrarische bedrijven

Inleiding

Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij agrarische bedrijven is het aspect geurhinder van belang. Er moet worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor agrarische bedrijven en dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plan. De Wet geurhinder en veehouderij (WgV) bevat algemene normen en afstanden die bedrijven moeten aanhouden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Voor een veehouderij is in de WgV geen geuremissie vastgesteld, maar geldt een vaste afstand om een goed woon- en leefklimaat binnen geurgevoelige objecten te kunnen waarborgen.

De afstand tussen een geurgevoelig object en een veehouderij dient buiten de bebouwde tenminste 50 meter te bedragen. Binnen een afstand van 50 meter vanaf het plangebied zijn geen veehouderijen gevestigd. Op een afstand van circa 220 meter (Roestelbergseweg 1c) bevindt zich de dichtstbijzijnde veehouderij. Dit betreft een paardenhouderij. Deze ligt ver buiten de aan te houden richtafstand en vormt zodoende geen belemmering.



Uitsnede GES Geur veehouderij op basis van hinderpercentages (planlocatie aangeduid met blauwe druppel)

Vanuit een goede ruimtelijke ordening dient ook aandacht besteed te worden aan het woon- en leefklimaat ter plaatse (achtergrondbelasting). Op basis van de in de Atlas Leefomgeving opgenomen kaart “GES Geur veehouderij op basis van hinderpercentages” is onderzocht wat de geurbelasting is, die wordt veroorzaakt door veehouderijen. Een uitsnede van deze kaart is hierboven opgenomen. Uit deze kaart blijkt dat er op de locatie Roestelbergseweg 3a en omgeving hoofdzakelijk sprake is van een GES-score van 1. Dit betekent dat er een kans is dat 0 tot 5% van de mensen die daarnaar gevraagd wordt in een hinder-enquête aangeeft dat zij soms of vaak last hebben van geurhinder. De kaart kwalificeert een dergelijke score als “goed”.

Conclusie

Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor beoogde ontwikkeling

4.12 Duurzaamheid

De nieuwe woning wordt gebouwd volgens de geldende eisen van het Bouwbesluit met de nodige duurzaamheidsvoorzieningen.

De woning wordt voorzien van een warmtepomp. Deze warmtepomp is gasloos waardoor er op een duurzame manier verwarmd en gekoeld en in warm tapwater kan worden voorzien. De ventilatie van de woning gebeurt mechanisch door middel van een warmteterugwinsysteem (WTW) unit. Hierdoor gaat er geen warmte verloren bij het ventileren van de woning.

Dankzij het toepassen van goede isolatie en deze energiezuinige installaties is de woning duurzaam. De woning belast het milieu minder en stoot minder CO₂ uit. Dit draagt bij aan de doelstelling van de gemeente Loon op Zand om de CO₂ uitstoot terug te dringen.

4.13 Kabels en leidingen

Onder het plangebied bevindt zich een waterleiding ter plaatse van de dubbelbestemming "Leiding". Voor deze gronden geldt dat uitsluitend mag worden gebouwd tot een hoogte van 3 meter en ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de ondergrondse leiding. Ter plaatse van deze bestemming worden geen bouwwerkzaamheden beoogd waarmee deze leiding geen belemmering vormt.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Juridische uitvoerbaarheid

De opzet van de regels en de verbeelding van voorliggende bestemmingsplan sluiten aan op het geconsolideerde bestemmingsplan “Buitengebied Geconsolideerd” d.d. 1 juni 2018. Verder sluiten de regels van het plan aan op de 'Parapluherziening Loon op Zand 2019, wonen', zoals vastgesteld 28 maart 2019.

Het voorliggende bestemmingsplan omvat een drietal bestemmingen, te weten de bestemmingen “Natuur”, “Tuin” en “Wonen-1” en de dubbelbestemmingen “Waarde-Archeologie”, “Leiding”. De bestemming “Wonen-1” heeft betrekking op het deel van de gronden waarop volgens de planregels de woonbebouwing (woning met bijgebouwen) is toegestaan. De tuinbestemming heeft betrekking op de gronden waarop volgens de planregels in beginsel geen bebouwing is toegestaan.

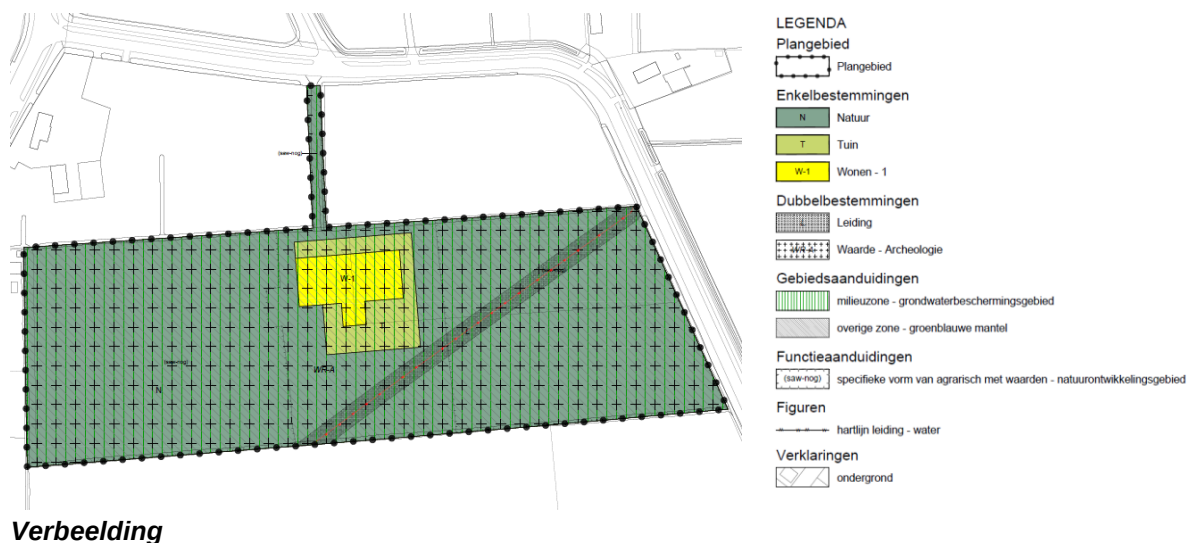
De gronden die niet als “Wonen-1” of “Tuin” zijn bestemd, zijn bestemd als “Natuur”. Met deze bestemming wordt het landschapsplan van een passende bestemming voorzien. In de regels van de natuurbestemming is aangegeven dat voor de realisatie van het beoogde landschapsplan geen omgevingsvergunning nodig is voor de uitvoering van werkzaamheden, niet zijnde bouwwerkzaamheden.

In de gebruiksregels van de bestemming “Wonen” is bepaald dat tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt gerekend het bewonen van de woning indien het landschapsplan niet binnen 1 jaar na de ingebruikneming van de nieuwe is aangelegd en in stand wordt gehouden. Daarmee is verzekerd dat het landschapsplan ook daadwerkelijk wordt uitgevoerd/

Verder is ten behoeve van het behoud van mogelijke archeologische waarden in het gebied de dubbelbestemming “Waarde-Archeologie” opgenomen. Indien grondwerkzaamheden over een oppervlakte van meer dan 10.000 m² en dieper dan 50 centimeter onder maaiveld plaatsvinden, dient eerst archeologisch onderzoek plaats te vinden.

De bestemming “Leiding” is een dubbelbestemming ten behoeve van de waterleiding die door een deel in plangebied loopt.

Hieronder is een afbeelding van de verbeelding opgenomen.



5.2 Economische uitvoerbaarheid

Aan de realisatie van het plan zijn voor de gemeente Loon op Zand geen kosten verbonden. De ontwikkelingskosten worden geheel door initiatiefnemer gedragen. De kosten van het doorlopen van de procedure voor de wijziging van het bestemmingsplan worden, rekening houdend met de hoogte van de kosten, in de vorm van leges bij initiatiefnemer in rekening gebracht. Er is geen bijdrage bovenwijkse voorziening verschuldigd. Tevens wordt met de initiatiefnemer een overeenkomst ter vergoeding van kosten tegemoetkoming planschade aangegaan te worden.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

De omgevingsdialoog is er op gericht om in een vroegtijdig stadium (nog voordat het concrete plan vastligt) kennis te nemen van eventuele bezwaren, wensen en belangen van omwonenden zodat deze reacties bij de uitwerking kunnen worden betrokken. De initiatiefnemers van het plan hebben op zaterdag 18 september 2021 een bijeenkomst gehouden, waarvoor de eigenaren/bewoners van omliggende percelen zijn uitgenodigd. Tijdens deze bijeenkomst zijn de plannen voor de locatie gepresenteerd en was er de gelegenheid om vragen te stellen en opmerkingen over de plannen te maken. Het verslag van deze bijeenkomst is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

In zijn algemeenheid is door de aanwezigen positief gereageerd op de plannen voor Roestelbergseweg 3a. Het ontwerp van de woning en voorgestelde landschappelijk invulling werd gewaardeerd. Door één van de aanwezigen werd aangegeven dat als gevolg van de beplanting in de voorgestelde houtsingel mogelijk het uitzicht enigszins wordt beperkt.

Initiatiefnemers hebben een nadere analyse gemaakt van hun plannen naar aanleiding van de opmerking over de mogelijke beperking van het uitzicht als gevolg van de aan te brengen beplanting. Het gedeelte van het inrichtingsplan waar de opmerking betrekking op heeft, betreft een deel van de voorgestelde houtsingels.

De houtsingel is een brede landschappelijk waardevolle afscheiding, die bestaat uit bomen en struiken. Het is niet uit te sluiten dat de houtsingel het verre uitzicht uit woningen en tuinen van omliggende woning mogelijk beperkt. Tegelijkertijd wordt geconstateerd dat de houtsingel op meer dan 100 meter van de aanwezige woningen ligt. De houtsingel zal daarom slechts een zeer beperkte invloed hebben op het zicht vanuit de tuinen en woningen. Daarnaast vormt de houtsingel een belangrijk element in het ontwerp van het inrichtingsplan voor Roestelbergseweg 3a. De houtsingel vormt namelijk, samen met de houtwal, de omkadering van het perceel en versterkt daarbij het kleinschalige cultuurlandschap.

Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouder in het kader van de voorbereiding van een bestemmingsplan vooroverleg te plegen met diverse instanties. Van dit wettelijk vooroverleg wordt verslag gedaan nadat dit overleg heeft plaatsgevonden. Het verslag wordt als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Inspraak

Omdat de initiatiefnemers van de ontwikkeling op Roestelbergseweg 3a een omgevingsdialoog hebben gehouden, is het niet noodzakelijk dat het bestemmingsplan in het kader van de inspraak ter inzage wordt gelegd..

Bijlagen (separaat)

Landschapsplan

Akoestisch onderzoek

Standaardadvies Veiligheidsregio

Standaardverantwoording Groepsrisico

Verkenkend bodemonderzoek

Verkenkend asbest bodemonderzoek

Quick scan Wet natuurbescherming

AERIUS-berekening gebruiksfase

Verslag informatiebijeenkomst

Verslag wettelijk vooroverleg