

Gemeente Loon op Zand

Bestemmingsplan

Kom Loon op Zand – Herziening Venloonstraat-Tuinstraat

Augustus 2019
Ontwerp

NL.IMRO.0809.BPherzVenloonstr1.ON01





1. Inleiding

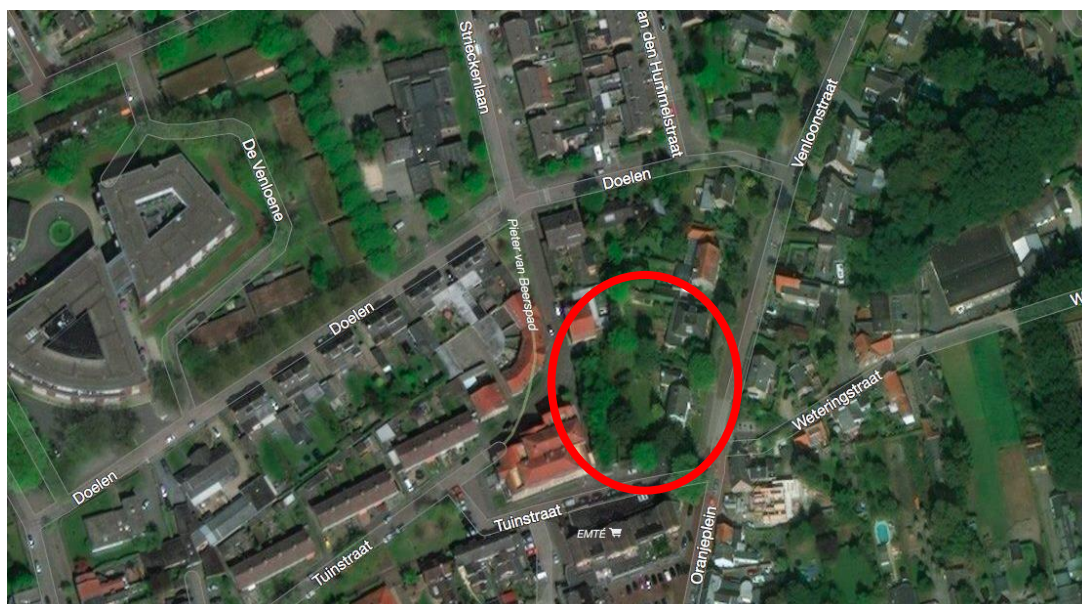
1.1 Aanleiding

Het plan bestaat om op het perceel ten zuiden van Tuinstraat 50 in Loon op Zand een nieuwe vrijstaande woning te realiseren. Tevens bestaat het voornemen om de bestaande woning op het aangrenzende perceel Venloonstraat 1 in Loon op Zand te vervangen door een nieuwe woning.

Deze bouwplannen zijn in strijd met het geldende bestemmingsplan. De gemeente is onder voorwaarden bereid om het bestemmingsplan te herzien, zodat de nieuwbouw en herbouw van de woningen op deze locatie juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt. De locatie van de geplande woningen is weergegeven op de afbeelding op de voorgaande bladzijde

1.2 Projectlocatie

De locatie aan de Tuinstraat en de Venloonstraat ligt in de bebouwde kom van het dorp Loon op Zand. De ligging van de locatie is weergegeven op onderstaande luchtfoto.



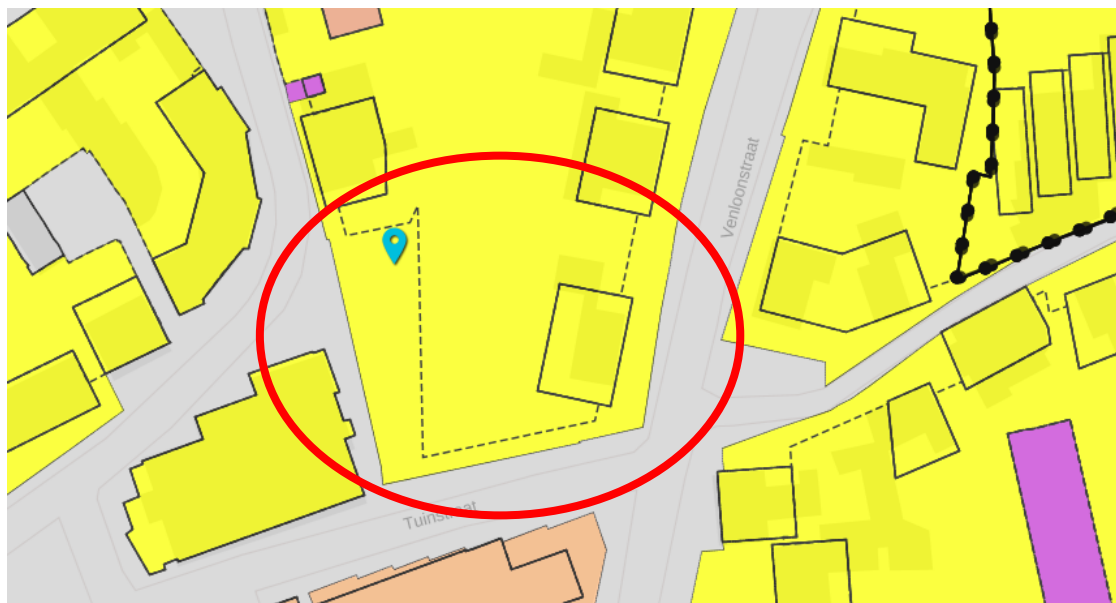
Ligging locatie

1.3 Geldend bestemmingsplan

De locatie aan de Venloonstraat en de Tuinstraat ligt in het bestemmingsplan "Kom Loon op Zand 2011". Dit bestemmingsplan is op 15 december 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van Loon op Zand. De locatie van de nieuwe woning aan de Tuinstraat heeft in dit bestemmingsplan de bestemming "Wonen", zonder bouwvlak. Volgens de regels van dit bestemmingsplan is de bouw van woning alleen toegestaan binnen bouwvlakken. Omdat een bouwvlak op de betreffende locatie ontbreekt, staat het thans geldende bestemmingsplan de woning niet toe. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een bouwvlak toegevoegd.

De te herbouwen woning op het perceel Venloonstraat 1 is gedeeltelijk buiten het volgens het bestemmingsplan aanwezige bouwvlak geprojecteerd. Daarom wordt het bestaande bouwvlak vergroot om de positie van de nieuwe woning mogelijk te maken.

Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen.



Uitsnede verbeelding gelding bestemmingsplan

1.3 Opzet toelichting

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

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

De toevoeging en de verandering van een bouwvlak in Loon op Zand zijn van een lokaal schaalniveau en raakt niet aan de op Rijksniveau te dienen belangen.

Ladder duurzame verstedelijking

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

De ladder voor duurzame verstedelijking is alleen van toepassing wanneer sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i Bro is van een stedelijke ontwikkeling een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Voorliggende casus heeft betrekking op de nieuwbouw van één enkele woning en de vervangende nieuwbouw van een bestaande woning. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak pas sprake van een stedelijke ontwikkeling wanneer 10 tot 12 nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt. De toevoeging van één enkele woning is daarom niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening. De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing.

2.2 Provinciaal beleid

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 1 oktober 2010 de Structuurvisie ruimtelijke ordening vastgesteld. Deze structuurvisie is op 1 januari 2011 in werking getreden. Deze structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025. Het provinciaal beleid heeft zijn juridische uitwerking gekregen in de Verordening ruimte.

Deze verordening is laatstelijk op 11 juli 2017 vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Brabant en is op 15 juli 2017 in werking getreden. In de Verordening ruimte staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

De provincie Noord-Brabant hanteert het principe van zuinig ruimtegebruik. De provinciale verordening bepaalt daarom in artikel 4.2 dat een stedelijke ontwikkeling in beginsel alleen mogelijk is binnen vastgesteld bestaand stedelijk gebied. De locatie Venloonstraat 1 ligt volgens de Verordening Ruimte in stedelijk gebied. Derhalve wordt voldaan aan deze verordening.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

De gemeenteraad heeft op 5 maart 2015 de structuurvisie “Loon op Zand 2030, de recreatieve kamer in het hart van Brabant” vastgesteld. Uit deze visie blijkt dat het uitgangspunt voor de ruimtelijke koers voor de komende jaren is het behouden en waar mogelijk versterken van de bestaande kwaliteiten en het op adequate wijze inspelen op trends en ontwikkelingen. De belangrijkste ambities die het gemeentebestuur daarbij heeft, zijn gericht op het:

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

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

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

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

Gelet op het voorgaande is de voorgestelde ontwikkeling aan de Venloonstraat en Tuinstraat in overeenstemming met de gemeentelijke structuurvisie.

Woningbouwprogrammering

Woonvisie

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

Voor het woonbeleid gelden de volgende uitgangspunten:

- In de periode tot en met 2025 zullen er circa 770 nieuwe woningen gebouwd gaan worden, daarvan moeten minimaal 150 woningen in de sociale huursector gerealiseerd 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 zijn 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 2018.

Uit de Actualisatie van de meeste recente prognoses uit 2017 van de Provincie Noord-Brabant is de benodigde toevoeging voor de gemeente Loon op Zand voor de periode 2017 t/m 2027 (peildatum 1-1-2017): tussen de 700 en 910 woningen.

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

In het Woningbouwprogramma 2018 wordt rekening gehouden met de ontwikkeling van 10 woningen op diverse inbreidingslocaties in de gemeente. Als gevolg van de geplande ontwikkeling aan de Tuinstraat-Venloonstraat wordt 1 woning toegevoegd en wordt voldaan aan de actuele behoefte.

3. Randvoorwaarden

3.1 Archeologie

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

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

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

3.2 Cultuurhistorie

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

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

3.3 Geluid

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

De locatie aan de Tuinstraat en de Venloonstraat ligt niet in een onderzoekszone als bedoeld in de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek is daarom niet nodig en de Wet geluidhinder vormt daarom geen belemmering voor de geplande nieuwe woning.

3.4 Bodem

In het kader van uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Daarom heeft Terra Milieu een verkennend bodemonderzoek ter plaatse uitgevoerd, conform NEN 5740. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage van Terra Milieu, d.d. 27 maart 2019, met nummer 17-375. Deze rapportage is als separate bijlage bijgevoegd.

Op basis van de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat in de grond verhogingen van kwik, lood en zink ten opzichte van de achtergrondwaarde worden aangetroffen. In het grondwater worden geen verhoogde parameters aangetroffen. De locatie kan niet meer als onverdacht worden beschouwd, de resultaten van het bodemonderzoek geven echter geen aanleiding om een nieuw onderzoek met een gewijzigde onderzoeksstrategie uit te voeren.

Verhogingen ten opzichte van de achtergrondwaarde, respectievelijk de streefwaarde worden vaker aangetroffen tijdens bodemonderzoeken en geven geen bezwaar voor het geplande gebruik van de locatie. Op basis van dit bodemonderzoek zijn er naar het oordeel van Terra Milieu geen belemmeringen met betrekking tot de geplande nieuwbouw.

3.5 Luchtkwaliteit

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

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

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

3.6 Externe veiligheid

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

Volgens de Risicokaart Nederland bevindt de betreffende locatie aan de Venloonstraat en de Tuinstraat zich niet binnen een risicoafstand ten opzichte van een risicobron. Daarmee vormt externe veiligheid geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

3.7 Water

Eisen waterschap

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

Eisen gemeente

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

Onderstaand is de toename van het verhard oppervlakte berekend:

<i>Nieuwe bebouwing/verharding</i>		
Bebouwd oppervlak nieuwe woning Venloonstraat	254 m ²	
Bebouwd oppervlak vervangende woning Tuinstraat	108 m ²	
Tuinverharding en bijgebouwen: circa 150 m ² per perceel	300 m ²	
Totaal		662 m²
<i>Te verwijderen bebouwing – perceel Venloonstraat</i>		
Bebouwde bestaande woning	84 m ²	
Tuinverharding en bijgebouwen	100 m ²	
Totaal		184 m²
Toename verharding		478 m²

Uit bovenstaande berekening blijkt dat de toename van het verharde oppervlak minder dan 500 m² bedraagt. Daarom behoeft geen bergingsvoorziening te worden gerealiseerd.

De nieuwe woningen worden voorzien van een gescheiden rioolstelsel waardoor het hemelwater gescheiden opgevangen kan worden. Verder zal het vloerpeil van de woningen conform de gemeentelijke eisen 25 centimeter boven het wegpeil worden aangelegd.

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

3.8 Natuur

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient gezien te worden wat het effect daarvan is op de natuurwaarden op en in omgeving van de betreffende locatie. Tevens moet nagegaan worden of de geplande ontwikkeling een nadelige effecten heeft op omliggende beschermde natuurgebieden. Om deze reden

heeft Cobra adviseurs bv op 6 september een Quickscan Natuur uitgevoerd op de projectlocatie. De resultaten van deze quickscan zijn opgenomen in de rapportage van Cobra Adviseurs d.d. 13 september 2017. Deze rapportage is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Uit de quickscan blijkt samengevat voor vogels waarvan de nesten niet jaarrond zijn beschermd zijn geen overtredingen van de verbodsbepalingen te verwachten mits met de voorgenomen werkzaamheden geen bewoonde nesten verloren gaan. Voor Europees beschermde soorten zijn ten aanzien van vleermuizen eveneens geen overtredingen van de verbodsbepalingen te verwachten omdat geen vaste rust- en verblijfplaatsen verloren gaan.

Voor nationaal beschermde soorten is sprake van een overtreding van artikel 3.10 lid 1b Wnb. Maar voor alle in het onderzoeksgebied verwachte nationaal beschermde soorten geldt in de provincie Noord-Brabant een vrijstelling omdat de werkzaamheden vallen onder de noemer ruimtelijke ontwikkelingen (bron: Verordening natuurbescherming Noord-Brabant). Zorgvuldig handelen blijft echter vereist.

De voorgenomen werkzaamheden hebben naar verwachting geen invloed op nabijgelegen Natura 2000-gebieden of de nabijgelegen Natuurnetwerk Nederland (NNN)/Natuurnetwerk Brabant (NNB).

De te kappen bomen bevinden zich niet op de lijst met waardevolle bomen. Daarom is voor het kappen van de bomen geen omgevingsvergunning benodigd.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect natuur geen belemmering vormt voor de geplande ontwikkeling, mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals geformuleerd in hoofdstuk 6 van de rapportage van de uitgevoerde quickscan Natuur.

3.9 Verkeer en parkeren

De woning wordt ontsloten via de Tuinstraat. Het verkeersaantrekkende effect van de bouw van één extra woning is verwaarloosbaar. Het plan op Venloonstraat 1 betreft vervangende nieuwbouw van een woning. Het aantal woningen neemt op deze locatie niet toe en leidt derhalve ook niet tot meer verkeersaantrekkende werking.

Het is van belang dat als gevolg van de geplande functieverandering geen parkeerproblemen ontstaan. Daarom is ten behoeve van de nieuwbouw van de woning aan de Tuinstraat onderzocht of er voldoende parkeerplaats beschikbaar zijn c.q. gerealiseerd kunnen worden op eigen terrein. Bij de opgestelde parkeerbalans zijn de uitgangspunten en normen gehanteerd zoals deze zijn opgenomen in de Nota 'Uitwerking Parkeerbeleid Loon op Zand', vastgesteld 14 juni 2016.

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

	Oppervlakte (GBO)	Parkeernorm
Woning Tuinstraat	108 m ²	1,9 parkeerplaatsen
Woning Venloonstraat 1	254 m ²	2,2 parkeerplaatsen
Totaal		4,1 parkeerplaatsen

De beide woningen leiden derhalve tot een totale parkeerbehoefte van 4,1 parkeerplaatsen, afgerond 4 parkeerplaatsen.

Op het eigen terrein van zowel de nieuwe woning aan de Tuinstraat is voldoende ruimte voor het parkeren van 2 auto's, die onafhankelijk van elkaar kunnen wegrijden. Bij de te vervangen woning aan de Venloonstraat is eveneens ruimte voor 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Bij beide woningen is op eigen terrein ruimte voor 4 parkeerplaatsen. Derhalve is er voldoende ruimte voor de opvang van de parkeerbehoefte op eigen terrein.

Als gevolg van de bouw van de woning gaat één van de twee openbare langspaarplaatsen verloren. De bedoeling is dat de uitrit voor de nieuwe woning te realiseren tegenover Tuinstraat 37. De bestaande uitrit aan de Tuinstraat verdwijnt. Op de locatie van deze bestaande uitrit zal een extra parkeerplaats worden aangelegd. Hierover maakt de initiatiefnemer in een overeenkomst met de gemeente nadere afspraken.

Voor verwijderen en realiseren inritten is een omgevingsvergunning benodigd, waarbij een goede inrichtingstekening bij zitten. Deze vergunning zal worden aangevraagd.

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

3.10 Milieuhinderlijke bedrijvigheid en voorzieningen

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

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

In de omgeving van de nieuwbouwlocatie aan de Tuinstraat, op een afstand van circa 40 meter bevindt zich een supermarkt. Volgens de genoemde brochure geldt voor een supermarkt een richtafstand van 10 meter. Aan deze afstand wordt in dit geval voldaan. Andere bedrijven en voorzieningen zijn in de omgeving van de locatie niet aanwezig.

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

3.11 Kabels en leidingen

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

3.12 Afval

Nabij het appartementencomplex stonden bovengrondse afvalcontainers. Voor een deel stonden deze containers op de grens met het perceel Venloonstraat 1. Deze containers zijn inmiddels verwijderd.

De gemeente heeft hier inzamelplicht, zodat aan de bewoners mobiele containers worden verstrekt. Deze afvalcontainers mogen niet in de openbare ruimte worden bewaard. Dit betekent dat hier bij de inrichting van het perceel rekening mee moet worden gehouden. De afvalcontainers moeten voor leging worden aangeboden aan de openbare weg (dus niet op opritten en parkeerhavens). De

containers moeten dezelfde dag binnen worden gehaald. Op de percelen van de woningen is voldoende ruimte om de containers te stallen en aan te bieden voor lediging.

3.13 Duurzaamheid

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

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

4. Uitvoerbaarheid

4.1 Juridische uitvoerbaarheid

De opzet van de regels en de verbeelding van voorliggende bestemmingsplan is gelijk aan het bestemmingsplan “Loon op Zand 2011”, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Loon op Zand op 15 december 2011.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

Aan de realisatie van het plan zijn voor de gemeente Loon op Zand geen kosten verbonden. De ontwikkelingskosten worden geheel door initiatiefnemer gedragen. Zo nodig worden afspraken met de gemeente gemaakt over de kosten de mogelijke verplaatsing van een lichtmast, het aanleggen en verwijderen van uitritten en het aanleggen en verwijderen van parkeerplaatsen en eventueel noodzakelijk verleggingen van kabels en leidingen. Verder zal de initiatiefnemer met het gemeentebestuur een planschadeovereenkomst sluiten. Daardoor is verzekerd dat eventueel uit te betalen tegemoetkomingen in planschade niet voor rekening van het gemeentebestuur komen.

4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

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

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

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan ‘Kom Loon op Zand 2011 – Herziening Venloonstraat - Tuinstraat’ heeft van donderdag 16 mei 2019 tot en met woensdag 26 juni 2019 ter mogelijk om binnen de genoemde periode een mondelinge of schriftelijke inspraakreactie geven op het plan. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Bijlagen

Rapport verkennend bodemonderzoek

Rapport quick scan flora en fauna

Eindverslag vooroverleg