Bestemmingsplan
Park Vossenberg Kaatsheuvel

Gemeente Loon op Zand

Vastgesteld



BRO
Ruimte om *in* te leven

Bestemmingsplan
Park Vossenberg Kaatsheuvel

Gemeente Loon op Zand

Vastgesteld

Rapportnummer:	P00595_13
IMRO-nummer:	NL.IMRO.0809.BPParkVossenberg-VA01
Datum:	10 januari 2022
Opdrachtgever:	Planpartners
Projectteam BRO:	JR, AD, TA
Concept:	februari 2020, april 2021
Voorontwerp:	augustus 2021
Ontwerp:	november 2021
Vaststelling:	12 februari 2022
Bron foto kaft:	BRO, Abstract 1
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van de herontwikkeling van Park Vossenberg te Kaatsheuvel, gemeente Loon op Zand.

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Ruimte om *in* te leven

Toelichting

Inhoudsopgave

	pagina
1. INLEIDING	**3**
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Opzet van de toelichting	6
2. PLANSCHRIJVING	**7**
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	11
3. BELEIDSKADER	**16**
3.1 Rijksbeleid	16
3.2 Provinciaal beleid	19
3.3 Regionaal beleid	20
3.4 Gemeentelijk beleid	21
4. OMGEVINGSASPECTEN	**25**
4.1 Algemeen	25
4.2 Geluid	25
4.3 Luchtkwaliteit	27
4.4 Externe veiligheid	29
4.5 Bodem	31
4.6 Water	33
4.7 Flora en fauna	35
4.8 Cultuurhistorie	39
4.9 Archeologie	40
4.10 Verkeer en parkeren	42
4.11 Bedrijven en milieuzonering	46
4.12 Geur	53
4.13 Kabels en leidingen	53
4.14 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	54
5. JURIDISCHE PLANOPZET	**55**
5.1 Juridisch-planologische opzet	55
5.2 Systematiek	55
5.3 Systematiek per bestemming	57

6. HANDHAVING **59**

7. FINANCIEEL-ECONOMISCHE ASPECTEN **61**
7.1 Verhaal van kosten 61
7.2 Economische uitvoerbaarheid 61

8. PROCEDURES **62**
8.1 Inspraak en omgevingsdialoog 62
8.2 Vooroverleg 64
8.3 Vaststellingsprocedure 64
8.4 Beroep 64

SEPARATE BIJLAGEN
Bijlage 1: Ladder voor duurzame verstedelijking
Bijlage 2: Kwaliteit bomenbestand
Bijlage 3: Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder
Bijlage 4: Standaard advies Veiligheidsregio
Bijlage 5: Verkennend (asbest in) bodemonderzoek
Bijlage 6: Verkennend asbest in grondonderzoek
Bijlage 7: Asbest in bodemonderzoek
Bijlage 8: Watertoets
Bijlage 9: Flora en fauna quickscan
Bijlage 10: Vleermuisonderzoek
Bijlage 11: Boom Effect Analyse bidlaan
Bijlage 12: Notitie AERIUS-berekening
Bijlage 13: Akoestisch onderzoek industrielawaai
Bijlage 14: Archeologisch bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek
Bijlage 15: Proefsleuvenonderzoek
Bijlage 16: Aanmeldingsnotitie m.e.r.
Bijlage 17: Verslag inspraak
Bijlage 18: Verslag vooroverleg en ambtshalve aanpassingen
Bijlage 19: Nota van zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De Stichting Elde-Maasduinen is voornemens zorgcentrum De Vossenberg aan de Antoniusstraat 1 in Kaatsheuvel, gemeente Loon op Zand te herontwikkelen. De opzet van het voormalig zorgcentrum en de functionaliteit van de bewonerskamers voldeden niet aan de wensen en eisen van de huidige en toekomstige bewoners met zware zorgvraag. Omdat het verbouwen erg duur was, is gekozen voor vervangende nieuwbouw.

Het initiatief omvat het slopen van het bestaande zorgcentrum, de bouw van nieuwe verpleeghuisappartementen en reguliere appartementen, de verbouwing van de monumentale kapel tot een ontmoetingsruimte en de herinrichting van het achterterrein tot een park, met een vijver, dierenweide, moestuin en het realiseren van een 'kapschuur' met dagbesteding voor ouderen.

Een deel van de plannen van Park Vossenberg past niet binnen de vigerende beheersverordening. Een deel van de plannen is wel al mogelijk op basis van de vigerende beheersverordening en die plannen worden of zijn gerealiseerd. De gemeente acht het van groot belang om alle onderdelen in ruimtelijk-planologische samenhang te bezien en mede om die reden is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft de locatie Vossenberg aan de Antoniusstraat 1 in Kaatsheuvel. De zuidzijde van de locatie maakt onderdeel uit van de lintbebouwing aan de Antoniusstraat. Ten westen, noorden en oosten wordt het plangebied omsloten door bedrijvenpark Kaatsheuvel.

De Antoniusstraat is, vanaf het centrum van Kaatsheuvel beschouwd, de laatste gewone woonstraat. Aan beide zijden van de straat zijn woningen in lintbebouwing gesitueerd. Aan de achterzijde van de tuinen van de woningen (noordzijde) begint het bedrijventerrein.

De locatie is kadastraal bekend als gemeente Loon op Zand, sectie L, nummer 2987 en is eigendom van Elde-Maasduinen. De locatie Park Vossenberg is circa 60.000 m² groot. Aan de noordzijde van het eigendom van Elde-Maasduinen is omwille van het kunnen realiseren van een langzaamverkeersverbinding met de Belgiëstraat, een gedeelte van de percelen met nr. 75 en 881 aan het plangebied toegevoegd.

Figuur 1.1 geeft de globale ligging en begrenzing van het plangebied weer.

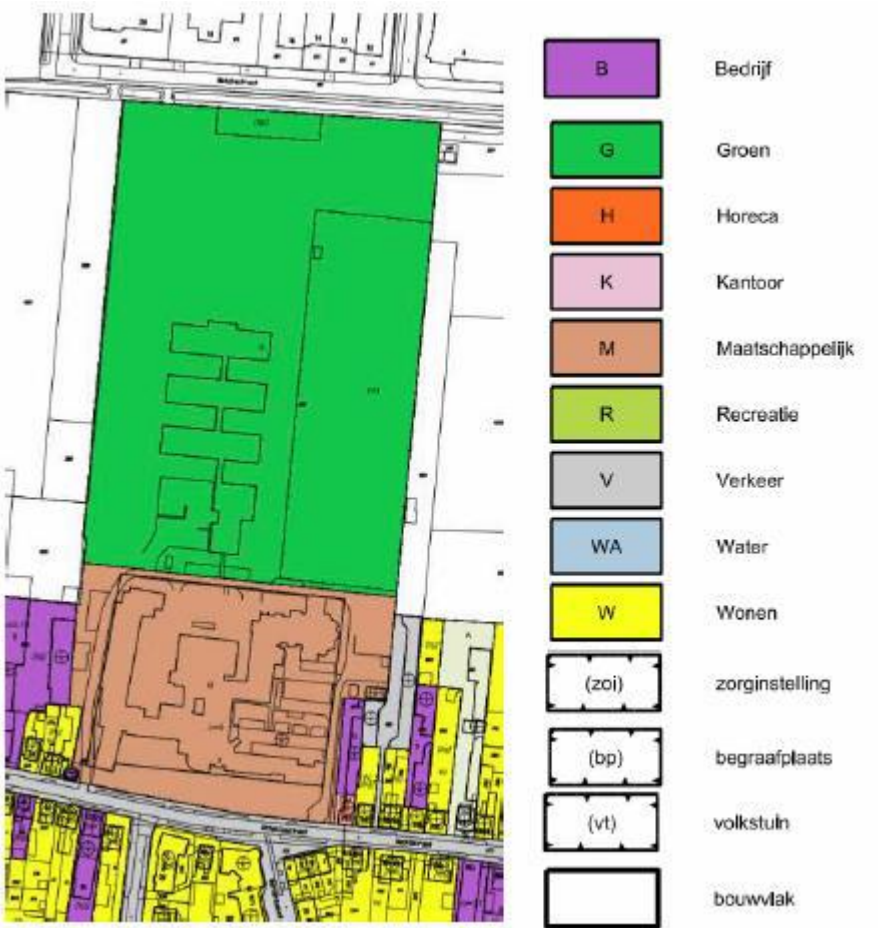


Figuur 1.1: Ligging en begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Van toepassing voor het plangebied is de beheersverordening ‘Woongebieden Kaatsheuvel’, op 20 september 2012 door de gemeenteraad van Loon op Zand vastgesteld. De beheersverordening ‘Woongebieden Kaatsheuvel’ vormt het toetsingskader voor bouwactiviteiten en gebruik van gronden in de kern Kaatsheuvel.

De gronden in het plangebied hebben de bestemmingen “Maatschappelijk” (voorterrein) met de aanduiding ‘zorginstelling’ en “Groen” (achterterrein) met de aanduidingen ‘begraafplaats’ en ‘volkstuin’. Onderstaand is de verbeelding behorende bij de beheersverordening weergegeven.



Figuur 1.2: Uitsnede verbeelding behorende bij beheersverordening 'Woongebieden Kaatsheuvel'

Voor de noordwestelijke hoek van het plangebied gelden de bestemmingsplannen 'Bedrijvenpark Kaatsheuvel' (vastgesteld 14 december 2016) en 'Bedrijvenpark Kaatsheuvel gebied 2' (vastgesteld 19 mei 2016). Het plangebied heeft in bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Kaatsheuvel' de bestemmingen 'Verkeer' en 'Water' en in het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Kaatsheuvel gebied 2' de bestemmingen 'Verkeer', 'Water' en 'Waterstaat – Waterlopen'.

Een deel van de plannen van Park Vossenberg past niet binnen de vigerende beheersverordening 'Woongebieden Kaatsheuvel'. Een deel van de plannen is wel al mogelijk op basis van de vigerende beheersverordening. Zo past een deel van de bebouwing niet binnen het bouwvlak en de opgenomen afmetingen en is strijdig qua gebruik. De noodzaak voor kwalitatieve zorghuisvesting was erg groot. Hierdoor is besloten om bouwdeel 1 te realiseren binnen de vigerende beheersverordening. Deze realisatie dient als onderdeel van de nieuwe plannen voor Park Vossenberg te worden gezien.

De gemeente acht het van groot belang om alle onderdelen in samenhang te bezien. Om deze reden is een bestemmingsplan opgesteld voor het gehele plangebied.

1.4 Opzet van de toelichting

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart), de regels en een toelichting. Alleen de regels en de verbeelding zijn juridisch bindend. De toelichting geeft een onderbouwing en uitleg.
Het volgende hoofdstuk omvat de beschrijving van de huidige en toekomstige situatie, waarna het derde hoofdstuk een korte omschrijving geeft van het geldende beleid van de diverse betrokken overheden en de conclusies van en toetsing aan dit beleid.

In het vierde hoofdstuk vindt toetsing plaats van de omgevingsaspecten (milieu- en waarden). Het vijfde hoofdstuk bevat de juridische toelichting, met een beschrijving en onderbouwing van de opbouw van de regels en verbeelding.

Handhaving is opgenomen in hoofdstuk zes. Een ontwikkeling dient ook financieel en maatschappelijk haalbaar te zijn. Dat is het onderwerp van hoofdstuk zeven. Hoofdstuk acht omvat een beschrijving van de procedures.

2. PLANSCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Huidige ruimtelijke structuur

Zorgcentrum Vossenberg is in 1970 gebouwd op het terrein van het voormalige Missiehuis Sint Antonius. Deze locatie verzorgde de opleiding van priester-missionarissen. Het complex omvatte toen o.a. een drukkerij, bakkerij en tuinderij. Nu zijn alleen nog de groene cour met bomenrij, de kapel uit 1934 en een kleine begraafplaats achter de cour overgebleven. De cour, kapel en begraafplaats hebben binnen de gemeente Loon op Zand een beschermde status.

Op de locatie zijn in de huidige situatie twee deelgebieden te onderscheiden:

- Het woongedeelte (versteende zuidelijke deel) van de locatie. In dit gedeelte staat het bestaande zorgcentrum, de kapel, bijgebouwen en parkeerplaatsen. Het nieuwe verpleeghuis, bouwdeel 1, is sinds november 2020 in gebruik. De kapel is reeds in gebruik sinds april 2019.
- Het park (groene noordelijke deel) van de locatie. Dit deel is de 'cour' van het voormalig missiehuis, met volkstuinen, begraafplaats en de inmiddels verwijderde interim-huisvesting.

Verkeer
De huidige locatie kent twee toegangswegen; beide gesitueerd aan de Antoniusstraat. Op de locatie is een rondgaande weg, die langs de verschillende parkeerplaatsen op het terrein gaat. Op het woongedeelte zijn nauwelijks afgescheiden voetpaden. Voetgangers konden de inmiddels verwijderde de interim huisvesting via de weg en de parkeerplaatsen bereiken. Tussen de grote bomen op het achterterrein ligt het zogenaamde bidlaantje; een onverhard wandelpad vanaf kapel tot aan de begraafplaats.

Groen
Het groen op het woongedeelte van het terrein bestaat uit de voortuin aan de Antoniusstraat en een groenstrook (grasveld met bomen) aan de noordzijde van het bestaande zorgcentrum. De cour van het voormalig missiehuis is, met uitzondering van de inmiddels verwijderde interim-huisvesting, groen van karakter. In de huidige inrichting zijn drie elementen te onderscheiden: begraafplaats, volkstuinen en bidlaantje. De huidige inrichting, met uitzondering van de begraafplaats, maakt een rommelige indruk. De groene kwaliteit van het terrein komt op dit moment te weinig tot haar recht.

Het grote aantal bomen zorgt voor de groene kwaliteit van de locatie. In totaal staan er bijna 250 bomen op de locatie. De kwaliteit van deze bomen is middels een bomeninventarisatie onderzocht. Deze bomeninventarisatie[1] is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan. Van elke boom is de positie, de soort, de omvang (hoogte, kroondiameter en stamdiameter) en vitaliteit opgenomen. Uit de inventarisatie blijkt dat ongeveer 25 bomen een verwachte levensduur hebben van minder dan 10 jaar. De onderhoudstoestand en vitaliteit (combinatie van conditie, groeiplaats en verwachte levensduur) van de bomen op het terrein heeft aandacht (maatregelen) nodig. Het speerpunt hierbij is de laan met paardenkastanjes.

[1] Van Duijnhoven Boomverzorging en Advies, Kwaliteit bomenbestand, d.d. 15 november 2016

2.1.2 Oorspronkelijke bebouwing

Voor aanvang van de ontwikkeling van Park Vossenberg stonden op de locatie de volgende gebouwen:
1. (Voormalig) zorgcentrum Vossenberg
2. Interim huisvesting Kompas
3. Kapel
4. Bijgebouwen

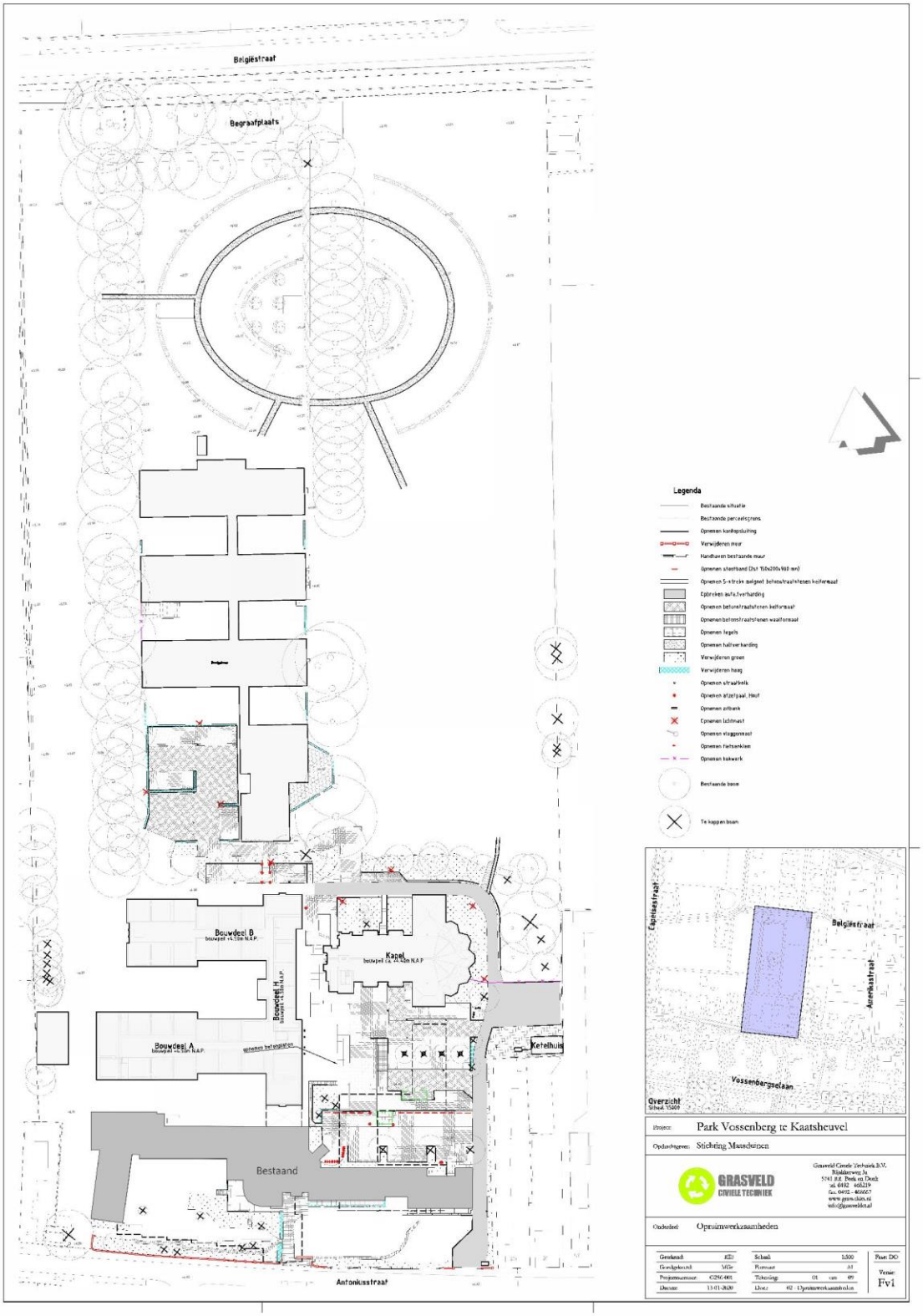
In het voormalig zorgcentrum Vossenberg waren 93 bewonerskamers van ongeveer 23 m² gesitueerd. Het grootste deel van de bewonerskamers bevond zich in de vleugels aan de Antoniusstraat. Dit deel van het voormalig zorgcentrum is vier verdiepingen hoog. Op de begane grond van het voormalig zorgcentrum waren de algemene voorzieningen gehuisvest. De grootkeuken en de kantoren van het voormalig zorgcentrum bevonden zich achter de vleugels met bewonerskamers. Dit deel van het voormalig zorgcentrum is gesloopt. Op deze plaats staat nu het nieuwe verpleeghuis (bouwdeel 1).

De opzet en functionaliteit van de bewonerskamers in het voormalig zorgcentrum voldeden niet aan de wensen en eisen van de bewoners met een (steeds zwaarder wordende) zorgvraag. Omdat het niet mogelijk was het voormalig zorgcentrum te verbouwen tot een functioneel verpleeghuis, is gekozen voor vervangende nieuwbouw. Het nieuwe verpleeghuis is eind 2020 in gebruik genomen.

In de tuin van het voormalig zorgcentrum stond de interim huisvesting Kompas. Kompas was opgebouwd uit semipermanente units van De Meeuw. Kompas was in gebruik als woonvoorziening voor mensen met dementie; een doelgroep die niet in het voormalig Zorgcentrum kon wonen. De gemeente Loon op Zand had voor Kompas een tijdelijke vrijstelling van het bestemmingsplan verleend. Kompas is in het voorjaar van 2021 gedemonteerd en afgevoerd.

De kapel dateert uit 1934 en heeft, samen met de begraafplaats en bidlanen een binnen de gemeente Loon op Zand beschermde status als gemeentelijk monument. Op 1 januari 2017 is de kapel officieel onttrokken aan de erediensten. De kapel is verbouwd en sinds april 2019 in gebruik als ontmoetingsruimte. Op 2 januari 2020 is aan de kapel een commerciële horecavergunning verleend.

Op het parkeerterrein aan de zijde van de kapel staat een bijgebouw, oorspronkelijk in gebruik als opslagruimte. Dit gebouw is verbouwd tot het ‘energiehuis’ van Park Vossenberg.



Figuur 2.1: Situatie bij aanvang van de realisatie van het verpleeghuis (maart 2019)



Figuur 2.2: Foto bestaand zorgcentrum Vossenberg



Figuur 2.3: Foto bestaande kapel op Park Vossenberg



Figuur 2.4: Foto interim huisvesting Kompas (inmiddels verwijderd) en doorkijk in een bidlaantje



Figuur 2.5: Foto interim huisvesting Kompas (inmiddels verwijderd) en doorkijk in een bidlaantje



Figuur 2.6: Foto bouwdeel 1 in aanbouw (begin 2020)



Figuur 2.7: Foto bouwdeel 1 in aanbouw (begin 2020)

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Het woon-zorg concept van Park Vossenberg

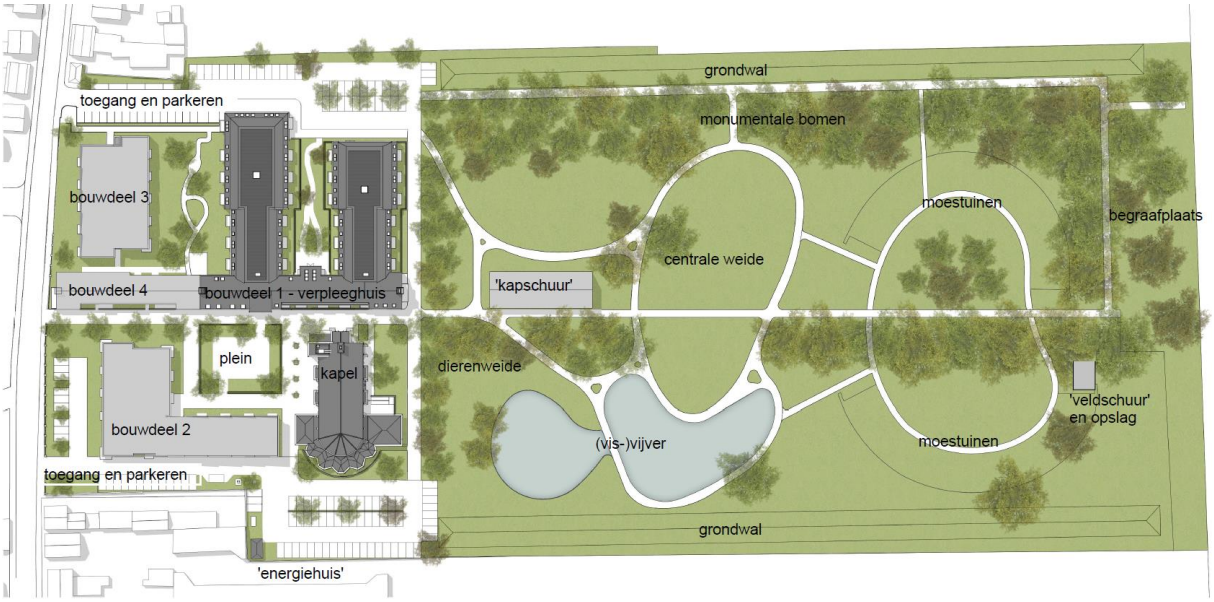
Park Vossenberg kent een nieuw concept van wonen en zorgverlening voor mensen met een zware of lichte zorgvraag. De bewoners van Park Vossenberg wonen in een beschermde woonomgeving. Bewoners kunnen kiezen voor een tweekamer verpleeghuisappartement met een intramuraal pakket of een twee- of driekamerappartement met afname van extramuraal pakket (volledig pakket thuis of modulair pakket thuis).

Park Vossenberg beschikt over voldoende ontmoetingsruimtes waar mensen gezamenlijk kunnen eten, met een hobby bezig zijn of gewoon rustig samen een deel van de dag doorbrengen. Bewoners die minder behoefte aan het gemeenschappelijke hebben, blijven 'thuis' of gaan naar een andere plek op Park Vossenberg. De bewoners van Park Vossenberg hebben alle vrijheid om zich op Park Vossenberg te bewegen en kunnen zelfstandig naar het centrale plein, de verschillende plekken in het Park, de binnentuinen en de 'groene dagbesteding'.

2.2.2 Stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp

Park Vossenberg is openbaar. Het plein ligt centraal in het plan, met daarom heen het zorgcomplex, kapel en appartementen. Op de kop van het Park Vossenberg, aan de zuidzijde van de locatie, zijn de gebouwen (zorgcomplex, kapel en appartementen) gesitueerd. Een centrale lange lijn, gerelateerd aan het landschappelijke verkavelingspatroon en de beide bidlaantjes verbindt de gehele hele locatie van begin tot eind in een rechte lijn. De lijn begint aan het oude lint aan de zuidzijde (Antoniusstraat) en eindigt ter plekke van de entree van de begraafplaats helemaal in het noorden. De lijn presenteert zich als groene zone aan de Antoniusstraat. Aan de lijn ligt de kloosterkapel prominent aan het centrale plein, dat het hart is van het residentiële deel van Park Vossenberg. Centraal thema voor de hele ontwikkeling van Park Vossenberg is 'ontmoeten'. Van bewoners en niet-bewoners, van jong en oud, van zorgbehoevend en zelfstandig wonend, van mens en natuur, van actief bezig zijn en ontspannen. Daarnaast biedt Park Vossenberg een beschermde omgeving met boeiende binnentuinen voor bewoners die daar baat bij hebben.

Het zorgcomplex (Bouwdeel 1) is het hoofdgebouw van de nieuwe stedenbouwkundige setting. De nieuwe volumes aan de Antoniusstraat passen in de bestaande structuur van lintbebouwing. Het centrale plein en kapel zijn vanaf de Antoniusstraat zichtbaar. Het plein is voor voetgangers en fietsers via 'de centrale lijn' bereikbaar. De ontsluiting van de locatie voor auto's gebeurt via twee entrees aan de grenzen van de locatie. Parkeren vindt plaats aan de oost- en westkant van de locatie.



Figuur 2.8: Stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp Park Vossenberg

2.2.3 Planbeschrijving

Het plan betreft de herontwikkeling van zorgcentrum De Vossenberg in Kaatsheuvel. Het plan omvat het slopen van het bestaande zorgcentrum, de bouw van nieuwe verpleeghuisappartementen en reguliere appartementen, de verbouwing van de monumentale kapel tot een ontmoetingsruimte en de herinrichting van het achterterrein tot een park, met een vijver, dierenweide, moestuin en het realiseren van een ‘kapschuur’ met dagbesteding voor ouderen.

Hieronder worden de verschillende planelementen beschreven.

Bouwdeel 1: 89 intramurale verpleeghuisappartementen (tweekamerappartementen, circa 46 m²), voorzieningen voor de bewoners en voorzieningen voor de organisatie. De functie van Bouwdeel 1 is een woongebouw met 24-uurs zorg (intramuraal). Totale omvang bedraagt circa 8.500 m² bruto vloeroppervlak verdeeld over drie verdiepingen. Eigenaar: Elde-Maasduinen.
Bouwdeel 1 past binnen het bestemmingsvlak van de geldende beheersverordening en hiervoor is inmiddels een omgevingsvergunning voor het bouwen voor verleend. De bouw is inmiddels gereed.
In voorliggend bestemmingsplan is een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen om de 89 (intramurale) zorgwoningen in bouwdeel 1 om te zetten naar 35 woningen indien er vraaguitval is naar (intramurale) zorgwoningen.

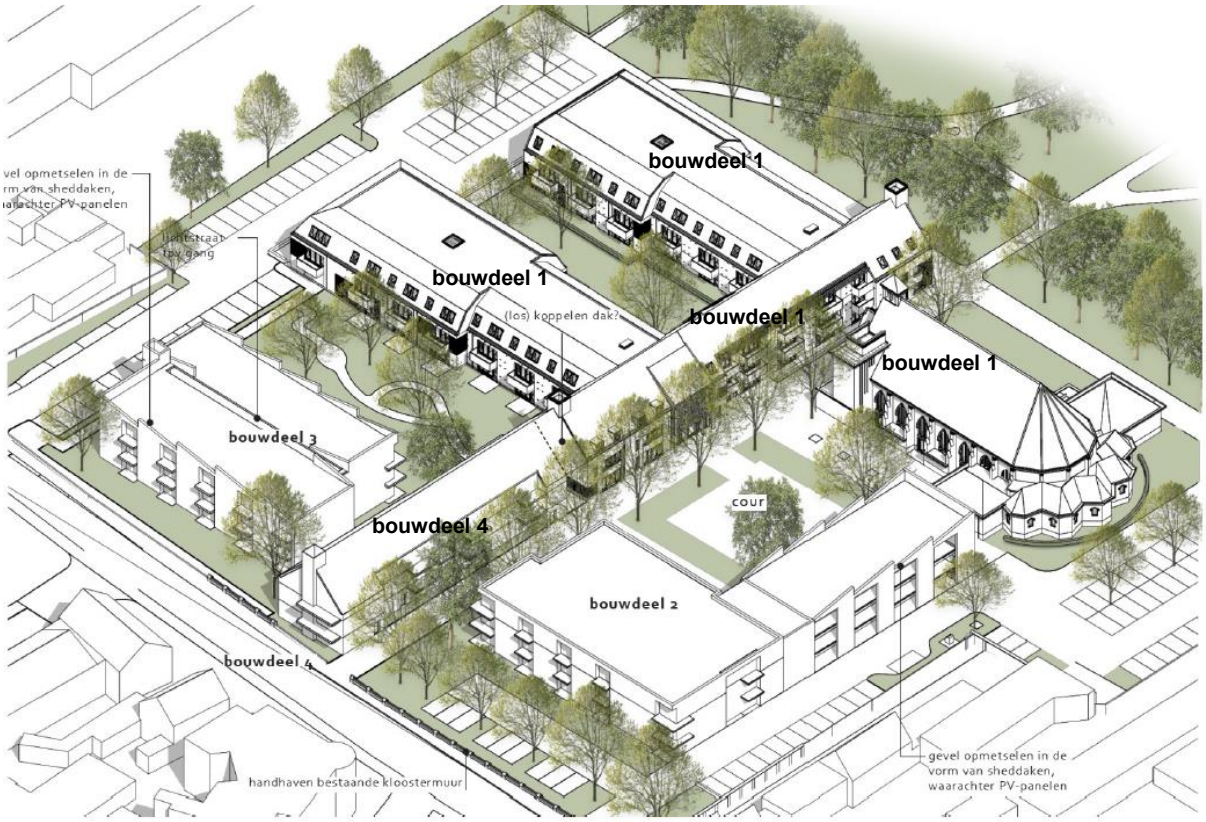
Bouwdeel 2: 38 sociale aanleunappartementen. Totale omvang bedraagt circa 3.000 m² bruto vloeroppervlak, verdeeld over drie bouwlagen. Zeer waarschijnlijk wordt de plaatselijke woningcorporatie Casade de eigenaar van het gebouw.

Bouwdeel 3: een losstaand bouwdeel met 29 sociale aanleunappartementen. Het gebouw bestaat uit drie bouwlagen. Zeer waarschijnlijk wordt de plaatselijke woningcorporatie Casade de eigenaar van het gebouw.

Bouwdeel 4: een bouwdeel (in het verlengde van Bouwdeel 1) met 12 vrije sector-appartementen.

Park Vossenberg	Bd1	Bd2	Bd3	Bd4	*subtot*
Verpleegappartementen intramuraal	89	0	0	0	*89*
Verpleegappartementen extramuraal	0	0	0	0	*0*
Aanleunappartementen sociaal	0	38	29	0	*67*
Vrije sector appartementen (< 75 m2)	0	0	0	3	*3*
Vrije sector appartementen (75 m2 - 90 m2)	0	0	0	9	*9*
subtotalen	*89*	*38*	*29*	*12*	*168*
totaal			***168***		

Figuur 2.9: Programma woon- en zorgprogramma locatie Vossenberg



Figuur 2.10: Stedenbouwkundig schetsmodel

Bouwdeel Kapel: De primaire functie van de Kapel is de grote ontmoetingsruimte voor de ruim 150 bewoners en de bezoekers van Park Vossenberg. De Kapel beschikt over een commerciële horeca-vergunning die activiteiten voor maatschappelijke organisaties en verenigingen, een sociaal restaurant en (incidenteel) bezoek van buitenaf mogelijk maakt. In de Kapel is een ruimte waar Elde-Maasduinen dagverzorging voorziet aan ouderen. Deze ruimte wordt ook gebruikt voor kerkdiensten (op zondag). Voor de Kapel is een terras, waar bezoekers van de kapel een drankje kunnen gebruiken.

Bouwdeel 'Kapschuur': in de 'kapschuur' is dagbesteding voor ouderen voorzien. Tevens kan dit bouwdeel dienen als ontmoetingsruimte. De dagbesteding is bedoeld voor bewoners van Park Vossenberg en andere inwoners uit Kaatsheuvel.

Energiehuis: Klein bestaand gebouw, dat wordt verbouwd tot het 'Energiehuis' (energiecentrale) van Park Vossenberg. De locatie van de WKO bronnen (warm en koud) zijn reeds bekend, vergund en geboord. Het energiehuis is de distributie-centrale van de WKO voor alle bouwdelen in Park Vossenberg. Vanuit het Energiehuis lopen leidingen naar de verschillende bouwdelen op Park Vossenberg. De warmtepompen zijn in de afzonderlijke gebouwen ondergebracht. Elde-Maasduinen blijft eigenaar van de installatie.

Opslag-gebouw: In dit los gebouw, uitgevoerd als een soort fietsenstalling, staan fietsen, scootmobielen, tilapparatuur en zuurstofflessen.

Klantstation: Dit is een soort trafo van Enexis. Vanuit dit station gaan de elektriciteitsleidingen naar de bouwdelen op Park Vossenberg.

Vijver – visvijver: De vijver is bedoeld voor opvang van het regenwater op de bouwdelen en het terrein van Park Vossenberg. De vijver heeft een overstort op de watergang aan de Belgiëstraat. In de vijver zullen vissen (met name karpers) worden uitgezet. Aan de oevers van de visvijver zal een vissteiger worden gerealiseerd. Buurtbewoners (in een nog op te zetten visvereniging) zullen de visvijver gaan onderhouden.

Dierenweide: De dierenweide is een afgeschermd deel in de buurt van de visvijver. Er is een dierenverblijf. In de dierenweide lopen diverse soorten klein vee, zoals schapen, geiten, kippen, konijnen, enzovoort. In paragraaf 4.12 is een overzicht opgenomen van de beoogde diersoorten en –aantallen.

Centrale weide: De centrale weide is de 'buiten-ontmoetingsplek' van Park Vossenberg. Op de Centrale weide kunnen verschillende activiteiten worden georganiseerd. Dit kan een concert zijn, maar ook een rommelmarkt.

Moestuinen/volkstuinen: Elde-Maasduinen heeft gekozen voor een gemeenschappelijk moestuinencomplex, waarin eigen kassen en tuinhuisjes niet meer zijn toegestaan. Naast het verbouwen van groenten en fruit in de gemeenschappelijke moestuinen, zijn de 'hobby-tuinders' als vrijwilliger betrokken bij het onderhoud van Park Vossenberg. De 'hobby-tuinders' zullen de hagen, bomen, struiken, paden en hekwerken onderhouden. Elde-Maasduinen zal zelf, samen met bewoners van Park Vossenberg, ook een deel van de moestuinen bewerken en beheren. Elde-Maasduinen heeft met elke 'hobby-tuinder' een contract gesloten. Voor de moestuinen is een tijdelijke vrijstelling verleend.

Fietspad: Het fietspad is eigendom van Elde-Maasduinen, maar wordt gefinancierd door de gemeente. Het fietspad is openbaar en verbindt het industrieterrein (en Sprang Capelle) met het centrum van Kaatsheuvel.

Monumentale bomenrij en begraafplaats: In het park zijn een begraafplaats en onverharde wandelpaden (bidlaantjes) onder bomenrijen. Deze onderdelen van het park zijn geclassificeerd als gemeentelijk monument. Bij de grondexploitatieovereenkomst is een registerblad van de gemeente opgenomen met omschrijving en de voorwaarden van het gemeentelijk monument.

Aarden wallen: De aarden wallen, met begroeiing, zorgen ervoor dat de bedrijfsomgeving niet zichtbaar is vanuit het Park. De aarden wallen zijn gemaakt met grond en zand, afkomstig uit de (vis-)vijver.

2.2.4 Buitenruimte van Park Vossenberg

Voorterrein
Het groene karakter van Park Vossenberg begint aan de Antoniusstraat met de voortuin van Bouwdeel 2 en de centrale straat tussen de Bouwdelen 1 en 2. Het terras van ontmoetingsruimte Kapel ligt aan een groen kerkplein met kiosk (of follie). Bouwdeel 1 heeft een besloten binnentuin met beleefplekken voor bewoners. De open tuin tussen de beide woonvleugels van Bouwdeel 1 verbindt het gebouw met de wandelpaden van het Park.

Park Vossenberg is een veilige woon- en leefomgeving. De verkeersafwikkeling en het parkeren vinden daarom aan de randen plaats. Bij het parkeren zijn de verschillende stromen uit elkaar gehaald. Bewoners, personeel en bezoekers hebben elk hun eigen zone waar geparkeerd wordt. De bewoners van de appartementen parkeren zo dicht als mogelijk bij de entree van hun gebouw. De bezoekers van de bewoners parkeren dicht bij de entree van de bouwdelen 1 en 2, te weten aan de zijde van de kapel. Personeel zal voornamelijk gebruik maken van de parkeerzone aan de westzijde van het perceel.

Het Park
Het ‘achterterrein’ van de locatie wordt ingericht als Park. De bestaande structuur met de bidlanen en de begraafplaats blijven ongewijzigd. Over deze bestaande structuur is een nieuwe structuur geprojecteerd. Geasfalteerde wandelpaden (voor de toegankelijkheid van de bewoners) slingeren langs de verschillende onderdelen in het Park.
Centraal in het Park ligt de grote weide; de ontmoetingsplek buiten. Hieromheen zijn belangrijke parkelementen geordend zoals de moestuinen, de visvijver, de Kapschuur en de dierenweide. In het gehele park is sprake van recreatief medegebruik.

Op de plaats van de inmiddels gesloopte volkstuinen komt een visvijver. Aan de oevers van de visvijver komt een vissteiger; toegankelijk voor mensen met rollator of mensen in een rolstoel. Aan de oever van de visvijver is een ‘waterspeeltuin’ gesitueerd. De afgeschermde dierenweide met dierenverblijf ligt aan de zuidkant van de visvijver.
Met de uit de visvijver afkomstige grond zijn aan de oost- en westzijde van het Park twee aarden wallen gemaakt. Deze wallen zijn ongeveer twee meter hoog en voorzien van struiken, bomen en andere beplanting. De grondwallen zorgen ervoor dat de omliggende bedrijfsgebouwen uit het zicht van de bezoekers komen te liggen. Het Park krijgt hierdoor een besloten en groene sfeer. De individuele volkstuinen worden vervangen door gemeenschappelijke moestuinen, aan de noordzijde van het Park gesitueerd. Er zijn geen individuele tuinhuisjes meer, maar gemeenschappelijke voorzieningen.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI is per 11 september 2020 in werking getreden. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is hiermee geheel vervallen, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone.
De NOVI komt voort uit de Omgevingswet, die naar verwachting op 1 juli 2022 in werking treedt. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kan men in gebieden komen tot betere, meer geïntegreerde keuzes.

In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie aan voor de toekomstige ontwikkelingen van de leefomgeving in Nederland. In Nederland staan we voor urgente maatschappelijke opgaven die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal gelden, zoals klimaatverandering, de energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. De NOVI biedt een perspectief om voort te bouwen op bestaande landschappen en historische steden. In de NOVI zijn vier prioriteiten opgesteld:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Doorwerking plangebied
Dit bestemmingsplan is niet in strijd met de uitgangspunten uit het NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied
Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt in onderhavig bestemmingsplan die in strijd zijn met één van de nationale belangen. Onderhavig bestemmingsplan is dus in overeenstemming met het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.[2]

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: "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." (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied
Er is door Planpartners een Laddertoets[3] opgesteld voor de ontwikkeling. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling
De ontwikkeling Park Vossenberg kan worden gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling. De locatie is gelegen in bestaand stedelijk gebied.

Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied
De ontwikkeling voldoet aan de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte om de volgende redenen:

- In de Woonvisie van de gemeente Loon op Zand "Duurzaam, gevarieerd en betaalbaar" van 14 december 2016 (hierna: de Woonvisie) wordt expliciet ingegaan op de vervangende nieuwbouw van Park Vossenberg. In de Woonvisie wordt verder geen concrete kwantitatieve behoefte uitgesproken naar (intramurale) zorg in de gemeente. Wel wordt gesteld, dat vanwege de vervanging van de capaciteit onder een WLZ-indicatie de nieuwbouw geen onderdeel uitmaakt van de bouwopgave uit de Woonvisie. Impliciet geeft dit aan dat Elde-Maasduinen zelf de behoefte aan deze plaatsen moet aantonen. Elde-Maasduinen heeft hiervoor een marktonderzoek laten uitvoeren (zie Bijlage A van de laddertoets).
- De Woonvisie stelt, dat bij het scheiden van wonen en zorg, zoals in het plan Park Vossenberg, de woningen alleen op de woningbouwopgave drukken als het aantal woningen groter is dan het aantal verblijfplaatsen, dat komt te vervallen. Aangezien er bij het project Park Vossenberg sprake is van vervangende nieuwbouw van de totale (voormalige) capaciteit zijn de 79 woningen een toevoeging en vallen die derhalve onder de woningbouwopgave uit de Woonvisie.
- In de Woonvisie onderstreept de gemeente de trend, waarin ouderen nadrukkelijk kiezen voor de eigen zelfstandigheid en heeft de gemeente Loon op Zand rekening gehouden met de zogenaam-

[2] O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).
[3] Planpartners, Ladder duurzame verstedelijking, d.d. 6 oktober 2020

de extramuralisatie (het scheiden van wonen en zorg) voor mensen met een WLZ-indicatie voor lichte zorg. De Woonvisie gaat uit van 60 extramurale zorgappartementen. De 79 zorgappartementen in Plan Vossenberg richten zich bij uitstek op deze doelgroep. Aangezien de Woonvisie in het woningbouwprogramma plaats maakt voor gelijkvloerse woningen voor onder meer deze doelgroep, past het plan Park Vossenberg ook op dit punt in de Woonvisie. Conform de opzet maken de 79 woningen onderdeel uit van het woningbouwprogramma.

- De 79 woningen passen ook bij het kabinetsbeleid om mensen zo lang mogelijk thuis te laten wonen. Steeds vaker worden ouderen pas in een verpleeghuis opgenomen met een zwaardere zorgvraag. Met de 79 woningen ontstaat er een divers woningaanbod voor ouderen en mensen met een beperking die behoeften hebben aan zelfstandig wonen in de directe nabijheid van een complex met een zorgsteunpunt. In het adviesrapport 'Oud en zelfstandig' beschrijft de adviescommissie Bos over de behoefte aan dit soort nieuwe (woon-) zorg-ontwikkelingen.
- In september 2020 is de nieuwste bevolkingsprognose van de provincie Noord-Brabant gepubliceerd. De trend is verdere vergrijzing en een groei van het aantal alleenstaanden. Dit beeld wordt bevestigd door het Regionaal Kwalitatief Woningbehoefteonderzoek van de Regio Hart van Brabant. Hierin wordt aandacht gevraagd voor een verdubbeling van het aantal levensloopbestendige woningen.
- De nieuwste prognose van de ontwikkeling van de Brabantse woningvoorraad laat zien dat de woningvoorraad in Brabant met 12.000 woningen per jaar moet toenemen. Het accent van de toename ligt op de eerstkomende jaren. Ook voor de gemeente Loon op Zand wordt een groei verwacht ten opzichte van de vorige prognose, welke uitgangspunt was voor de Woonvisie. De versnelling van de bouwopgave krijgt een impuls door meer woningen op Park Vossenberg te realiseren dan de eerder vastgestelde 'extramuralisatie'- opgave.
- Door de toename van nieuwe seniorenwoningen ontstaat optimaal gebruik van de woningvoorraad. De vraag naar minder courante seniorenwoningen zal kleiner worden en juist deze woningen zijn uitermate geschikt om te verhuren aan starters.
- De verdeling tussen woningen met een sociale huur (67) en woningen in de vrije sector huur (12) sluit goed aan bij de verdeling, zoals die nu binnen de groep 80-plussers in Kaatsheuvel voorkomt.
- De gemeente Loon op Zand en woningcorporatie Casade (toekomstig ontwikkelaar van de Bouwdeel 2 en 3) hebben, naar aanleiding van de Woonvisie prestatieafspraken gemaakt. De 67 sociale huurappartementen zijn onderdeel van deze prestatieafspraken.
- In het BAG-register zijn/worden 90 adressen voor het nieuwe verpleeghuis opgenomen. Het bestaande zorgcentrum beschikt nog over 110 adressen.
- Het huidig aanbod voor zware zorg met intramuraal verblijf binnen Kaatsheuvel telt 160 plaatsen. Dit aanbod is verdeeld over 3 locaties: Eekhof (56 plaatsen), Rosagaerde (28 plaatsen) en Vossenberg (bestaand zorgcentrum, 76 plaatsen). Deze locaties hebben bijna allemaal een wachtlijst, wat duidt op een huidig tekort in het aanbod. Er zijn heel weinig mensen in Kaatsheuvel met een indicatie voor zware zorg die thuis wonen en niet op een wachtlijst staan.
- Na ingebruikname van de eerste fase van Park Vossenberg (bouwdeel 1) zijn er 173 verpleeghuisplaatsen in Kaatsheuvel. Op dat moment zijn er circa 177 mensen met (een intramurale verblijfsindicatie voor) zware zorgvraag in Kaatsheuvel. De extramurale zorgappartementen in de Bouwdelen 2, 3 en 4 zijn geschikt voor extramurale verpleeghuiszorg en bieden de ruimte voor de groeiende vraag naar woonruimte voor mensen met een zware zorgvraag.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’ vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de Omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn?

Doorwerking plangebied
De provincie wil het gesprek over stedelijke ontwikkeling dat in de afgelopen decennia werd gedomineerd door de vraag: ‘wat moeten we nog toevoegen’, ombuigen naar het gesprek over: ‘welke opgave en kansen liggen er in het bestaand stedelijk gebied en de bestaande gebouwenvoorraad?’

Uitbreiding van het bestaande stedelijk gebied in steden en dorpen is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. Herbestemmen is het nieuwe bouwen: Als gevolg van economische, technologische en maatschappelijke ontwikkelingen staan de steden en dorpen van Brabant steeds vaker voor (omvangrijke) herbestemmings- en transformatieopgaven in hun bebouwde gebied. Hier liggen interessante kansen voor het toekomstbestendig maken van het stedelijk gebied en ook voor het creëren van ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen en voor woningbouw! De komende 10 jaar ligt er een forse woningbouwopgave (ca 120.000 woningen), daarna loopt de woningbouwopgave in omvang terug. Dat betekent dat we komende 10 jaar dé kans hebben om de kwaliteit van het stedelijk gebied op orde te brengen en de leegstand aan te pakken. We brengen met onze partners de transformatiepotenties in beeld en onderzoeken gezamenlijk hoe we deze opgaven kunnen aanpakken. We dragen bij aan de realisering van grote, complexe transformatieopgaven.

Met onderhavig planvoornemen wordt een verouderd zorgcentrum in bestaand stedelijk gebied herontwikkeld. Deze ontwikkeling is dan ook geheel in de geest van de provinciale Omgevingsvisie. Er is derhalve sprake van zorgvuldig ruimtegebruik en het plan past binnen het gedachtegoed van herstructurering van het bestaand stedelijk gebied en herbestemming van een verouderd zorgcentrum.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is vastgesteld op 25 oktober 2019. Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, zo vervangt de Brabantse omgevingsverordening een aantal provinciale verordeningen (Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en Verordening wegen). De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale Omgevingsvisie en Structuurvisie.

De onderwerpen die in de Verordening ruimte stonden en nu dus in de Interim omgevingsverordening, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Dat betekent dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage dienen te leveren aan de kernkwaliteiten van Brabant en dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik moeten toepassen. Hiermee wordt beoogd de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag op het buitengebied af

te remmen. Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Dit betekent dat de realisering van woningbouw, bedrijventerreinen, overige stedelijke voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in de stedelijke concentratiegebieden (bestaand stedelijk gebied van de grotere kernen). Nieuw ruimtebeslag buiten deze gebieden kan slechts als inbreiding of herstructurering in bestaand stedelijk gebied niet tot de mogelijkheden behoren.

Zorgvuldig ruimtegebruik, dat is opgenomen als basisprincipe vanuit de zorg voor een goede omgevingskwaliteit, is hierbij uitgangspunt. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen in beginsel plaatsvindt binnen stedelijk gebied en dat de ruimte binnen stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut. Hierbij past ook dat er wordt gekeken naar eventuele hergebruiksmogelijkheden van leegstaand of leegkomend erfgoed, zoals industriële complexen, kloosters, verzorgingshuizen et cetera.

Doorwerking plangebied
Plangebied is in de Interim omgevingsverordening aangeduid als ‘stedelijk gebied’. Met onderhavig planvoornemen wordt een verouderd zorgcentrum in bestaand stedelijk gebied herontwikkeld. Deze ontwikkeling past dan ook binnen de Interim omgevingsverordening. Er is derhalve sprake van zorgvuldig ruimtegebruik en het plan past binnen het gedachtegoed van herstructurering van het bestaand stedelijk gebied en herbestemming van een verouderd zorgcentrum.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Agenda Wonen 2017

Voor het maken van regionale woningbouwafspraken is provinciale woningbouwbehoefte specifiek doorgerekend. Voor het bepalen van de woningbehoefte wordt uitgegaan van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose. De prognose wordt periodiek geactualiseerd (in de regel 1 maal per drie jaar) om actueel inzicht te hebben in toekomstige bevolkingsontwikkelingen. Op 15 december 2016 is de Regionale Agenda Wonen 2017 voor de regio Midden-Brabant, waar de gemeente Loon op Zand onderdeel van is, vastgesteld. De agenda is opgesteld door de provincie, samen met de Regio Hart van Brabant.

Volgens de actuele prognose groeit de regionale bevolking nog met circa 17.500 personen tot circa 414.000 inwoners in 2030. Verwacht wordt dat er in Midden-Brabant rond 2030 circa 192.500 woningen staan, circa 22.500 meer dan aan het begin van 2015. Tot 2030, en vooral in de eerste 10- jaarsperiode, ligt er daarmee nog een behoorlijke bouwopgave voor de regio. De regionale afspraken worden gemaakt op basis van het netto aan de woningvoorraad toe te voegen woningen.

In de Regionale Agenda Wonen 2017 voor de gemeente Loon op Zand nog uitgegaan van een benodigde toevoeging voor de gemeente Loon op Zand voor de periode 2016 t/m 2025 (peildatum 1-1-2016): 770 woningen. Dit aantal vormt tevens het uitgangspunt in het gemeentelijk woonbeleid. Dit zijn de benodigde woningbouwaantallen exclusief sloop. 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.

Doorwerking plangebied
Zoals blijkt uit paragraaf 3.4.2 (Woonvisie) wordt het netto te bouwen woningaantal van 770 tot 2025 niet overschreden. In de Woonvisie wordt expliciet ingegaan op de vervangende nieuwbouw van Park Vossenberg. Geconcludeerd wordt dat dit plan in overeenstemming is met de Regionale Agenda Wonen 2017.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Loon op Zand 2030

Op 5 maart 2015 is door de gemeenteraad de Structuurvisie Loon op Zand 2030 vastgesteld. De 1e herziening van de structuurvisie is op 8 maart 2018 vastgesteld. Om niet alleen 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 de 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.

Voorzieningen en leefbaarheid
Ten aanzien van voorzieningen en leefbaarheid stelt de visie voor onderhavig plan het volgende:

Voorzieningen en accommodaties
In elke wijk zijn in beginsel welzijnsvoorzieningen, ontspannings-/speel-/sportvoorzieningen, zorgvoorzieningen en minimaal één basisschool. Daarbij heeft het optimaliseren van het gebruik van bestaande voorzieningen prioriteit. Voor vrijkomende accommodaties worden nieuwe functies, zoals wonen, gezocht. Het ligt voor de hand op inbreidingslocaties (ook) te kijken naar het direct bouwen voor maatschappelijke doelgroepen. Verder zorgen wij voor goede toegankelijkheid van voorzieningen.

Zorg
Sinds de komst van de Wet maatschappelijke ondersteuning (hierna: Wmo) zijn gemeenten verantwoordelijk voor het versterken van de sociale samenhang, leefbaarheid en maatschappelijke deelname van iedereen in de samenleving. De Wmo daagt ons uit om naar nieuwe wegen te zoeken om de participatie aan de samenleving maar ook zelfstandigheid in algemene zin te bevorderen. Ook de samenleving zal er aan moeten wennen meer op eigen kracht te doen. Om deze cultuuromslag te bereiken moeten er meer oplossingen in de sfeer van sociale netwerken en algemene voorzieningen worden gecreëerd, zodat mensen het ook steeds meer op eigen kracht zullen kunnen. De Wmo-voorzieningen moeten bereikbaar en betaalbaar zijn voor iedereen, met een eigen bijdrage naar

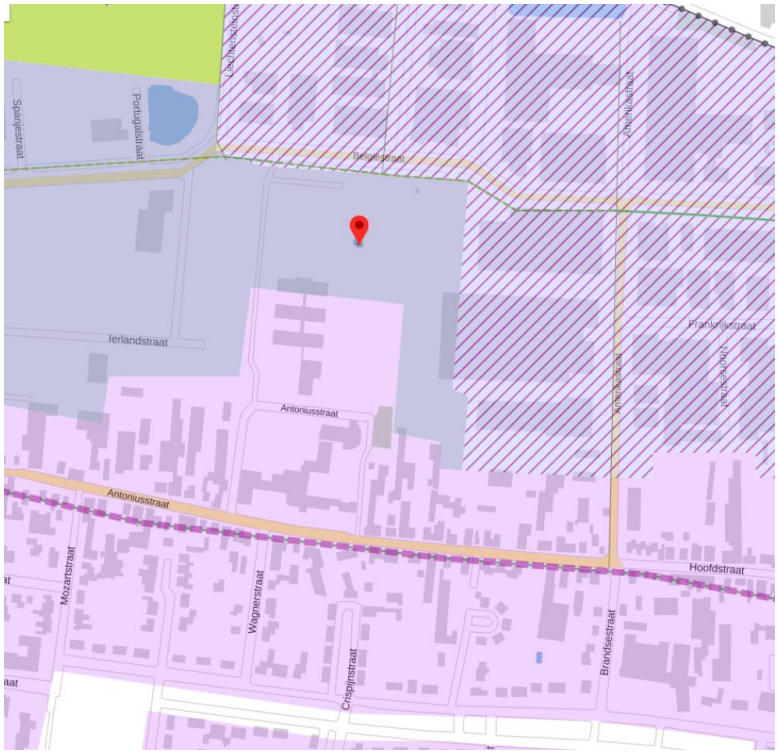
draagkracht. Het gemeentelijk beleid is erop gericht mensen zo lang mogelijk in de eigen omgeving te laten wonen (extramuralisering van de zorg). Aangezien verzorgingshuizen officieel niet meer bestaan, moeten soms nieuwe constructies bedacht worden om dezelfde vorm van begeleid wonen te kunnen handhaven.

Binnen de gemeente streven we naar 'woonzorgservicezones'. Deze gaat de gemeente verder ontwikkelen om ondersteuning te bieden aan mensen die thuis of in een 'verzorgingshuis' wonen en/maar wel zorg nodig hebben.

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

Behoud van een dynamische samenleving
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 leeftijds-, 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.

Zorgvuldig en stapsgewijs
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 zorgvuldig ruimtegebruik (door inbreiding, herstructurering of transformatie) een middel om de ruimtelijke knelpunten in bestaande bebouwde gebieden aan te pakken. Omdat niet de volledige woningbehoefte op inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties kan worden opgevangen, zijn er enkele uitbreidingslocaties voor nieuwe woongebieden vastgelegd.



Figuur 3.1 Uitsnede visiekaart van de Structuurvisie Loon op Zand 2030

Doorwerking plangebied

Het zuidelijk deel van het plangebied is in de structuurvisie aangeduid als ‘woongebied – lint’ en het noordelijk deel als ‘bedrijvenpark in ontwikkeling’. De Antoniusstraat is aangeduid als ‘lint’ en als ‘groenstructuur’. In de structuurvisie wordt aangegeven dat nieuwe ontwikkelingen in de linten in principe zijn toegestaan (kleinschalige arbeidsintensieve bedrijvigheid: categorie 1 en 2) omdat ze kunnen bijdragen aan de dorps- en / of plattelandseconomie, maar dienen wel de bestaande kwaliteiten van de linten te versterken.
De herontwikkeling van Park Vossenberg levert een positieve bijdrage aan het lint van de Antoniusstraat. Door de bestaande bebouwing te slopen en nieuwbouw te realiseren die passend is in de bestaande stedenbouwkundige structuur wordt voldaan aan deze koers uit de structuurvisie.

Voorliggend plan betreft een herstructurerings- c.q. tranformatielocatie in bestaand bebouwd gebied. De beoogde ontwikkeling past perfect in het gemeentelijk beleid met betrekking tot voorzieningen en zorg. Door de extramuralisering van de zorg kunnen mensen zo lang mogelijk in de eigen omgeving blijven wonen om de participatie aan de samenleving maar ook zelfstandigheid in algemene zin te bevorderen.

Zodoende past voorliggend plan binnen de uitgangspunten zoals gesteld in de Structuurvisie Loon op Zand 2030.

3.4.2 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. Het regionale woningbouwprogramma biedt

ruimte om in de gemeente de jaren 2016 t/m 2025 circa 770 nieuwe woningen aan de voorraad toe te voegen. De gemeente beschouwt dit niet als een doel op zich, maar als een middel om de gemeenschappen van Kaatsheuvel, Loon op Zand en De Moer verder te versterken.

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.

Doorwerking plangebied
In de woonvisie wordt expliciet ingegaan op de vervangende nieuwbouw van Park Vossenberg. In de woonvisie wordt verder geen concrete kwantitatieve behoefte uitgesproken aan (intramurale) zorg in de gemeente. Wel wordt gesteld, dat vanwege de vervanging van de capaciteit onder een WLZ-indicatie, de nieuwbouw geen onderdeel uitmaakt van de bouwopgave uit de woonvisie. Impliciet geeft dit aan dat Elde-Maasduinen zelf de behoefte aan deze plaatsen moet aantonen. Elde-Maasduinen heeft hiervoor een marktonderzoek laten uitvoeren.

De woonvisie stelt dat bij het scheiden van wonen en zorg, zoals in het plan Park Vossenberg, de woningen alleen op de woningbouwopgave drukken als het aantal woningen groter is dan het aantal verblijfplaatsen, dat komt te vervallen. Aangezien er bij het project Park Vossenberg sprake is van vervangende nieuwbouw van de totale (voormalige) capaciteit zijn de 79 woningen (67 sociale aanleunappartementen en 12 vrije sector appartementen) een toevoeging en vallen die derhalve onder de woningbouwopgave uit de woonvisie. De 89 intramurale verpleegappartementen vallen niet onder de woningbouwopgave uit de woonvisie.

In de woonvisie onderstreept de gemeente de trend, waarin ouderen nadrukkelijk kiezen voor de eigen zelfstandigheid en heeft de gemeente Loon op Zand rekening gehouden met de zogenaamde extramuralisatie (het scheiden van wonen en zorg) voor mensen met een WLZ-indicatie voor lichte zorg. De Woonvisie gaat uit van 60 extramurale zorgappartementen. De 79 zorgappartementen in Plan Vossenberg richten zich bij uitstek op deze doelgroep. Aangezien de woonvisie in het woningbouwprogramma plaats maakt voor gelijkvloerse woningen voor onder meer deze doelgroep, past het plan Park Vossenberg ook op dit punt in de woonvisie. Conform de opzet maken de 79 woningen onderdeel uit van het woningbouwprogramma.

De gemeente Loon op Zand en woningcorporatie Casade (toekomstig ontwikkelaar van de Bouwdelen 2 en 3) hebben naar aanleiding van de woonvisie prestatieafspraken gemaakt. De 67 sociale huurappartementen zijn onderdeel van deze prestatieafspraken.
De beoogde (zorg)woningen zijn levensloopbestendig en worden zoveel mogelijk gerealiseerd overeenkomstig het basispakket WoonKeur en pluspakker veiligheid. Verder wordt er voldaan aan alle wettelijke duurzaamheidseisen, zoals BENG, WKO installatie (warm en koud) en wordt er gasloos gebouwd.

Het voorliggend plan past binnen de uitgangspunten zoals gesteld in de woonvisie 2016-2025.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Algemeen

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. De milieu- en landschapskwaliteit vormen een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van ruimtelijke functies dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische en waterhuishoudkundige aspecten een rol spelen. In dit hoofdstuk worden de verschillende voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten behandeld.

4.2 Geluid

4.2.1 Algemeen

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen, waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt, buiten beschouwing worden gelaten.

	Aantal rijstroken	Zone breedte
Stedelijk gebied	1 of 2	200 meter
	3 of meer	350 meter
Buiten stedelijk gebied	1 of 2	250 meter
	3 of 4	400 meter
	5 of meer	600 meter

Figuur 4.1: Breedte geluidszones langs wegen

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient middels een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld.

4.2.2 Onderzoek

Er is door SPA WNP ingenieurs een akoestisch onderzoek Wet geluidhinder wegverkeerslawaai[4] uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom en voor een deel in de geluidzone van de Belgiëstraat. Voor de Antoniusstraat en de Hoofdstraat geldt een maximale rijsnelheid van 30 km/uur. Ondanks het feit dat er geen sprake is van een geluidzone langs deze wegen, is in het voorliggende onderzoek de geluidbelasting ten gevolge van deze wegen toch berekend. Dit omdat:

- de gemeente in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing de belangen van het realiseren van het bouwplan af moet wegen tegen de mogelijke hinder door de geluidbelasting;
- bij het realiseren van de appartementen deze geluidbelasting meegenomen kan worden bij de beoordeling van de geluidwering in het kader van een goed woonklimaat.

De overige wegen liggen op grotere afstand van het plangebied en/of de verkeersintensiteit is er dusdanig gering, dat deze wegen niet relevant zijn met betrekking tot de geluidbelasting.

In het verleden was er het voornemen om van “bedrijventerrein De Kets - Dingemans Elementenbouw b.v., Amerikastraat 12” een gezoneerd bedrijventerrein te maken. Uit overleg met de gemeente, blijkt dat dit voornemen niet is doorgegaan en toetsing in het kader van de Wet geluidhinder niet nodig is.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de:

- Belgiëstraat maximaal 35 dB bedraagt op de nieuwe geluidgevoelige bestemmingen. Dit is ruim lager zijn dan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder. Deze wet vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan;
- Antoniusstraat/Hoofdstraat (30 km-wegen), maximaal 57 dB bedraagt. De geluidbelasting van deze 30 km/uur-wegen is alleen op de gevels van bouwdelen 2 en 3 hoger dan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder, maar ruim lager dan de maximale ontheffing, zoals deze geldt voor gezoneerde wegen. Op basis hiervan wordt gesteld dat de geluidbelasting ten gevolge van de 30 km/uur-wegen aanvaardbaar is.

Vanuit een goed woon- en leefklimaat is het aan te bevelen om, bij de bepaling van de geluidwering van de gevels, uit te gaan van de totale gecumuleerde geluidbelasting vanwege alle relevante wegen (inclusief 30 km-wegen). De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt maximaal:

- 56 dB op de zuidgevel van bouwdeel 2;
- 53 tot 62 dB op de zuidgevel van bouwdeel 3.

De geluidbelastingen op bouwdeel 1 en de kapschuur is dermate laag, dat hier geen specifieke geluidwerende voorzieningen in de gevels nodig zullen zijn.

4.2.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor uitvoering van dit bestemmingsplan.

[4] SPA WNP ingenieurs, Vossenberg in Kaatsheuvel, Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder Wegverkeerslawaai, d.d. 15 juni 2020

Hoewel het in onderhavige situatie niet wettelijk verplicht is, wordt wel geadviseerd om de geluidwering van de gevel (GA;k) zodanig te ontwerpen dat een acceptabel binnenniveau wordt gewaarborgd. Een dergelijk onderzoek kan t.z.t. onderdeel van de bouwaanvraag zijn.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Algemeen

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:
- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO_2 en PM_{10} (1,2µg/m^3).

4.3.2 Onderzoek

Onderzoek NIBM toets
De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen (de realisatie van 1.500 woningen). Desondanks is in het kader van dit bestemmingsplan een luchtkwaliteitsonderzoek in de vorm van een ‘NIBM’ toets uitgevoerd. Hiermee is bepaald in hoeverre de ontwikkeling in betekenende mate zal bijdragen aan de luchtkwaliteit ter plaatse.

Als basis voor de berekening zijn de volgende uitgangspunten genomen:
- 452 voertuigenbewegingen per gemiddelde weekdag (gebaseerd op paragraaf 4.10 Verkeer en parkeren).
- Aandeel vrachtverkeer van 2%.

Met deze uitgangspunten is de NIBM-toets uitgevoerd, waarbij is uitgegaan van realisatie in 2022 (worst case scenario):

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

	Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	452
	Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,36**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,08**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 4.2: NIBM-tool: worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer

Berekend is dat de bijdrage van het plan aan de concentraties voor NO_2 (stikstofdioxide) en PM_{10} (fijn stof) niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De berekening laat zien dat het extra verkeer ten gevolge van het plan maximaal 0,36 µg/m^3 bijdraagt aan de jaargemiddelde concentratie NO_2. Voor de concentratie PM_{10} zal het verkeer maximaal 0,08 µg/m^3 bijdragen. Er is geen nader onderzoek noodzakelijk.

Onderzoek NSL-Monitoringstool 2020

Om te beschouwen of de gecumuleerde concentraties voldoen aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit wordt het planeffect opgeteld bij de heersende concentraties. Dit is inzichtelijk gemaakt door middel van de NSL-Monitoringstool 2020. De beschouwde rekenpunten zijn 15469947 en 15472014 en geven de totale concentratie in de nabije omgeving van het plangebied. Voor het jaartal 2020 bedraagt de hoogste totale concentratie NO_2 17,8 µg/m^3 en voor PM_{10} 19,4 µg/m^3. Voor $PM_{2,5}$ geldt een hoogste totale concentratie van 12,2 µg/m^3.

	Id	NO2 µg/m3	PM10 µg/m3	PM10 overschrijdingsdagen	PM2.5 µg/m3	Jaar
Rekenpunt	15469947	15.4	18.1	6.3	11.3	2020
Rekenpunt	15472014	17.8	19.4	7.2	12.2	2020
Norm		**40**	**40**	**35**	**25**	

Figuur 4.3: NSL Monitoringstool: rekenpunten met bijbehorende concentraties

Wanneer het planeffect hierboven op wordt geteld worden de totale concentraties voor NO_2 en PM_{10} respectievelijk 18,2 µg/m^3 en 19,5 µg/m^3. Deze concentraties blijven met de bijdrage van de ontwikkeling ruim beneden de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Op grond van de gebleken samenhang tussen de concentraties voor PM_{10} (fijn stof) en $PM_{2,5}$ (fijn stof) kan het volgende worden gesteld: vanwege het feit dat de concentratie voor PM_{10} voldoet aan de grenswaarde kan in voldoende mate aannemelijk gemaakt worden dat ook voor $PM_{2,5}$ de ontwikkeling niet in betekenende mate zal bijdragen en dat

de geldende grenswaarde niet zal worden overschreden. Ook voor het prognosejaar 2030 zal worden voldaan aan de grenswaarden.

4.3.3 Conclusie

De bijdrage van het extra verkeer ten gevolge van de beoogde ontwikkeling draagt niet in betekenende (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Daarnaast is onderzoek uitgevoerd met gebruikmaking van de Monitoringstool. Hieruit blijkt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het plan.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

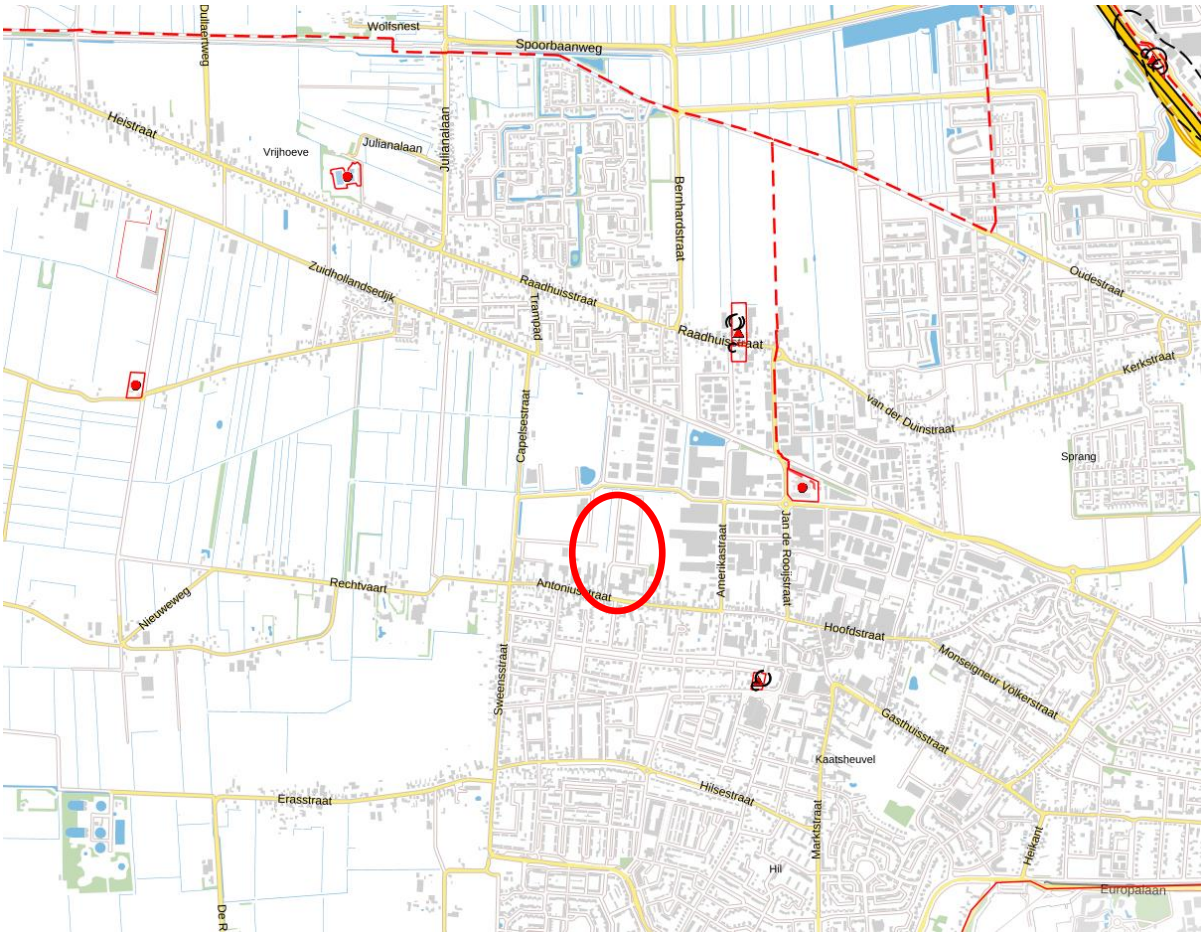
De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Plaatsgebonden risico
Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Groepsrisico
Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

4.4.2 Onderzoek

De appartementen en ontmoetingsruimten, die met het plan mogelijk worden gemaakt, worden op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen aangemerkt als kwetsbare objecten. Er is binnen het plangebied sprake van verminderd zelfredzame personen. In de volgende afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart opgenomen met daarin weergegeven het plangebied.



Figuur 4.4: Uitsnede risicokaart met aanduiding van het plangebied

Risicovolle inrichtingen
Volgens de Risicokaart zijn er in het plangebied en in de directe omgeving geen risicovolle inrichtingen aanwezig die van invloed zouden kunnen zijn op de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt.

Buisleidingen
Op een afstand van circa 450 meter van het plangebied loopt een buisleiding waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De betreffende leiding kent geen plaatsgebonden risicocontour buiten de

leiding. Het plangebied is ook niet gelegen binnen het invloedsgebied voor het groepsrisico van deze leiding. Een (beperkte) verantwoording van het groepsrisico is dan ook niet noodzakelijk.

Transportroutes gevaarlijke stoffen
Vanwege toxische scenario's ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van Rijksweg A59. Om die reden is een verantwoording van het groepsrisico nodig. Gezien de afstand tot de A59 kan hiervoor gebruik worden gemaakt van het standaardadvies van de Veiligheidsregio. Dit document is opgenomen als bijlage.

4.4.1 Conclusie

Voor wat betreft externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.5 Bodem

4.5.1 Algemeen

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Er dient bepaald te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

4.5.2 Onderzoek

Verkennend (asbest in) bodemonderzoek
Er is door Lankelma een verkennend (asbest in) bodemonderzoek[5] uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Aan de westelijke achterzijde van de bebouwing op onderhavige onderzoekslocatie is een sterke verontreiniging met PAK aangetroffen in de bovengrond. Middels aanvullende boringen en analyses is de sterke verontreiniging zowel horizontaal als verticaal afdoende afgeperkt. Uitgaande van een gemiddeld dieptetraject van één meter (0,0-1,0 m-mv) en een oppervlak van circa 105 m², wordt de omvang van de sterke verontreiniging geschat op circa 105 m³. Er is derhalve sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Daar de verontreiniging vermoedelijk vóór 1987 is ontstaan, is er geen sprake van de zorgplicht, zoals bedoeld in de Wet bodembescherming.

In de huidige situatie bestaat er geen saneringsnoodzaak. Wanneer men (graaf)werkzaamheden en/of wijzigingen uit gaat voeren ter plaatse van de sterke verontreiniging met PAK, dient men rekening te houden met de volgende zaken:
- vooraf aan de (graaf)werkzaamheden dient een zogenaamde BUS (=besluit uniforme sanering) melding verricht te worden. Deze dient ter akkoord te worden overlegd aan het bevoegd gezag
- De sanering dient conform de richtlijnen BRL6001 en BRL7001 te worden uitgevoerd;
- na afronding van de graafwerkzaamheden dient men een evaluatie te overleggen aan het bevoegd gezag;
- Het verlenen van een omgevingsvergunning is ter competentie aan het bevoegd gezag.

[5] Lankelma, Verkennend (asbest in) bodemonderzoek Antoniusstraat 1 te Kaatsheuvel, d.d. 27 september 2017

Beoordeling Omgevingsdienst
Met de in het rapport opgenomen conclusie en aanbevelingen kan de Omgevingsdienst instemmen onder voorbehoud van een nog uit te voeren onderzoek naar asbest in bodem op het noordelijke deel van de onderzoekslocatie. Er is alleen onderzoek naar asbest in bodem op het zuidelijke deel van de onderzoekslocatie uitgevoerd, terwijl op het noordelijke deel ook plaatselijk puin in de bodem aanwezig is (zie boring 19, 20 en 54). Indien dit onderzoek aantoont dat het gewogen gehalte asbest onder de restconcentratienorm blijft, is er geen belemmering voor een bestemmingswijziging.

Het geval van ernstige bodemverontreiniging met PAK is gesaneerd en het bevoegd gezag bodemsanering heeft ingestemd met de saneringsresultaten. In aanvulling op de conclusie van het rapport uit 2017 kan de Omgevingsdienst bevestigen dat de sanering in mei 2019 is uitgevoerd. Het bevoegd gezag bodemsanering heeft in de beschikking van 4 juni 2019 vastgesteld dat de bodem na de uitgevoerde sanering voldoet aan de bodemkwaliteitsklasse Wonen als gedefinieerd in het Besluit bodemkwaliteit.

Asbest in grond onderzoek
Er is door Lankelma een verkennend asbest in grond onderzoek[6] uitgevoerd voor een deel van het plangebied ten oosten van de voormalige interim-huisvesting (is inmiddels verwijderd) achterop het terrein. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Aan de hand van bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem met betrekking tot de parameter asbest vastgelegd. Resumerend kan worden gesteld dat er vanuit milieuhygiënische oogpunt gezien geen directe belemmeringen c.q. beperkingen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Asbest in bodemonderzoek (bidlanen)
Er is door Lankelma een asbest in bodemonderzoek[7] uitgevoerd ter plaatse van de bidlanen, de zone van de boringen 19, 20 en 54 uit het verkennend onderzoek. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Middels het bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit het bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt derhalve geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling op deze locatie.

4.5.3 Conclusie

Vanuit het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van dit bestemmingsplan. Wel dient er bij de aanvraag omgevingsvergunning rekening gehouden te worden met een aantal aandachtspunten (aanvullende gegevens van de sloop van de bebouwing en het onderzoek naar de bestrijdingsmiddelen ter plaatse van de volkstuinen).

[6] Lankelma, Verkennend asbest in grond onderzoek Antoniusstraat 1 te Kaatsheuvel, d.d. 14 januari 2019
[7] Lankelma, Asbest in bodemonderzoek Antoniusstraat 1 Kaatsheuvel, d.d. 12 februari 2020

4.6 Water

4.6.1 Algemeen

Sinds 1 november 2003 is het in het kader van het Besluit ruimtelijke ordening verplicht een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

4.6.2 Onderzoek

Er is door Econsultancy een watertoets[8] opgesteld voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Waterrelevant beleid
De planlocatie is gelegen binnen het beheersgebied van waterschap Brabantse Delta en de gemeente Loon op Zand.

Waterschap Brabantse Delta
De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model met bijbehorende algemene regels en beleidsregels een sterk gedereguleerde keur opgesteld. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijkluidend.

In de keur is opgenomen dat het is in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van het verhard oppervlak of door afkoppelen van de bestaande oppervlakte tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen (Artikel 3.6 'Verbod afvoer door verhard oppervlak'). De waterschappen hebben bij de keurregels enkele hydrologische uitgangspunten opgesteld voor het afvoeren van hemelwater. Dit verbod uit artikel 3.6 van de keur is van toepassing tenzij:

- Het afkoppelen van het verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- De toename van het verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- De toename van het verhard oppervlak bestaat uit een groen dak;
- De toename van het verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel.

Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06. Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- De bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- De afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- Daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Bij ontwikkelingen, waarbij de toename van het verhard oppervlak 500 m² of groter is, wordt vanuit het waterschap retentie geëist.

[8] Econsultancy, Watertoets Anthoniusstraat 1 te Kaatsheuvel, d.d. 20 mei 2019

Gemeente Loon op Zand
Het waterbeleid van de gemeente Loon op Zand is opgenomen in het Water- en Rioleringsplan 2017-2020. Ten aanzien van ontwikkelingen geldt als uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd en dat percelen maximaal 65% verhard mogen zijn. Hierbij dient het hemelwater zoveel mogelijk lokaal en bovengronds te worden verwerkt. Voor de dimensionering van infiltratie/bergingsvoorzieningen met afvoer naar de bodem en/of riolering hanteert de gemeente de volgende uitgangspunten:
Bij een toename van 500 m² tot 10.000 m² hanteert de gemeente de volgende retentiecapaciteit: (toename verhard oppervlak m² x gevoeligheidsfactor x 0,06). Bij ontwikkelingen waarbij de toename > 10.000 m² bedraagt dient middels een waterhuishoudkundig plan de wijze van hemelwaterverwerking te worden onderbouwd. De richtlijnen hiervoor zijn omschreven in de Hydrologische uitgangspunten van het waterschap.

Bij grote gebiedsontwikkelingen bekijken gemeente en waterschap samen met de initiatiefnemer of er kansen zijn om gelijktijdig met de invulling van de wateropgave de kwaliteit en/of belevingswaarde van de leefomgeving te vergroten. Dat kan bijvoorbeeld door vergroening, verdrogingsbestrijding en recreatie.

Beoogde ontwikkeling
De planlocatie is gedeeltelijk bebouwd met een verzorgingstehuis. Achter het verzorgingstehuis is een park gelegen. Het terrein is gedeeltelijk verhard met klinkers en tegels. Het overige terrein is braakliggend dan wel ingericht als plantsoen. De initiatiefnemer is voornemens de locatie te herontwikkelen. Het plan omvat het slopen van het bestaande zorgcentrum, de bouw van nieuwe verpleeghuisappartementen en reguliere appartementen, de verbouwing van de monumentale kapel tot een ontmoetingsruimte en de herinrichting van het achterterrein tot een park met een vijver, dierenweide, moestuin en het realiseren van een kapschuur met daarin dagbesteding voor ouderen.

Op basis van het toekomstig af te koppelen verhard oppervlak en de bergingseis bedraagt de waterbergingsopgave voor de planlocatie in totaal circa 860 m³ (14.300 m² x 0,06).

In de toekomstige situatie zal het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) niet direct op het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) worden aangesloten maar separaat binnen de planlocatie worden verwerkt. Dit betekent dat bij de verdere planuitwerking water expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing wordt genomen en dat hemelwater op een duurzame wijze wordt verwerkt. De ontwikkeling zal daarmee hydrologisch neutraal zijn. Door de initiatiefnemer is aangegeven dat als onderdeel van het toekomstig plan een visvijver zal worden gerealiseerd. Bij de dimensionering van de vijver is ervan uitgegaan dat de verharding van het fietspad (900 m²) vrij afwatert naar de naastgelegen bermen. De verhardingen van de parkeerplaatsen en de ontsluitingen zullen afzonderlijk van de vijver worden geborgen. Dit om de kwaliteit van het oppervlaktewater zoveel mogelijk te waarborgen. In de vijver dient derhalve 445 m³ (7.400 m² x 0,06 m) geborgen te worden.

Wanneer ervan wordt uitgegaan dat het peil in de vijver wordt gekenmerkt door een natuurlijke fluctuatie kan, uitgaande van een GHG van 2,5 m +NAP en een drooglegging van circa 1 meter, het peil in de vijver 1 meter stijgen. Uitgaande van een peilstijging van maximaal 1 meter en een talud van 1 op 3 is een oppervlak van circa 600 m² benodigd om de totale wateropgave te kunnen bergen. In de concept situatietekening is een oppervlak ingetekend van circa 1.050 m². Ten aanzien van de toekomstige parkeerplaatsen en ontsluitingen dient derhalve nog 360 m³ (6.000 m² x 0,06 m) geborgen te worden. Om inzicht te krijgen in het ruimtebeslag die bij een (potentiële) voorziening hoort, is een alternatief uitgewerkt waarbij het hemelwater wordt geborgen middels een wadi. Wanneer de wadi wordt aangelegd met een diepte van 0,5 meter en een talud van 1 op 3 is, uitgaande van een volledige vulling, circa 900 m² benodigd om de volledige wateropgave te kunnen bergen. Ter plaatse van locatie is vol-

doende ruimte aanwezig om deze wateropgave te kunnen bergen en de wadi landschappelijk in te passen. Hemelwater wordt, indien mogelijk, zoveel mogelijk zichtbaar afgevoerd richting de wadi. Daar waar dit niet mogelijk blijkt zal afvoer verbuisd plaatsvinden.

Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving.

4.6.3 Conclusie

Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren. Om te verzekeren dat er voldoende waterberging wordt gerealiseerd is in de regels een voorwaardelijke verplichting voor waterberging opgenomen, waarbij voldaan moet worden aan de eisen van het waterschap en voorzien moet worden in een waterberging met voldoende capaciteit. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmeringen verwacht ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan.
Voor het plan is reeds een watervergunning verleend (besluitnummer 266040 d.d. 2 maart 2020) waarin de benodigde retentie is vergund.

4.7 Flora en fauna

4.7.1 Algemeen

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen, waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

4.7.2 Onderzoek

Quickscan flora en fauna
Er is door Blom Ecologie een Quickscan flora en fauna[9] opgesteld voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Samenvatting
In het plangebied of de directe omgeving hiervan komen beschermde diersoorten van de Wnb voor. De te slopen bebouwing heeft, behoudens mogelijk voor vleermuizen, geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels. De planlocatie maakt geen onderdeel uit

[9] Blom Ecologie, Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna aan Antoniusstraat 1 te Kaatsheuvel, d.d. 1 april 2019

van een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Brabant. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een melding- of vergunningplicht geldt in het kader van de Wnb.

Legenda - = ongeschikt + = geschikt n (nee)/ j (ja)	vaatplanten	zoogdieren	vleermuizen	amfibieën	reptielen	vissen	broedvogels (a)	broedvogels (j)
Geschikt habitat Vogelrichtlijnsoort							+/-	-
Geschikt habitat Habitatrichtlijnsoort	-	-	+	-	-	-		
Geschikt habitat andere soort	+/-	+/-		-	-	-		
Soort specifiek onderzoek noodzakelijk	n	n	j[1]	n	n	n	n	n

Gebiedsbescherming	afstand	effecten	nader onderzoek/ Aerius
Natura 2000	1,5 km	geen	n.v.t.
Natuurnetwerk Nederland	1,2 km	geen	n.v.t.

Houtopstanden	aanwezig	kap	melding/ vergunning
Struiken	ja	ja	n.v.t.
Bomen	ja	nee	n.v.t.

[1] Verblijfplaatsen van eventueel aanwezige soorten (m.n. wordt gewone dwergvleermuis of laatvlieger verwacht) zijn goed te compenseren. Het is dan ook de reële verwachting dat bevoegd gezag (provincie Noord-Brabant) bij het treffen van de juiste mitigerende en compenserende maatregelen ontheffing zal verlenen voor het verwijderen van verblijfplaatsen (indien deze aanwezig zijn).

Figuur 4.5 Overzicht van de functie van het plangebied voor beschermde flora en fauna alsmede de verwachtte effecten naar aanleiding van de beoogde ingrepen en de eventueel daarop te nemen vervolgstap.

Uitvoerbaarheid

De werkzaamheden leiden (met voorbehoud ten aanzien van de vleermuis) niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden en/of beschermde gebieden. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient middels een aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of de te slopen bebouwing een relevante functie heeft voor vleermuis. Indien er sprake is van vaste rust- en verblijfplaatsen dient er een ontheffing aangevraagd te worden.

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Tevens dient er tijdens de uitvoering rekening gehouden te worden met het ontstaan van potentieel leefgebied en daarmee met de kans op vestiging van de rugstreeppad op de planlocatie. Voor deze soorten dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten (Wnb, andere soorten, art. 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde ontwikkelingen (vrijstellingsbesluit).

Conclusie
Het saneren van de bestaande bebouwing aan Antoniusstraat 1 te Kaatsheuvel, is na uitvoering van aanvullend onderzoek en eventuele ontheffing uitvoerbaar, zoals is bepaald in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).

Te treffen maatregelen
- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- Ten aanzien van vleermuizen dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar de aan- of afwezigheid van verblijflocaties binnen het plangebied. Het aanvullende onderzoek dient uitgevoerd te worden conform de richtlijnen uit het vleermuisprotocol met vijf gerichte veldbezoeken in de periode 15 mei t/m 1 oktober. Bij uitvoering van eventuele maatregelen dienen de werkzaamheden in de nieuwe situatie bij voorkeur minimaal verlicht te worden en dient hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toegepast te worden (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel) en dienen de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitgevoerd te worden (buiten schemerperiodes).
- De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (medio maart t/m medio juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundige gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van een deskundige. Indien dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.

Uitspraak Raad van State n.a.v. PAS
In de quickscan geeft de ecoloog aan dat bij dergelijke projecten mede gelet op de afstand van het plangebied tot Natura 2000-gebieden de stikstofemissie onder de 0,05 mol/ha/jaar blijft. Echter dient n.a.v. de Raad van State uitspraak van 29 mei 2019 beoordeling bij stikstofemissies op Natura 2000-gebieden nu conform artikel 6 van de Habitatrichtlijn te gebeuren. Dit betekent dat een project qua stikstofemissie 0,00 mol/ha/jaar op Natura 2000-gebieden mag bijdragen. Om deze reden is een AERIUS-berekening uitgevoerd (zie verderop in deze paragraaf).

Vleermuisonderzoek
Er is door Blom Ecologie een Vleermuisonderzoek[10] uitgevoerd. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Vleermuizen
In de periode april – september 2019 is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen in het hoofdgebouw (het oude zorgcentrum) aan de Antoniusstraat 1 te Kaatsheuvel. Het onderzoek is uitgevoerd conform de bepalingen in het vleermuisprotocol (NGB, 2017). Tijdens het onderzoek is vastgesteld dat het hoofdgebouw fungeert als verblijfplaats van gewone dwergvleermuizen. Tijdens het onderzoek zijn 2 zomer- /paarverblijfplaatsen, 1 kraamverblijfplaats en 1 winterverblijfplaats vastgesteld. De planlocatie wordt verder gebruikt als foerageergebied door de soort. De beoogde sloop en nieuwbouw leidt inzake vleermuizen tot overtreding van een verbodsbepaling van de Wnb art 3.5, lid 2 (opzettelijke verstoring) en lid 4 (vernietiging verblijfplaats).

[10] Blom Ecologie, Vleermuisonderzoek Antoniusstraat 1 te Kaatsheuvel, d.d. 9 november 2019

Overige soorten
Het onderzoek beperkte zich in beginsel tot het vaststellen van de aan- dan wel afwezigheid van vleermuizen. Tijdens het onderzoek is tevens gelet op nesten van en/of verblijflocaties van andere soorten als bijvoorbeeld kauw, spreeuw of houtduif op de planlocatie. Er zijn geen nesten van voornoemde soorten gedefinieerd binnen en rondom het plangebied.

Vervolgstappen
Voor de uitvoering van een deel van de werkzaamheden is ontheffing nodig van de verbodsbepalingen van de Wnb (artikelen die overtreden worden). Conform kennisdocument gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2017a,c) wordt aanbevolen om de navolgende aspecten te onderbouwen. Deze aspecten maken integraal onderdeel uit van het projectplan ten behoeve van de ontheffingsaanvraag.
1) Er is sprake van een wettelijk belang (art. 3.8, lid 5b).
2) Bepaal waarborging van gunstige staat van instandhouding (Wnb, art. 3.8, lid 5c).
3) Onderbouw de meest bevredigende oplossing (alternatieven afweging) (Wnb, art. 3.8, lid 5a).
4) Bepaal mitigerende en compenserende maatregelen (Wnb, art. 3.8, lid 5c).

Ontheffingsaanvraag
Tijdens de onderzoeken is een viertal verblijfplaatsen aangetroffen betreffende twee paar/zomerverblijfplaatsen, 1 kraamverblijf en 1 winterverblijfplaats. Alle paar-, zomer- en kraamverblijfplaatsen dienen zowel tijdelijk als permanent gecompenseerd te worden. De winterverblijfplaatsen dienen per direct permanent gecompenseerd te worden. Hiervoor is een ontheffingsaanvraag met te treffen maatregelen voor compensatie verblijfplaatsen ingediend.

Boom Effect Analyse Bidlaan
Er is door Pius Floris een Boom effect analyse[11] opgesteld voor de aanleg van de bouwweg nabij de bidlaan. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

De bouwweg bevindt zich buiten de bewortelde zone. Realisatie van de bouwweg heeft geen negatieve invloeden op de groeiplaats van de bomen. Aanleg van de aansluiting bij de Belgiëstraat is een aandachtspunt. Geadviseerd wordt de bouwweg op minimaal 12 meter afstand van de stam van zilveresdoorn (51) en plataan (52) te realiseren. Dit om beschadigingen van het wortelgestel te voorkomen.

AERIUS-berekening
Vanwege de ligging nabij Natura-2000 gebieden is er door BRO een AERIUS-berekening[12] uitgevoerd. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Het plangebied ligt niet binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden, ‘Langstraat’ en ‘Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen’, bevinden zich op respectievelijk 1,5 kilometer afstand ten noorden van het plangebied en 2,3 kilometer ten oosten van het plangebied. Indien er sprake zou zijn van een effect betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof.
Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten. Daar de voorgenomen ontwikkeling de herontwikkeling van de Vossenberg betreft kan echter een significante toename aan stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden redelijkerwijs niet worden uitgesloten.

[11] Pius Floris, Boom effect analyse aanleg bouwweg nabij “Bidlaan” Park Vossenberg Kaatsheuvel, d.d. 15 maart 2019
[12] BRO, Notitie AERIUS-berekening De Vossenberg Kaatsheuvel, d.d. 5 juli 2021

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering in werking getreden waarbij een vrijstelling geldt voor stikstofuitstoot tijdens de bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten waardoor het makkelijker is een vergunning te krijgen voor de bouw van initiatieven waarbij in de gebruiksfase weinig stikstofuitstoot plaatsvindt. Op basis hiervan, en in overleg met de gemeente Loon op Zand is de stikstofdepositieberekening enkel uitgevoerd voor de gebruiksfase.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat er bij de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

4.7.3 Conclusie

De conclusies en adviezen uit de quickscan en het aanvullend onderzoek zijn geïntegreerd in het ruimtelijk plan en de adviezen worden in acht genomen. Indien de ontheffing verleend wordt en de nadere mitigerende maatregelen zijn uitgevoerd bestaat er vanuit het aspect flora en fauna geen belemmering.

4.8 Cultuurhistorie

4.8.1 Algemeen

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

4.8.2 Onderzoek

De kapel (kerk), de begraafplaats en de bidlanen (pad met monumentale bomen) binnen het plangebied zijn op 13 april 1999 aangewezen als gemeentelijk monument. De éénbeukige kerk aan de Antoniusstraat is gebouwd in 1934 met invloeden van de architectuur van Dom Bellot. De kerk toont invloeden van de Amsterdamse School. Aan de kerk zijn aan de achterzijde diverse aanbouwen gebouwd. Deze zijn inmiddels gesloopt.
Tussen de kapel en de begraafplaats bevinden zich, aan de zijden van een open terrein, twee niet geplaveide bidlanen die omzoomd worden door bomen. De twee bidlanen grenzen aan de noordzijde aan de begraafplaats.

Bij de uitwerking van de plannen voor Park Vossenberg is rekening gehouden met cultuurhistorische elementen. In de regels en verbeelding van voorliggend bestemmingsplan zijn de kapel, bidlanen

(door middel van de aanduiding ‘cultuurhistorische waarden’) en de begraafplaats aangeduid. Ter plaatse van de aanduiding ‘cultuurhistorische waarden’ zijn werken en werkzaamheden verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning.

In de grondexploitatieovereenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt aandacht besteed aan de gemeentelijke monumenten in Park Vossenberg.

4.8.3 Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat cultuurhistorie bij deze ontwikkeling een rol speelt en dat bij de uitwerking van het plan rekening is gehouden met de aanwezige cultuurhistorie.

4.9 Archeologie

4.9.1 Algemeen

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet, die van toepassing zijn op de fysieke leefomgeving, gaan naar de Omgevingswet. Deze wet wordt naar verwachting in 2022 van kracht. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Gemeenten moeten rekening houden met archeologie bij nieuwe bestemmingsplannen. Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

4.9.2 Onderzoek

Bureau- en inventariserend veldonderzoek
Er is door BAAC een bureau- en inventariserend veldonderzoek[13] uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Op basis van het bureauonderzoek wordt aan de voormalige achterkade, de huidige Antoniusstraat, een hoge verwachting toegekend op het aantreffen van vindplaatsen uit de nieuwe tijd.
Of sporen uit de steentijd tot en met de middeleeuwen binnen het plangebied aanwezig zijn, is afhankelijk van het tijdstip van de veenontwikkeling. Wanneer dit al gedurende het laat-neolithicum begonnen is, worden geen sporen verwacht uit de metaaltijden en Romeinse tijd. Ook worden, met uitzondering van het meest zuidelijke deel (de voormalige achterkade), geen sporen van bebouwing uit de middeleeuwen/nieuwe tijd verwacht. Wel kunnen sporen aanwezig zijn die gerelateerd kunnen worden

[13] BAAC, Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek (verkennende fase) Plangebied Antoniusstraat 1 te Kaatsheuvel, d.d. augustus 2018

aan de middeleeuwse ontginning van het gebied (volle en late middeleeuwen). Onder de huidige bebouwing kan het bodemarchief door de bouwactiviteiten al deels zijn aangetast.

Uit de boringen, die tot in de Pleistocene ondergrond zijn gezet, blijkt dat in het zuidelijke en meer centrale deel de bodem tot meer dan een meter diepte uit geroerde grond bestaat. Na bestudering van de hoogtes van de top van Pleistocene ondergrond lijkt deze grond (deels) opgebracht te zijn. In het lager gelegen noordelijke deel van het plangebied bestaat de grond uit 25 à 40 cm dikke bouwvoor (Ap-horizont), die met een scherpe grens overgaat in de C-horizont of via een 5 tot 20 cm dikke laag, waarin de top van de C-horizont met de A-horizont, is verploegd. Tevens zijn in een aantal boringen verspreid over het plangebied (begraven) enkeerdgronden aangetroffen en in één boring een podzolgrond. De ondergrond bestaat uit dekzand en fluvioperiglaciale afzettingen.

Op historisch kaartmateriaal is zichtbaar dat de achterkade bebouwd is, maar direct ten noorden van de bebouwing is bouwland gesitueerd. Gezien de hoogteligging ten opzichte van NAP is het zeer goed mogelijk dat de zone, waarvan de Pleistocene ondergrond hoger dan 3 m +NAP ligt, ook bebouwd is geweest. De veengroei zal hier relatief laat (na de ijzertijd) of niet op gang zijn gekomen, waarmee de verwachting op het aantreffen van archeologische resten in dit deel van het plangebied conform de voor het veldonderzoek opgestelde archeologische verwachting middelhoog tot hoog blijft. In het zuidelijke deel van het plangebied is op de overgang tussen geroerde grond en de Pleistocene ondergrond wat zacht baksteen of verbrande leem gevonden, wat kan duiden op een vindplaats.

Vanwege de middelhoge tot hoge trefkans op archeologische resten en sporen in delen van het plangebied wordt een vervolgonderzoek door middel van proefsleuven wenselijk geacht. Hierbij dient wel rekenen te worden gehouden met het inrichtingsplan.

Selectiebesluit archeologie
In het Selectiebesluit archeologie (17 januari 2018) geeft de gemeente Loon op Zand aan dat ingestemd kan worden met de inhoud en de conclusies van het rapport en stelt de gemeente conform het advies van BAAC eerst nog een proefsleuvenonderzoek verplicht.

Proefsleuvenonderzoek
Vervolgens is er door BAAC een Proefsleuvenonderzoek[14] uitgevoerd voor het plangebied op basis van een goedgekeurd Programma van Eisen. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Tijdens het veldonderzoek zijn op het terrein zijn naast grootschalige verstoringen ook greppels aangetroffen. De greppels betreffen perceelsgrenzen, waarvan de oriëntatie en ligging overeenkomt met perceelsgrenzen op de historische kaarten van 1832 en 1900.

Als gekeken wordt naar de waarderingstabel van de vindplaats uit de nieuwe tijd dan bestaat er geen aanleiding om deze vindplaats te behouden. Het advies van BAAC is dan ook om het onderzoeksgebied vrij te geven voor toekomstige werkzaamheden.

Selectiebesluit archeologie
In het Selectiebesluit archeologie (13 februari 2020) geeft de gemeente Loon op Zand aan dat ingestemd kan worden met de inhoud en strekking van het rapport. De gemeente neemt het advies van BAAC over om binnen de AMZ-cyclus geen vervolgonderzoek noodzakelijk te achten en het onderzoeksgebied vrij te geven voor de geplande werkzaamheden.

4.9.3 Conclusie

Voor wat betreft archeologie zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

Hoewel getracht is een zo gefundeerd mogelijk advies te geven op grond van de gebruikte onderzoeksmethoden, kan de aanwezigheid van archeologische sporen of resten nooit volledig worden uitgesloten in gebieden die zijn vrijgegeven of waarvoor geen vervolgonderzoek is aanbevolen.
Ten aanzien van het mogelijk alsnog kunnen voorkomen van dergelijke 'toevalsvondsten' geldt dat men bij graafwerkzaamheden te allen tijde alert dient te zijn op de aanwezigheid van archeologische waarden (zoals vondstmateriaal en grondsporen). Bij het aantreffen van dergelijke waarden dient men hiervan direct melding te doen bij de gemeente conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

4.10 Verkeer en parkeren

4.10.1 Verkeer

Algemeen
Voor het bepalen van de verkeersgeneratie wordt gebruik gemaakt van de Toekomstbestendig parkeren – Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (CROW publicatie 381).
Qua uitgangspunten wordt wat betreft de gemeente Loon op Zand uitgegaan van een stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk'[15]. Wat betreft de stedelijke zone wordt uitgegaan van 'rest bebouwde kom'.
Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie in de CROW-publicatie een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt het gemiddelde gehanteerd.

Verkeersgeneratie
Bestaande situatie:

Functie	**Aantal eenheden**	**Type conform CROW**	**Verkeersgeneratie**
Bewonerskamers (zorgcentrum en interim huisvesting)	149	Aanleunwoning/serviceflat	**365**

Toekomstige situatie:

Functie	**Aantal eenheden**	**Type conform CROW**	**Verkeersgeneratie**
Verpleegappartementen	89	Aanleunwoning/serviceflat	218
Aanleunappartementen sociaal	67	Aanleunwoning/serviceflat	164
Vrije sector appartementen	12	Huur, etage, duur	67
Volkstuinen	30	Volkstuinen	3
			452

Figuur 4.6 Verkeersgeneratie berekening

Op basis van de normen zal het nieuwbouwplan een toename aan verkeer genereren van circa 87 extra voertuigbewegingen per gemiddelde weekdag.

[14] BAAC, Proefsleuvenonderzoek Gemeente Loon op Zand, Kaatsheuvel, Plangebied Park Vossenberg, d.d. juni 2020
[15] Conform de beleidsnota "Uitwerking Parkeerbeleid Loon op Zand"

Ontsluiting

Ten behoeve van de herontwikkeling van Park Vossenberg worden ten oosten en ten westen van de beoogde bebouwing twee parkeervoorzieningen aangelegd. Ter plaatse van de twee parkeervoorzieningen zijn twee in-/uitritten op de Antoniusstraat voorzien, zoals in de bestaande situatie ook het geval is. De ontsluiting vindt dus plaats via de Antoniusstraat. Als de 'nieuwe' verplaatsingen worden toegedeeld aan de Antoniusstraat, wordt verwacht dat deze weg dit extra verkeer goed kan verwerken.

Verkeerskundig is een aansluiting voor gemotoriseerd verkeer vanaf Park Vossenberg op de België-straat of een andere uitgang op het bedrijvenpark ongewenst.

Het openbare fietspad over het terrein wordt voortgezet in noordelijke richting en verbindt het bedrijventerrein (en Sprang Capelle) met het centrum van Kaatsheuvel.

4.10.2 Parkeren

Het uitgangspunt is dat de parkeereis voor het parkeren van auto's op eigen terrein wordt gerealiseerd. Het bezoekersaandeel van de parkeereis van auto's voor woningen dient openbaar toegankelijk te zijn.

In onderstaand overzicht staat de berekening van het benodigd aantal parkeerplaatsen, verdeeld over bewoners/personeel en bezoek, rekening houdend met het aanwezigheidspercentage. Het maximale benodigd aantal parkeerplaatsen bedraagt 146. De werkdag avond is hierin maatgevend.

Auto-parkeren Vergunning functie	aantal eenheden	norm per eenh	max norm	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop- avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
Verpleegstudio's - personeel	89	0,200	17,8	8,9	8,9	17,8	17,8	4,5	17,8	17,8	17,8
Verpleegstudio's - bezoek	89	0,400	35,6	17,8	17,8	35,6	35,6	8,9	35,6	35,6	35,6
Aanleun-appartement sociaal: bewoner	67	0,600	40,2	20,1	20,1	40,2	40,2	10,1	40,2	40,2	40,2
Aanleun-appartement sociaal: bezoek	67	0,300	20,1	10,1	10,1	20,1	20,1	5,0	20,1	20,1	20,1
Zorgappartementen vrije-sector (75-90 m2 gbo): bewoner	9	1,400	12,6	6,3	6,3	11,3	10,1	12,6	7,6	10,1	8,8
Zorgappartementen vrije-sector (50-75 m2 gbo): bewoner	3	1,000	3,0	1,5	1,5	2,7	2,4	3,0	1,8	2,4	2,1
Zorgappartementen vrije-sector: bezoek	12	0,300	3,6	1,8	1,8	3,2	2,9	3,6	2,2	2,9	2,5
Volkstuinen	30	0,160	4,8	2,4	2,4	4,8	4,8	0,0	4,8	0,0	2,4
Dagopvang personeel (m2 bvo)	250	0,005	1,3	1,3	1,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Dagopvang bezoek (m2 bvo)	250	0,010	2,5	2,5	2,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kapel			10,0	0,0	10,0	10,0	10,0	0,0	10,0	10,0	10,0
Totaal			**151,5**	**72,6**	**82,6**	**145,8**	**143,9**	**47,6**	**140,0**	**139,1**	**139,5**

Figuur 4.7: Berekening benodigd aantal parkeerplaatsen op basis van programma, rekening houdend met het aanwezigheidspercentage

Conform het Parkeerbeleidsplan mag er in de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen rekening worden gehouden met het aanwezigheidspercentage. In onderstaande tabel staat het aanwezigheidspercentage voor de verschillende programmadelen.

Auto-parkeren functie	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop- avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
Verpleegstudio's -personeel	50%	50%	100%	100%	25%	100%	100%	100%
Verpleegstudio's - bezoek	50%	50%	100%	100%	25%	100%	100%	100%
Aanleun-appartement sociaal: bewoner	50%	50%	100%	100%	25%	100%	100%	100%
Aanleun-appartement sociaal: bezoek	50%	50%	100%	100%	25%	100%	100%	100%
Zorgappartementen vrije-sector: bewoner	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
Zorgappartementen vrije-sector: bezoek	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
Volkstuinen	50%	50%	100%	100%	0%	100%	0%	50%
Dagopvang personeel (m2 bvo)	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Dagopvang bezoek (m2 bvo)	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Kapel	0%	100%	100%	100%	0%	100%	100%	100%

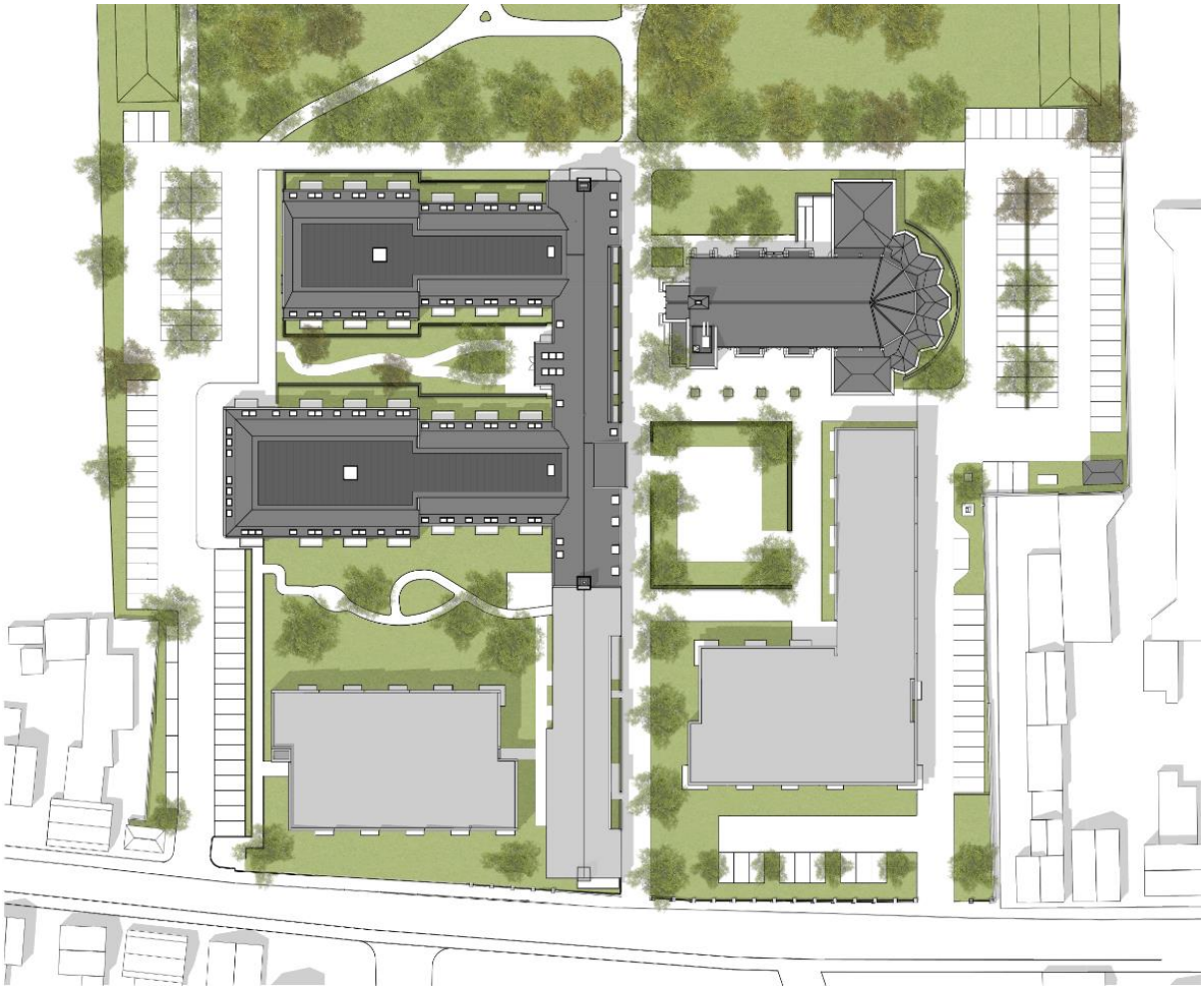
Figuur 4.8: Aanwezigheidspercentages voor de verschillende programmadelen

Toelichting op gehanteerde gegevens

- Verpleegstudio's: parkeernorm volgens Parkeervisie gemeente Loon op Zand. Aanwezigheidspercentage personeel en bezoek conform Parkeervisie gemeente Loon op Zand. (In werkelijkheid is de personeelsbezetting in de avond en in het weekend maximaal 50%).
- Aanleunappartementen: parkeernorm en gelijktijdigheid volgens CROW.
- Zorgappartementen vrije sector: parkeernorm volgens Parkeervisie gemeente Loon op Zand voor woningen met een gebruiksoppervlak van 50-75 m² en 75-90 m². Aanwezigheidspercentage conform Parkeervisie gemeente Loon op Zand.
- Volkstuinen: parkeernorm en aanwezigheidspercentage conform CROW.
- Dagopvang voor ouderen: parkeernorm en aanwezigheidspercentage conform CROW functie dagopvang voor kinderen. De ouderen, die op de dagopvang komen, worden net als kinderen door anderen naar de dagopvang gebracht. Personeelsbezetting op de groepen bij dagopvang voor ouderen komt overeen met die van dagopvang voor kinderen.
- Kapel: vooral bestemd voor bewoners van Park Vossenberg en het bezoek van de bewoners. Voor deze doelgroepen zijn al parkeerplaatsen opgenomen. Voor het representatieve gebruik van de kapel is gekeken naar het aantal plekken in de kapel. Hiervan is het grootste deel bestemd voor bewoners van Park Vossenberg en hun bezoek. Het overige deel is bestemd voor commerciële bezoekers.

kapel	
aantal beschikbare plaatsen in kapel	80
aantal bewoners Vossenberg die gebruik maken van kapel	40
aantal plaatsen in kapel voor commerciële bezoekers	40
aandeel auto-bezoek commerciële bezoekers	50%
aantal commerciële bezoekers per auto	2
Totaal extra parkeerplekken t.b.v. commerciële bezoekers	**10**

Figuur 4.9: Berekening benodigd aantal parkeerplaatsen kapel



Figuur 4.10: Benodigd aantal parkeerplaatsen (146) ingetekend in de plattegrond

Conclusie

Met (minimaal) 146 parkeerplaatsen in het plangebied kan worden voorzien in de parkeerbehoefte van de beoogde ontwikkelingen. Deze parkeerplaatsen zijn voorzien in het zuidelijk deel van het plangebied aan de oost- en westzijde van de beoogde bebouwing. Zie ook bovenstaande afbeelding.

Om te verzekeren dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd is in de regels een voorwaardelijke verplichting voor parkeervoorzieningen opgenomen, waarbij - alvorens de gronden in gebruik worden genomen - voldaan moet worden aan de gemeentelijke parkeernormen en de hierop van toepassing zijnde nuances, te weten:

- parkeernorm van 0,6 pp/aanleunappartement-sociaal-bewonersaandeel;
- parkeernorm van 0,3 pp/aanleunappartement-sociaal-bezoekersaandeel;

Op deze wijze is verzekerd dat er in de toekomstige situatie sprake is van voldoende parkeergelegenheid.

4.11 Bedrijven en milieuzonering

4.11.1 Algemeen

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden
Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'[16]. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype
De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen in het gebied geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

4.11.2 Onderzoek

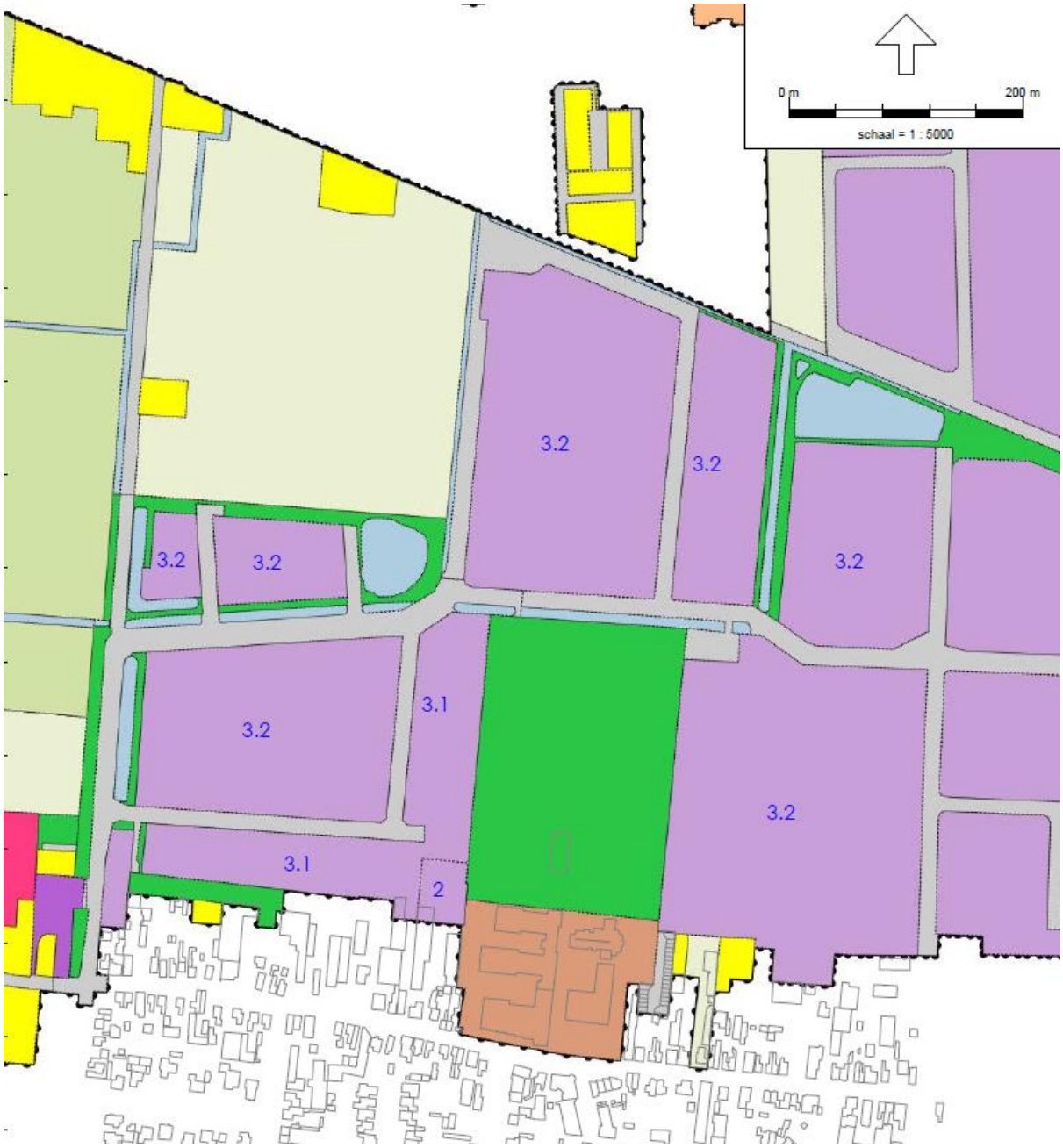
Het plangebied valt onder het omgevingstype 'gemengd gebied' vanwege de ligging direct tegen bedrijvenpark Kaatsheuvel aan, de verschillende omliggende functies en de ligging aan een hoofdtoegangsweg. In het geval van een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met een afstandsstap verkleind worden.

[16] 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

Akoestisch onderzoek industrielawaai

Er is door SPA WNP ingenieurs een akoestisch onderzoek industrielawaai[17] uitgevoerd. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Voor de bepaling van de geluidniveaus ter hoogte van de geluidgevoelige bestemmingen van het plan is uitgegaan van de maximaal toelaatbare bedrijfscategorieën op de afzonderlijke terreinen van het Bedrijvenpark Kaatsheuvel en op de kavels binnen de woonwijk. De op de terreinen van Bedrijvenpark Kaatsheuvel toelaatbare bedrijfscategorieën zijn weergegeven in onderstaande figuur.



Figuur 4.11: Toelaatbare bedrijfscategorieën Bedrijvenpark Kaatsheuvel omgeving plangebied

[17] SPA WNP ingenieurs, Akoestisch onderzoek industrielawaai Park Vossenberg, d.d. 24 januari 2020

Op de terreinen van het Bedrijvenpark Kaatsheuvel zijn bedrijven uit de bedrijfscategorieën 2 t/m 3.2 toelaatbaar. Op de kavels in de woonwijk (niet opgenomen in bovenstaande afbeelding) zijn bedrijven tot de bedrijfscategorie 2 toelaatbaar met uitzondering van de kavel waarop bedrijven tot bedrijfscategorie 3.1 toelaatbaar zijn. In het kader van het voorliggende onderzoek zijn de maatgevende kavels, zoals opgenomen in onderstaande tabel, onderzocht.

Adres kavel	**Naam bedrijf**	**SBI-code bedrijf**	**Toelaatbare bedrijfs-categorie**	**Richtafstand in m (rustige woonwijk)**	**Afstand tot plangebied in m**	**Voldoet aan richtafstand?**
Antoniusstraat 7	I.V.O. Handelsonderne-ming v.o.f. Kaatsheuvel	47793/7732	3.1	50	0	Nee
Antoniusstraat 7A	J van Loon klussenbe-drijf	4120	3.1	50	38	Nee
Antoniusstraat 9/11	Sportscar gebrs. De Jongh Kaatsheuvel	45112	3.1	50	49	Nee
Antoniusstraat 22	Timmerbedrijf Antobouw V.O.F.	4332	2	30	12	Nee
Antoniusstraat 32	Onbekend	-	2	30	22	Nee
Hoofdstraat 203	Bakkerij Bierman	1071	2	30	0	Nee

Figuur 4.12: Overzicht kavels in de woonwijk met bedrijfsbestemming

De overige bedrijfskavels in de woonwijk liggen, gelet op de toelaatbare bedrijfscategorieën, op dusdanige afstand van het plangebied dat deze geen relevante geluidniveaus veroorzaken binnen het plangebied. Dit laatste mede gelet op het feit dat direct rond de betreffende kavels diverse woningen zijn gelegen, waardoor de geluidemissie van de bedrijven op de betreffende kavels wordt beperkt. Deze zijn daarom niet meegenomen in het onderzoek.

Vanuit planologisch oogpunt zijn op terreinen van categorie 2 bedrijven toelaatbaar die op een afstand van 30 meter van het terrein langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus veroorzaken van 45 dB(A) etmaalwaarde. Voor een bedrijf uit categorie 3.1 geldt een dergelijke eis op een afstand van 50 meter en voor categorie 3.2 op een afstand van 100 meter. Hierbij is uitgegaan van het omgevingstype ‘rustige woonwijk’. Daarnaast is uitgegaan van de geldende eisen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Voor de bedrijven op het Bedrijvenpark Kaatsheuvel zijn in het geluidmodel oppervlaktebronnen ingevoerd met een bronhoogte van 5 meter, zodanig dat de door de bron veroorzaakte langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus op 30 meter, 50 meter c.q. 100 meter van het terrein gemiddeld gelijk zijn aan 45 dB(A) etmaalwaarde. Er is gekozen voor een bronhoogte van 5 meter omdat op de kavels geen gebouwen zijn gemodelleerd.

Voor de bedrijven op de kavels in de woonwijk zijn in het geluidmodel oppervlaktebronnen ingevoerd met een bronhoogte van 1,5 meter, zodanig dat de, door de bron veroorzaakte, langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus, op 30 meter c.q. 50 meter van het terrein, gemiddeld gelijk zijn aan 45 dB(A) etmaalwaarde. De broneigenschappen zijn zodanig gekozen dat de gebouwen binnen de bronnen niet worden beschouwd bij de bepaling van de geluidemissie van de betreffende geluidbron. Er is gekozen voor een bronhoogte van 1,5 meter omdat de geluidemissie van de bedrijven voornamelijk wordt bepaald door de activiteiten (verkeersbewegingen, laad/losactiviteiten) op het (buiten-)terrein van de inrichting.

Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus [LAr,LT]
In het onderzoek zijn de (maatgevende) langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus op de ontvangerpunten gegeven, zoals deze veroorzaakt worden door het bedrijventerrein ter hoogte van de gevels van de geluidgevoelige bestemmingen binnen het plangebied. In het onderzoek zijn ook de gehanteerde richtwaarden in het kader van een goede ruimtelijke ordening weergegeven. Uit het onderzoek blijkt dat in de onderzochte situatie voor de bedrijventerreinen het op alle ontvangerpunten wordt voldaan aan de gehanteerde richtwaarden van stap 2.

Uit het onderzoek blijkt eveneens dat door de bedrijven in de woonwijk op het merendeel van de zijden van het bouwvlak wordt voldaan aan de richtwaarden van stap 2. Alleen aan de oostzijde van het bouwvlak, bouwdeel 2, op de 1e en 2e verdieping, wordt de richtwaarde van stap 2 in geringe mate (1 à 2 dB(A)) overschreden. Er wordt wel voldaan aan de richtwaarden van stap 3.

Indien de geluidniveaus van alle bedrijven en terreinen worden gecumuleerd, worden de richtwaarden van stap 2 ook aan de oostzijde van het bouwdeel 1 overschreden. Ook in deze situatie geldt dat op alle rekenpunten wordt voldaan aan de richtwaarden van stap 3.

Gelet op het feit dat het gebouw dient te voldoen aan de standaardeisen van het Bouwbesluit, zal de gevelwering van de appartementen minimaal 20 dB bedragen. In de appartementen zullen met andere woorden de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus beperkt blijven tot maximaal 35 dB(A) (etmaalwaarde). Dit wil zeggen dat in de appartementen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Daarnaast dient te worden opgemerkt dat zich aan de westzijde van bouwdeel 1 geen buitenruimten van de appartementen bevinden. Aan de oostzijde van bouwdeel 2 worden galerijen voor de appartementen gerealiseerd. De balkons van de appartementen van bouwdeel 2 bevinden zich aan de andere gevels. Uit het voorgaande kan worden afgeleid dat op de balkons van de appartementen van de bouwdelen 1 en 2 sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Gezien het voorgaande kan worden gesteld dat in en bij de appartementen in het plan ten aanzien van de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Om te voorkomen dat de activiteiten van Bakkerij Bierman (Hoofdstraat 203) worden beperkt door de nieuwe appartementen dienen voor deze bakkerij maatwerkvoorschriften te worden opgesteld, waarbij bij oostgevels van de appartementen van bouwdeel 2 langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus toelaatbaar zijn tot 52 dB(A).

Maximale geluidniveaus [LAmax]
In het onderzoek zijn de (maatgevende) maximale geluidniveaus op de ontvangerpunten gegeven, zoals deze veroorzaakt worden door het bedrijventerrein ter hoogte van de gevels van de geluidgevoelige bestemmingen binnen het plangebied. In het onderzoek zijn ook de gehanteerde richtwaarden in het kader van een goede ruimtelijke ordening weergegeven.
Uit het onderzoek blijkt dat in de onderzochte situatie op het merendeel van de zijden van het bouwvlak wordt voldaan aan de gehanteerde richtwaarden. Alleen aan de oostzijde van bouwdeel 2 wordt niet voldaan aan de richtwaarde. De overschrijding wordt veroorzaakt door de laad- en losactiviteiten in de dagperiode op het terrein van Bakkerij Bierman (Hoofdstraat 203).

Laad- en losactiviteiten zijn in de dagperiode op basis van artikel 2.17.1.b c.q. 2.17.3.b uitgezonderd bij de toetsing van de maximale geluidniveaus omdat deze normaliter niet leiden tot hinder. Daarnaast

gelden dezelfde overwegingen als voor de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (galerij en voldoende isolatie gevels)

Met andere woorden: bij de geluidgevoelige bestemmingen in het plan is, ten aanzien van de maximale geluidniveaus, sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Geluidcontouren
In het onderzoek zijn de geluidcontouren weergegeven voor de geluidniveaus zoals deze optreden in de dagperiode in het park en de tuinen rond de gebouwen van het plangebied. De geluidcontouren voor de avond- en nachtperiode zijn gelijk aan de weergegeven contouren. De berekende waarden zijn in de avond- en nachtperiode respectievelijke 5 dB(A) en 10 dB(A) lager.
Uit de berekeningen blijkt dat de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus in het park en rond de gebouwen lager zijn dan 50 dB(A) etmaalwaarde. Alleen langs de randen treden niveaus op tussen de 50 en 55 dB(A) en in zeer smalle stroken langs de randen van het park treden niveaus op hoger dan 55 dB(A). Met andere woorden in het merendeel van het park is sprake van een goed akoestisch klimaat en in een klein deel van een acceptabel klimaat.



Figuur 4.13: De binnen het plan optredende gecumuleerde langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus

In de figuren 6.2.1 t/m 6.2.9 van het onderzoek zijn de door de ingevoerde geluidbronnen afzonderlijk veroorzaakte maximale geluidniveaus weergegeven. Uit de berekeningen blijkt dat in het grootste deel van het park en rond de gebouwen van het plan in de dag- en avondperiode de maximale geluidniveaus beperkt blijven tot maximaal 65 dB(A). In de dagperiode blijven de maximale geluidniveaus in het park beperkt tot maximaal 70 dB(A). Alleen direct rond de gebouwen kunnen in de dagperiode geluidpieken optreden boven de 70 dB(A) ten gevolge van laad/losactiviteiten van omliggende bedrijven. Het betreft hier voornamelijk parkeerplaatsen rond de gebouwen. In een klein deel van het park

en een zeer klein gebied ten westen van de gebouwen kunnen in de avondperiode geluidniveaus optreden boven de 65 dB(A).

Uit het voorgaande blijkt dat in de dag- en avondperiode in nagenoeg het gehele park en rond de gebouwen van het plan sprake is van een goed akoestisch klimaat.

Conclusie
Uit het voorgaande kan worden geconcludeerd dat bij de nieuwe geluidgevoelige bestemmingen in het plan en rond de gebouwen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Tevens is de vigerende planologische regeling, gezien de afstand van het bouwvlak tot de relevante inrichtingen, beperkender dan de planologische regeling van het nieuwe bestemmingsplan. Ook in het park is sprake van een goed tot acceptabel akoestisch klimaat.

Overige milieuaspecten
De richtafstanden gelden voor verschillende aspecten die tot milieuhinder kunnen leiden. Daarbij is de grootste afstand behorend bij één van de milieuaspecten (geur, stof, geluid en gevaar) bepalend voor de te hanteren richtafstand. Met het respecteren van de grootste afstand behorend bij een bepaalde bedrijfscategorie wordt zo veel mogelijk hinder bij omwonenden voorkomen en wordt aan bedrijven voldoende zekerheid geboden dat zij hun bedrijfsactiviteiten op de betreffende locatie kunnen uitoefenen.

In het akoestisch onderzoek industrielawaai is inzichtelijk gemaakt met welke richtafstanden voor het aspect geluid bij de invulling van het plan rekening moet worden gehouden. Het aspect geluid is voor de omliggende bedrijven maatgevend en voor de huidige bedrijven rond het plangebied van Park Vossenberg ook het enige relevante aspect. Uit het akoestisch onderzoek industrielawaai blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect geluid. Zodoende zijn er voor de overige milieuaspecten (geur, stof en gevaar) geen belemmeringen.

Invloed van het plan op omgeving
Een zorgcentrum valt onder milieucategorie 2. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. Binnen deze richtafstand zijn geen woningen aanwezig. Tevens zijn het zorgcentrum en de bijbehorende voorzieningen in de bestaande situatie reeds aanwezig binnen het plangebied. De nieuwe bebouwing komt niet op een kortere afstand van omliggende bebouwing te liggen. Ook de horeca in de kapel is reeds vergund en zodoende aan te merken als bestaande situatie. Om deze reden zijn er vanuit het zorgcentrum en bijbehorende voorzieningen geen belemmeringen.

In voorliggend plan worden extra (zorg)woningen toegestaan. Voor woningen geldt geen richtafstand conform de VNG publicatie ‘Bedrijven en Milieuzonering’. De bijbehorende parkeerplaatsen zijn ten dienste van de (zorg)woningen en behoren zodoende tot de bestemming en zorgen niet voor extra hinder. Het onderhavige plan zelf bevat dus geen milieucontouren die mogelijk andere gevoelige objecten kunnen belemmeren. Voor de beoogde dierenweide wordt verwezen naar de paragraaf Geur.

4.11.3 Conclusie

Voor wat betreft bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.12 Geur

Veehouderijen zijn in de omgeving niet aanwezig.
In voorliggend plan is een dierenweide voorzien als een afgeschermd deel in de buurt van de visvijver. Er is een dierenverblijf. In de dierenweide lopen diverse soorten klein vee, zoals schapen, geiten, kippen, konijnen, enzovoort. Hierin is een overzicht van de beoogde diersoorten en -aantallen weergegeven.

	Aantal	Terrein (m2)	Stalruimte (m2)
Ezels	2 dieren	300	12
Schapen	2 dieren	100	5
Geiten	4 dieren	120	20
Kippen	8 dieren	30	10
Konijnen	4 dieren	30	12
Eenden	4 dieren	vijver	20
		580	*79*
extra: opslag			20
Totaal			*99*

Figuur 4.14: Overzicht beoogde diersoorten en -aantallen

De dierenweide is vergelijkbaar met de categorie ‘kinderboerderij’ uit de publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ (VNG). Hiervoor geldt een grootste richtafstand van 30 meter voor geur en geluid (milieucategorie 2). Vanwege de ligging binnen het omgevingstype ‘gemengd gebied’ kan de richtafstand van 30 meter worden teruggebracht naar 10 meter. Er bevinden zich geen gevoelige bestemmingen binnen 10 meter van de dierenweide.
Omdat er geen veehouderij (zoals bedoeld in het Activiteitenbesluit) is hoeft er geen toetsing aan de minimale benodigde vaste afstanden (100 meter) te worden uitgevoerd. De dierenweide vormt derhalve geen belemmering.

4.13 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels of leidingen aanwezig.

4.14 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader
Bij besluit van 21 februari 2011 is het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft het meer in lijn brengen van het besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Dit houdt in dat onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter heeft gekregen. Met dit wijzigingsbesluit is bepaald dat voor activiteiten, die op de bij het besluit behorende C- en D-lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Dit strekt tot het bepalen of een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op de D-lijst volgt dan wel een m.e.r.(beoordeling). Hierbij is (onder meer) de bij de activiteit behorende drempelwaarde van belang.

Vanaf 16 mei 2017 is de Herziening van de m.e.r- wetgeving in werking getreden. Als een project (activiteit die voorkomt in Bijlage D van het Besluit m.e.r.) nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben moet een initiatiefnemer dit melden bij het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag moet dan binnen 6 weken beslissen of een m.e.r.-plicht geldt.

Aanmeldingsnotitie
Voor de beoogde ontwikkeling is een aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling[18] opgesteld. Het bevoegd gezag beslist of er een m.e.r.-plicht geldt.

De conclusie van de m.e.r.-beoordeling is dat het plan geen belangrijke negatieve gevolgen zal hebben voor de kenmerken van het gebied en voor het woon- en leefmilieu in de omgeving. Er worden geen negatieve effecten verwacht vanwege de ligging van het plangebied ten opzichte van gevoelige gebieden. Geconcludeerd wordt dat geen belangrijke nadelige milieugevolgen worden verwacht en dat het opstellen van een MER niet noodzakelijk wordt geacht.

In de notitie wordt het bevoegd gezag geadviseerd te besluiten dat er geen MER behoeft te worden vastgesteld.

[18] BRO, Aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling Bestemmingsplan Park Vossenberg te Kaatsheuvel, d.d. 29 juni 2021

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Juridisch-planologische opzet

De in deze toelichting beschreven planuitgangspunten zijn juridisch-planologisch vertaald in de regels en verbeelding van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing en verantwoording van de opgenomen bestemmingen.

De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en aanwezige en/of op te richten bouwwerken, alsmede de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

5.2 Systematiek

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012. Tevens is aangesloten bij de geldende beheersverordening 'Woongebieden Kaatsheuvel' en de parapluregeling met betrekking tot wonen.

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

Hieronder wordt de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

5.2.1 Inleidende regels

Begrippen
In dit artikel zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten
Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

5.2.2 Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komen de bestemmingen aan de orde. De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit (niet alle hierna genoemde onderdelen komen binnen elke bestemming voor):

***Bestemmingsomschrijving*:**
De omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.

***Bouwregels*:**
In de bouwregels worden voor alle (hoofd)gebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hierin vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en maatvoeringsaanduidingen op de verbeelding.

Nadere eisen:
Deze regel geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om bij vergunningverlening nadere eisen te stellen. Alleen daar waar het wenselijk is om bij de vergunningverlening sturend te kunnen optreden heeft de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen toegevoegde waarde. De bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen dient objectief begrensd te zijn en duidelijke criteria te bevatten.

***Specifieke gebruiksregels*:**
In dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de in de bestemmingsomschrijving genoemde doeleinden.

Afwijken van de gebruiksregels:
In dit onderdeel wordt een opsomming gegeven van de gebruiksregels waarvan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning kan afwijken. Deze bevoegdheid wordt objectief begrensd en bevat duidelijke criteria.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:
In de dubbelbestemmingen is een omgevingsvergunningregeling opgenomen voor de gronden gelegen binnen de beschermingszone van bepaalde waarden. Hierin worden bepaalde werken en/of werkzaamheden vergunningplichtig gesteld. Bij de beoordeling van de vraag of en in welke mate bepaalde werken en/of werkzaamheden toelaatbaar worden geacht gelden enkele nadere voorwaarden.

5.2.3 Algemene regels

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

Algemene gebruiksregels
Dit artikel beschrijft de algemene gebruiksregels. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. In dit artikel is benoemd welk gebruik in ieder geval als met het plan strijdig gebruik wordt beschouwd.

Daarnaast zijn in dit artikel gebruiksregels opgenomen voor wat betreft het parkeren. Daarbij dient te worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen, met enkele uitzonderingen. Ook is er een voorwaardelijke verplichting voor waterberging opgenomen.

Algemene afwijkingsregels
In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels in het plan waarvan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning kan afwijken. De voorwaarden, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

***Overgangsrecht*:**
Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat een bestaand, illegaal opgericht bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning kan worden verleend. Er kan dus in beginsel nog gewoon gehandhaafd worden.
Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag, tenzij niet illegaal, eveneens worden voortgezet.

Slotregel
Deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

5.3 Systematiek per bestemming

Hieronder worden de verschillende bestemmingen kort toegelicht.

Groen
Het achterterrein heeft de bestemming ‘Groen’ gekregen, zoals ook in de geldende beheersverordening. Er zijn aanduidingen opgenomen voor de volkstuinen, de begraafplaats en de dierenweide. Ter plaatse van de aanduidingen voor volkstuinen en dierenweide zijn enkele gebouwen en/of overkappingen toegestaan met een maximum oppervlakte en bouwhoogte.
Ter bescherming van de cultuurhistorische waarden is ter plaatse van de bidlanen en de begraafplaats een aanduiding opgenomen. Hier is voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig. Voor bouwen binnen deze aanduiding is op basis van de Erfgoedverordening een vergunning nodig.

Maatschappelijk
Het voorterrein, waar de bebouwing voorzien is, heeft de bestemming ‘Maatschappelijk’ gekregen, zoals ook in de geldende beheersverordening. Binnen deze bestemming is een verpleeg- en/of verzorgingstehuis met bijbehorende (intramurale) zorgwoningen toegestaan. Er zijn aanduidingen opgenomen voor de kapel en de kapschuur. Ter plaatse van de aanduiding voor de kapel zijn bepaalde vormen van horeca toegestaan. De kapel heeft de aanduiding cultuurhistorische waarden. Ter plaatse van de kapschuur is een ontmoetingsruimte en/of sociaal-maatschappelijke dagopvang toegestaan. Wonen is aangeduid met een maximum aantal woningen.

Gebouwen zijn binnen het bouwvlak toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte zijn aangeduid. Bijgebouwen en overkappingen zijn enkel toegestaan ter plaatse van de aanduiding met een maximale oppervlakte en bouwhoogte. Er is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het verhogen van het maximum aantal woningen door omzetting van (intramurale) zorgwoningen. Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor warmtepompen en airco installaties (zie uitleg hierna).

Voorwaardelijke verplichting warmtepompen en airco installaties
Indien een bestemmingsplan warmtepompen/airco's bij appartementen of woningen mogelijk maakt, dient er onderzoek te worden gedaan naar de geluidbelasting als gevolg van deze warmtepompen. Dit ter waarborging van een goed woon- en leefklimaat. In de bestemmingsplanfase is het echter vaak (en zo ook hier) nog niet duidelijk waar, hoeveel en welk type installaties beoogd/nodig zijn. Bovendien is enige flexibiliteit gewenst. Eenvoudigweg verwijzen dat aan het bouwbesluit wordt voldaan, schiet tekort omdat het bouwbesluit geen rekening houdt met cumulatie.
Gezien het vorenstaande is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan om bij de omgevingsvergunning voor het bouwen pas een akoestisch onderzoek uit te voeren om aan te tonen dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat indien de gecumuleerde geluidbelasting vanwege alle installaties voor warmte- of koudeopwekking binnen een straal van 50 meter van de grens van het bouwplan, ter plaatse van alle te openen ramen of deuren van een niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied binnen het bouwplan, voldoet aan 40 dB(A). De gecumuleerde geluidbelasting wordt bepaald volgens de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai.
Deze 40 dB geldt in principe voor iedere etmaalperiode (dag-, avond- en nachtperiode). Dit betreft dus geen etmaalwaarde. Bij toetsing aan een goed woon- en leefklimaat wordt normaal gesproken getoetst aan 45 dB(A) etmaalwaarde (overeenkomend met 45 dB(A) in de dag-, 40 dB(A) in de avond en 35 dB(A) in de doorgaans maatgevende nachtperiode) voor een 'rustige woonwijk c.q. rustig buitengebied' en 50 dB(A) etmaalwaarde voor een 'gemengd gebied' (5 dB(A) meer dus). Voor onderhavige situatie is gekeken op de kaart van de nota industrielawaai van de gemeente Loon op Zand. Het plangebied bevindt zich op deze kaart in het gebied bedrijventerrein. Hierdoor is de eis van 40 dB verdedigbaar.

Verkeer
Vanwege de aanleg van het openbare fietspad over het terrein is een klein deel van de Belgiëstraat meegenomen in het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. Dit deel heeft de bestemming 'Verkeer' en 'Water' gekregen conform het geldende bestemmingsplan.

Water
Vanwege de aanleg van het openbare fietspad over het terrein is een klein deel van de Belgiëstraat meegenomen in het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. Dit deel heeft de bestemming 'Verkeer' en 'Water' gekregen conform het geldende bestemmingsplan.

Waterstaat – Waterlopen
Ter plaatse van de watergang direct ten zuiden van de Belgiëstraat is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterlopen' opgenomen met bijbehorende beschermingszone.

6. HANDHAVING

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen.

Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Hoe minder knellend de regels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op de lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde. Te realiseren gebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het college van burgemeester en wethouders geen omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen.

Gebruiksregels worden opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvesting.

De doelstellingen van het ruimtelijk beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden, indien de regels van het bestemmingsplan worden nageleefd. De gemeente dient op de eerste plaats zelf haar regels na te leven en vervolgens dient de gemeente er zorg voor te dragen dat anderen deze regels naleven.

Vooruitlopend op vaststelling van voorliggende bestemmingsplan heeft de initiatiefnemer al een aantal gebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, gerealiseerd. Deze passen of:

a. binnen het vigerend bestemmingsplan en voorliggend bestemmingsplan (nieuwbouw verpleeghuis, parkeerplaatsen, grondwallen, (wandel-)paden, vijver, vuilcontainers en brug bij vijver), of;
b. binnen voorliggend bestemmingsplan en verleende tijdelijke vrijstelling (moestuinen en tuinkas), of;
c. binnen voorliggend bestemmingsplan (steigers bij vijver, veldschuur (overkapping bij de moestuinen) en de berging bij de moestuinen).

De veldschuur en de berging bij de moestuinen vallen binnen de aanduiding ‘volkstuin’ en binnen de aanduiding ‘cultuurhistorische waarden’. De veldschuur en berging staan buiten de bidlanen, op iets meer dan 3 meter uit de stam van de ‘bidlaan-bomen’, maar net binnen de kruinprojectie van de ‘bidlaan-bomen’. Vanwege de cultuurhistorische waarde van de bidlaan is besloten de veldschuur en de

berging hier te verwijderen en te verplaatsen naar buiten de bidlaan. Dit gebeurt naar verwachting in de loop van 2022.

7. FINANCIEEL-ECONOMISCHE ASPECTEN

7.1 Verhaal van kosten

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad van Loon op Zand verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met vaststelling van het bestemmingsplan, waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad van de gemeente Loon op Zand besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Echter is met de ontwikkelende eigenaar van de gronden, die binnen het plangebied gelegen zijn, een anterieure overeenkomst gesloten zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro, voordat het bestemmingsplan is vastgesteld. De verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan geldt daardoor niet. In deze anterieure overeenkomst zijn de afspraken, onder andere over het verhalen van kosten, afdoende vastgelegd.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. De planologische ontwikkeling leidt tot een waardevermeerdering van de grond. De kosten die initiatiefnemer maakt zijn een investering ten einde de waardevermeerdering te kunnen realiseren. Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd is er sprake van een positief saldo. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen, zoals bijvoorbeeld de gemeente Loon op Zand. De gemeente is met initiatiefnemer een overeenkomst tot verhaal van kosten tegemoetkoming planschade aangegaan. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

8. PROCEDURES

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden (Besluit ruimtelijke ordening). Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven.
Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Vooroverleg;
- Inspraak;
- Vaststellingsprocedure.

8.1 Inspraak en omgevingsdialoog

De Wro zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze en aan wie de mogelijkheid wordt geboden hun mening kenbaar te maken.

Bij procedures voor bestemmingsplannen werd in de gemeente Loon op Zand tot op heden altijd inspraak op basis van de gemeentelijke inspraakverordening toegepast. De bevoegdheid voor het vaststellen van bestemmingsplannen blijft bij de gemeenteraad. Maar een eerste verantwoordelijkheid voor het betrekken van de omgeving bij een concreet plan kan bij de ontwikkelende partij worden gelaten. Hiervoor introduceert de gemeente Loon op Zand het instrument omgevingsdialoog. Deze manier van besturen sluit ook goed aan bij die de veranderende rol van de overheid die de in voorbereiding zijnde omgevingswet voorstaat. Ook wordt met de omgevingsdialoog beter aan de voorkant nagedacht over wie betrokken worden. Dit in tegenstelling tot de reguliere inspraak, waarbij meestal wordt teruggevallen op de publicatie in het lokale nieuwsblad dat niet door iedereen gelezen wordt.

Omgevingsdialoog
De omgevingsdialoog is er op gericht om in een vroegtijdig stadium (nog voordat het concrete plan vastligt) kennis te nemen van eventuele bezwaren, wensen en belangen van omwonenden zodat deze reacties bij de uitwerking kunnen worden betrokken. De omgeving is daarbij geen vastomlijnd begrip, maar is sterk afhankelijk van de gewenste ontwikkeling en de effecten die daarmee gepaard gaan op de omgeving.

De gemeente heeft een aantal spelregels opgesteld voor het voeren van een zorgvuldige omgevingsdialoog. Het voeren van een zorgvuldige omgevingsdialoog bestaat uit een aantal stappen. Na de laatste stap wordt pas overgegaan tot het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan.

Verslag omgevingsdialoog
In het pré-Corona-tijdperk zou de omgevingsdialoog worden gehouden in de vorm van een voorlichtingsavond (in de kapel) voor de buurtbewoners en omliggende bedrijven. Nu dat niet mogelijk is hebben Zorggroep Elde Maasduinen (hierna: ZGEM) en de gemeente Loon op Zand afspraken gemaakt over een 'digitale omgevingsdialoog'. In nauw overleg met de gemeente is een presentatiefilm, met toelichting op de plannen en het bestemmingsplan, gemaakt.

Op 1 februari 2021 heeft ZGEM bij de omwonenden een brief in de brievenbus gedaan. In deze brief heeft ZGEM de 'digitale omgevingsdialoog' aangekondigd. Omwonenden konden via mail hun vragen stellen over het plan. Omwonenden die geen computer hebben, konden telefonisch contact opnemen met ZGEM.

Er is aangeboden een digitale bijeenkomst te beleggen voor het geven van een toelichting op het plan en het stellen van vragen. Hiervoor is geen interesse getoond. De presentatiefilm stond van 3 februari tot en met 24 februari 2021 op de website van Park Vossenberg. Geen van de omwonenden heeft telefonisch contact opgenomen met ZGEM. Er is één reactie per mail ontvangen. De bewoners van Antoniusstraat 3 hebben vragen gesteld over de bouwhoogte van Bouwdeel 3 en over het zicht vanuit de appartementen op hun tuin. ZGEM heeft op 11 maart 2021 in een persoonlijk gesprek een nadere toelichting gegeven over de plannen en de gestelde vragen beantwoord. Zo is aangegeven dat er vanuit het nieuwe appartementengebouw minder zicht is op de tuin van Antoniusstraat 3, het nieuwe pand een bouwlaag lager is en verder van het pand van de bewoner is gesitueerd dan het bestaande pand. Ook zijn er minder ramen gericht op de tuin. Na afloop van het gesprek heeft ZGEM een korte samenvatting van dit gesprek aan de bewoners van Antoniusstraat 3 gestuurd.
De omgevingsdialoog heeft niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan geleid.

Ondanks dat er een omgevingsdialoog is gevoerd heeft de gemeente besloten inspraak te verlenen voor dit plan. Het voorontwerpbestemmingsplan 'Park Vossenberg' heeft op grond van de Inspraakverordening gemeente Loon op Zand van 16 september tot en met 27 oktober 2021 voor iedereen ter inzage gelegen. Ook was het voorontwerpbestemmingsplan te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.loonopzand.nl.

Inwoners van de gemeente Loon op Zand en belanghebbenden konden gedurende de termijn dat het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage lag zowel schriftelijk als mondeling inspraakreacties geven op het voorontwerpbestemmingsplan. Er zijn geen inspraakreacties ontvangen.

8.2 Vooroverleg

Over het voorontwerpbestemmingsplan ‘Park Vossenberg’ is op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening overleg gevoerd met diverse (overheids)organisaties. Dit overleg vond plaats met de provincie Noord-Brabant, Waterschap Brabantse Delta, Brandweer Midden- en West Brabant, BrabantWater en Enexis.

Van de provincie Noord-Brabant, Waterschap Brabantse Delta, Brandweer Midden- en West Brabant en Enexis is een reactie ontvangen. De vooroverlegreacties, inclusief de beantwoording van de reacties, zijn opgenomen in het Verslag vooroverleg, welke als bijlage is opgenomen. Alleen de reactie van het waterschap heeft aanleiding gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan (paragraaf 4.6 van de toelichting). Hierin is de nieuwe beleidsregel van het waterschap vanwege compensatie verhard oppervlak opgenomen.

Tevens zijn in het Verslag vooroverleg enkele ambtshalve wijzigingen opgenomen. Dit betreft de volgende aanpassingen:

- Verwijderen bestaande veldschuur en berging nabij de bidlaan in de toelichting.
- Aanpassing bouwhoogte bouwdeel 1 en kapel op de verbeelding.
- Voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels vanwege de realisatie van warmtepompen.
- Aanvulling toelichting vanwege wettelijk vooroverleg en inspraak.

8.3 Vaststellingsprocedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan ‘Park Vossenberg Kaatsheuvel’ lag ter voldoening aan het gestelde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van donderdag 11 november tot en met woensdag 22 december 2021 voor iedereen ter inzage. Ook was het bestemmingsplan te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.loonopzand.nl. Iedereen kon gedurende de termijn dat het bestemmingsplan ter inzage lag zowel schriftelijk als mondeling een zienswijze kenbaar maken bij de raad van de gemeente Loon op Zand. Er zijn binnen de daarvoor gestelde termijn geen zienswijzen ontvangen.

8.4 Beroep

Na vaststelling 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.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Ladder voor duurzame verstedelijking
Bijlage 2: Kwaliteit bomenbestand
Bijlage 3: Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder
Bijlage 4: Standaard advies Veiligheidsregio
Bijlage 5: Verkennend (asbest in) bodemonderzoek
Bijlage 6: Verkennend asbest in grondonderzoek
Bijlage 7: Asbest in bodemonderzoek
Bijlage 8: Watertoets
Bijlage 9: Flora en fauna quickscan
Bijlage 10: Vleermuisonderzoek
Bijlage 11: Boom Effect Analyse bidlaan
Bijlage 12: Notitie AERIUS-berekening
Bijlage 13: Akoestisch onderzoek industrielawaai
Bijlage 14: Archeologisch bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek
Bijlage 15: Proefsleuvenonderzoek
Bijlage 16: Aanmeldingsnotitie m.e.r.
Bijlage 17: Verslag inspraak
Bijlage 18: Verslag vooroverleg en ambtshalve aanpassingen
Bijlage 19: Nota van zienswijzen

Park Vossenberg Kaatsheuvel

Inhoudsopgave

Regels 3

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 4

Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 9

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 10

Artikel 3 Groen 10
Artikel 4 Maatschappelijk 12
Artikel 5 Verkeer 14
Artikel 6 Water 15
Artikel 7 Waterstaat - Waterlopen 16

Hoofdstuk 3 Algemene regels 17

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel 17
Artikel 9 Algemene bouwregels 18
Artikel 10 Algemene gebruiksregels 19
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels 20

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 21

Artikel 12 Overgangsrecht 21
Artikel 13 Slotbepaling 22

Bijlagen bij regels 23

Bijlage 1 Inrichtingsplan 24

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Park Vossenberg Kaatsheuvel met identificatienummer NL.IMRO.0809.BPParkVossenberg-VA01 van de gemeente Loon op Zand.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de daarbij behorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aangebouwd bijgebouw:

een aan een hoofdgebouw gebouwd bijgebouw, dat een functionele eenheid vormt met het hoofdgebouw, maar dat in bouwkundig opzicht (afmetingen) ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.6 arbeidsmigrant:

economisch actieve migrant wiens doel het is arbeid en inkomen te verwerven in een immigratieland.

1.7 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.8 bebouwingspercentage:

het oppervlak dat maximaal mag worden bebouwd met bouwwerken, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

1.9 begane grond:

de onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder.

1.10 bestaand:

(legaal) aanwezig op het moment van inwerkingtreding van het plan.

1.11 bestaand aantal woningen:

woningen zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, dan wel gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden overeenkomstig Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of krachtens die wet gegeven voorschriften.

1.12 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.15 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.16 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van een kelder en de ruimte(n) in de kap.

1.17 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.18 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.19 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.20 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.21 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder tevens belwinkel en internetcafé.

1.22 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.23 hoofd (woon)verblijf:

de verblijfplaats die het centrum is van het sociale en maatschappelijke leven van een persoon, een huishouden of een daarmee gelijk te stellen groep personen.

1.24 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn ligging, constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en dat geen bijgebouw is.

1.25 horecabedrijf:

een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.

De horecabedrijven zijn in drie categorieën te onderscheiden:

- categorie 1: vormen van horeca-activiteiten waar in hoofdzaak maaltijden, (alcoholische) dranken en/of logies worden verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans in de avonduren of zowel overdag als in de avonduren plaatsvindt, zoals een café, bar, restaurant, hotel, pension, motel;
- categorie 2: vormen van horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen, waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije dranken worden verstrekt, en waarvan de exploitatie zowel overdag als in de vroege avonduren plaatsvindt, zoals een cafetaria, snackbar, eetcafé, lunchroom, broodjeszaak, ijssalon, automatiek, koffie- en/of theeschenkerij, juice- and healthbar;
- categorie 3: vormen van horeca-activiteiten waarbij in hoofdzaak alcoholische drank wordt verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans in de avonduren plaatsvindt, een aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals een partycentrum, congrescentrum.

1.26 huishouden

één of meer personen die in vast verband samenleven en waarbij sprake is van continuïteit in de samenstelling van de personen en van onderlinge verbondenheid.

1.27 (intramurale) zorgwoning

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting in combinatie met de verzorging van (een) perso(o)n(en) die een intensievere vorm van zorgverlening gedurende een langere periode nodig hebben gekoppeld aan een instelling van maatschappelijke zorgverlening en/of verpleging.

1.28 kalenderjaar:

het jaar dat loopt van 1 januari tot en met 31 december.

1.29 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaal-medische, levensbeschouwelijke, voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

1.30 nutsvoorzieningen:

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen, bluswatervoorzieningen en zendmasten.

1.31 ondergeschikte detailhandel

detailhandel welke als activiteit in ruimtelijk en functioneel opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de op de ingevolge het bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie.

1.32 ondergeschikte horeca

horecagebruik dat in functioneel en ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan de ingevolge het bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie "Maatschappelijk". Het ondergeschikt gebruik dient van beperkte functionele en/of ruimtelijke omvang te zijn, zodat de hoofdfunctie qua aard, omvang en verschijningsvorm, geheel als hoofdfunctie herkenbaar blijft.

1.33 overkapping:

een dakconstructie in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.34 overstek:

een overstekend deel van een dak of gootconstructie, waarbij het overstekende deel niet dieper mag zijn dan 0,50 m.

1.35 peil:

1. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst:
   de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang.
2. in andere gevallen:
   de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.36 permanente bewoning:

het gebruik van een recreatieverblijf dat afwijkt van het gebruik als recreatief nachtverblijf.

1.37 recreatief medegebruik

vormen van openluchtrecreatie, die plaats hebben in een omgeving met een niet-recreatieve hoofdfunctie, waarbij het medegebruik in principe ondergeschikt is aan de hoofdfunctie en het hoofdgebruik.

1.38 recreatief nachtverblijf:

nachtverblijf voor recreatieve doeleinden buiten het hoofd (woon)verblijf, waarbij minimaal één overnachting wordt gemaakt en maximaal 4 maanden aaneengesloten of ten minste gedurende zes maanden 2/3 van die periode overnachtingen worden gemaakt.

1.39 restaurant:

een niet-zelfstandig horecabedrijf gerelateerd aan de hoofdfunctie Maatschappelijk, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken.

1.40 seksinrichting:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw waarin bedrijfsmatig handelingen plaatsvinden van erotische en/of pornografische aard. Hieronder worden tevens begrepen:

- een seksbioscoop: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin filmvoorstellingen van erotische en/of pornografische aard worden gegeven;
- een seksautomatenhal: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door middel van automaten filmvoorstellingen en liveshows van erotische en/of pornografische aard worden gegeven;
- een sekswinkel: een ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van seksartikelen.

1.41 vrijstaand bijgebouw:

een van de woning (en haar aangebouwde bijgebouwen) vrijstaand bijgebouw, dat niet direct ten dienste staat van de woonfunctie, zoals een garage, berging, hobbyruimte en dat zowel wat betreft afmetingen als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.42 weg:

alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten.

1.43 wonen

het bewonen van een woning door niet meer dan één huishouden;

1.44 woning:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de (achter/zijdelingse) perceelgrens:

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (achter/zijdelingse) perceelgrens.

2.2 de breedte van een bouwwerk:

tussen de buitenzijde van beide zijgevels en/of harten van scheidingsmuren gezien vanaf de voorgevel of het verlengde daarvan.

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 de diepte van een overstek of luifel:

de horizontale lijn gemeten vanaf de buitenzijde van de gevel tot het verste punt van het overstek of de luifel.

2.5 de (horizontale) diepte van een gebouw:

de buitenwaartse lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel, waarbij gemeten wordt met de buitenwerkse gevelvlakken.

2.6 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.7 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.8 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.9 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. voet- en fietspaden met daarbij behorende voorzieningen;
c. volkstuinen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin';
d. een begraafplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats';
e. een dierenweide, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - dierenweide';
f. inritten;
g. speelvoorzieningen;
h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen en waterpartijen en voorzieningen voor waterkering;
i. artistieke kunstwerken;
j. nutsvoorzieningen;
k. hondenuitlaatplaats;
l. recreatief medegebruik;
m. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarde' mede voor de instandhouding, bescherming en versterking van de aanwezige cultuurhistorische waarden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Er mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden opgericht.

3.2.2 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten dienste van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
b. de oppervlakte per gebouw mag niet meer bedragen dan 15 m².

3.2.3 Bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen mag niet meer bedragen dan 10 m;
b. de bouwhoogte van bruggen mag niet meer bedragen dan 5 m;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet zijnde een overkapping, mag niet meer bedragen dan 2 m;
d. gebouwen en overkappingen zijn niet toegestaan.
e. in afwijking van het bepaalde onder c en d is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - dierenweide' een gebouw of overkapping toegestaan in de vorm van een dierenverblijf met dien verstande dat:
    1. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 120 m²
    2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 4 m;
f. in afwijking van het bepaalde onder c en d zijn ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin' uitsluitend gebouwen en/of overkappingen toegestaan in de vorm van een gezamenlijke opslagruimte en/of ontmoetingsplek ten dienst van de volkstuin, met dien verstande dat:
    1. per aanduidingsvlak maximaal 2 gebouwen of overkappingen zijn toegestaan;
    2. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en/of overkappingen per aanduidingsvlak niet

meer mag bedragen dan 55 m²
3. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 4,5 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruiken in strijd met de bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het (laten) gebruiken van de gronden ten dienste van parkeren.

3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden':

a. het vellen of rooien van houtgewas en bomen;
b. het beplanten van gronden met houtgewas;
c. het wijzigen van het bodemreliëf;
d. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers of andere wateren en het aanleggen van drainage;
e. het verlagen van het waterpeil;
f. het ophogen van de bodem met meer dan 2 m;
g. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
h. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
i. het aanleggen, verbreden, of verharden van wegen en paden;
j. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

3.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 3.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning is verleend;
b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
c. welke betreffen het normale onderhoud en beheer;
d. werkzaamheden conform het inrichtingsplan welke als 'Bijlage 1' is opgenomen bij deze planregels.

3.4.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 3.4.1 bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien door die werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

Artikel 4 Maatschappelijk

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een verpleeg- en/of verzorgingstehuis met bijbehorende (intramurale) zorgwoningen voor zover niet gesitueerd binnen de aanduidingen ‘specifieke vorm van maatschappelijk - kapel' en 'specifieke vorm van maatschappelijk - kapschuur';
b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van maatschappelijk - kapel', doeleinden van:
    1. horeca van categorie 1 en 2;
    2. doeleinden van verenigingsleven, onderwijs, religie, opvoeding, cultuur, recreatie, lichamelijke opvoeding, periodieke en/of incidentele beurzen, concerten, tentoonstellingen en festiviteiten voorzover ondersteunend aan het verpleeg- en/of verzorgingstehuis;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kapschuur' uitsluitend een ontmoetingsruimte en/of sociaal-maatschappelijke dagopvang;
d. wonen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen'; met dien verstande dat het maximum aantal woningen 79 bedraagt;
e. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarde' mede voor de instandhouding, bescherming en versterking van de aanwezige cultuurhistorische waarden;

met de daarbij behorende:

f. tuinen erven en verharding;
g. ontsluitingswegen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';
h. parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';
i. fietsenstalling en opslagruimten;
j. nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

a. het bouwvlak voor gebouwen mag volledig worden bebouwd;
b. er mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden opgericht.

4.2.2 Bouwvlak

Binnen het bouwvlak gelden voor het bouwen van gebouwen de volgende regels:

a. binnen het bouwvlak zijn gebouwen en daarbij behorende bouwwerken toegestaan;
b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen bedragen maximaal de hoogtes die ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' zijn aangegeven.

4.2.3 Bijgebouwen en overkappingen

Buiten het bouwvlak mogen bijgebouwen en overkappingen ten dienste van de bestemming worden gerealiseerd. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. bijgebouwen en overkappingen mogen met uitzondering van het bepaalde in 4.2.2 uitsluitend binnen de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd;
b. de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3 m;
c. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 3 m;
d. de bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 4,5 m;

e. de bouwhoogte van plat afgedekte bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,2 m;
f. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen per aanduidingsvlak mag niet meer bedragen dan 180 m².

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

a. bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd worden;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel, voor zover gelegen buiten de aanduiding 'bijgebouwen' niet meer mag bedragen dan 1 m;
c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 m;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet zijnde een overkapping, mag niet meer bedragen dan 4 m.

4.2.5 Voorwaardelijke verplichting warmtepompen en airco installaties

Indien er sprake is van de realisatie van warmtepompen of airco installaties buiten de uitwendige scheidingsconstructie van het bouwwerk, dient bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen door middel van een akoestisch onderzoek aangetoond te worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat indien de gecumuleerde geluidbelasting vanwege alle installaties voor warmte- of koudeopwekking binnen een straal van 50 meter van de grens van het bouwplan, ter plaatse van alle te openen ramen of deuren van een niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied binnen het bouwplan, voldoet aan 40 dB(A). De gecumuleerde geluidbelasting wordt bepaald volgens de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai. In overeenstemming met het gestelde in de Regeling Bouwbesluit 2012 mag, indien de maatgevende installaties een afzonderlijke instelling heeft voor de avond- en nachtperiode (19:00 - 7:00 uur), het gemeten of berekende geluidsniveau in de dagperiode (7:00 - 19:00 uur) gecorrigeerd worden met -5 dB(A).

4.3 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1, ten behoeve van het verhogen van het maximum aantal woningen van 79 naar maximaal 114, door omzetting/ombouwing van (intramurale) zorgwoningen en/of met bijbehorende zorgondersteunende ruimten of voorzieningen indien:

a. er als gevolg van vraaguitval naar (intramurale) zorgwoningen of het inkoopbeleid van het zorgkantoor met betrekking tot (intramurale) zorgwoningen twee of meer zorgwoningen gelijktijdig leeg staan;
b. het aantal woningen dat door omzetting wordt toegevoegd aan de woningvoorraad past binnen het gemeentelijke en regionaal afgestemde woningbouwprogramma;
c. er wordt voorzien in voldoende parkeercapaciteit met in achtneming van de op moment van omgevingsvergunningsaanvraag voor deze functie vastgestelde gemeentelijke parkeernormen;
d. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Verkeer’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen, voet- en fietspaden;
b. parkeervoorzieningen;
c. groenvoorzieningen;
d. water- en retentievoorzieningen;
e. afwateringsdoeleinden;
f. buis- en kabelverbindingen voor de waterhuishouding, riolering, nutsbedrijven en overeenkomstige doeleinden;
g. nutsvoorzieningen;
h. straatmeubilair.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Er mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden opgericht.

5.2.2 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten dienste van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
b. de oppervlakte per gebouw mag niet meer bedragen dan 15 m².

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 5 m;
b. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen mag niet meer bedragen dan 10 m;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 m;
d. overkappingen zijn niet toegestaan.

5.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitgezonderd die waarvoor krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geen omgevingsvergunning voor het bouwen nodig is, indien dit noodzakelijk is in verband met het bewerkstelligen van voor de verkeersveiligheid benodigde uitzichthoeken, met name op hoeken van wegen en paden.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Water’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen en waterpartijen en voorzieningen voor waterkering;
b. groenvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden opgericht.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 m.

Artikel 7 Waterstaat - Waterlopen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterlopen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming, beheer en onderhoud van primaire wateren, zoals watergangen en regenwaterbuffers, overeenkomstig de Keur van het waterschap.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Op de voor 'Waterstaat - Waterlopen' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op de voor 'Waterstaat - Waterlopen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd, bouwwerken geen gebouw zijnde:

a. van geringe omvang welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van primaire wateren, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 3,50 m bedragen.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2.2 ten behoeve van het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde of gebouwen binnen de voor 'Waterstaat - Waterlopen' aangewezen gronden, met dien verstande dat:

a. het belang van het primaire water, gehoord het waterschap, niet onevenredig wordt aangetast;
b. bebouwing mogelijk is op grond van de onderliggende bestemming.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Ondergronds bouwen

9.1.1 Ondergrondse werken

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

9.1.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

a. Voor delen van bouwwerken behorende bij ondergrondse bouwwerken gesitueerd boven peil gelden de bebouwingsregels als opgenomen bij de bestemmingen in hoofdstuk 2.
b. De maximale ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt 3 meter onder peil.

9.1.3 Afwijken ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.1.2 sub b voor de bouw van parkeergarages met dien verstande dat:

- De maximale ondergrondse bouwdiepte 8 meter onder peil bedraagt.
- De waterhuishouding niet onevenredig wordt verstoord/aangetast, dan wel onvoldoende maatregelen worden getroffen in het belang van de gewenste waterhuishoudingssituatie ter plaatse en de directe omgeving.
- Er vooraf advies ingewonnen bij het Waterschap.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken in dit plan te gebruiken en/of te laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming(en).

10.2 Verboden gebruik

Onder gebruiken in strijd met de bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het (laten) gebruiken van de gronden en/of bouwwerken:

a. voor de opslag van (aan het oorspronkelijke verkeer onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
b. voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
c. voor het opslaan of storten van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, buiten erven van gebouwen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
d. ten behoeve van een seksinrichting;
e. als standplaats voor kampeermiddelen.

10.3 Voorwaardelijke verplichting parkeervoorzieningen

a. Alvorens de gronden in gebruik genomen worden voor de doeleinden als bedoeld in artikel 3.1 sub c en d alsmede voor de doeleinden als bedoeld in artikel 4.1 sub a t/m d dient te zijn voorzien in de aanleg en in standhouding van voldoende parkeerplaatsen, waarbij moet worden voldaan aan de op moment van omgevingsvergunningsaanvraag voor deze doeleinden/functies vastgestelde gemeentelijke parkeernormen met dien verstande dat;
    1. de parkeernorm voor het bewonersaandeel van een aanleunwoning in het sociale segment 0,6 parkeerplaatsen per woning bedraagt;
    2. de parkeernorm voor het bezoekersaandeel van een aanleunwoning in het sociale segment 0,3 parkeerplaatsen per woning bedraagt;
b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, indien er met betrekking tot parkeren door de gemeenteraad gewijzigd beleid wordt vastgesteld, het gewijzigd beleid overeenkomstig van toepassing te verklaren op het bepaalde in sub a.

10.4 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Bij een aanvraag om omgevingsvergunning voor de doeleinden als bedoeld in 3.1, 4.1 en 5.1 dient voldaan te worden aan de volgende voorwaarden:

a. dient te zijn aangetoond dat de toename van de afvoer van afstromend regenwater gecompenseerd wordt conform de eisen van het waterschap en voorzien is een waterberging met voldoende capaciteit;
b. de compensatie dient tenminste naar evenredigheid van de realisatie van verhardingen gerealiseerd te worden;
c. de compensatie bedraagt tenminste 60 mm per m^2 verharding.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Algemene afwijkingen

Het bevoegd gezag kan, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, een omgevingsvergunning verlenen voor:

a. het afwijken van de in het plan voorgeschreven maatvoering ten aanzien van dakhellingen, goothoogten, bouwhoogten en bebouwde oppervlakten met ten hoogste 10% wanneer door het toepassen van de ontheffing een betere bouwkundige en/of stedenbouwkundige aansluiting ontstaat met bestaande direct aansluitende bouwwerken;
b. het afwijken van het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen binnen het bouw- c.q. het bestemmingsvlak en toestaan dat de grenzen van het bouw- c.q. het bestemmingsvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
    1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
    2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, mits de bouwgrens met niet meer dan 0,50 m wordt overschreden;
    3. balkons, mits:
        - de bouwgrens met niet meer dan 1,00 m wordt overschreden;
        - de breedte niet meer dan tweederde van de voorgevelbreedte bedraagt.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van de bestemmingsplan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van de bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan dan wel de daarvoor geldende planologische regelingen uit de bouwverordening voor zover van toepassing.

12.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met de bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van de bestemmingsplan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan dan wel de daarvoor geldende planologische regelingen uit de bouwverordening voor zover van toepassing.

12.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

De in artikel 12.1 genoemde omgevingsvergunningen mogen slechts worden verleend indien:

a. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. sprake is van een algemeen belang of wanneer sprake is van een verbetering van het straat- en bebouwingsbeeld;
c. hiermee geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.

Artikel 13 Slotbepaling

Deze regels kunnen worden aangehaald als
Regels van het bestemmingsplan 'Park Vossenberg Kaatsheuvel'.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Inrichtingsplan

Blad 02
Blad 01

Bouwdeel B
bouwpeil +4.50m N.A.P.

Bouwdeel A
bouwpeil +4.50m N.A.P.

Bouwdeel H
bouwpeil +4.50m N.A.P.

Kapel
bouwpeil ca. +4.40m N.A.P.

Bouwdeel 3
voorstel bouwpeil +4.50m N.A.P.

Bouwdeel 2
voorstel bouwpeil +4.50m N.A.P.

Ketelhuis
bouwpeil +4.30m N.A.P.

Trafo

oplaadpaal e-bike

aanbrengen bord E06

aanbrengen bord E1000 +OB504 (2x)

aanbrengen bord E1000 +OB504 (2x)

aanbrengen bord E06 +OB504

aanbrengen bord A0150

aanbrengen lijngoot

locatie lichtmast afstemmen op deuren opslag

opslag scootmobiel/tilliften en zuurstof

bestaande muur

onderdoorgang

hoogte parkeervak met-laten-lopen met-drempel

aansluiten op bestaande situatie

koppelstation

poort

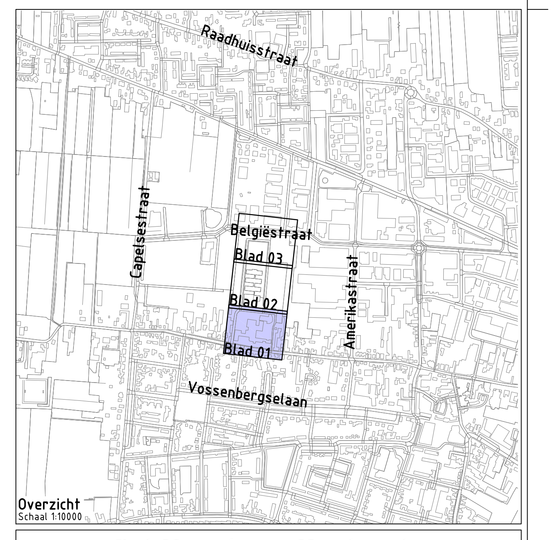
Antoniusstraat

Wagnerstraat

Legenda

- Bestaande situatie
- Bestaande perceelsgrens
- Bestaande bebouwing
- Bestaande hoogte
- Planhoogte in meters ten opzichte van N.A.P.
- Afschotrichting
- Aanbrengen opsluitband 120x250 mm
- Aanbrengen opsluitband 100x200 mm
- Aanbrengen inritbanden 600x200x300 mm
- Aanbrengen keerwand
- Aanbrengen lijngoot
- Aanbrengen 5-streks molgoot betonstraatstenen keiformaat
- Aanbrengen parkeervakscheiding
- Aanbrengen asfaltverharding zwart
- Aanbrengen asfaltverharding okergeel
- Aanbrengen betonstraatstenen keiformaat antraciet kv
- Aanbrengen betonstraatstenen keiformaat antraciet ev
- Aanbrengen straatbaksteen dikformaat Siena hv
- Aanbrengen straatbaksteen dikformaat Siena ev
- Aanbrengen straatbaksteen dikformaat Nostalgie wasserstrich ev
- Aanbrengen tegels 500x500x50 mm Lavaro zwart (privé tuinen)
- Aanbrengen grasbetontegels
- Aanbrengen zand ondergrond t.p.v. waterspelen
- Herstraten
- Aanbrengen straatkolk
- Aanbrengen laadpaal
- Aanbrengen fietsnietje
- Aanbrengen zitbank
- Aanbrengen afvalbak
- Aanbrengen uitneembare afzetpaal
- Aanbrengen ondergrondse container (door derden)
- Aanbrengen boomspot
- Aanbrengen verlichtingsobject NYX bolderarmatuur
- Aanbrengen verlichtingsobject NYX enkele uithouder
- Aanbrengen verlichtingsobject NYX dubbele uithouder
- Aanbrengen hekwerk t.b.v. dierenverblijf
- Aanbrengen verrijdbare bloembak (door derden)
- Aanplanten boom, conform groenplan
- Aanplanten haag, conform groenplan

Aanplanten groen conform groenplan



Overzicht
Schaal 1:10000

Project: Park Vossenberg te Kaatsheuvel

Opdrachtgever: Stichting Maasduinen

GRASVELD CIVIELE TECHNIEK
Grasveld Civiele Techniek B.V.
Rijsklerweg 5a
5741 RR Beek en Donk
tel. 0492 - 468219
fax. 0492 - 468667
www.grasveldet.nl
info@grasveldet.nl

Onderdeel: Bovengrondse situatie - Blad 01

Getekend:	REI	Schaal:	1:200	Fase:	DO
Goedgekeurd:	MGr	Formaat:	A0	Versie:	Fv1
Projectnummer:	G256-001	Tekening:	03 van 09		
Datum:	13-01-2020	Doc.:	04 - Bovengrondse situatie		

Blad 03
Blad 02

Blad 03
Blad 02

Kapschuur

aanbrengen
vlonder

Pluktuin

Grote weide

Viswijver
waterpeil +2.70 m NAP

aanbrengen
brug 2,5m x 6,0m

aanbrengen krooshek

Waterspelen

boren waterput en
aanbrengen handmatige pomp

Speelweide

Viswijver
waterpeil +2.70 m NAP

Dierenverblijf
voorstel bouwpeil
+3.90m N.A.P.

aanbrengen
poort

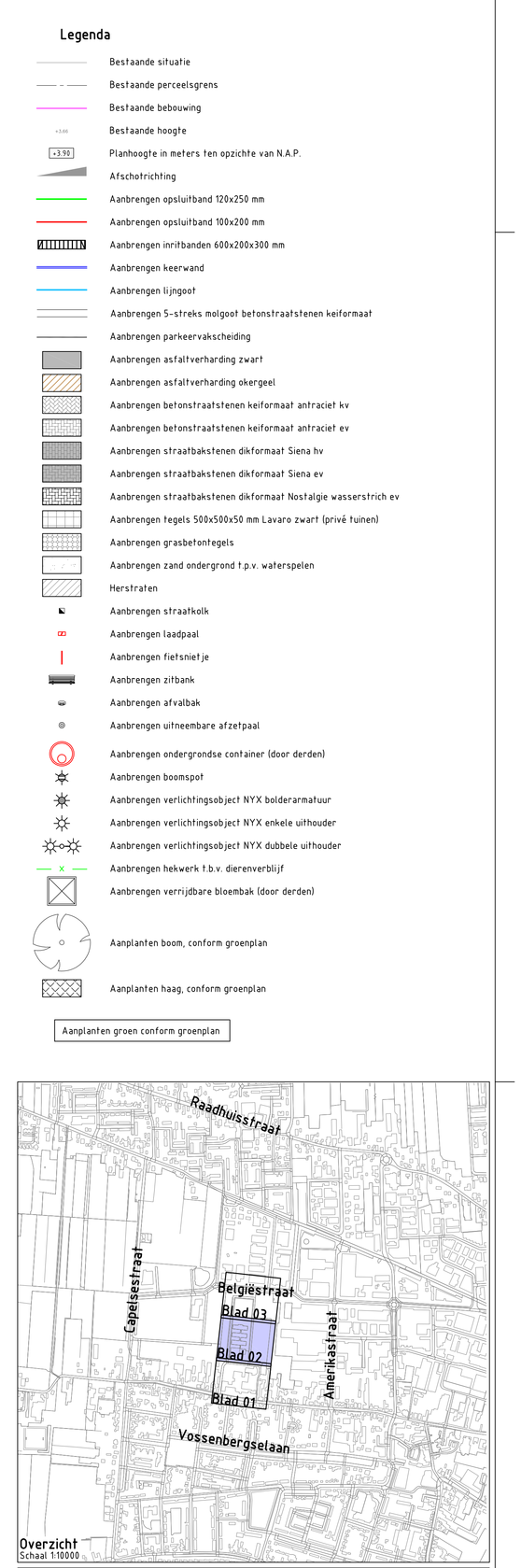
Blad 02
Blad 01

Blad 02
Blad 01

Legenda

- Bestaande situatie
- Bestaande perceelsgrens
- Bestaande bebouwing
- +3.00 Bestaande hoogte
- +3.50 Planhoogte in meters ten opzichte van N.A.P.
- Afschotrichting
- Aanbrengen opsluitband 120x250 mm
- Aanbrengen opsluitband 100x200 mm
- Aanbrengen inritbanden 600x200x300 mm
- Aanbrengen keerwand
- Aanbrengen lijngoot
- Aanbrengen 5-streks molgoot betonstraatstenen keiformaat
- Aanbrengen parkeervakscheiding
- Aanbrengen asfaltverharding zwart
- Aanbrengen asfaltverharding okergeel
- Aanbrengen betonstraatstenen keiformaat antraciet kv
- Aanbrengen betonstraatstenen keiformaat antraciet ev
- Aanbrengen straatbakstenen dikformaat Siena hv
- Aanbrengen straatbakstenen dikformaat Siena ev
- Aanbrengen straatbakstenen dikformaat Nostalgie wasserstrich ev
- Aanbrengen tegels 500x500x50 mm Lavaro zwart (privé tuinen)
- Aanbrengen grasbetontegels
- Aanbrengen zand ondergrond t.p.v. waterspelen
- Herstraten
- Aanbrengen straatkolk
- Aanbrengen laadpaal
- Aanbrengen fietsnietje
- Aanbrengen zitbank
- Aanbrengen afvalbak
- Aanbrengen uitneembare afzetpaal
- Aanbrengen ondergrondse container (door derden)
- Aanbrengen boomspot
- Aanbrengen verlichtingsobject NYX bolderarmatuur
- Aanbrengen verlichtingsobject NYX enkele uithouder
- Aanbrengen verlichtingsobject NYX dubbele uithouder
- Aanbrengen hekwerk t.b.v. dierenverblijf
- Aanbrengen verrijdbare bloembak (door derden)
- Aanplanten boom, conform groenplan
- Aanplanten haag, conform groenplan

Aanplanten groen conform groenplan



Overzicht
Schaal 1:10000

Project: Park Vossenberg te Kaatsheuvel

Opdrachtgever: Stichting Maasduinen

GRASVELD CIVIELE TECHNIEK

Grasveld Civiele Techniek B.V.
Rijsbergseweg 3a
5741 RR Beek en Donk
tel. 0492 - 468219
fax. 0492 - 468667
www.grasveldet.nl
info@grasveldet.nl

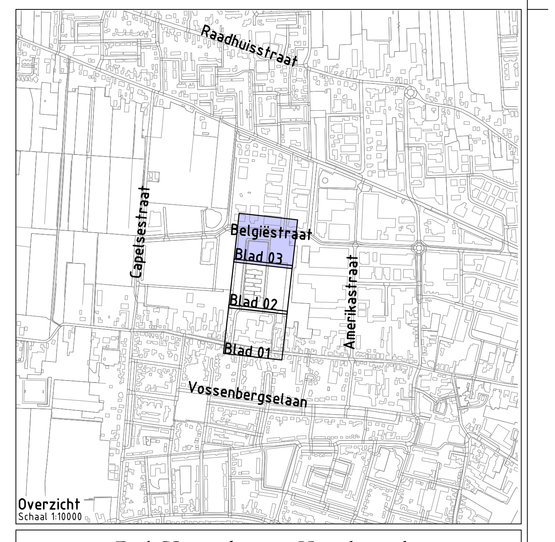
Onderdeel: Bovengrondse situatie - Blad 02

Getekend:	REI	Schaal:	1:200	Fase:	DO
Goedgekeurd:	MGr	Formaat:	A0		
Projectnummer:	G256-001	Tekening:	06 van 09	Versie:	Fv1
Datum:	13-01-2020	Doc.:	04 - Bovengrondse situatie		

Legenda

- Bestaande situatie
- Bestaande perceelsgrens
- Bestaande bebouwing
- +3.00 Bestaande hoogte
- +3.50 Planhoogte in meters ten opzichte van N.A.P.
- Afschotrichting
- Aanbrengen opsluitband 120x250 mm
- Aanbrengen opsluitband 100x200 mm
- Aanbrengen inritbanden 600x200x300 mm
- Aanbrengen keerwand
- Aanbrengen lijngoot
- Aanbrengen 5-streks molgoot betonstraatstenen keiformaat
- Aanbrengen parkeervakscheiding
- Aanbrengen asfaltverharding zwart
- Aanbrengen asfaltverharding okergeel
- Aanbrengen betonstraatstenen keiformaat antraciet kv
- Aanbrengen betonstraatstenen keiformaat antraciet ev
- Aanbrengen straatbakstenen dikformaat Siena hv
- Aanbrengen straatbakstenen dikformaat Siena ev
- Aanbrengen straatbakstenen dikformaat Nostalgie wasserstrich ev
- Aanbrengen tegels 500x500x50 mm Lavaro zwart (privé tuinen)
- Aanbrengen grasbetontegels
- Aanbrengen zand ondergrond t.p.v. waterspelen
- Herstraten
- Aanbrengen straatkolk
- Aanbrengen laadpaal
- Aanbrengen fietsnietje
- Aanbrengen zitbank
- Aanbrengen afvalbak
- Aanbrengen uitneembare afzetpaal
- Aanbrengen ondergrondse container (door derden)
- Aanbrengen boomspot
- Aanbrengen verlichtingsobject NYX bolderarmatuur
- Aanbrengen verlichtingsobject NYX enkele uithouder
- Aanbrengen verlichtingsobject NYX dubbele uithouder
- Aanbrengen hekwerk t.b.v. dierenverblijf
- Aanbrengen verrijdbare bloembak (door derden)
- Aanplanten boom, conform groenplan
- Aanplanten haag, conform groenplan

Aanplanten groen conform groenplan



Overzicht
Schaal 1:5000

Project: Park Vossenberg te Kaatsheuvel

Opdrachtgever: Stichting Maasduinen

GRASVELD CIVIELE TECHNIEK

Grasveld Civiele Techniek B.V.
Riaakerweg 34
5741 RR Beek en Donk
tel. 0492 - 468219
fax. 0492 - 468667
www.grasveldet.nl
info@grasveldet.nl

Onderdeel: Bovengrondse situatie - Blad 03

Getekend:	REJ	Schaal:	1:200	Fase: DO	
Goedgekeurd:	MGr	Formaat:	A0	Versie:	
Projectnummer:	G256-001	Tekening:	07 van 09	Fv1	
Datum:	13-01-2020	Doc.:	04 - Bovengrondse situatie		

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Venlo
www.bro.nl