bestemmingsplan

Erasstraat 115 Kaatsheuvel

Loon Op Zand

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM	26-04-2023
IMRO IDN	NL.IMRO.0809.BPErasstraat115-VG01
PROJECT	Erasstraat 115 Kaatsheuvel
PROJECTLEIDER	ing. R.B.P. Verkooijen
OPDRACHTGEVER	Gemeente Loon op Zand
PROJECTNUMMER	080900.2021149
AUTEUR	ing. H.A.Q. Maas
STATUS	vastgesteld



Inhoudsopgave

Toelichting		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**6**
1.1	Aanleiding en doel	6
1.2	Ligging plangebied	6
1.3	Geldend bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	**Planvoornemen**	**10**
2.1	Huidige situatie	10
2.2	Toekomstige situatie	13
Hoofdstuk 3	**Beleidskader**	**14**
3.1	Inleiding	14
3.2	Rijksbeleid	14
3.3	Provinciaal beleid	16
3.4	Gemeentelijk beleid	21
Hoofdstuk 4	**Milieu- en omgevingsaspecten**	**28**
4.1	Inleiding	28
4.2	Verkeer en parkeren	28
4.3	Milieuhinder	29
4.4	Geurhinder en veehouderijen	30
4.5	Archeologie en cultuurhistorie	31
4.6	Wegverkeerslawaai	33
4.7	Externe veiligheid	34
4.8	Luchtkwaliteit	36
4.9	Kabels en leidingen	38
4.10	Bodem	38
4.11	Water	40
4.12	Ecologie	41
4.13	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	47
Hoofdstuk 5	**Toelichting op de juridische regeling**	**48**
5.1	Wettelijke eisen	48
5.2	Opzet van de bestemmingsregeling	48

5.3 Toelichting op de gehanteerde bestemmingen 49
5.4 Toelichting op de algemene regels 50
5.5 Toelichting op de overgangs- en slotregels 50

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid 51
6.1 Economische uitvoerbaarheid 51
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 51

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Erasstraat 115 te Kaatsheuvel was in het verleden een varkenshouderij gevestigd. Hoewel de varkenshouderij inmiddels gestopt is, kent het perceel (kadastraal bekend als Loon op Zand, sectie P, perceelsnummer 431) de bestemming 'Agrarisch' conform 'Beheersverordening Woongebieden Kaatsheuvel'. Op het perceel is de bedrijfswoning nog aanwezig.

De wens bestaat om deze bedrijfswoning 'om te zetten' naar een burgerwoning en aan te merken als 'Woonboerderij'. Conform gemeentelijk beleid ('Buitengebied Geconsolideerd') mag een woonboerderij maximaal 1.000 m^3 aan inhoud hebben. Op het perceel zelf mag dan nog steeds maximaal 200 m^2 aan bijgebouwen staan. Dit betekent dat er een klein aandeel bijgebouwen gesloopt zal moeten worden.

Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied kent een oppervlakte van circa 2.650 m^2 en ligt aan de Erasstraat 115, ten westen van de kern Kaatsheuvel. De ligging en begrenzing is weergegeven in figuur 1.1 en 1.2.

Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Loon op Zand, sectie P en perceelsnummer 431 (gedeeltelijk).



Figuur 1.1 Ligging plangebied ten opzichte van de kern Kaatsheuvel *(Bron: Google Maps)*

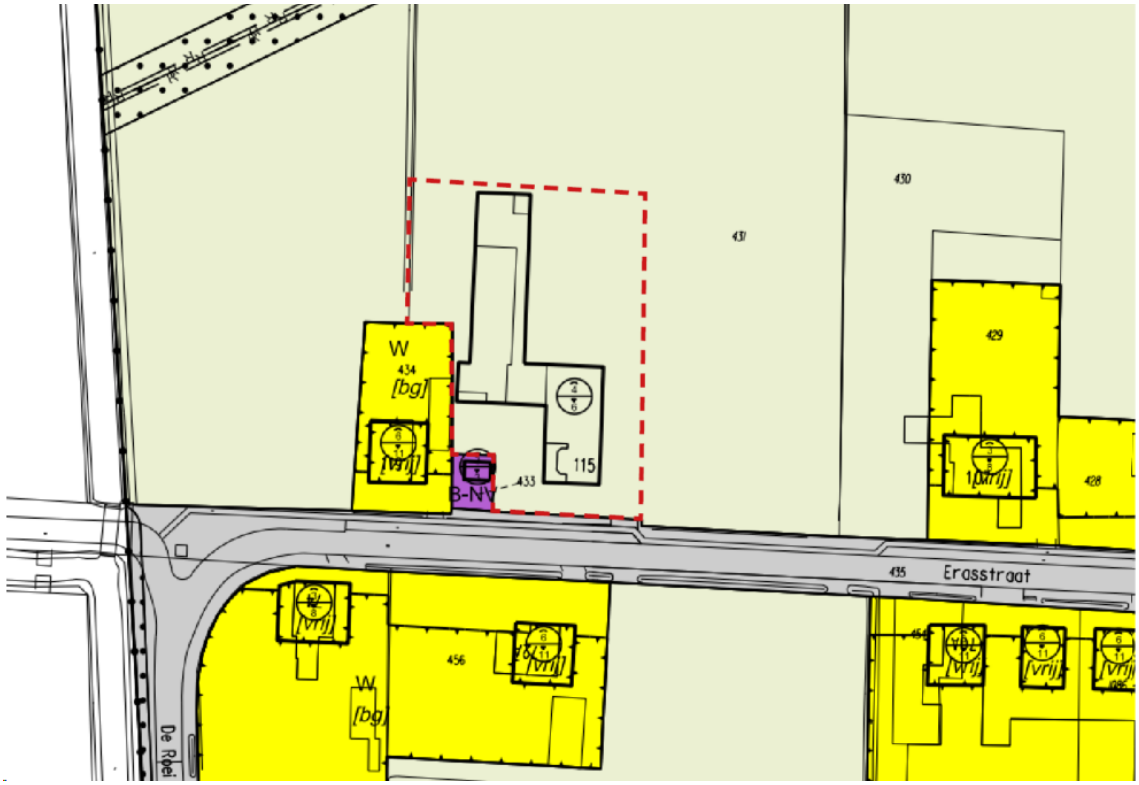


Figuur 1.2 Begrenzing plangebied *(Bron: Kadastrale kaart)*

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt 'Beheersverordening Woongebieden Kaatsheuvel' (figuur 1.3). De gronden hebben de bestemming 'Agrarisch', waarbij tevens gedeeltelijk een bouwvlak van kracht is. Aangeduid zijn tevens een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 6 meter. De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. agrarisch bedrijf;
b. bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
c. volkstuinen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin';
d. water- en retentievoorzieningen;
e. tuinen, erven en verhardingen;
f. parkeervoorzieningen ten dienste van de bestemming.



Figuur 1.3 Uitsnede 'Beheersverordening Woongebieden Kaatsheuvel' *(Bron: Ruimtelijkeplannen)*

In de geldende beheersverordening (vastgesteld 20 september 2012) hebben bestaande (agrarische) bedrijfswoningen de aanduiding 'bedrijfswoning' gekregen. Conform de werkwijze van de beheersverordening zijn deze aanduidingen toegekend aan de hand van de gegevens van de gemeentelijke Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). De bedrijfswoning aan de Erasstraat 115 heeft ten onrechte geen aanduiding gekregen. Dat blijkt uit het het feit dat volgens de BAG ter plaatse sprake is van een verblijfsobject (woonfunctie) uit het bouwjaar 1929.

De wens bestaat om deze bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning en aan te merken als 'Woonboerderij'. Deze ontwikkeling is in strijd met de geldende berheersverordening. In de huidige bestemmingsplannen mag een woonboerderij maximaal 1.000 m^3 aan inhoud hebben. Op het perceel zelf mag dan nog steeds maximaal 200 m^2 aan bijgebouwen staan. Dit betekent dat er een klein deel aan bijgebouwen gesloopt zal moeten worden.

Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld en zijn de benodigde onderzoeken uitgevoerd.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige situatie in en rond het plangebied en geeft inzicht in de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de beleidskaders van het Rijk, de provincie Noord-Brabant en de gemeente Loon op Zand. Hoofdstuk 4 omvat de toets aan de sectorale milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 komt de juridische planbeschrijving aan de orde. In hoofdstuk 6 wordt nader ingegaan op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan en de procedure.

Hoofdstuk 2 Planvoornemen

2.1 Huidige situatie

Aan de Erasstraat 115 te Kaatsheuvel was in het verleden een varkenshouderij gevestigd. Hoewel de varkenshouderij inmiddels gestopt is, kent het perceel tot op heden nog steeds de bestemming 'Agrarisch'. Op het perceel is de voormalige bedrijfswoning nog aanwezig. Daarnaast is binnen het plangebied een uit drie componenten bestaande schuur, een tuinhuisje en een klein dierenverblijf aanwezig.

De karakteristieke woning dateert uit 1929 en staat haaks op de Erasstraat. De woning is opgetrokken uit baksteen en heeft een mansardekap met een dakpannen dak. De goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk circa 4 en 6 meter. De achterzijde van het bestaande pand was voorheen in gebruik als onderdeel van de varkenshouderij. Een gedeelte daarvan kent een lagere goot- en bouwhoogte dan de overige bebouwing. Daardoor lijkt dit bouwdeel van ondergeschikte betekenis. Functioneel maakt dit bouwdeel echter inmiddels ook onderdeel uit van de woning. Aan de voorzijde en de westzijde van de woning is de tuin behorende bij deze woning gesitueerd.

Op een afstand van circa 25 meter ten noordwesten van de woning staat de, uit drie componenten, bestaande schuur. Het middenstuk van de schuur is aan de oostelijke zijde permanent open en opgetrokken uit betonblokken. Het dak bestaat uit polyester golfplaten met nokpannen. Aan beide zijden van het middenstuk, aan de noord- en zuidzijde, staat een laag schuurtje opgetrokken uit hout met een plat dak. Deze delen van de schuur zijn voorzien van een dakgoot. De schuur is permanent in gebruik en dient onder andere als opslag voor diverse bouwmaterialen, agrarische voertuigen en voer voor hobbyvee.

In de directe omgeving van de schuur staan heggen, struiken en bomen. Aan de oostzijde van de schuur is een kleine weide gesitueerd. Het perceel grenst in diverse windrichtingen direct aan agrarisch buitengebied.



Figuur 2.1 Voorzijde bestaande bedrijfswoning



Figuur 2.2 Achterzijde bestaande bedrijfswoning



Figuur 2.3 Het tuinhuis en de schuur ten westen van de bedrijfswoning



Figuur 2.4 De schuur en het dierenverblijf



Figuur 2.5 Doorzicht naar agrarsch buitengebied aan de achterzijde van het perceel



Figuur 2.6 Straatbeeld Erasstraat

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer is voornemens om de bestaande bedrijfswoning aan Erasstraat 115 om te zetten naar een burgerwoning en deze aan te merken als 'Woonboerderij'. Een woonboerderij is een gebouw dat bestaat uit een (voormalige) agrarische bedrijfswoning met de in hetzelfde gebouw opgenomen (voormalige) bedrijfsruimten, waarbij woon- en stalgedeelte van oudsher aan elkaar verbonden zijn (bijvoorbeeld langgevelboerderij of kortgevelboerderij).

De woonboerderij heeft een inhoudsmaat van maximaal 1.000 m^3. De totale oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt maximaal 200 m^2. Om de woning aan te merken als 'Woonboerderij' wordt een klein deel (40 m^2) van de schuur gesloopt. Om dit te borgen is in artikel 3.4.2 van de regels van dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Door de verschillende overheden is beleid geformuleerd ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen. Paragraaf 3.2 behandelt het rijksbeleid. Het provinciaal beleid is opgenomen in paragraaf 3.3. Tot slot wordt in paragraaf 3.4 de beoogde ontwikkeling getoetst aan het gemeentelijk beleid.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale omgevingsvisie (2020)

De Nationale Omgevingsvisie, kortweg NOVI, loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vervangt op rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld.

In wat voor Nederland willen we graag leven in 2050?

Als we alle wensen naast elkaar leggen, ontstaat het volgende beeld. We willen een land:

- dat gezond en klimaatbestendig is, met schone lucht, schoon water en een schone bodem en veel ruimte voor groen en water;
- met een uitstekend functionerende economie, die duurzaam en circulair is. Nauw verbonden met onze buurlanden en de rest van de wereld, als onderdeel van de internationale gemeenschap;
- waar het goed wonen en werken is. Met aangename en vitale steden en dorpen, en een productief en aantrekkelijk platteland;
- met uitstekende bereikbaarheid, waar iedereen snel en gemakkelijk van A naar B komt, met zo min mogelijk schadelijke uitstoot en overlast;
- waar we voldoende ruimte hebben om te kunnen bewegen, ontspannen en tot onszelf te komen; zowel in de stad als daarbuiten;
- dat veilig is en ons beschermt tegen overstromingen en andere gevaren;
- waar een goede balans is tussen gebouwde omgeving en open landschap, tussen natuur en cultuur, tussen land en water;
- dat openstaat voor verandering, en waar de kracht van zijn traditie, cultuur en identiteit wordt weerspiegeld in de inrichting van de leefomgeving.

Nationale belangen

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin

meerdere nationale belangen bij elkaar komen en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

Voor dit project relevante nationale belangen zijn:
- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.

Keuzes

De belangrijkste keuzes zijn:
- Duurzame energie inpassen met oog voor omgevingskwaliteit.
- Ruimte voor overgang naar een circulaire economie.
- Woningbouw in een stedelijk netwerk van gezonde en groene steden.
- Landgebruik meer in balans met natuurlijke systemen.

Wonen is voor dit project het meest relevant. Tot 2030 moeten er ongeveer 1 miljoen woningen gebouwd worden. Dit zal grote impact hebben op de ruimtelijke ordening. Er wordt zoveel mogelijk gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied, zodat open ruimtes en groen tussen steden behouden blijven. De nieuwe woningen moeten betaalbaar en goed bereikbaar zijn. Bewoners moeten tevens een prettige, gezonde en veilige leefomgeving ervaren. Dat vergt grote investeringen in openbaar vervoer, veilige fiets- en wandelpaden, meer groen, ontmoetingsruimte en wateropvang in de stad en goede verbindingen met recreatiegebieden in de nabijheid van de stad. Met deze aanpak van verstedelijking wordt niet alleen het woningaanbod, maar ook de leefomgevingskwaliteit in de stad verbeterd.

Toetsing

De Nationale Omgevingsvisie wordt gekenmerkt door een hoog abstractie- en schaalniveau en heeft geen directe belangen die geborgd moeten worden ten aanzien van het plangebied en de beoogde ontwikkeling.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna: Barro) zijn dertien nationale belangen opgenomen. De volgende kunnen relevant zijn voor ruimtelijke plannen in de gemeente:
- Rijksvaarwegen;
- Grote rivieren;
- Defensie;
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament.

De regels in het besluit zijn concreet normstellend benoemd en moeten direct of indirect (door tussenkomst van de provincie) doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming. De indirecte doorwerking komt enkel bij

de Ecologische Hoofdstructuur en de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden voor. Het Barro voorziet verder in een hoofdstuk overige bepalingen en gaat gepaard met meerdere bijlagen. In deze bijlagen worden onder andere de belangen van de grote rivieren en defensie geografisch begrensd.

Toetsing
Op het plangebied zijn geen voorwaarden van toepassing op basis van het Barro.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro)

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is een procesvereiste voor ruimtelijke plannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maakt (Bro art. 3.1.6 lid 2). “De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien”.

Stedelijke ontwikkelingen zijn bijvoorbeeld een bedrijventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Nieuwe stedelijke ontwikkeling zijn ontwikkelingen, die nog niet eerder in een bestemmingsplan of ander juridisch verbindend ruimtelijk plan zijn opgenomen.

Toetsing
De wens bestaat om deze bedrijfswoning 'om te zetten' naar een burgerwoning en aan te merken als 'Woonboerderij'. Conform gemeentelijk beleid mag een woonboerderij maximaal 1.000 m^3 aan inhoud hebben. Op het perceel zelf mag dan nog steeds maximaal 200 m^2 aan bijgebouwen staan. Dit betekent wel dat er alsnog een klein deel aan bijgebouwen gesloopt zal moeten worden.

De beoogde ontwikkeling wordt conform artikel 3.1.6 Bro niet aangmerkt als stedelijke ontwikkeling niet aangemerkt als zijnde een stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de ladder is derhalve niet noodzakelijk.

3.2.4 Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de kaders en randvoorwaarden van het Rijksbeleid.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant is het provinciaal beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant op hoofdlijnen uiteengezet voor de periode tot 2050. Naast een beeld van het Noord-Brabant van nu is een beeld geschetst van het welvarend, verbonden, klimaatproof en vernieuwend Noord-Brabant van 2050. Hieruit zijn vier hoofdopgaven onderscheiden die nauw met elkaar samenhangen:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatprof Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Samen met andere partijen, zoals gemeenten en bedrijven, wil de provincie uitvoering geven aan projecten die

passen binnen deze opgaven. Van belang is dat het in de toekomst ook goed wonen, werken en verblijven blijft. Werken aan een goede omgevingskwaliteit, zowel in de bebouwde als in de onbebouwde omgeving, is het uitgangspunt.

Toetsing
De beoogde herbestemming heeft slechts beperkte invloed op de vier opgestelde ambities. Wel moet de ontwikkeling in lijn zijn met de basisopgave waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan. In hoofdstuk 4 van voorliggend bestemmingsplan wordt onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op deze drie aspecten en waarom deze aspecten anderzijds geen belemmering vormen voor de ontwikkeling zelf. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de Omgevingsvisie Noord-Brabant geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

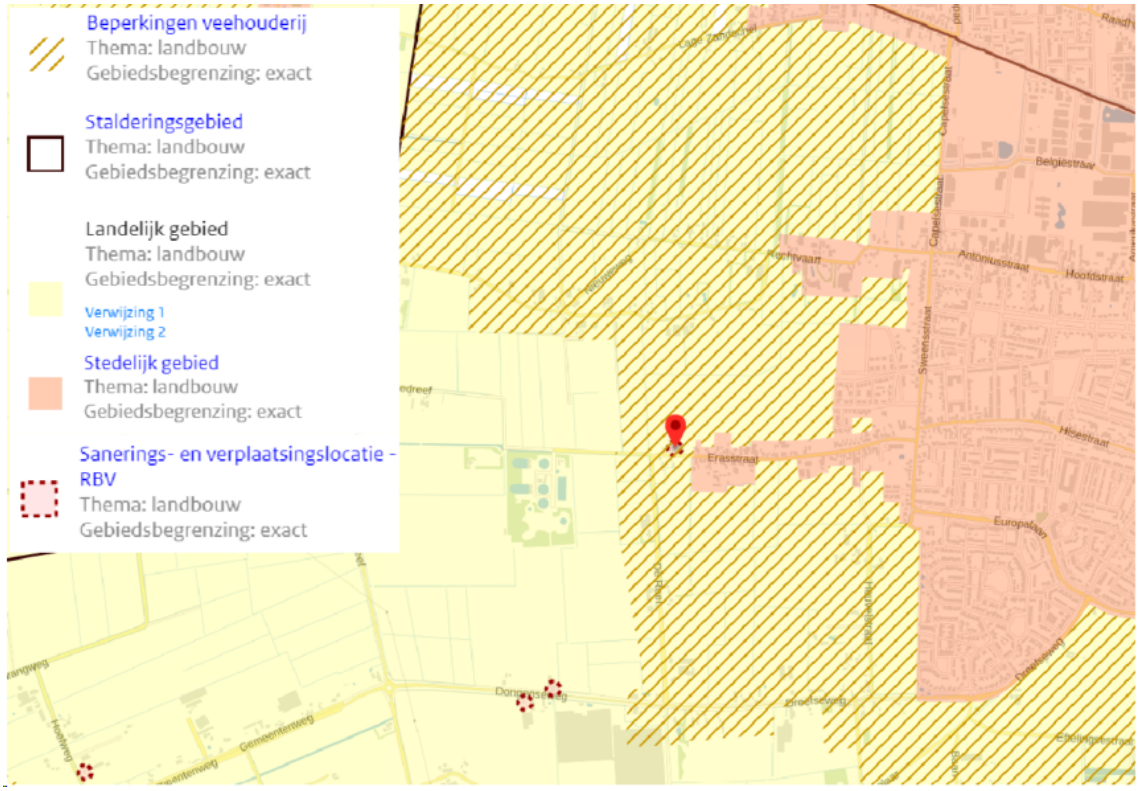
3.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bevat alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. De verordening zorgt voor kaderstellende doorvertaling van de omgevingsvisie en het bestaande provinciaal beleid.

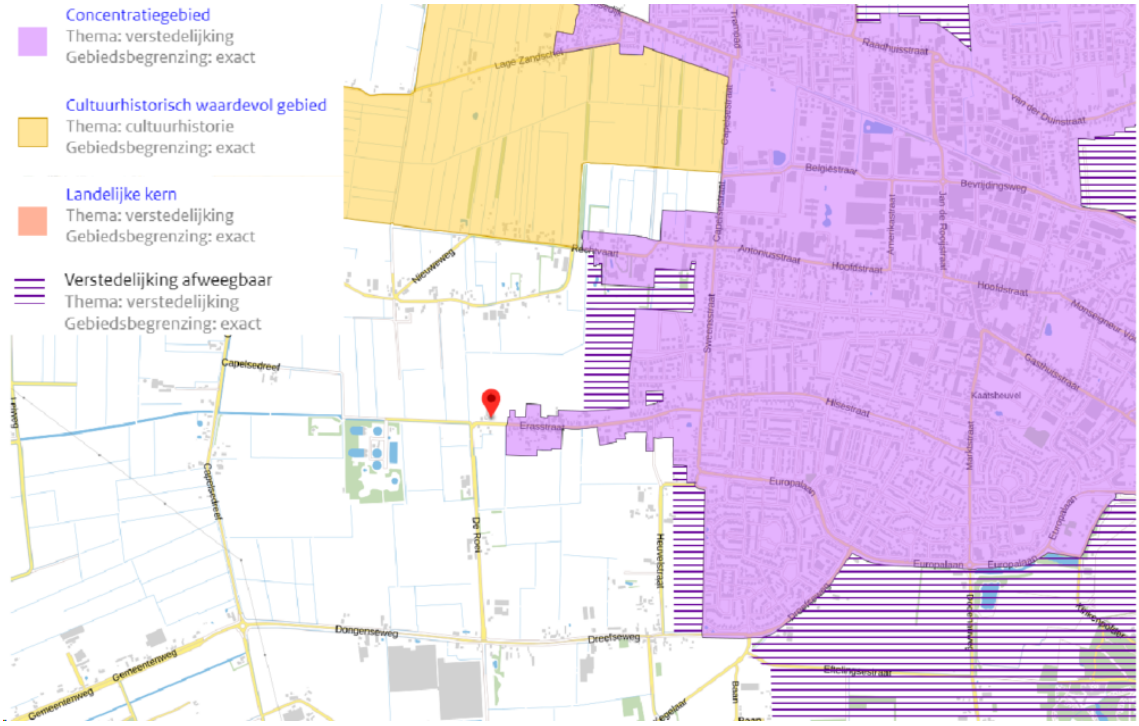
De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is een eerste stap in de implementatie van de Omgevingswet op provinciaal niveau. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, vervangt de Brabantse omgevingsverordening een aantal provinciale verordeningen. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant staan regels voor:
- Burgers en bedrijven: dit zijn rechtstreeks werkende regels voor activiteiten. Deze regels bevatten de voorwaarden om zo'n activiteit te mogen verrichten. Deze regels geven ook aan of de start van een activiteit vooraf moet worden gegaan door een melding.
- Bestuursorganen van de overheid: dit zijn zogenaamde instructieregels. Met deze regels kan de provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die zij in het bestemmingsplan moeten opnemen of aan het waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

Het plangebied ligt conform de Interim omgevingsverordening in het gebiedstype landelijk gebied, op relatief korte afstand van de gebiedstypen 'concentratiegebied verstedelijking' en 'verstedelijking afweegbaar'. De ligging ten opzichte van deze gebiedstypen is weergegeven op de themakaarten 'landbouw' en 'stedelijke ontwikkelingen en erfgoed' in de figuren 3.1 en 3.2.



Figuur 3.1 Uitsnede kaart 'landbouw' uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant *(Bron: Ruimtelijkeplannen)*



Figuur 3.2 Uitsnede kaart 'stedelijke ontwikkeling en erfgoed' uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant *(Bron: Ruimtelijkeplannen)*

In hoofdstuk 3 van de Interim omgevingsverordening zijn zogenaamde instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen in hun bestemmingsplannen. Vooruitlopend op de Omgevingswet richten de

instructieregels zich op een evenwichtige toedeling van functies (in plaats van het bestemmen van ontwikkelingen). Dit betekent dat de regels ook vanuit functies (van gebieden) zijn opgebouwd. Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving (in plaats van een goede ruimtelijke kwaliteit). Tevens zijn een aantal algemene basisprincipes opgenomen.

De volgende artikelen zijn relevant voor de beoogde ontwikkeling.

Paragraaf 3.1.2 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies:
- Artikel 3.5 zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;
- Artikel 3.6 zorgvuldig ruimtegebruik;
- Artikel 3.7 toepassing van de lagenbenadering;
- Artikel 3.8 meerwaardecreatie;
- Artikel 3.9 kwaliteitsverbetering landschap.

Toetsing
Hierna wordt achtereenvolgens aan de relevante artikelen van de Interim omgevingsverordening getoetst.

Artikel 3.5 zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit
Artikel 3.5 vormt de opmaat voor een goede omgevingskwaliteit. Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:
- zorgvuldig ruimtegebruik;
- de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaardecreatie.

Deze aspecten zijn in de Iov nader uitgewerkt in de artikelen 3.6 t/m 3.8. Deze artikelen worden hieronder nader toegelicht.

Artikel 3.6 zorgvuldig ruimtegebruik
Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat in beginsel gebruik wordt gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. Een bestaand ruimtebeslag is gelegen binnen het werkingsgebied ‘Stedelijk gebied’ of een bestaand bouwperceel. Indien er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in hoofdstuk 3 van de Interim omgevingsverordening is toegestaan kan er worden uitgebreid in het bestaand ruimtebeslag. Bij de beoogde ontwikkeling gaat het om het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning, waarbij een aantal vierkante meters aan bijgebouwen conform gemeentelijk beleid gesloopt worden. De ontwikkeling blijft beperkt tot een bestaand bouwperceel waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden en waarbij gebruik wordt gemaakt van bestaande opstallen.

Tevens dient aan de sub b en c van artikel 3.6, lid 1 van de Interim omgevingsverordening voldaan te worden:
b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
De beoogde ontwikkeling betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Bro,

waardoor de Ladder voor duurzame verstedelijking niet hoeft te worden toegepast.
c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.
De beoogde ontwikkeling betreft enkel het toekennen van een reguliere woonbestemming aan het plangebied. Conform gemeentelijk beleid mag een woonboerderij maximaal 1.000 m^3 aan inhoud hebben. Op het perceel zelf mag dan nog steeds maximaal 200 m^2 aan bijgebouwen staan. Dit betekent dat er een klein deel aan bijgebouwen gesloopt zal moeten worden, maar dat er verder enkel gebruik gemaakt wordt van bestaande opstallen. De opstallen zijn geconcentreerd op het perceel gesitueerd.

Artikel 3.7 toepassing van de lagenbenadering
De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op:
- de ondergrond
- de netwerklaag
- de bovenste laag

Met het effect op de ondergrond worden onder andere de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen. Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving.

De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Artikel 3.8 meerwaardecreatie
Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

In dit bestemmingsplan wordt meerwaarde gecreëerd door de sloop van bijgebouwen, waardoor in totaal maximum 200 m^2 aan bijgebouwen aanwezig is.

Artikel 3.9 kwaliteitsverbetering landschap
Artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant eist bij een bestemmingsplan, dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in het landelijk gebied, een fysieke kwaliteitsverbetering van de landschappelijke kwaliteit. De beoogde ontwikkeling gaat gepaard met een positieve bijdrage aan de landschappelijke kwaliteit van het gebied. Hier wordt nader op in gegaan in paragraaf 3.4.5 van voorliggend bestemmingsplan. Gesteld kan worden dat het initiatief in lijn is met artikel 3.9 van de Interim

omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3.3 Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de kaders en randvoorwaarden van het provinciaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Loon op Zand 2030 (2013) / Structuurvisie Loon op Zand 2030, 1e herziening (2018)

Op 5 maart 2015 is door de gemeenteraad de Structuurvisie Loon op Zand 2030 vastgesteld. De structuurvisie legt de missie vast voor de (middel) lange termijn met een planhorizon van 10 tot 15 jaar. De gemeente neemt een regierol op zich. Er wordt veel ruimte gelaten aan de initiatieven van burgers en ondernemers voor de inrichting en het beheer van de wijken en buurten. Dit is door het gemeentebestuur benadrukt in de 'Kadernota 2013-2016'. De visie fungeert als afwegingskader voor de initiatieven en voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. In het afwegingskader is nadrukkelijk aandacht voor het benoemen van hoofdstructuren zoals (bebouwings)linten, groen en verkeer en worden er (woningbouw)projecten verbeeld, waarin de komende jaren energie wordt gestoken. Om recht te doen aan het meer abstracte toekomstbeeld, maar juist ook aan het scheppen van concrete kaders, is de structuurvisie opgedeeld in 2 hoofddelen. Deel A (het raamwerk en de visie) en een deel B (het projectenplan met daarin de geselecteerde projecten, de uitgangspunten en de haalbaarheid). De visie is daarmee niet alleen een kader, maar tevens een aanjager voor toekomstige ontwikkelingen. Zij moet niet alleen de gemeente zelf, maar juist ook ondernemers, bewoners en andere overheden uitnodigen tot initiatieven en acties.

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

- behouden en versterken van de eigen identiteit van groene en recreatieve gemeente, met alle positieve kenmerken van het streekeigene van Midden-Brabant;
- behouden en versterken van het contrast met de nabij gelegen stedelijke gebieden: de landelijke en groene gemeente Loon op Zand als groene voortuin van de omliggende steden;
- verruimen van het aanbod aan kwalitatief aantrekkelijke woonmilieus.

Ten aanzien van woningbouw stelt de visie voor onderhavig plan het volgende:

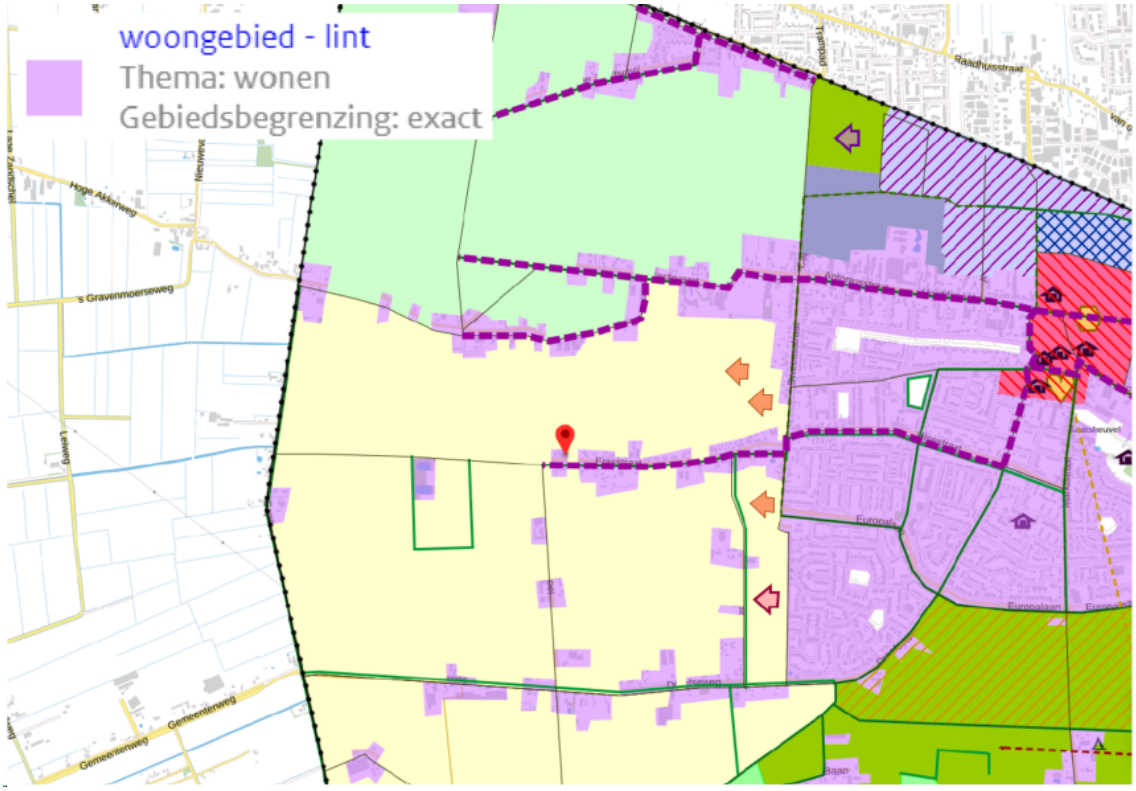
<u>Behoud van een dynamische samenleving</u>

Om de drie dorpen vitaal en leefbaar te houden, is een evenwichtige bevolkingsopbouw van groot belang. Nieuwe ontwikkelingen, zoals woningbouw, zijn vooral een middel om dit te bereiken (en geen doel op zichzelf). Gestreefd wordt naar een gevarieerde woningvoorraad waar ruimte is voor diverse leeftijdsgroepen, huishoudens en inkomensgroepen. Belangrijk wordt gevonden dat inwoners, maar ook mensen van buiten kunnen kiezen uit verschillende aantrekkelijke woonmilieus. De bijzondere kwaliteiten, die het wonen in de gemeente Loon op Zand aangenaam maken, dienen te worden benut. Een hoge ruimtelijke kwaliteit in bestaand en nieuw stedelijk gebied is daarbij van groot belang.

<u>Zorgvuldig en stapsgewijs</u>

Bij woningbouw wordt het accent op vernieuwing van binnenuit gelegd, op ‘inbreiding’ (in bestaand bebouwd gebied) in plaats van op uitbreiding. Hiermee wordt aangesloten op ‘de ladder voor duurzame verstedelijking’, die het Rijk op 1 oktober 2012 aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft toegevoegd. Enerzijds wordt ervoor gezorgd dat het buitengebied minimaal verstedelijkt en de uitstraling van een landelijke gemeente wordt behouden. Anderzijds is inbreiding (door herstructurering of transformatie) een middel om de ruimtelijke knelpunten in bestaande bebouwde gebieden aan te pakken. Omdat niet de volledige woningbehoefte op inbreidingslocaties kan worden opgevangen, zijn er enkele uitbreidingslocaties voor nieuwe woongebieden vastgelegd. Dit zijn de locaties Sweensstraat-West fase 1 en Sweensstraat fase 2 t/m 4 (aan de westzijde van Kaatsheuvel), Driestapelenstoel (zuidwestzijde Kaatsheuvel) en Molenwijck fase 3 en 4 (aan de zuidoostzijde van Loon op Zand).

Een uitsnede van de visiekaart met daarbij de aanduiding van het plangebied is weergegeven in figuur 3.3. Het plangebied is conform de structuurvisie aangewezen als 'woongebied - lint'. Dergelijke gebieden betreffen de bebouwingslinten die doorlopen tot in het centrum van de dorpen.



Figuur 3.3 Uitsnede visiekaart van de Structuurvisie Loon op Zand 2030
(Bron: Gemeente Loon op Zand)

De hoofdstructuur van een lint bestaat uit een lijnvormige combinatie van een weg, water, bebouwingen, erven en beplantingen. Kenmerkend voor bebouwingslinten in Loon op Zand is de afwisseling tussen bebouwde en open delen in het lint. De bebouwingslinten in de dorpen kennen een naar buiten toe open en naar de kern van het dorp min of meer aaneengesloten bebouwingsprofiel. Ten opzichte van de later gerealiseerde woonwijken geeft het in elk geval een afwisselender beeld. Het zijn dan ook de identiteitsdragers van het ‘stedelijke’ landschap. De herkenbaarheid (of ‘afleesbaarheid’) is door verkeerskundige maatregelen en ingrepen in de openbare ruimte in de loop der jaren echter minder sterk geworden. De open delen geven mooie doorzichten

naar het (half) open landschap. Deze zichtlijnen maken beleving van het landschap mogelijk. Er is zodoende altijd een samenhang aanwezig tussen het lint en het achterliggende landschap. De linten zijn daarmee ook in het buitengebied de identiteitsdragers van het landschap. Het karakter van de linten in het buitengebied verandert langzaam maar zeker door verschuiving van agrarische bedrijvigheid naar particulier en commercieel niet-agrarisch grondgebruik en door de toenemende intensivering van de landbouwsector. Dit karakter wordt mede bepaald door de aard en vorm van gebouwen en bijgebouwen, bouwvolumes, ontsluitingen, hekken en poorten en beplantingen.

Toetsing
Het plangebied is conform de structuurvisie aangewezen als 'woongebied - lint'. Nieuwe ontwikkelingen in de linten zijn in principe toegestaan omdat ze kunnen bijdragen aan de stedelijke respectievelijke plattelandseconomie, maar dienen wel de bestaande kwaliteiten van de linten te versterken. Het gaat daarbij om begrippen als attractiviteit, landschappelijk, stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp, ruimtelijke samenhang op het erf (het ensemble van bebouwing en groene elementen, bij voorkeur gebiedseigen beplantingen) en met het omliggende landschap en de omliggende bouwmassa. Om richting te kunnen geven aan particuliere initiatieven is het van belang uitgangspunten per bebouwingslint-/ cluster te hanteren.

Bij het voorliggend initiatief wordt een bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Het oppervlak aan bijgebouwen wordt in het kader hiervan teruggebracht tot maximaal 200 m^2. De ontwikkeling heeft geen invloed op de aard en kwaliteit van het lint. Gesteld kan worden dat het initiatief hiermee in lijn is met de structuurvisie.

3.4.2 Structuurvisie Loon op Zand 2030, 1e herziening (2018)
Op 8 maart 2018 is door de gemeenteraad de Structuurvisie Loon op Zand 2030, 1e herziening vastgesteld. Het betreft een herziening van de in 2015 vastgestelde Structuurvisie Loon op Zand 2030. Met de herziening zijn de bepalingen over glastuinbouw aangepast en verduidelijkt. Aangezien bij dit bestemmingsplan geen sprake is van glastuinbouw, kan een verdere toetsing aan de herziening Structuurvisie achterwege blijven.

3.4.3 Lintenvisie Kaatsheuvel
Op 5 juli 2018 heeft de gemeenteraad de Lintenvisie Kaatsheuvel vastgesteld. De visie heeft heeft als doelstellingen:
- Bescherming van de historische structuur en het erfgoed, alsmede aandacht voor de historische uitstraling van de linten;
- Vergroting van de herkenbaarheid van de linten, hun identiteit, openbare ruimte en verkeer;
- Behoud en bevordering van de diversiteit van het wonen aan de linten met respect voor de historische perceelsgewijze bouwwijze;
- Introductie van een manier van bouwen die meer bijdraagt aan het karakter en de sfeer van de linten;
- Behoud en stimulering van de dynamiek in de “bedrijvige” linten.

In de Lintenvisie worden twee gebieden onderscheiden, namelijk het 'Winkelgebied' (één gebied richt zich tot de Peperstraat en het deel van de Hoofdstraat tussen Jan de Rooijstraat en de Sprangsestraat) en de 'overige linten' (de historische linten die hier buiten zijn gelegen, te weten de Antoniusstraat, een deel van Hoofdstraat, de Roestenbergstraat, de Marktstraat en de Gasthuisstraat).

Toetsing
Het plangebied van dit bestemmingsplan is gelegen aan een lint, maar dit lint maakt geen deel uit van de Lintenvisie. Desondanks kan worden gesteld dat het plan tegemoet komt aan de doelstellingen uit de Lintenvisie. De bestaande bedrijfswoning aan het lint wordt immers in zijn oorspronkelijke vorm behouden en doet dan ook niets af aan de historische structuur, uitstraling, herkenbaarheid en identiteit van het lint en de perceelsgewijze bouwwijze aan dat lint.

3.4.4 Woonvisie 2016 - 2025

De Woonvisie 2016 – 2025 'Duurzaam, gevarieerd en betaalbaar' (vastgesteld op 14 december 2016) omvat de gemeentelijk visie op het wonen tot en met 2025. De keuze van deze termijn is ingegeven door de looptijd van het regionale woningbouwprogramma van de provincie Noord-Brabant en de nieuwbouwafspraken voor de regio Hart van Brabant. De gemeente beschouwt het realiseren van harde plancapaciteit niet als een doel op zich, maar als een middel om de gemeenschappen van Kaatsheuvel, Loon op Zand en De Moer verder te versterken.

De centrale doelstelling is uitgewerkt in een aantal subdoelstellingen, die er op gericht zijn om dreigende onevenwichtigheden te voorkomen en bestaande onevenwichtigheden te corrigeren. Achtereenvolgens gaat het om:
1. het voorkomen van krimp;
2. inspelen op de toename van het aantal kleine en oudere huishoudens;
3. aantrekken en behouden van starters en gezinnen;
4. realisatie van goedkope en snel beschikbare huisvesting voor ‘bijzondere doelgroepen’;
5. inspelen op de hervorming van de langdurige zorg;
6. duurzaam (ver)bouwen.

Vanuit de Woonvisie wordt concreet voor de komende jaren ingezet op toevoeging van:
- 150 gelijkvloerse woningen, waarvan 50% in het sociale segment;
- Mogelijkheden voor short-stay onderzoeken;
- Meer midden- en duur segment huurwoningen toevoegen;
- Realisatie van landelijk-dorps woonmilieu.

De voortgang van de Woonvisie wordt sinds 2021 jaarlijks middels de Quickscan Woningbouwprogramma uitgewerkt.

<u>Quickscan</u>
Als onderlegger voor het opstellen van de Quickscan Woningbouwprogramma zijn de ‘Eindrapportage Woningbehoefteonderzoek Hart van Brabant’ en de ‘Actualisatie Bevolkings-, huishoudens en woningbehoefteprognoses provincie Noord-Brabant’ aangehouden. De meest recente Quickscan Woningbouwprogramma is opgesteld voor het jaar 2021. Hierin is opgenomen dat de woningvoorraad van de gemeente Loon op Zand conform de laatste gegevens van het CBS per per 1 januari 2021 vastgesteld is op 10.478 woningen. Voor de periode 2021-2025 geldt dat de gemeente volgens de prognoses van de Provincie Noord-Brabant op 1 januari 2025 voldoet aan de woningbehoefte als de een feitelijke woningvoorraad uitkomt op 10.920 woningen.

De opgenomen woningbouwplannen van de gemeente Loon op Zand in de Quickscan 2021 ten aanzien van de periode 2021 tot 2026 vertegenwoordigen een toevoeging van 448 woningen. Hiermee kan worden gesteld dat de gemeente (in combinatie met de potentiële plannen) voldoende woningbouwplannen heeft. In de Quickscan zijn enkel de woningbouwplannen opgenomen waar het college een positief principebesluit over heeft genomen.

Verder is er een flexibele ruimte ingecalculeerd, omdat de gemeente het gedurende jaar kleine woningbouwinitiatieven binnen krijgt, die hierdoor ook gehonoreerd kunnen worden als deze voldoen aan de woningbehoefte binnen de gemeente. Ook kan het voorkomen dat plannen vertraging lopen of uitvallen.

Kortom, de planvoorraad voor de gemeente Loon op Zand bevat tezamen met de potentiële plannen voldoende woningbouwplannen voor de korte termijn. Voor de middellange- en lange termijn zal de gemeente extra woningbouwprojecten moeten toevoegen aan het woningbouwprogramma, gezien de bijstelling van de nieuwe prognoses. Met name voor de kern Loon op Zand zal de gemeente mogelijk een nieuwe locatie moeten vinden voor de middellange termijn

Conform de Actualisatie van de meeste recente prognoses uit 2017 van de Provincie Noord-Brabant ligt 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.

Toetsing
Het behouden van eigen karakter is één van de hoofddoelen voor de bebouwingslinten in en rondom de dorpskern van Kaatsheuvel. Met onderhavig initiatief wordt een reguliere woonfunctie toegevoegd aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Hiermee speelt het initiatief in op een actuele behoefte en voorkomt in zekere mate de verwaarlozing en/of leegstand in het buitengebied van Loon op Zand.

3.4.5 Landschapsinvesteringsregeling

Binnen de gemeente Loon op Zand zijn de 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant' (versie 15 november 2012) van toepassing. In deze notitie worden, in overeenstemming met het procvinciaal beleid, drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkeling waarvoor geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap is vereist (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 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).

Toetsing

Op grond van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant en de hierboven benoemde notitie worden de volgende investeringen beschouwd als investeringen van het landschap:

1. de kwaliteit van bodem/water/natuur/landschap/cultuurhistorie;
2. het slopen van bebouwing.

Een gemeente kan er voor kiezen om per ontwikkeling te onderbouwen hoe met de landschapsinvesteringsregeling wordt omgegaan en per ontwikkeling overleg te hebben met de provincie of met deze onderbouwing kan worden ingestemd. Voor onderhavige kleinschalige ontwikkeling is, in overleg met de gemeente Loon op Zand en provincie Noord-Brabant bepaald dat deze ontwikkeling valt binnen categorie 1 van de LIR: Dit zijn ontwikkelingen die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen.

Binnen categorie 1 vallen onder andere ontwikkelingen die maatschappelijk zeer gewenst zijn en/of ontwikkelingen die naar aard al een fysieke verbetering van de van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of via de sloop van bebouwing mogelijkheden tot gevolg hebben.

Bij de specifieke voorbeelden en regels uit de 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant' wordt benoemd dat een wijziging van de bestemming 'Agrarisch' (met in dit geval een agrarische bedrijfswoning) naar 'Wonen' valt onder categorie 1 mits:

1. het bestemmingsvlak met tenminste 70% wordt verkleind;
2. overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt;
3. maximaal 200 m^2 voormalige agrarisch bedrijfsbebouwing resteert.

Het bestemmingsvlak 'Agrarisch' heeft conform de geldende beheersverordening een oppervlakte van 11.480 m^2, wat overeenkomt met het kadastrale perceel LOO00-P-431. Het plangebied ten behoeve van de woonfunctie is verkleind tot 2.653 m^2, wat neerkomt op een verkleining van het bestemmingsvlak van circa 77%. De overige gronden binnen het kadastrale perceel maken geen onderdeel uit van het bestemmingsplangebied, waardoor de reguliere agrarische bestemming (zonder bouwvlak / nadere aanduidingen) van kracht blijft.

Binnen het plangebied zal de bedrijfswoning worden omgezet naar een burgerwoning / bestemming 'Wonen – 1' en worden aangemerkt als 'Woonboerderij' (conform beleidsregels buitengebied Loon op Zand). Een woonboerderij is een gebouw dat bestaat uit een (voormalige) agrarische bedrijfswoning met de in hetzelfde gebouw opgenomen (voormalige) bedrijfsruimten, waarbij woon- en stalgedeelte van oudsher aan elkaar verbonden zijn (bijvoorbeeld langgevelboerderij of kortgevelboerderij).

De woonboerderij heeft een inhoudsmaat van maximaal 1.000 m^3. De totale oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt maximaal 200 m^2. Om de woning aan te merken als 'Woonboerderij' wordt een klein deel (40 m^2) van de schuur gesloopt. Om dit te borgen is in artikel 3.4.2 van de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Met de beoogde ontwikkeling wordt meerwaarde gecreëerd door de sloop van (een gedeelte van) de bijgebouwen en de instandhouding van karakteristieke bebouwing die tot de cultuurhistorisch waardevolle lint aan de Erasstraat behoort.

Het planvoornemen past hiermee binnen de landschapsinvesteringsregeling van de gemeente Loon op Zand.

3.4.6 Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de kaders en randvoorwaarden van het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en op basis van jurisprudentie dient de uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan te worden aangetoond en dient in het plan te worden onderbouwd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk zijn de sectorale aspecten beschreven die voor dit plan relevant zijn. De resultaten en conclusies van eventuele onderzoeken zijn per aspect opgenomen in de betreffende paragraaf.

4.2 Verkeer en parkeren

4.2.1 Normstelling en beleid

Op het gebied van verkeer en vervoer bestaat geen specifieke wetgeving die relevant is voor de voorgenomen activiteit. Wel dient in het kader van het ruimtelijk plan, dat de activiteit mogelijk maakt, te worden onderbouwd dat het geheel voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt onder meer in dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn en de eventuele verkeerstoename niet leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling.

Voor de beoogde ontwikkeling wordt de verkeersgeneratie berekend op basis van kencijfers uit CROW publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren). De parkeerbehoefte wordt berekend op basis van de gemeentelijke parkeernormen uit de 'Uitwerking parkeerbeleid Loon op Zand 2016'. Conform dit beleid wordt de bovenkant van de bandbreedte aangehouden. Voor het juiste kencijfer / parkeernorm wordt een ligging de categorie 'matig stedelijk' met bijbehorend functietype 'rest bebouwde kom Loon op Zand en Kaatsheuvel' aangehouden.

4.2.2 Toetsing

Verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie van een vrijstaande woning, welke reeds bestaand is, is dusdanig beperkt en gaat op in het heersend verkeersbeeld van de Erasstraat. De agrarische bedrijfsfunctie is reeds vervallen maar ten opzichte van die bestaande (planologisch) situatie is sprake van een afname van het aantal verkeersbewegingen.

Parkeren

De parkeerbehoefte wordt bepaald aan de hand van de 'Uitwerking parkeerbeleid Loon op Zand 2016'. De parkeernorm voor een grote woning (>135 m^2 GBO) bedraagt 2,2 parkeerplaatsen. In deze norm zit een bezoekersdeel van 0,3 parkeerplaats per woning. De parkeerbehoefte kan, net zoals dat in de bestaande situatie het geval is, volledig op eigen terrein worden opgevangen.

4.2.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Milieuhinder

4.3.1 Normstelling en beleid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

4.3.2 Toetsing

In de beoogde situatie wordt een bestaande woning omgezet naar een burgerwoning. Hiermee is er sprake van een milieugevoelige functie en moet worden getoetst aan de richtafstanden zoals vermeld in de VNG-brochure. Het plangebied is in het buitengebied gelegen met voornamelijk woningen in de omgeving. Hierdoor is er ter plaatse van het plangebied sprake van 'rustig buitengebied'.

Ten zuidwesten van het plangebied aan De Roei 4 bevindt zich een constructiewerkplaats. Het betreft een gesloten gebouw met een productieoppervlak van meer dan 2.000 m^2. Hierdoor valt het bedrijf in milieucategorie 3.2 met een richtafstand van 100 meter in een rustig buitengebied. Met een afstand van circa 220 meter tot aan het plangebied wordt er aan de richtafstand voldaan.

Aan De Roei 76 bevindt zich de rioolwaterzuiveringsinstallatie (hierna: RWZI) Kaatsheuvel. De bijbehorende milieucategorie 4.1 geeft een richtafstand van 200 meter in een rustig buitengebied. De afstand tot het plangebied bedraagt circa 340 meter. Hiermee wordt er aan de richtafstand voldaan.

Tevens is er momenteel al sprake van een bedrijfswoning waar door de genoemde bedrijven al rekening gehouden moet worden. Ook zijn er op kortere afstand tot de genoemde bedrijven reeds reguliere woningen aanwezig waar de betreffende bedrijven in hun bedrijfsvoering rekening moeten houden.

4.3.3 Conclusie

Het aspect milieuhinder vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Geurhinder en veehouderijen

4.4.1 Normstelling en beleid

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De wet geeft onder andere normen voor de voor- en achtergrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld. In de Wgv is bepaald dat in een concentratiegebied een maximale voorgrondbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) geldt binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom. Ten opzichte van dieren van een diercategorie, waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld (rundvee en paarden), dienen vaste afstanden aangehouden te worden. De afstand tussen een geurgevoelig object en een dergelijke veehouderij dient, indien de woning binnen de bebouwde kom gelegen is, 100 meter te bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom geldt een vaste aan te houden afstand van 50 meter. Voor pelsdieren zijn aparte afstandseisen bepaald in bijlage 2 van de regeling Geurhinder en veehouderij.

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt samen met de voorgrondbelasting het woon-en leefklimaat op een locatie. Bij ontwikkeling van een geurgevoelig object dient er sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat.

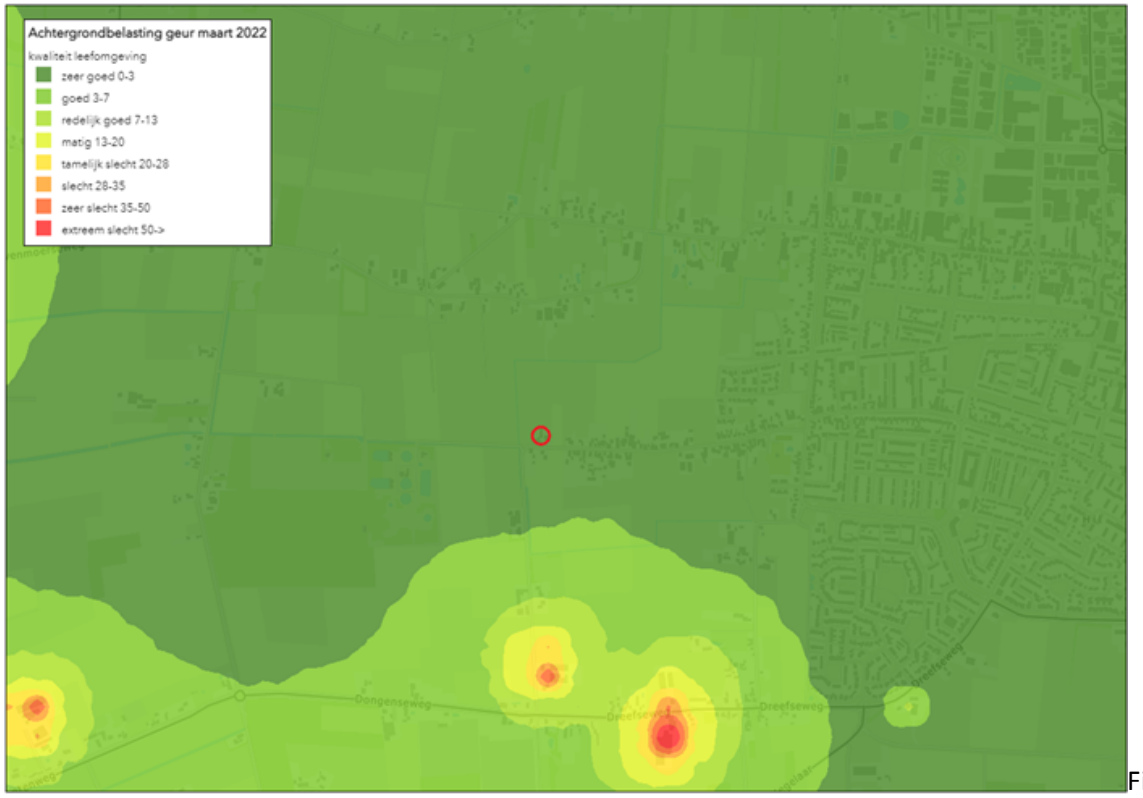
4.4.2 Toetsing en conclusie

Om te bepalen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zijn de maximale voor- en achtergrondbelasting vanuit de omliggende veehouderijen van belang. De voorgrondbelasting is de uitstoot van geur op individueel niveau. Het effect van alle uitstoot van geur van alle veehouderijen bij elkaar opgesteld is de achtergrondbelasting.

Het plangebied omvat zelf geen veehouderij. Wel heeft de om te zetten woning (geurgevoelig object) tot 1 mei 2001 deel uitgemaakt van een varkenshouderij. De woning is gelegen binnen de bebouwde kom. Op basis van artikel 3, lid 2 onder a dient zodoende een richtafstand van 100 meter te worden aangehouden tussen een dergelijk geurgevoelig object en een veehouderij. Er zijn geen veehouderijen aanwezig op een afstand van 100 meter of minder vanaf het plangebied. De veehouderij aan de Erasstraat 91 (ongeveer 220 meter ten oosten van het plangebied) is volgens het Bestand veehouderijen Brabant op 18 januari 2011 beëindigd. Zodoende zijn dichtstbijzijnde veehouderijen:

- Hoge Zandschel 8, melkrundveehouderij: ongeveer 290 meter ten noorden van het plangebied;
- De Roei 4, paardenhouderij: ongeveer 460 meter; ten zuidwesten van het plangebied;
- Heuvelstraat 4, melkrundveehouderij: ongeveer 670 meter ten zuidoosten van het plangebied.

Gelet op het voorgaande wordt voldaan aan de vaste afstand vanuit de Wet geurhinder en veehouderij. Tevens zijn er in de omgeving van de veehouderij op kortere afstand al woningen gelegen en zijn bedrijfswoningen ook geurgevoelige objecten waarmee rekening gehouden moet worden. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de genoemde veehouderijen niet verder zullen worden beperkt door de beoogde ontwikkeling.



Figuur 4.1 Uitsnede kaart Achtergrondbelasting geur van ODZOB met het plangebied rood omcirkeld

Uit de uitsnede van de kaart Achtergrondbelasting geur van de ODZOB blijkt dat er ter plaatse van het plangebied sprake is van een zeer goede kwaliteit leefomgeving, zie figuur 4.1. Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Archeologie en cultuurhistorie

4.5.1 Archeologie

Normstelling en beleid

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.

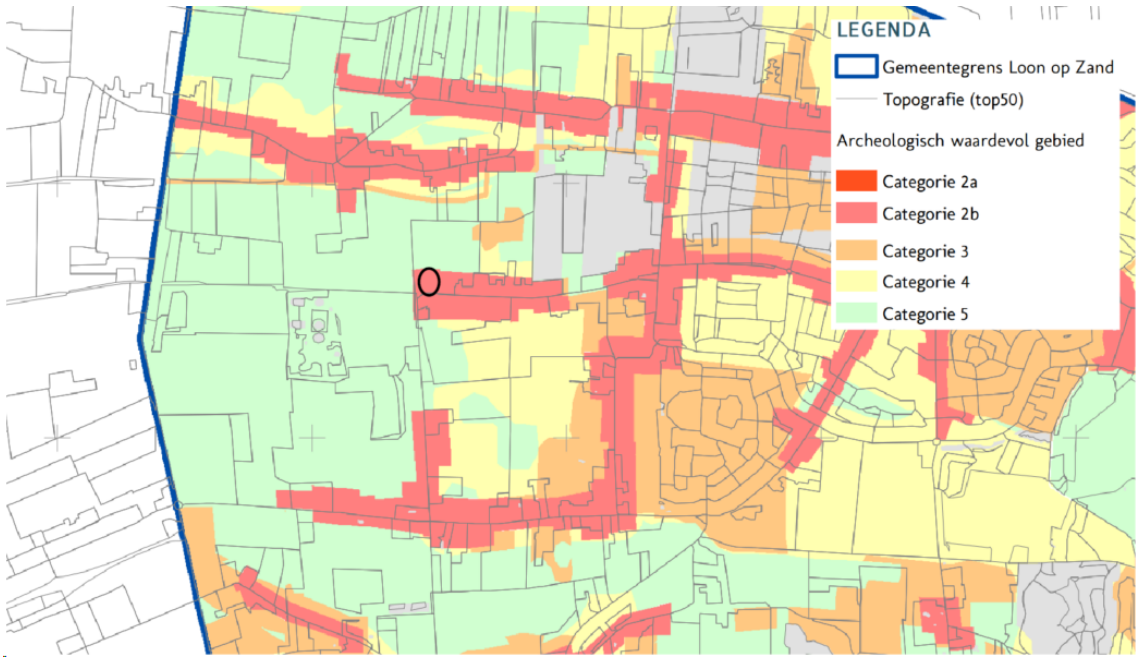
In 2017 heeft Vestigia voor de gemeente Loon op Zand kaarten gemaakt voor het archeologiebeleid van de gemeente. Het toelichtende rapport op de verwachtingskaart (waarden-/verwachtingenkaart) en de beleidsadvieskaart (maatregelenkaart) vormt de wetenschappelijke en ruimtelijke onderbouwing voor het hier geformuleerde gemeentelijke beleid en de gehanteerde onderzoeks- en ontheffingsregeling. De regeling wordt (door middel van dubbelbestemmingen) planologisch verankerd in de gemeentelijke bestemmingsplannen en gekoppeld aan de omgevingsvergunning. Op deze manier wordt door de gemeente Loon op Zand voldaan aan de

eisen van Erfgoedwet, Wro en Bro, terwijl tegelijkertijd een goede gemeentelijke balans is aangebracht tussen het behoud van archeologische informatie (de zorg voor het bodemarchief) en economisch-maatschappelijke criteria (tijd, kosten, procedures, regeldruk – zowel voor de burger c.q. veroorzaker als voor het de bevoegde overheid).

Op de archeologische maatregelenkaart van Loon op Zand is het gemeentelijk grondgebied opgedeeld in vijf (effectieve) maatregelcategorieën, die inzichtelijk maken of, en zo ja waar en wanneer, archeologisch (voor)onderzoek nodig is bij ruimtelijke planvorming en bodemingrepen en welke onderzoekeisen en ontheffingen daarbij gelden.

Toetsing

Conform de geactualiseerde archeologische maatregelenkaart (figuur 4.2) valt het plangebied binnen categorie 2b. Het betreft een gebied/terrein van archeologische waarde, waarvoor in principe een onderzoeksverplichting geldt bij een verstoringsoppervlak van 100 m^2 of meer en een diepte van meer dan 30 centimeter.



Figuur 4.2 Archeologische maatregelenkaart met aanduiding plangebied
(Bron: Gemeente Loon op Zand)

Bij de voorliggende ontwikkeling is sprake van een functiewijziging naar een reguliere woonbestemming. Voor deze ontwikkeling vinden er geen fysieke ingrepen plaats en worden de gronden niet geroerd. Specifiek gericht archeologisch onderzoek kan daarom achterwege gelaten worden en er kan gesteld worden dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.5.2 Cultuurhistorie

Normstelling en beleid

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. In

de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” dient te bevatten.

Toetsing
De regio, waartoe de buurtschap Erasstraat behoort, is van cultuurhistorisch belang vanwege het voor Noord-Brabant unieke slagenlandschap. De verschillende fasen van ontwikkeling van het landschap hebben er toe geleid, dat van het van oudsher aanwezige slagenlandschap nog slechts in het noordelijk deel van Kaatsheuvel herkenbaar is. In het gebied, waarvan het plangebied deel uitmaakt, is dit nauwelijks het geval.

Van een (verdere) aantasting van dit aspect van de cultuurhistorische waarden, die als karakteristiek kunnen worden aangemerkt voor dit deel van Kaatsheuvel, is dan ook geen sprake. Op andersoortige historische deelfacetten (geografisch, groen en stedenbouw) en evenmin op bouwkunst en zichtrelaties is binnen geldende beleidskaders een aanknopingspunt te vinden, die nopen tot een vergaande analyse.

Conform de 'Welstandsnota 2014' van de gemeente Loon op Zand wordt de Erasstraat aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol bebouwingslint. Het lint loopt van de Marktstraat parallel aan de Hoofdstraat en vervolgens als uitloper naar het buitengebied. In de overloop naar het gebied buiten de bebouwde kom is een interessante clustering van historische bebouwing te zien, waarin het klooster het scharnierpunt tussen het historische en het recentere deel vormt. Deze omgeving is van grote waarde en verdient speciale aandacht. Naar het buitengebied toe wordt de bebouwing in het historische lint meer landelijk en open van karakter; boerderijen en woonhuizen met natuurlijk materiaalgebruik bepalen het beeld.

Het initiatief aan Erasstraat 115 te Kaatsheuvel betreft een kleinschalige wijziging van de bestemming 'Agrarisch' naar de bestemming 'Wonen', waarbij binnen de bestemming 'Wonen' 200 m^2 aan bijgebouwen toegestaan is. Met de beoogde ontwikkeling wordt meerwaarde gecreëerd door de sloop van (een gedeelte van) bijgebouwen en het hergebruiken van waardevolle cultuurhistorische bebouwing in relatie tot het lint Erasstraat. Van aantasting van cultuurhistorische waarden is geen sprake, waardoor een nadere analyse op dit onderdeel niet noodzakelijk is.

4.5.3 Conclusie
De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Wegverkeerslawaai

4.6.1 Normstelling en beleid
Langs alle wegen - met uitzondering van 30 km/uur-wegen en woonerven - bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidzones waarbinnen de geluidhinder vanwege de weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidzone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van binnen- of buitenstedelijke ligging. De geluidbelasting wordt berekend aan de hand van de Europese dosismaat L_{den} (L day evening night). Deze dosismaat wordt weergegeven in dB. Deze waarde vertegenwoordigt het gemiddelde geluidsniveau over een etmaal.

Nieuwe situaties
Voor de geluidbelasting aan de buitengevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen binnen de wettelijke geluidzone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In bepaalde gevallen is vaststelling van een hogere waarde mogelijk. Deze hogere grenswaarde mag de maximaal toelaatbare hogere waarde niet te boven gaan. De maximale ontheffingswaarde in onderhavige situaties bedraagt 63 dB (binnenstedelijk gelegen woning).

Aftrek ex artikel 110g Wgh
De in de Wgh genoemde grenswaarden aan de buitengevels ten aanzien van wegverkeerslawaai betreffen waarden inclusief aftrek op basis van artikel 110g Wgh. Dit artikel houdt in dat voor het wegverkeer een aftrek mag worden gehanteerd welke anticipeert op het stiller worden van het wegverkeer in de toekomst door innovatieve maatregelen aan de voertuigen. De toegestane aftrek bedraagt: 5 dB voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen minder dan 70 km/u bedraagt. Voor wegen met een representatief te achten snelheid van 70 km/u of meer is de hoogte van de aftrek afhankelijk van de geluidbelasting exclusief aftrek. Bij een geluidbelasting van 56 dB en 57 dB mag een aftrek toegepast worden van respectievelijk 3 dB en 4 dB. Bij overige geluidbelastingen wordt een aftrek van 2 dB toegepast. De aftrek mag alleen worden toegepast bij toetsing van de geluidbelastingen aan de normstellingen uit de Wgh. In voorliggend onderzoek is gebruik gemaakt van een aftrek van 5 dB.

4.6.2 Toetsing
De geluidsgevoelige woonfunctie is op dit moment in de vorm van de bedrijfswoning reeds aanwezig. In de bestaande situatie is sprake van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat. Daardoor kan gesteld worden dat reeds voldaan wordt aan een goed geluidsklimaat ten aanzien van wegverkeerslawaai.

4.6.3 Conclusie
Het aspect wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeing.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Normstelling en beleid
Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:
- Bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde wordt overschreden.

Risicovolle inrichtingen
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

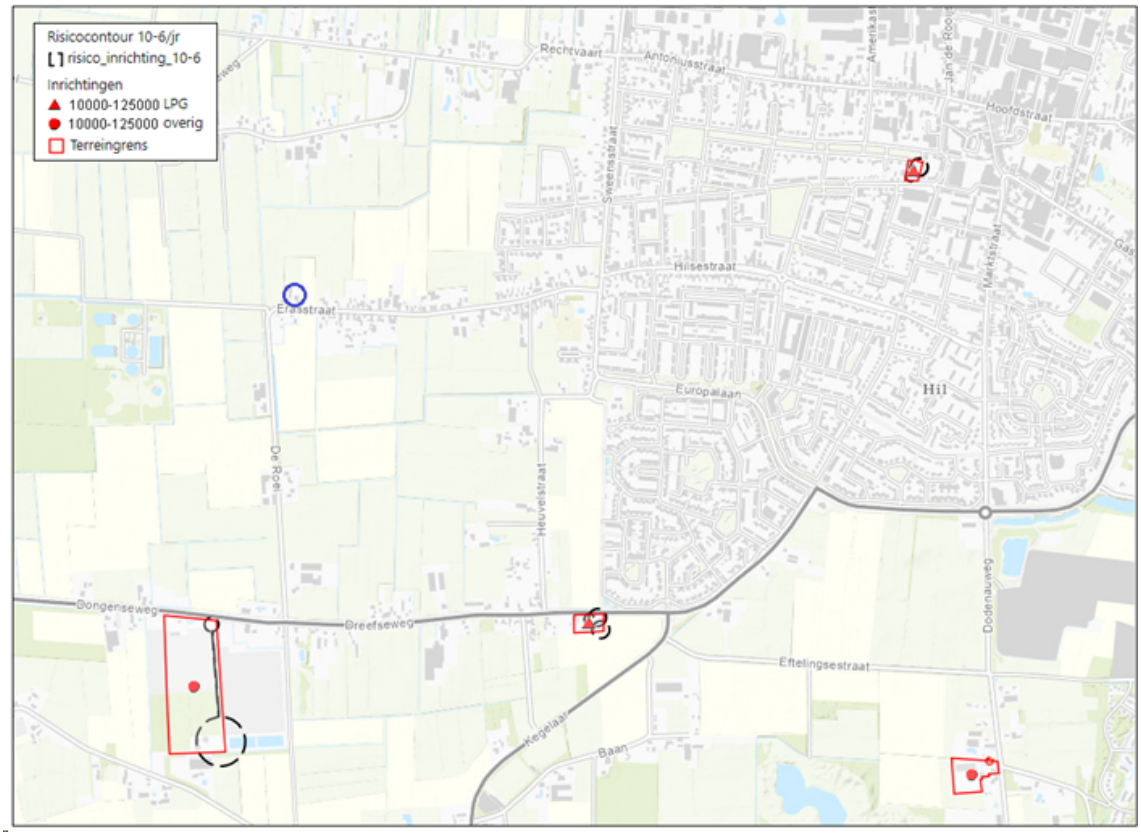
Vervoer van gevaarlijke stoffen
Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de regeling Basisnet in werking getreden. Het Bevt vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het Bevt en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^{-5} per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10^{-6} per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10^{-6} waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10^{-6} contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute.

Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes waarbinnen beperkingen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gelden. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 meter vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Voor het groepsrisico geldt op grond van het Bevt slechts een oriënterende waarde en alleen in bepaalde gevallen is het doen van een verantwoording van een toename van het GR verplicht.

Besluit externe veiligheid buisleidingen
In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op grond van het Bevb dient zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het PR en de hoogte van het GR als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

4.7.2 Toetsing
Ten aanzien van het aspect externe veiligheid is de woning relevant aangezien dit een kwetsbaar object is. Hoewel er feitelijk niets wijzigt (alleen de functie van de woning wordt omgezet van bedrijfswoning naar reguliere woning), is in het kader van een goede ruimtelijke ordening bekeken of de woning wellicht binnen het invloedsgebied van een risicobron is gelegen.

Overeenkomstig de risicokaart waarin relevante risicobronnen getoond worden, zijn er in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen te vinden met een externe werking. Ook vindt er geen transport van gevaarlijke stoffen plaats via de weg, het spoor, het water of door buisleidingen, zie figuur 4.3. Het groepsrisico hoeft niet berekend of verantwoord worden.



Figuur 4.3 Uitsnede risicokaart met het plangebied blauw omcirkeld *(Bron: Risicokaart)*

4.7.3 Conclusie

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

4.8 Luchtkwaliteit

4.8.1 Normstelling en beleid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij een ruimtelijke ontwikkeling uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 4.1 weergegeven.

Tabel 4.1 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO_2)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³
fijn stof (PM_{10})	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg / m³
fijn stof ($PM_{2,5}$)	jaargemiddelde concentratie	25 µg /m³

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekenende mate
In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO_2 en PM_{10} (= 1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m^2 bij één ontsluitingsweg en 200.000 m^2 bij twee ontsluitingswegen.

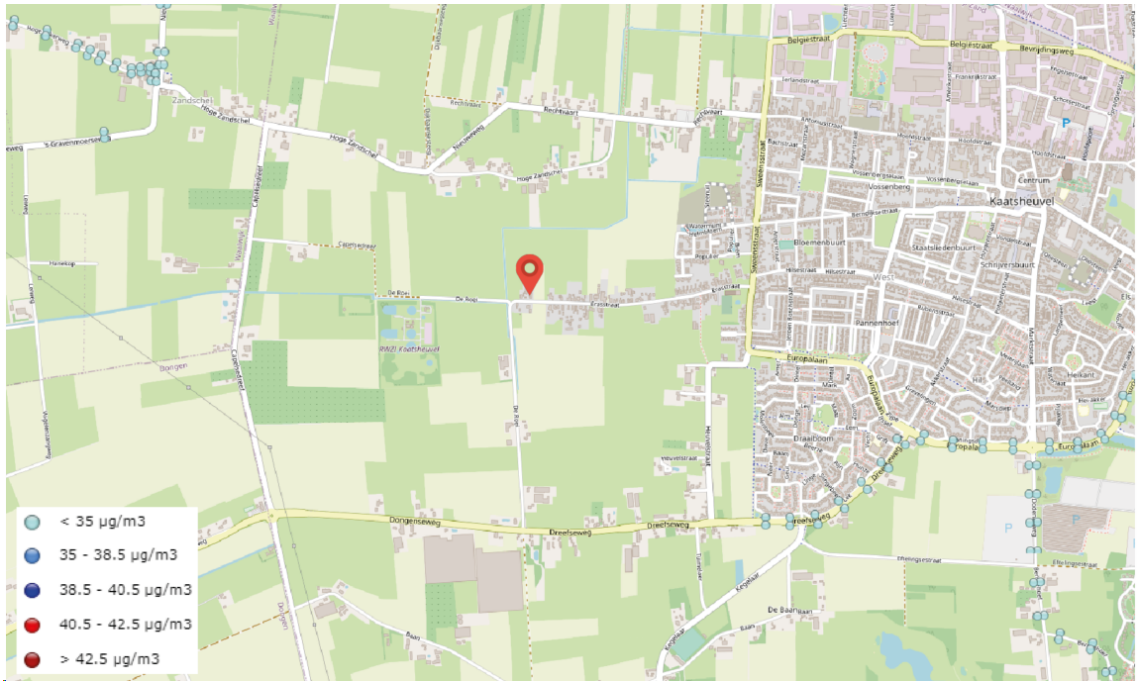
In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

4.8.2 Toetsing en conclusie

Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit is de woning relevant. Hoewel er feitelijk niets wijzigt (alleen de functie van de woning wordt omgezet van bedrijfswoning naar reguliere woning), is in het kader van een goede ruimtelijke ordening beoordeeld of gelet op de luchtkwaliteit een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

De beoogde ontwikkeling valt onder het Besluit niet in betekenende mate onder de categorie woningbouw tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg. Dit betekent dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit ter plaatse, en dat nader onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2021 die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De Zuidhollandsedijk is de maatgevende weg. Uit de NSL-monitoringstool (figuur 4.4) blijkt dat in 2021 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze wegen ruimschoots onder de grenswaarden lagen. Hierdoor is er ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Figuur 4.4 Kaart NSL met aanduiding plangebied *(Bron: NSL)*

4.9 Kabels en leidingen

4.9.1 Normstelling en beleid

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

4.9.2 Toetsing en conclusie

Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig. Het aspect kabels en leidingen staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.10 Bodem

4.10.1 Normstelling en beleid

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

4.10.2 Toetsing

In het kader van de beoogde ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in de bodem uitgevoerd. Bijbehorende rapportage is opgenomen als bijlage 1. Hierna wordt volstaan met een beknopte samenvatting.

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd, dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie voor een "verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming, niet lijnvormig" (VED-HE-NL). De bodem bestaat voornamelijk uit matig siltig, matig fijn zand. De bovengrond is bovendien zwak humeus. In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk géén bodemvreemde materialen aangetroffen.

Verkennend bodemonderzoek NEN 5740

De bovengrond ter plaatse van de inspoelzone is licht verontreinigd met PCB. Tijdens het eerder uitgevoerde verkennend bodemonderzoek bleek een mengmonster van de zintuiglijk schone bovengrond eveneens licht verontreinigd met PCB. Derhalve kan de lichte PCB verontreiniging niet per definitie gerelateerd worden aan de aanwezigheid van het asbestverdachte dak.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "verdacht, niet lijnvormig" dient te worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, bevestigd. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek.

Verkennend onderzoek asbest in bodem NEN 5707

Er zijn op het maaiveld geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In de bodem zijn zintuiglijk in de fractie > 20 mm geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Analytisch is in de fractie < 20 mm eveneens geen asbest aangetoond. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt gesteld dat er geen aanleiding bestaat tot het uitvoeren van een nader onderzoek asbest in bodem/puin. In geval van grondwerkzaamheden op de locatie behoeven er ten aanzien van asbest geen specifieke maatregelen te worden getroffen.

Resume

Gelet op de analyseresultaten worden, met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem, geen belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging verwacht.

Algemeen

Indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit, het “Handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie” of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing.

4.10.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.11 Water

4.11.1 Normstelling en beleid

Waterbeheer en watertoets

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijk planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van Waterschap Brabantse Delta, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het projectgebied relevante nota's, waarbij het beleid nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet

Provinciaal:

- Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021

Waterschapsbeleid

Het waterschap Brabantse Delta is onder andere verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente Loon op Zand. Het gaat hierbij om de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer - waaronder grondwater - heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van het waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij (nieuwe) ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak, en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater'.

4.11.2 Toetsing

Aan het waterhuishoudkundige systeem en het verhard oppervlak op het perceel vinden geen wijzigingen plaats. Het project heeft dan ook geen negatieve invloed op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse.

4.11.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.12 Ecologie

4.12.1 Normstelling en beleid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) en het beleid van de provincie ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland de uitvoering van het plan niet in de weg staan. In elk geval moet aannemelijk zijn dat vergunning of ontheffing van de van de bij of krachtens deze wet geldende verbodsbepalingen kan worden verkregen voor de activiteiten die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Dit is anders indien uit de Wnb voortvloeit dat een passende beoordeling moet worden gemaakt. Deze dient te zijn verricht ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan.

Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

a. Natura-2000 gebieden;
b. Bijzondere nationale natuurgebieden;
c. Natuurnetwerk Nederland (NNN).

<u>Natura-2000 gebieden</u>

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

Een bestemmingsplan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende

beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. alternatieve oplossingen zijn niet voor handen;
2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en
3. de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Bijzondere nationale natuurgebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) kan buitenom de gebieden die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden Natura 2000, ook gebieden aanwijzen als Bijzonder nationaal natuurgebied wanneer het gebied is opgenomen op een lijst als bedoeld in artikel 4, eerste lid, van de Habitatrichtlijn of het gebied onderwerp is van een procedure als bedoeld in artikel 5 van de Habitatrichtlijn. De beschermende werking die geldt voor gebieden die behoren tot Natura 2000, geldt in dat geval ook voor het bijzondere nationaal natuurgebied.

Natuurnetwerk Nederland (NNN) / Natuurnetwerk Brabant (NNB)

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. De provincie Noord Brabant hanteert daarvoor het begrip Natuurnetwerk Brabant (NNB). Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

a. soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
b. soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn; en
c. de bescherming van overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

Uitwerking Verordening uitvoering Wet natuurbescherming Noord-Brabant

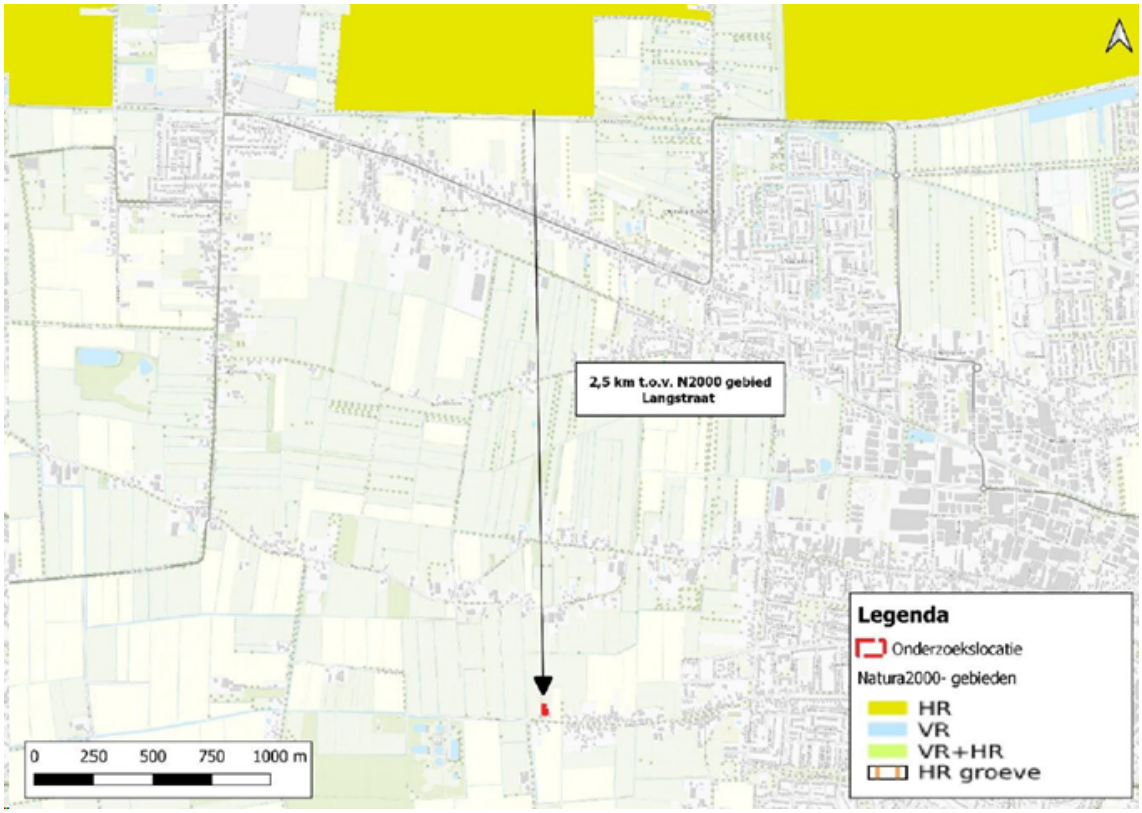
In de provincie Noord-Brabant wordt vrijstelling verleend voor het weiden van vee, voor het op of in de bodem brengen van meststoffen en voor agrarische beregening uit grondwater. In het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied, bestendig beheer of onderhoud in de landbouw of bosbouw, bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of natuurbeheer, of bestendig beheer of onderhoud van de landschappelijke kwaliteiten van een bepaald gebied worden vrijstellingen verleend ten aanzien van de soorten genoemd in bijlage 3 bij deze verordening. Het betreft aardmuis, bastaardkikker, bosmuis, bruine kikker, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, gewone pad, haas, huisspitsmuis, kleine watersalamander, konijn, meerkikker, ondergrondse woelmuis, ree, rosse woelmuis, tweekleurige bosspitsmuis, veldmuis, vos, wild zwijn en woelrat.

4.12.2 Toetsing

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. Bijbehorende rapportage is weergegeven als bijlage 2. Hierna wordt volstaan met een beknopte samenvatting.

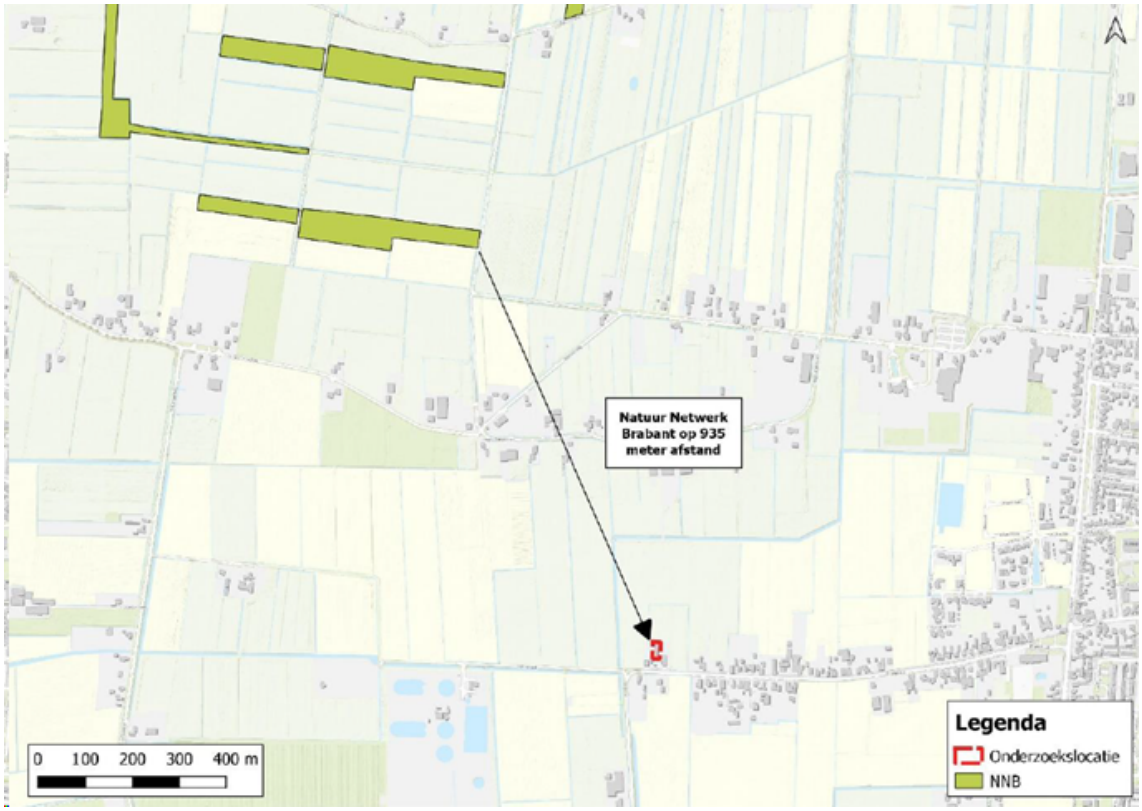
Gebiedsbescherming

De afstand tot het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Langstraat' is circa 2,5 kilometer, weergegeven in figuur 4.5. Externe effecten (bijvoorbeeld stikstofdepositie) als gevolg van de voorgenomen plannen op de onderzoekslocatie zijn, gezien de afstand tot de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden in combinatie met de aard van de plannen (waarbij de verkeersgeneratie niet verandert), niet te verwachten. Ook verstoring en verandering van de waterhuishouding is niet aan de orde. Vervolgonderzoek met betrekking tot Natura 2000-gebieden wordt niet noodzakelijk geacht.



Figuur 4.5 Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebied 'Langstraat' *(Bron: Econsultancy)*

Daarnaast maakt het plangebied geen deel uit van een gebied behorend tot het Natuurnetwerk Nederland. Het meest nabijgelegen gebied bevindt zich circa 935 meter ten noorden van het plangebied. In figuur 4.6 is de ligging ten opzichte van het Natuurnetwerk Nederland weergegeven.



Figuur 4.6 Ligging plangebied ten opzichte van Natuurnetwerk Nederland *(Bron: Econsultancy)*

Gezien de afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde deel van het Natuurnetwerk en gezien de aard van de voorgenomen ingreep zullen de wezenlijke waarden en kenmerken ten opzichte van de oorspronkelijke situatie niet veranderen. Vervolgonderzoek in het kader van het Natuurnetwerk Nederland wordt niet noodzakelijk geacht.

Soortenbescherming

De aanwezigheid van geschikt habitat voor de verschillende soorten en soortgroepen binnen het plangebied is weergegeven in tabel 4.2. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningstrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Tabel 4.2 Overzicht geschiktheid onderzoekslocatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen*
Broedvogels	algemeen	marginaal	mogelijk	nee	nee	werkzaamheden buiten het broedseizoen uitvoeren.
	jaarrond beschermd	ja	mogelijk	nee	nee	actieve huismusnesten mogen niet verstoord raken in het middenstuk van de schuur. Werkzaamheden buiten het broedseizoen uitvoeren (na 1 september of voor 1 maart).
Vleermuizen	verblijfplaatsen	nee	nee	nee	nee	aandacht voor verlichting tijdens werkzaamheden binnen het actieve vleermuisseizoen tussen zonsondergang en zonsopkomst.
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën.
Amfibieën		minimaal	mogelijk	nee	nee	
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en vlinders		nee	nee	nee	nee	-
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-

De actieve huismusnesten in het middenstuk van de schuur dat onaangetast blijft, mogen niet verstoord raken. De beoogde sloopwerkzaamheden aan de houten schuur ten noorden van dit schuurdeel dienen uitsluitend uitgevoerd te worden buiten het broedseizoen van de huismus. Het broedseizoen van huismussen betreft de periode tussen 1 maart en 1 september. Werkzaamheden aan het middenstuk van de schuur worden ontheffingsplichtig geacht en zijn in strijd met verbodsartikel 3.1 van de Wet natuurbescherming.

Voor de algemene broedvogelsoorten die op de onderzoekslocatie zijn te verwachten geldt dat, indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen worden uitgevoerd, er geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot deze soorten. In de Wet natuurbescherming wordt geen vaste periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot september worden aangehouden.

Ten aanzien van mogelijk foeragerende vleermuizen op de onderzoekslocatie wordt geadviseerd om te werken met vleermuisvriendelijke verlichting tijdens de werkzaamheden. Met name in het actieve vleermuisseizoen (1 april t/m 30 oktober) dient hier rekening mee te worden gehouden bij werkzaamheden tussen zonsondergang en zonsopkomst.

Met betrekking tot algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht waarbij al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het beschadigen van individuen te voorkomen.

4.12.3 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitwerking van het initiatief.

4.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.13.1 Normstelling en beleid

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van de omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Sinds 7 juli 2017 is een aanpassing van het Besluit m.e.r. in werking getreden met daarin een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Zo moet voor de ontwerpbestemmingsplanfase een m.e.r-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen milieueffectrapportage nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen.

4.13.2 Toetsing en conclusie

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject mer-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied van 2000 of meer woningen omvat (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2).

Bij voorliggende ontwikkeling is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject aangezien het gaat om een kleinschalige functiewijziging. Hier geldt daarom geen mer-beoordelingsplicht en kan verwezen worden naar jurisprudentie ECLI:NL:RVS:2021:1967.

Hoofdstuk 5 Toelichting op de juridische regeling

5.1 Wettelijke eisen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van onderhavige bestemmingsplantoelichting met bijlagen.

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is geregeld dat alle nieuwe ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen, digitaal moeten worden vervaardigd, met inachtneming van de daartoe wettelijk verplicht gestelde standaarden (thans SVBP2012, IMRO2012, STRI2012). Op die wijze zijn bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar en ook digitaal uitwisselbaar.

Daarnaast is in het Bro een aantal bepalingen opgenomen waaraan de regels van het bestemmingsplan moeten voldoen. Het gaat hierbij om een aantal begrippen, wijze van meten, regels ten aanzien van het overgangsrecht en de anti-dubbeltelbepaling. Belangrijke eis is dat het bestemmingsplan dient te voldoen aan de eis van rechtszekerheid. Dit betekent dat een bestemmingsregeling duidelijk en voor één uitleg vatbaar dient te zijn.

Ook de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is van belang voor bestemmingsplannen.

5.2 Opzet van de bestemmingsregeling

Ten aanzien van de opzet van de verbeelding en bestemmingsregeling is het volgende van belang.

Opzet verbeelding

Belangrijke eis is dat het bestemmingsplan dient te voldoen aan de eis van rechtszekerheid. Dit betekent dat een bestemmingsregeling duidelijk en voor één uitleg vatbaar dient te zijn. In aansluiting hierop en in relatie tot de digitale verplichting verdient het de voorkeur zoveel mogelijk onderdelen van de regeling op de verbeelding zichtbaar te maken en de regels zo transparant mogelijk te houden.

Voorts zijn de volgende eisen van toepassing:

- de ondergrond waarop de verbeelding is gebaseerd, geeft informatie over de actuele (kadastrale) situatie;
- op de verbeelding wordt met de bestemming en de aanduidingen aangegeven of, en zo ja welke bebouwing is toegestaan;
- op het renvooi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen;
- de volgorde van de bestemmingen in het renvooi komt overeen met de volgorde zoals van de regels (alfabetisch).

Tevens wordt in een onderhoek op de verbeelding de naam van het bestemmingsplan aangegeven, de datum van terinzagelegging, vaststelling en (eventueel) van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook is het identificatienummer van het bestemmingsplan en het kaartblad aangegeven. De kaart

bestaat uit 1 kaartblad op een schaal van 1:1.000.

De bestemming wordt door middel van hoofdletters aangeduid, zoals 'K' voor 'Kantoor'. Verder geldt het volgende:

- Maatvoeringsaanduidingen zoals de maximum goot- of boeibordhoogte worden aangegeven door middel van een matrix bij het bouwvlak.
- Op de verbeelding kunnen aanduidingen, zoals een plangrens of een gebied met wijzigingsbevoegdheid worden aangegeven.

Opzet regels

De indeling in hoofdstukken waarin de regels zijn opgenomen, kent de volgende vaste volgorde.

- In Hoofdstuk 1 Inleidende regels worden in de regels gehanteerde begrippen, voor zover nodig, gedefinieerd en wordt de wijze van meten bepaald.
- In Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels worden in alfabetische volgorde van de naam van de bestemmingen de regels gegeven waarmee die bestemmingen zoals die op de verbeelding voorkomen, nader worden omschreven.
- Hoofdstuk 3 Algemene regels bevat een aantal regels (voorheen bepalingen genoemd) die voor alle bestemmingen gelden, zoals een anti-dubbeltelbepaling of de bepaling welke wettelijke regeling van toepassing).
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels geeft regels voor bestaand gebruik en bestaande bebouwing en de titel van het plan.

Op grond van de wettelijke standaarden moet bij de opstelling van een bestemmingsbepaling (de regels) de volgende vaste volgorde gebruikt worden:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheid.

Een bestemmingsregel behoeft niet al deze elementen te bevatten. Dit is afhankelijk van de aard van de bestemming. Alle bestemmingen bevatten wel een bestemmingsomschrijving en bouwregels.

5.3 Toelichting op de gehanteerde bestemmingen

Artikel 3 Wonen - 1

Deze gronden zijn bestemd voor een reguliere woonfunctie. Binnen deze bestemming zijn tevens aan huis gebonden beroepen en diverse overige voorzieningen toegestaan.

5.4 Toelichting op de algemene regels

Deze algemene regels bestaan uit een aantal algemene, niet aan specifieke bestemmingen gekoppelde, regels.

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel
Een antidubbeltelbepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

De formulering van de antidubbeltelbepaling wordt bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.4 Bro).

Artikel 5 Algemene gebruiksregels
In dit artikel wordt genoemd welk gebruik van de gronden in ieder geval valt onder strijdig gebruik. Het gaat hierbij om onder andere het gebruik van de gronden ten behoeve van stort- of opslagplaats van goederen en aan het gebruik onttrokken machines of het gebruik ten behoeve van seksinrichtingen.

Artikel 6 Algemene afwijkingsregels
In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan afgeweken kan worden. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van regels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Dit betreft bijvoorbeeld de vrijstelling ten behoeve van afwijking van de voorgeschreven maten en percentages. Afwijking is overigens alleen mogelijk wanneer hiermee geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan aspecten als de woon- en milieusituatie van aangrenzende percelen.

Artikel 7 Overige regels
In dit artikel is een parkeerregeling opgenomen.

5.5 Toelichting op de overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht
In dit artikel wordt omschreven hoe wordt omgegaan met het bestaand gebruik en met de bestaande bebouwing ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Artikel 9 Slotregel
In dit artikel wordt de naam van de regels vastgesteld.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Naast de planologische haalbaarheid van de ontwikkeling zoals getoetst in voorgaande paragrafen, moet ook de financiële uitvoerbaarheid van de ontwikkeling aangetoond worden. In de Wet ruimtelijke ordening is de Grondexploitatiewet opgenomen. Hierin is geregeld dat gemeenten de mogelijkheid krijgen om kosten van de planontwikkeling te verhalen op grondeigenaren. Het kostenverhaal dient verplicht door de gemeente opgesteld te worden. De gemeente legt dit kostenverhaal vast in een exploitatieplan. Van een exploitatieplan kan worden afgeweken door in het kostenverhaal anderszins te voorzien (overeenkomst met alle grondeigenaren in het plangebied of volledig grondeigendom). In een bestemmingsplan is sprake van kostenverhaal (6.2.3 tot en met 6.2.5 Bro) als een bouwplan (6.2.1 Bro) wordt mogelijk gemaakt.

In dit geval is geen sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro. Kostenverhaal vindt plaats door middel van het heffen van leges. Zodoende is het niet nodig dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt of dat met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst wordt aangegaan om exploitatiekosten te verhalen. Wel wordt met initiatiefnemer een overeenkomst aangegaan waarin afspraken worden gemaakt over kostenverhaal vanwege eventuele tegemoetkoming in planschade.

Gelet op het voorgaande is het plan economisch uitvoerbaar.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient inzicht te worden gegeven in de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Het gaat daarbij zowel om de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de planvoorbereiding zijn betrokken alsook om de resultaten van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro.

6.2.1 Voorontwerpbestemmingsplan

Over het voorontwerp van het bestemmingsplan vond op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening overleg met diverse (overheids)organisaties plaats. Daarnaast lag het voorontwerp van donderdag 27 oktober 2022 tot en met woensdag 23 november 2022 voor inspraak ter inzage. Het bijbehorend verslag vooroverleg en inspraak is opgenomen als bijlage 3. Hierna wordt volstaan met een beknopte samenvatting.

Het vooroverleg vond plaats met de provincie Noord-Brabant, Waterschap Brabantse Delta, Brandweer Midden- en West Brabant, Brabant Water en Enexis. Van de provincie Noord-Brabant, Waterschap Brabantse Delta, Brandweer Midden- en West Brabant en Brabant Water ontving de gemeente Loon op Zand een vooroverlegreactie. In de tabel hieronder staan de reacties van de gemeente op de vooroverlegreacties.

	Reactie	Reactie gemeente

1	De provincie neemt kennis van het voorontwerp van het wijzigingsplan en van de inventarisatie van de ruimtelijke aspecten. Het wettelijk vooroverleg was daarmee afgerond.	Wordt voor kennisgeving aangenomen.
2	Waterschap Brabantse Delta geeft een positief wateradvies, omdat alle uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het voorontwerp wijzigingsplan. Verder wijst zij op het van toepassing kunnen zijn van gebods- en verbodsbepalingen op basis van de Keur voor het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden en het onttrekken/infiltreren van grondwater.	Wordt voor kennisgeving aangenomen.
3	Brandweer Midden- en West Brabant geeft aan dat er voor het voorontwerp wijzigingsplan geen belemmeringen vanuit het aspect externe veiligheid zijn.	Wordt voor kennisgeving aangenomen.
4	Brabant Water geeft aan dat er voor haar voor het voorontwerp wijzigingsplan geen belang speelt.	Wordt voor kennisgeving aangenomen.

De reacties geven geen aanleiding voor een aanpassing van het bestemmingsplan. Er zijn daarnaast geen mondelinge of schriftelijke inspraakreacties gekomen.

6.2.2 Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbesluit en het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken hebben conform het bepaalde in artikel 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening van 26 januari tot en met woensdag 8 maart 2023 zes weken ter inzage gelegen. In die periode kon een ieder zijn of haar zienswijze naar keuze schriftelijk of mondeling indienen.

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft de provincie tijdens de terinzagelegging een zienswijze naar voren gebracht. Deze is binnen de gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

De zienswijze heeft betrekking op de kwaliteitsverbetering landschap. Hieruit volgend is in nadere afstemming met de provincie en de gemeente Loon op Zand de toelichting van voorliggend bestemmingsplan beperkt aangepast. Verder zijn er geen zienswijzen naar voren gebracht.

6.2.3 Vaststelling

Na behandeling en vaststelling door de gemeenteraad wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.