Park Wijtenburg, Kaatsheuvel

Inhoudsopgave

Toelichting **3**

Hoofdstuk 1 Inleiding **3**
1.1 Aanleiding 3
1.2 Plangebied 4
1.3 Vigerende bestemmingsplannen 4
1.4 Opzet en inhoud 5

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied **7**
2.1 Huidige situatie 7
2.2 Toekomstige situatie 7

Hoofdstuk 3 Beleid **9**
3.1 Rijksbeleid 9
3.2 Provinciaal en regionaal beleid 11
3.3 Gemeentelijk beleid 13

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten **17**
4.1 MER beoordeling 17
4.2 Bedrijven en milieuzonering 18
4.3 Bodem 19
4.4 Geluid 21
4.5 Luchtkwaliteit 22
4.6 Externe veiligheid 23
4.7 Natuur 24
4.8 Water 28
4.9 Archeologie en cultuurhistorie 30
4.10 Duurzaamheid 32
4.11 Bezonning 32
4.12 Kabels en Leidingen 33
4.13 Verkeer en parkeren 33

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving **34**

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid **37**
6.1 Economische uitvoerbaarheid 37
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 37
6.3 Handhaving 38

Toelichting

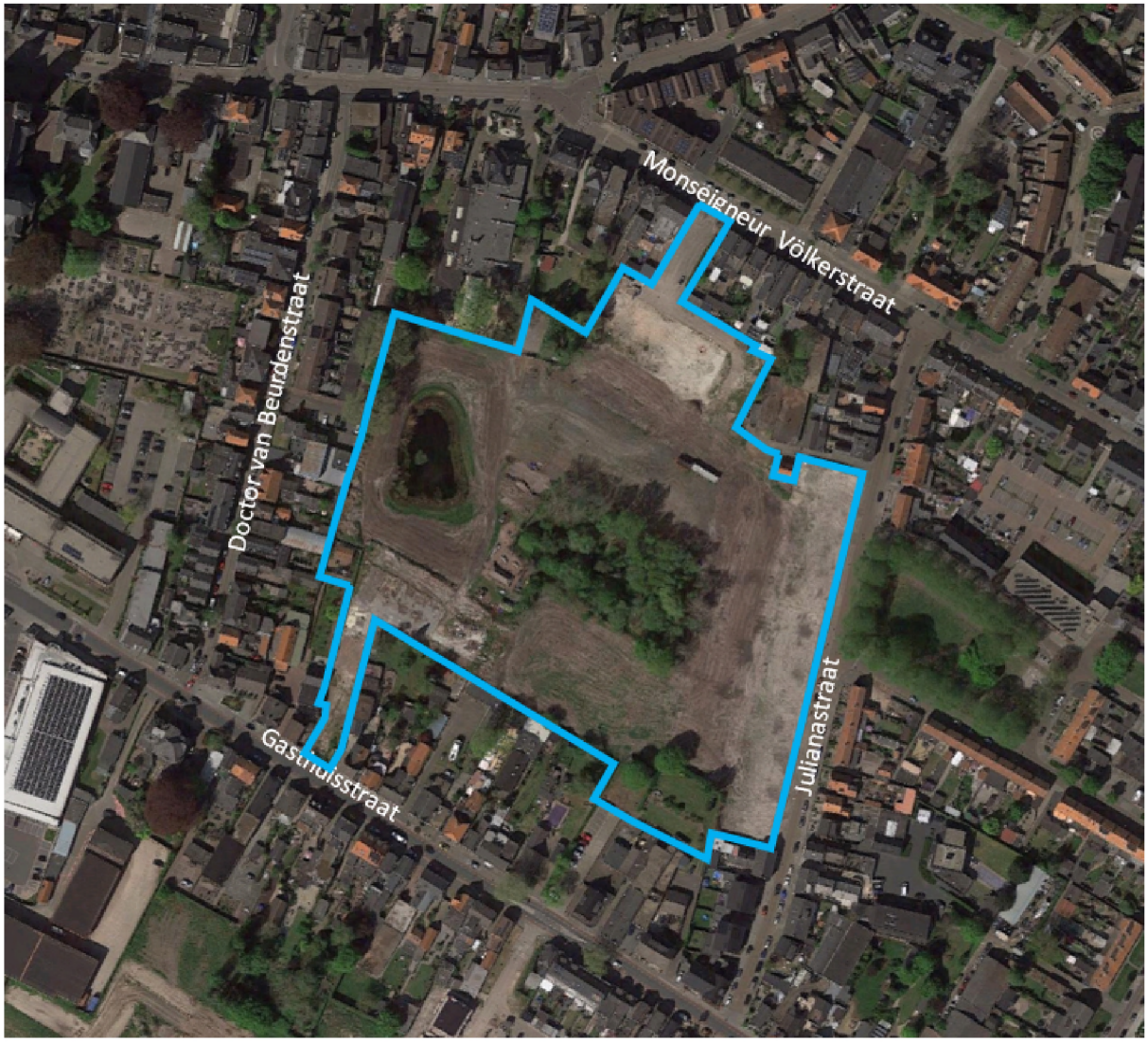
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Casade en Hoefnagel Projectontwikkeling werken samen aan het woningbouwproject Park Wijtenburg in Kaatsheuvel. De eerste plannen hiervoor ontstonden al ruim tien jaar geleden.

Momenteel is sprake van een braakliggend terrein. Garage Van de Wouw aan de Monseigneur Völkerstraat, voormalige schoenfabriek Napolina aan de Gasthuisstraat en 22 huurwoningen aan de Julianastraat zijn reeds gesloopt.

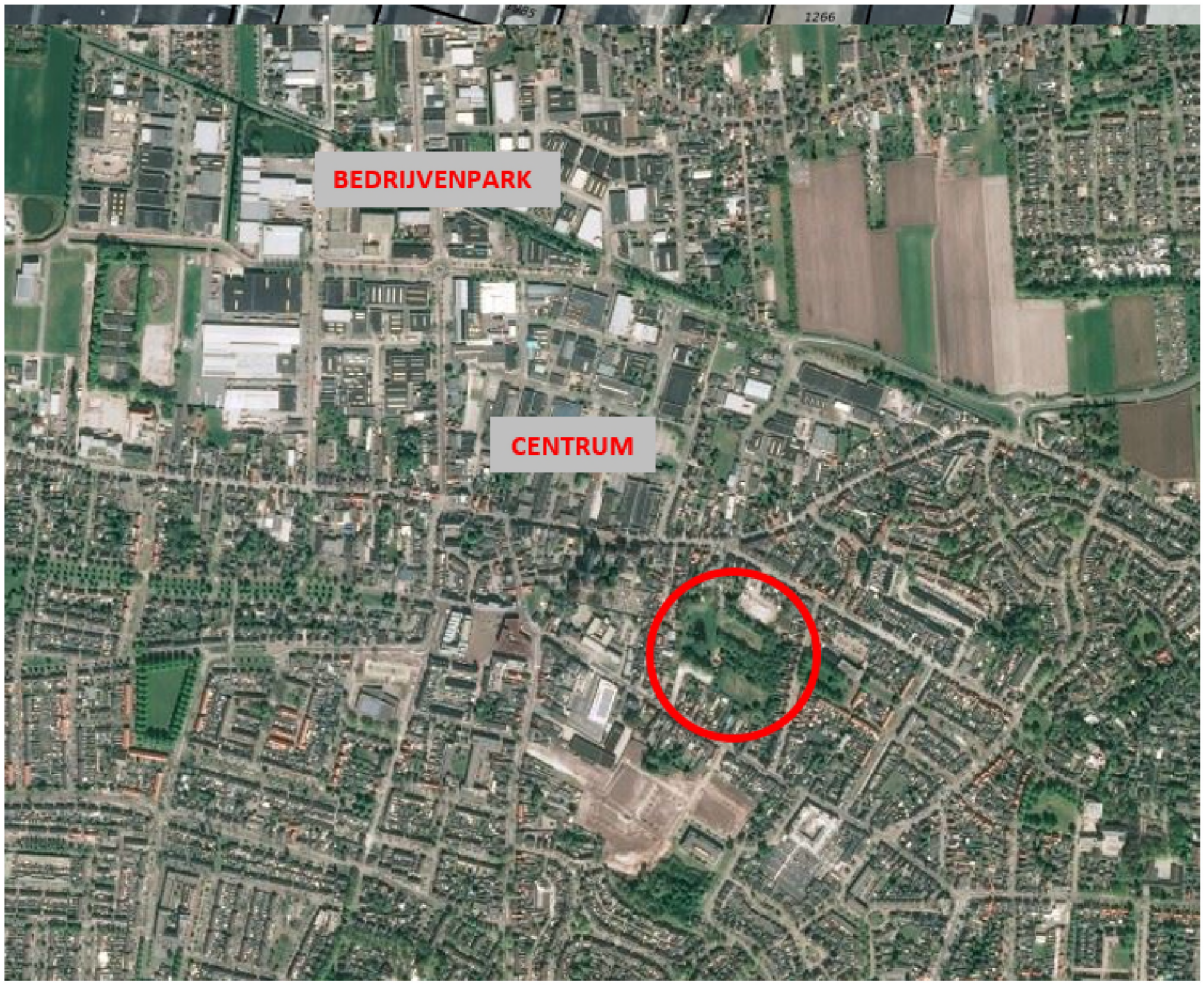
De locatie tussen de Monseigneur Völkerstraat, Doctor van Beurdenstraat, Gasthuisstraat en Julianastraat (zie afbeelding 1.1) is door de gemeente aangewezen als inbreidingslocatie. De gemeente is voornemens medewerking te verlenen (collegebesluit d.d. 7 juli 2020) aan de bouw van 63 sociale huurappartementen en 76 koopwoningen in verschillende prijscategorieën.



Afbeelding 1.1 Luchtfoto bestaande situatie met straatnamen (Google.maps) met aanduiding van het plangebied

1.2 Plangebied

Het plangebied bevindt zich binnen de bebouwde kom van Kaatsheuvel, ten zuiden van het centrum. Park Wijtenburg grenst aan de Julianastraat en de bestaande bebouwde percelen aan de Monseigneur Völkerstraat, Doctor van Beurdenstraat en Gasthuisstraat. De (voormalige) bedrijfspercelen Gasthuisstraat 35-37 en Monseigneur Völkerstraat 14 zijn onderdeel van het plangebied. Via de parkeerplaatsen aan de Doctor van Beurdenstraat (tussen de huisnummers 25 en 29) en Gasthuisstraat (tussen de huisnummers 61 en 67) sluit het plangebied aan op de omliggende bestaande infrastructuur.

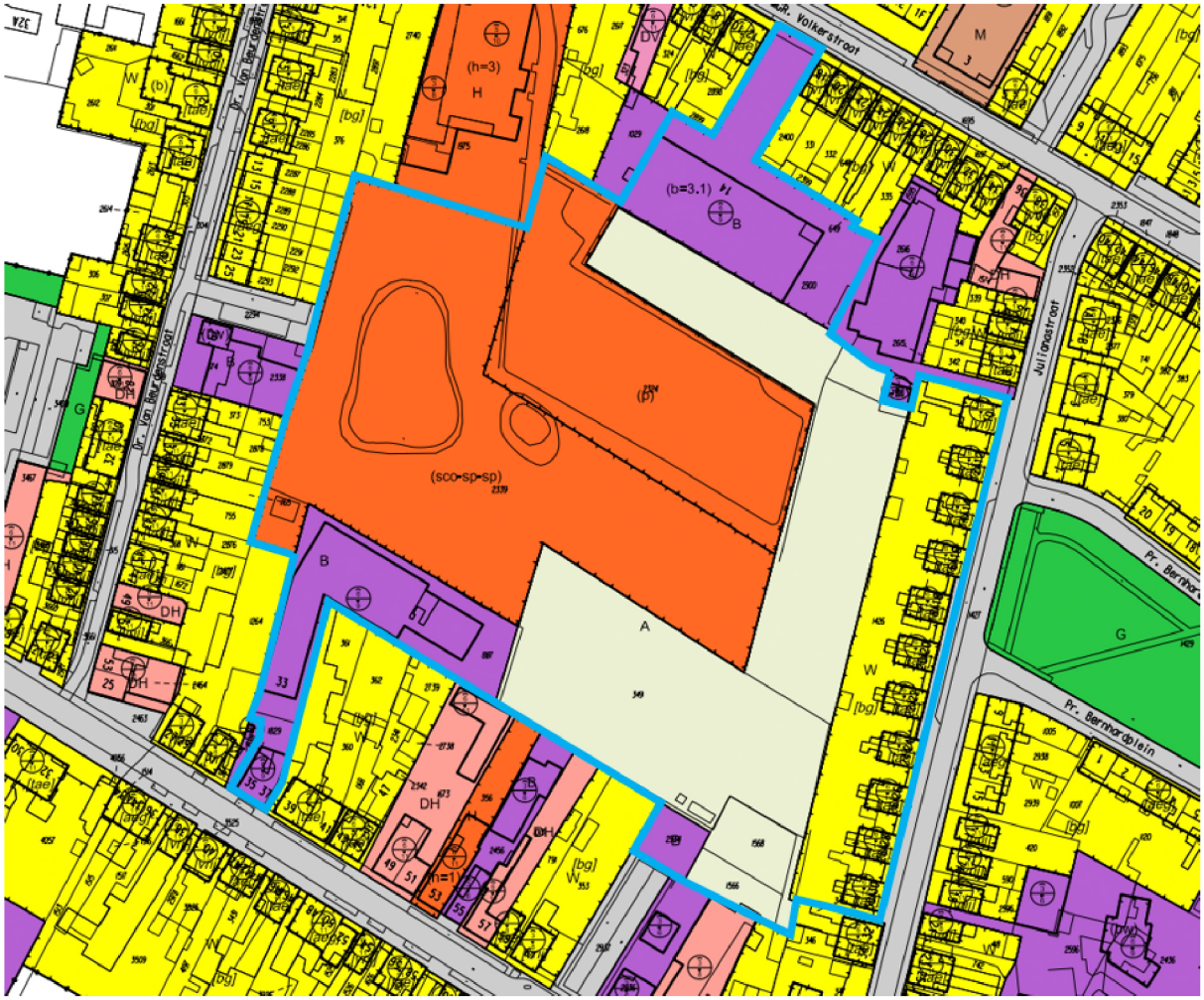


Afbeelding 1.2 Ligging plangebied in Kaatsheuvel (luchtfoto Bing.maps)

De begrenzing van het plangebied is opgenomen op de uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan in op afbeelding 1.3 in de volgende paragraaf.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het perceel is de beheersverordening 'Woongebieden Kaatsheuvel' van de gemeente Loon op Zand van kracht. Deze beheerverordening is op 20 september 2012 vastgesteld. Het plangebied heeft binnen deze beheersverordening de bestemmingen 'Agrarisch', 'Bedrijf', 'Horeca', 'Verkeer' en 'Wonen'. De ontwikkeling van een woongebied is binnen deze bestemmingen niet mogelijk.



Afbeelding 1.3 Uitsnede beheersverordening 'Woongebieden Kaatsheuvel' met aanduiding van het plangebied

Op 28 maart 2019 is door de gemeente Loon op Zand de 'Parapluherziening Loon op Zand 2019, wonen' vastgesteld. Met deze parapluherziening worden in bestaande ruimtelijke plannen, waaronder dus ook de beheersverordening 'Woongebieden Kaatsheuvel' onder andere de begrippen 'wonen' en 'huishouden' toegevoegd om te voorkomen dat zich in één woning meerdere huishoudens kunnen vestigen.

De regels uit de parapluherziening zijn (voor zover van toepassing op het plangebied) verwerkt in de regels van het voorliggende bestemmingsplan.

1.4 Opzet en inhoud

Het bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen. Een verbeelding waarop de bestemmingen van het plangebied zijn aangegeven en regels waarin de bepalingen voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen.

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridische bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden de keuzes, die in het bestemmingsplan worden gemaakt, nader gemotiveerd en verantwoord. De toelichting is globaal opgedeeld in vier delen.

Inleiding en beschrijving plangebied

In hoofdstuk 1 zijn de aanleiding van het plan, de ligging en het geldende planologische regime

beschreven. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied.

Verantwoording

De hoofdstukken 3 en 4 geven de achtergronden, toelichting en motivatie op de gemaakte keuzen weer die uiteindelijk hebben geleid tot de uitgewerkte planopzet. In dit planonderdeel worden onder meer het (beleids)kader en de milieuaspecten uiteengezet.

Juridische planbeschrijving

In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet beschreven. Doel is een nadere onderbouwing te geven wat met het plan wordt beoogd en hoe de instrumenten regels en verbeelding hierbij worden gehanteerd.

Uitvoerbaarheid

Het laatste deel (hoofdstuk 6) gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan en bevat daarnaast een toelichting op de handhaving van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen tussen de Monseigneur Völkerstraat, Doctor van Beurdenstraat, Gasthuisstraat en Julianastraat. Op een paar kleine gebouwtjes na is het plangebied onbebouwd. Verspreid over het plangebied staan enkele bomen en struiken, die geen specifieke waarde hebben.

Het plangebied maakt deel uit van de Langstraat. De Langstraat heeft een geschiedenis, die typerend is voor de overgang van een uitgestrekt zandplateau naar de Hollandse Delta. In dit overgangsgebied is in de loop van de tijd een lange band van verstedelijking ontstaan. Deze verstedelijking strekt zich uit vanaf de Belgische steden Brugge, Gent, Antwerpen naar Bergen op Zoom, Breda, Geertruidenberg, de Langstraat tot ‘s-Hertogenbosch en Nijmegen.

Binnen deze aaneenschakeling van stadjes en dorpen neemt de Langstraat vanwege de lange linten een bijzondere positie in. Tussen Geertruidenberg en ’s-Hertogenbosch zijn langgerekte bewoningsassen, evenals een typisch slagenlandschap. Vanuit de ontginningsbasis is een stedenbouwkundige structuur ontstaan waarbij voor Kaatsheuvel de oost-westelijk georiënteerde Langstraat, de hoofdassen vormen.

In het begin van de 20e eeuw werd vooral langs de aanwezige oost-west lopende wegen gebouwd. De oorspronkelijke structuur en beeldkwaliteit zijn in het huidige Kaatsheuvel nog goed herkenbaar in onder andere de Gasthuisstraat (karakter straatdorp).

De Gasthuisstraat vormt een strakke, langgerekte straat. De bebouwing heeft een gesloten karakter en staat dicht op de rand van de rijbaan. De bebouwing bestaat overwegend uit woningen en incidenteel bedrijven, winkels en andere voorzieningen. De bijzondere functies voegen zich redelijk in de maat en schaal van de Gasthuisstraat. De bedrijfsgebouwen bevinden zich veelal op achterterreinen en zijn vanaf het openbaar gebied nagenoeg niet waarneembaar. Het belang van de Gasthuisstraat in de historische groei van Kaatsheuvel komt ook terug in de aanwezigheid van enkele cultuurhistorisch waardevolle gebouwen.

Aan de Doctor van Beurdenstraat en Julianastraat overheerst de woonfunctie met slechts enkele bedrijven en winkels. Ten noordwesten van het plangebied, aan de Monseigneur Völkerstraat, is horecagelegenheid Chalet Fontaine gevestigd, een feest- en evenementenlocatie.

2.2 Toekomstige situatie

Het plangebied sluit op logische wijze aan op de wegen in de directe omgeving. Voor autoverkeer wordt het nieuwe woongebied bereikbaar vanaf de Julianastraat en Monseigneur Völkerstraat. Door de nieuwe woonstraten voor uitsluitend langzaam verkeer te verbinden met de Doctor van Beurdenstraat en Gasthuisstraat ontstaan doorgaande fiets-/wandelroutes van noord naar zuid en oost naar west. De parkeerplaatsen ter hoogte van de Doctor van Beurdenstraat en Gasthuisstraat worden gehandhaafd.

Er worden 63 sociale huurappartementen en 76 grondgebonden woningen (vrijstaand, twee-onder-één-kap, aaneengebouwd en patio's) in diverse prijscategorieën gebouwd. De appartementen worden in het noorden van het plangebied gebouwd, een locatie dicht bij het centrum. De appartementengebouwen schermen het bedrijfsperceel in de noordoosthoek en de bebouwing van Chalet Fontaine af van de nieuwe woonbuurt.

De appartementengebouwen bestaan uit 3 bouwlagen met een plat dak en de woningen bestaan uit maximaal twee bouwlagen met kap. De patio's worden voorzien van een plat dak en de meeste leefruimte wordt geboden in de begane grondlaag.

De groene ruimte aan het Prins Bernhardplein, ten oosten van de Julianastraat wordt doorgetrokken in het plangebied, zichtbaar aan de Julianastraat en na een versmalling opent deze ruimte zich weer richting de appartementengebouwen. Deze route vervolgend in westelijke richting naar de Doctor van Beurdenstraat, verplaatst de groene ruimte zich van noord- naar de zuidkant van de straat, waarmee ook

het appartementengebouw nabij Chalet Fontaine weer aan een groene ruimte staat.

De groene ruimtes worden ingezaaid met gras en op passende wijze beplant met bomen. Omdat op het Prins Bernhardplein speelvoorzieningen aanwezig zijn, zullen in het plangebied geen nieuwe speeltoestellen worden geplaatst. Bij de inrichting van het groengebied wordt wel rekening gehouden met natuurlijke speelaanleidingen.

Samen met de initiatiefnemer wordt nog gekeken naar de locatie voor de jaarlijkse kerststal. Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat de locatie voor dit jaarlijks terugkerende initiatief in stand kan blijven.

Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid (zie par. 4.13). Achter de appartementengebouwen worden parkeerplaatsen voor de bewoners van de appartementen aangelegd. Daar waar mogelijk moet bij de overige woningen minimaal één parkeerplaats op eigen terrein worden gerealiseerd. Het resterende deel van het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt in het openbaar gebied gesitueerd.

Bijgaande afbeelding toont de verkavelingsopzet en inrichting van het openbare gebied en terreinen achter de appartementengebouwen.



Afbeelding 2.1 Verkavelings- en inrichtingsplan

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI), die op 11 september 2020 door de minister is vastgesteld, is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is hiermee geheel komen te vervallen.

Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan periodes van droogte, afgewisseld met extreme regenval, de zeespiegelstijging, de overgang naar duurzame energie en de ruimte die nodig is voor windmolens en zonnepanelen. Of de bouw van 1 miljoen nieuwe woningen om het woningtekort op te lossen, de groei en het bereikbaar houden van steden en plekken voor distributiecentra. Denk ook aan het versterken van onze natuur en biodiversiteit, het behoud van ons landschap en de vitaliteit van onze landbouw. Dit zijn voorbeelden van grote, ingewikkelde opgaven. Deze opgaven kunnen niet meer apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal.

Het Rijk geeft met de NOVI richting aan de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. De vier prioriteiten betreffen:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid moeten worden gemaakt. De NOVI gebruikt bij het maken van keuzes drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Beoordeling en conclusie

In de NOVI zijn geen specifieke voorwaarden opgenomen voor het plangebied. Zo lang er geen sprake is van een nationaal belang zal het Rijk de beoordeling en uitvoering van ontwikkelingen dus aan de provincies en gemeenten overlaten. De uitgangspunten, die voorheen in de SVIR stonden, zijn juridisch verankerd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro is aangegeven welke gebieden, of projecten, van nationaal belang zijn en aanvullende toetsing behoeven.

Om te bepalen of sprake is van strijdigheid met de belangen uit de NOVI dient daarom verder te worden getoetst aan het Barro.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Toetsingskader

Op 17 december 2011 is de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte gedeeltelijk in werking getreden. Deze nieuwe AMvB Ruimte heeft de eerdere ontwerp AMvB Ruimte 2009 vervangen. Juridisch wordt de AMvB Ruimte aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro is op 1 oktober 2012 geactualiseerd en is vanaf die datum geheel in werking getreden. Met de inwerkingtreding van het Barro naast het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), is de juridische verankering van de uitgangspunten, die voorheen in de SVIR stonden, compleet. Onderdelen en/of artikelen in het

Barro blijven ook naast de NOVI gelden.

In het Barro zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het Barro is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de ontwerp AMvB Ruimte die eind 2009 is aangeboden en deels uit nieuwe onderwerpen. Per onderwerp worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen.

Het Barro draagt bij aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang en "vermindering van de bestuurlijke drukte". Belemmeringen die de realisatie van de genoemde projecten zouden kunnen frustreren of vertragen, worden door het Barro op voorhand onmogelijk gemaakt.

Daar staat tegenover dat de regelgeving voor lagere overheden weer wat ingewikkelder is geworden. Gemeenten die een bestemmingsplan opstellen dat raakvlakken heeft met één of meer belangen van de projecten in het Barro, zullen nauwkeurig de regelgeving van het Barro moeten controleren. Het Barro vormt daarmee een nieuwe, dwingende checklist bij de opstelling van bestemmingsplannen. In het Barro zijn de projecten van nationaal belang beschreven. Deze projecten zijn in beeld gebracht in de bij het Barro behorende kaarten.

Beoordeling en conclusie

Het Barro bevat geen verplichtingen specifiek voor dit plangebied. De planlocatie is niet gelegen in één van de aangewezen projectgebieden van het Barro. Hiermee zijn de bepalingen uit het Barro niet van toepassing op de planlocatie. De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de voorschriften uit het Barro.

3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

Toetsingskader

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis bij het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

In de gewijzigde Ladder is alleen bij stedelijke ontwikkelingen buiten stedelijk gebied een uitgebreide motivering nodig. Hierbij spelen twee vragen een belangrijke rol:

- Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
- Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Als de stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet op grond van artikel 3.1.6 lid 2 Bro worden gemotiveerd waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol.

Beoordeling en conclusie

Om te beoordelen of een ontwikkeling Ladderplichtig is, wordt gekeken naar nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling op het gebied voor wonen wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

In voorliggend bestemmingsplan worden maximaal 140 woningen toegestaan. Binnen het plangebied zijn 22 woningen aan de Julianastraat gesloopt. Het plangebied ligt binnen het bestaand stedelijk gebied

(zie paragraaf 3.2.2) en is in de gemeentelijke structuurvisie aangeduid als inbreidingslocatie.

Uit de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose blijkt dat in de gemeente Loon op Zand tot 2030 nog 965 woningen moeten worden gebouwd. De woondeal bevat een opgave van minimaal 659 woningen tot en met 2026. De woningbouwlocatie Park Wijtenburg is één van de locaties waar kan worden voorzien in deze behoefte/opgave.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Vooruitlopend en anticiperend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet in 2024 hebben Provinciale Staten op 14 december 2018 de Brabantse omgevingsvisie vastgesteld. Met deze omgevingsvisie geeft de provincie richting aan wat zij voor Brabant wil bereiken en biedt daarmee handvatten voor haar handelen in de praktijk.

De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste provinciale ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Conform de Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. 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. Daarnaast geeft de Omgevingsvisie ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. De visie zal komende jaren nader worden uitgewerkt in diverse programma's. Inmiddels is er ook een omgevingsverordening vastgesteld, waarop nader wordt ingegaan in de volgende paragraaf.

Planspecifiek

De omgevingsvisie bevat geen specifieke ambities voor het plangebied.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De Interim omgevingsverordening is een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet in 2024. Hierin worden de bestaande verordeningen over de fysieke leefomgeving samengevoegd tot één Interim omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Enkele inhoudelijke wijzigingen zijn echter wel aangebracht. Op hoofdlijnen gaat het om:

- een meer gebruikersvriendelijke opbouw met regels die per gebruikersgroep (burgers en bedrijven, gemeenten, waterschap) bij elkaar staan en minder losse bijlagen;
- aanpassingen waardoor de regels straks beter passen in het systeem van de omgevingswet;
- aanpassingen vanwege de vastgestelde omgevingsvisie, zoals de nieuwe manier van samenwerken en meer inzet op omgevingskwaliteit.

Zo wordt onderscheid gemaakt tussen rechtstreeks werkende regels voor burgers en bedrijven en instructieregels voor gemeenten. De instructieregels voor gemeenten hebben tot doel dat de gemeenteraad de, in de omgevingsverordening opgenomen, voorwaarden betrekt bij de vaststelling van een bestemmingsplan. Vooruitlopend op de Omgevingswet richten de instructieregels zich op een evenwichtige toedeling van functies (in plaats van het bestemmen van ontwikkelingen). Dit betekent dat de regels ook vanuit functies (van gebieden) zijn opgebouwd. Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving (in plaats van een goede ruimtelijke kwaliteit).

De provincie wil de omgevingskwaliteit van Brabant bevorderen, in combinatie met een veilige en gezonde leefomgeving. Bij omgevingskwaliteit gaat het om de kwaliteit van een plek of gebied, die wordt bepaald door een goed samenspel van herkomstwaarde, belevingswaarde, gebruikswaarde en

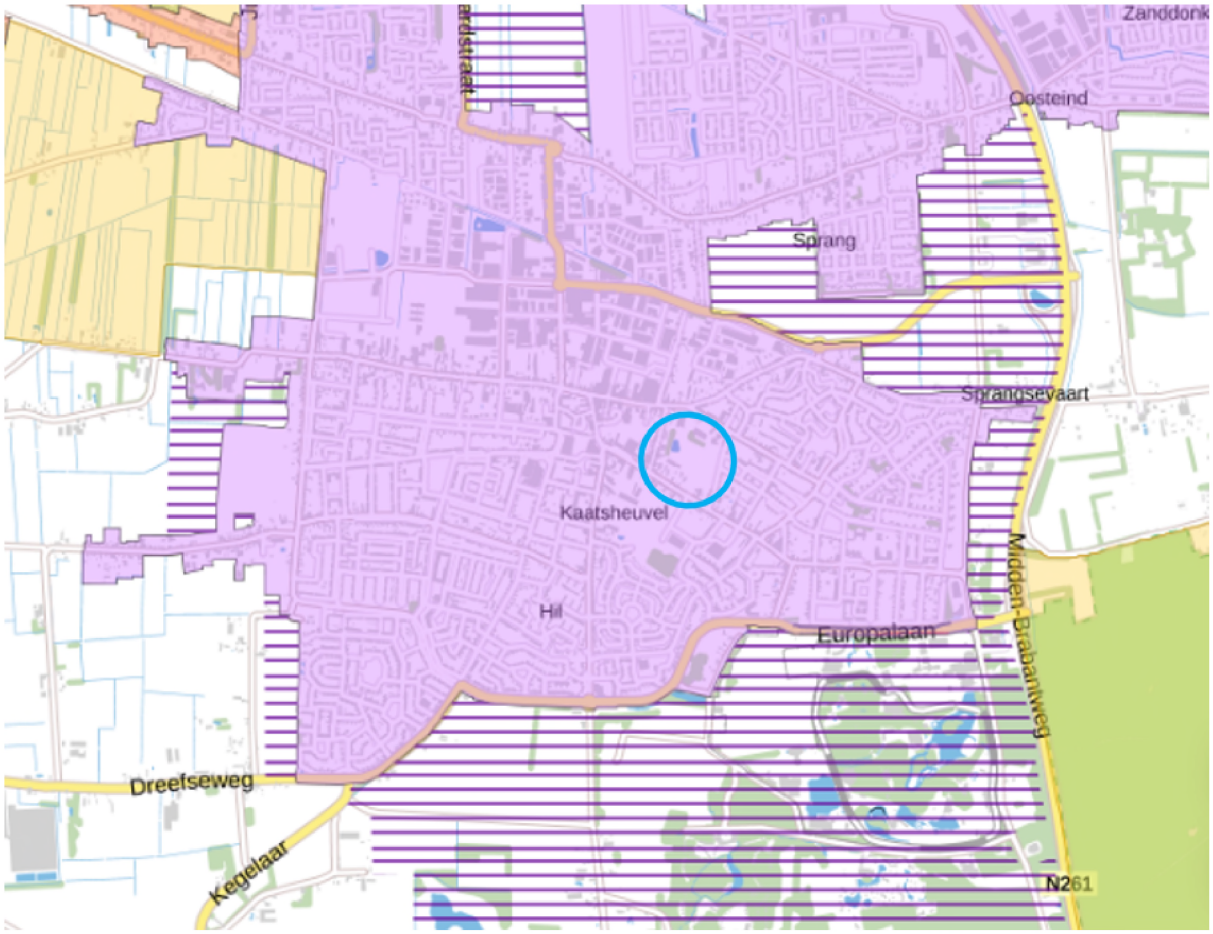
toekomstwaarde.

Op de kaart bij de omgevingsverordening wordt onderscheid gemaakt in 'Stedelijk gebied' en 'Landelijk gebied'.

Beoordeling en conclusie

Kaatsheuvel is aangewezen als concentratiegebied binnen het 'Stedelijk gebied'. Voor het bouwen van woningen binnen het 'Stedelijk gebied' geldt als voorwaarde dat dit past binnen de regionale afspraken die over wonen zijn gemaakt. Het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik staat hierbij centraal en is uitgangspunt voor elke stedelijke ontwikkeling. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen in beginsel plaatsvindt binnen het 'Stedelijk gebied' en dat de ruimte binnen het 'Stedelijk gebied' zo goed als mogelijk wordt benut.

De beoogde woningbouwontwikkeling past binnen de regionale afspraken die gemaakt zijn over woningbouw en er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.



Afbeelding 3.2 Uitsnede kaart Stedelijke ontwikkeling en erfgoed

3.2.3 Perspectief op Wonen

In 2020 is de 'Actualisatie bevolkings-, huishoudens en woningbehoefteprognose' ook wel de prognoses van de Provincie Noord-Brabant gepubliceerd. Hieruit blijkt dat de gemeente Loon op Zand de komende jaren een groeigemeente zal zijn. Ten aanzien van de oude prognoses, zijn de nieuwe prognoses bijgesteld en is er kwantitatief meer ruimte ontstaan in het woningbouwprogramma. Verder heeft de Provincie de Brabantse Agenda Wonen opgesteld. In deze agenda staan de kwantitatieve en kwalitatieve opgave voor de komende jaren weergeven en zet de provincie Noord-Brabant met name in op binnenstedelijke ontwikkelingen. Op basis van de provinciale prognoses en de Brabantse Agenda Wonen, worden jaarlijks regionale afspraken gemaakt. Deze afspraken worden vastgesteld in het 'Perspectief op Wonen en Woningbouw'. De afspraken gaan zowel over het toevoegen van kwaliteit als kwantiteit.

Nadrukkelijk advies van de provincie Noord-Brabant is om maximaal 70% van de woningen vast te leggen in de harde plancapaciteit, zodat gemeenten kunnen inspelen op actuele ontwikkelingen. Op 1 januari 2021 bevatte de woningvoorraad van de gemeente Loon op Zand 10.478 woningen.

Volgens de nieuwe bevolkings- en woningbehoefteprognose die medio september 2020 gepubliceerd zijn door de provincie Noord-Brabant, dient de woningvoorraad binnen de gemeente Loon op Zand tot en met 2030 toe te nemen met 965 woningen.

3.2.4 Regionale woondeal

In het eerste kwartaal van 2022 heeft het Rijk de Nationale Woon- en Bouwagenda uitgebracht, met als kerndoelen: beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit. Hierin stelt het Rijk dat er regionale woondeals moeten komen. Alle provincies, waaronder Noord-Brabant hebben het aantal te realiseren woningen in de periode tot en met 2030 aangegeven en de bijbehorende randvoorwaarden.

Op 9 maart 2023 is de regionale woondeal ondertekend. In de provincie Noord-Brabant ligt een gezamenlijk opgave om 130.600 woningen te bouwen. De Stedelijke Regio Breda - Tilburg zet zich in voor de bouw van 39.210 woningen in de periode tot en met 2030. Om dit te bereiken, is met de woondeal een minimale opgave per gemeente vastgelegd. Voor de gemeente Loon op Zand geldt in de periode 2022 t/m 2026 een netto opgave van minimaal 659 woningen.

Naast een minimale woningbouwopgave zet de Nationale Woon- en Bouwagenda in op een betaalbaar (t)huis voor iedereen. Daarom moet voor nieuwe huur- en koopwoningen worden gestreefd naar twee derde betaalbare woningen, waarvan de helft door corporaties wordt gebouwd (dus minimaal 30% sociale huur).

Binnen het plangebied worden 139 woningen in diverse categorieën gebouwd. Er wordt gestreefd naar twee derde betaalbaar. Casade bouwt 63 sociale huurappartementen (45% van het totale programma). Omdat ook 22 huurwoningen worden gesloopt, is het aandeel sociaal 35%. Hiermee wordt voldaan aan de woondeal.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie

Toetsingskader

Op 5 maart 2015 stelde de raad van de gemeente Loon op Zand de structuurvisie “Loon op Zand 2030, de recreatieve kamer in het hart van Brabant” vast. De structuurvisie bevat de ruimtelijke ambities van de gemeente Loon op Zand en vormt het kader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Aangegeven is wat belangrijk is om te behouden en wat nodig is om te versterken op het gebied van bijvoorbeeld woningbouw, recreatieve ontwikkelingen en de leefbaarheid in de kernen. In de structuurvisie zijn voor de belangrijkste ambities en projecten uitgangspunten geformuleerd.

De structuurvisie bestaat uit twee delen. Deel A bevat de visie op hoofdlijnen voor de middellange termijn

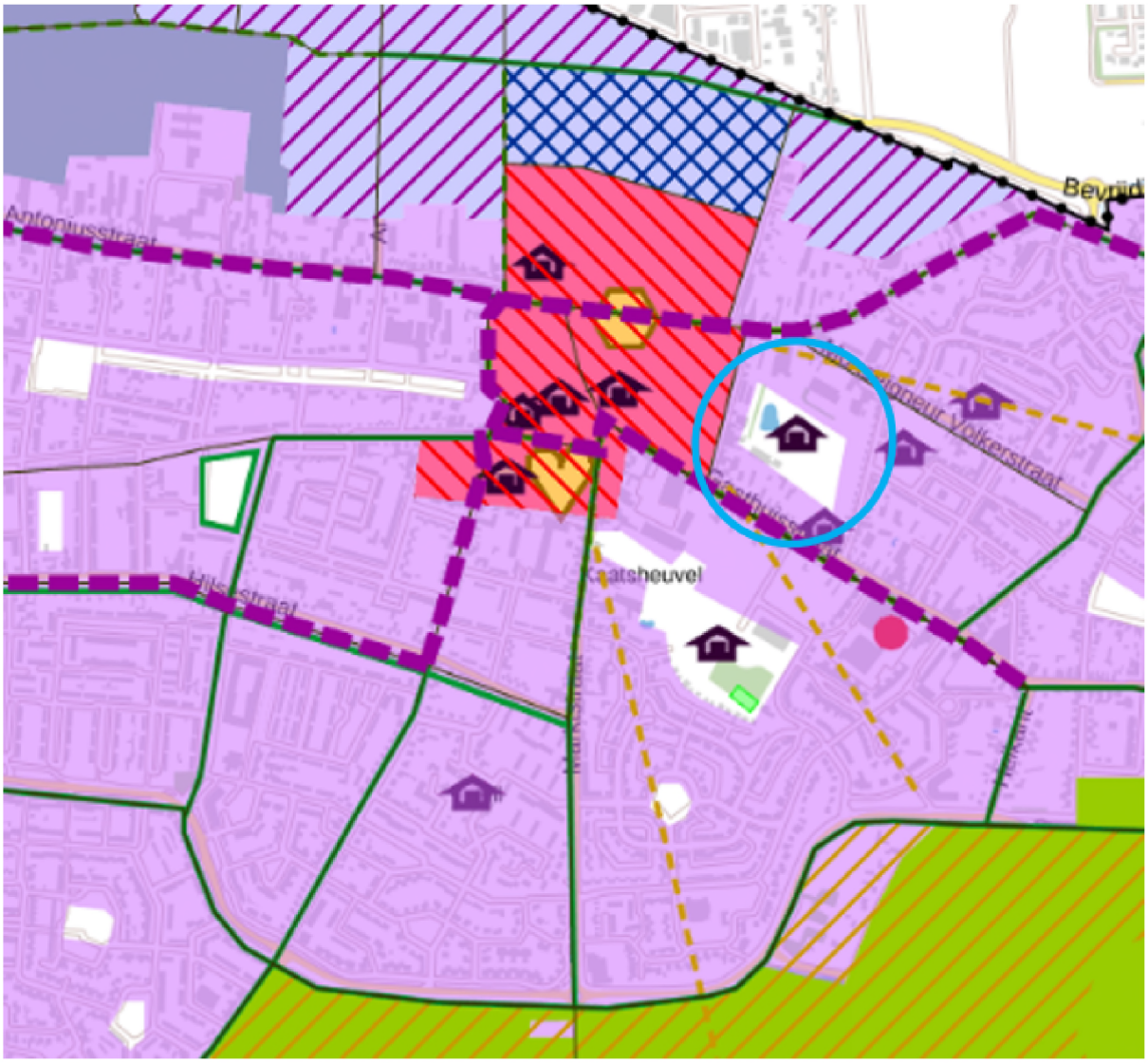
(tot 2030). Deel B bestaat uit een uitvoeringsprogramma, een ‘projectenplan’, dat flexibel van aard is en periodiek kan worden aangepast.

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

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

Beoordeling en conclusie

Het plangebied is aangeduid als 'vastgelegde inbreidingslocatie'. Zie hieronder een uitsnede van de structuurvisie kaart 'Loon op Zand 2030'.



Afbeelding 3.3 Uitsnede structuurvisie kaart Loon op Zand 2030

Over het plangebied Park Wijtenburg als onderdeel van de buurt 't Rooi Dorp staat in de structuurvisie het volgende:

Direct voor en na de Tweede Wereldoorlog is ‘t Rooi Dorp gebouwd. De buurt wordt omsloten door de

Doctor van Beurdenstraat, Gasthuisstraat, Leo XIII straat en de Monseigneur Völkerstraat. De bebouwing heeft een blokvormig karakter en is grotendeels binnen de oorspronkelijke lintstructuur ontwikkeld.

Aan het oude lint van de Gasthuisstraat is op diverse plekken detailhandel gelegen. Het gaat dan voornamelijk om plaatselijke, kleine winkels. Ook is er her en der sprake van lichte bedrijvigheid.

Tussen de Julianastraat en de Doctor van Beurdenstraat bevindt zich een groen ‘binnenterrein’. Deze locatie (‘Chalet Fontaine’) komt in de toekomst mogelijk vrij voor een nieuwe invulling.

Het plangebied bestaat uit het binnenterrein dat in de structuurvisie nog als de locatie 'Chalet Fontaine' staat vermeld. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in genoemde nieuwe invulling.

3.3.2 Gewijzigde structuurvisie

De gemeenteraad van Loon op Zand heeft op 8 maart 2018 de structuurvisie 'Loon op Zand 2030, 1e herziening' vastgesteld. In de herziening is de regeling met betrekking tot glastuinbouw zoals opgenomen in de structuurvisie van 2015, verduidelijkt. De herziening heeft derhalve geen betekenis voor de ontwikkeling van woningen binnen het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan.

3.3.3 Woonvisie

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

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

Het woningbouwplan en de woningtypen sluiten aan bij de uitgangspunten uit de woonvisie. Het realiseren van gelijkvloerse sociale huurwoningen op deze locatie staat ook in de prestatieafspraken met Casade voor de periode 2021-2024.

3.3.4 Monitor Woningbouwprogramma

Sinds 2012 wordt jaarlijks een Quickscan Woningbouwprogramma opgesteld. Vanaf 2018 wordt dit Monitor (Quickscan) genoemd. Deze Monitor geeft het kader aan waarbinnen de woningbouwprogrammering kan worden opgesteld en gerealiseerd. Tevens geeft het een doorkijk naar wensen en behoeften ten opzichte van de plannen en worden trends en ontwikkelingen benoemd. Ook staat een aantal planontwikkelingen benoemd waar op termijn rekening mee moet worden gehouden. De Monitor bevat het woningbouwprogramma voor de komende jaren en vormt het woningbouwhandvat voor de komende jaren. De woningbouwopgave uit de Brabantse Agenda Wonen (zie paragraaf 3.2.3) is hierbij leidend.

Nieuwe initiatieven (in de vrije sector) dienen een toevoeging te zijn op de behoefte. Hierbij geldt ook dat inbreiding voor uitbreiding gaat. In Kaatsheuvel is behoefte aan woningen voor alle doelgroepen, maar met name voor starters en senioren.

In het voorliggende bestemmingsplan worden woningen gebouwd op een locatie die al vele jaren is

aangewezen als inbreidingslocatie en als zodanig is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma. Binnen het plangebied worden 63 duurzame sociale huurappartementen en 76 koopwoningen in verschillende prijscategorieën gebouwd.

Er is dringend behoefte aan woonruimte in de sociale huursector. De toekomstige huurappartementen zijn dan ook bestemd voor ouderen en andere kleine huishoudens. De vraag naar huisvesting voor deze doelgroepen zal komende jaren verder toenemen, omdat steeds meer senioren langer zelfstandig blijven wonen in hun vertrouwde omgeving en het aantal eenpersoonshuishoudens toeneemt.

Levensloopbestendige woningen

De gemeente Loon op Zand streeft er bij de bouw van nieuwe woningen naar dat deze een certificaat WoonKeur krijgen. Een belangrijk aspect is dat een WoonKeur-woning levensloopbestendig is, hetgeen wil zeggen dat als een bewoner iets komt te mankeren, hij/zij niet gedwongen is om die reden te verhuizen.

Om de woningen, die worden gebouwd in Park Wijtenburg, te kunnen uitbreiden of verbouwen zodat een slaapkamer op de begane grond kan worden gerealiseerd, bevat de bestemming Wonen een mogelijkheid om via afwijking een aanbouw mogelijk te maken dieper dan de maximaal toegestane 4 meter uit de achterste grens van het bouwvlak.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 MER beoordeling

4.1.1 Algemeen

De nationale m.e.r.-regelgeving is een uitvloeisel van een tweetal Europese richtlijnen: de m.e.r.-richtlijn en de smb-richtlijn (Strategische milieubeoordeling). De implementatie van deze Europese richtlijnen is aan te treffen in:

- paragraaf 2.2, hoofdstuk 7 en paragraaf 14.2 van de Wet milieubeheer;
- het Besluit milieueffectrapportage (hierna: Besluit m.e.r.).

Deze wetgeving tezamen bepaalt of voor een project of plan een MER (Milieueffectrapport) moet worden opgesteld. Daarbij is het allereerst van belang te kijken of in de betreffende ontwikkeling een activiteit is opgenomen als genoemd in de bijlage van het Besluit m.e.r.

In de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. Het onderscheid tussen deze twee bijlagen is dat er voor categorieën uit bijlage C direct sprake is van een m.e.r.-plicht, wanneer de activiteiten de genoemde drempelwaarden overstijgen. Bij projecten met een programma boven de drempelwaarden in bijlage D moet eerst beoordeeld worden of er een m.e.r. noodzakelijk is. Dat geldt ook voor projecten die vallen onder een categorie in bijlage D, met een programma onder de drempelwaarde, al is de omvang en opbouw van een dergelijke beoordeling bij die laatste gevallen vormvrij. Voor projecten die vallen onder bijlage D is dus pas na het uitvoeren van een (vorm-vrije) m.e.r.-beoordeling duidelijk of er een MER moet worden opgesteld.

4.1.2 Onderzoek en conclusie

De nieuwbouw van maximaal 140 woningen, kan worden gekwalificeerd als "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen", zoals bedoeld in onderdeel D.11.2 van bijlage van het Besluit m.e.r. Bij die activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

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

Het project valt ruimschoots binnen de gestelde drempelwaarden. Het bevoegd gezag moet nagaan of er zodanige belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn te verwachten dat er een m.e.r.-beoordeling of milieueffectrapport (MER) noodzakelijk is. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen activiteit en de ligging van het plangebied binnen de bebouwde kom van Kaatsheuvel worden er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Daarom hoeft er geen MER te worden opgesteld. In Bijlage 1 is een aanmeldnotitie opgenomen waarin het voorgaande is onderbouwd. Op basis van deze aanmeldnotitie zal het bevoegd gezag besluiten dat er geen m.e.r.-procedure hoeft te worden doorlopen en er geen MER hoeft te worden opgesteld.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

4.2.1 Wet- en regelgeving

Wanneer ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van inrichtingen en/of bedrijven worden gerealiseerd, zal een milieukundig onderzoek uit moeten wijzen in hoeverre er sprake is van mogelijke beperkingen ten gevolge van de aanwezige inrichtingen en of bedrijven. Maar ook andersom dient aandacht te worden besteed aan de rechten van de aanwezige inrichtingen en/of bedrijven. Het is immers niet de bedoeling dat nieuwe ontwikkelingen de huidige bedrijfsvoering in de directe omgeving zullen beperken.

Voor het vaststellen van de genoemde minimale richtafstanden tussen inrichtingen en milieugevoelige functies worden in de regel de lijsten zoals deze zijn opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' gebruikt. Daarbij wordt o.a. gekeken naar de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar en zo nodig naar het risico op bodem- of luchtverontreiniging. Bedrijven zijn in de VNG-handreiking ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste richtafstanden tot milieugevoelige functies. De categorieën geven de zwaarte van bedrijvigheid en mogelijke milieuhinder weer. De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Tabel 4.1 Richtafstanden VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'

Bovenstaande tabel geeft een overzicht van de richtafstanden voor verschillende bedrijfscategorieën ten opzichte van een woonwijk en gemengd gebied. Indien de richtafstand niet wordt overschreden, kan verdere toetsing voor het aspect in beginsel achterwege blijven: inpassing is dan mogelijk. Indien er sprake is van een kortere afstand dan de richtafstand, is onderzoek noodzakelijk. De directe omgeving van het plan bevat matig tot sterke functiemenging van bedrijven, horeca en detailhandel. Daarom wordt het gebied getypeerd als een gemengd gebied.

4.2.2 Onderzoek en conclusie

Door Econsultancy is in april 2022 een quickscan bedrijven en milieuzonering uitgevoerd. De rapportage daarvan is opgenomen als Bijlage 2. Op bedrijfspercelen in de directe omgeving van het plangebied zijn bedrijven toegestaan in categorie 1 of 2. Voor categorie 2-bedrijven geldt voor de eerstelijns bebouwing (woningen aan de rand van het plangebied) een richtafstand van 10 meter, voor de overige woningen 30 meter. Binnen deze afstanden zijn geen nieuwe woningen mogelijk.
Ook bedrijven op grotere afstand vormen geen belemmering voor de beoogde woningbouwontwikkeling.

Ten noordwesten van het plangebied geldt voor partycentrum Chalet Fontaine een horecabestemming. Binnen de richtafstanden van 30 meter wordt binnen het plangebied de oprichting van nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Het partycentrum valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. In het Activiteitenbesluit zijn grenswaarden opgenomen voor de geluidbelasting als gevolg van inrichtingen. Om deze reden is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen als Bijlage 3.
Op basis van een representatieve bedrijfssituatie en uitgevoerde geluidmetingen ter plaatse, is geconstateerd dat de activiteiten van het partycentrum zorgen voor overschrijdingen van de grenswaarden op de gevels van de nieuwe woningen. Om deze reden zijn aanvullende maatregelen onderzocht. Om het geluid afkomstig van het partycentrum op het woningbouwplan zoveel mogelijk af te schermen, wordt een geluidscherm gerealiseerd met een hoogte van 3 meter. In de dagperiode is hiermee nog steeds sprake van een overschrijding plaats van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en maximale geluidsniveau op de verdiepingen.

De overschrijdingen van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in de dagperiode worden veroorzaakt door pratende mensen op het buitenterrein, de overschrijdingen van het maximale geluidsniveau door luid schreeuwende mensen op het buitenterrein. Om ter hoogte van de tweede en derde bouwlaag van het appartementencomplex te voldoen aan de grenswaarden voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en maximale geluidsniveau zijn mogelijke bron-, overdrachts- en ontvangersmaatregelen beschouwd.

Het treffen van aanvullende bron- en overdrachtsmaatregelen worden niet realistisch geacht of stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige aard. Derhalve is een mogelijke maatregel bij de ontvanger beschouwd. Aan de noordgevel van het appartementencomplex wordt de centrale galerij beoogd. Aan de buitenzijde van de centrale galerij dient een afscherming (bijvoorbeeld in de vorm van een glazen wand) te worden gerealiseerd. Door middel van een berekening is bepaald hoe hoog de glazen wand op de tweede en derde bouwlaag dient te zijn om te voldoen aan een geluidbelasting van 50 dB(A) voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en 70 dB(A) voor het maximale geluidsniveau. De hogere geluidbelastingen voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en maximale geluidsniveau ter hoogte van het appartementengebouw worden door middel van maatwerkvoorschriften toegestaan, met de voorwaarde dat een geluidafschermende voorziening wordt gerealiseerd aan de buitenzijde van de gemeenschappelijke galerij op de tweede en derde bouwlaag.

In de planregels is naast de verplichting voor het oprichten en instandhouden van een tuinmuur of geluidscherm met een hoogte van 3 meter op de grens met het perceel van Chalet Fontaine een bouwregel opgenomen voor het treffen van aanvullende geluidafschermende voorzieningen aan de achterzijde van het appartementengebouw nabij het perceel van Chalet Fontaine teneinde te voldoen aan de hiervoor genoemde grenswaarden uit het Activiteitenbesluit.

Met de hiervoor genoemde regels en maatregelen vormen bestaande bedrijven geen belemmering voor de bouw van de nieuwe woningen en de nieuwe woningen leveren geen belemmering op voor de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige bedrijven.

4.3 Bodem

4.3.1 Wet- en regelgeving

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een project rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid.

Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat, indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). De Wet bodembescherming heeft betrekking op landbodems; waterbodems vallen onder de Waterwet.

Op grond van de Woningwet en de Bouwverordening dient voor elke individuele bouwlocatie aangetoond

te worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde bebouwing, alvorens een bouwvergunning kan worden verleend.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is de vraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Dit is het zogenaamde stand still-beginsel. Het vaststellen van de bodemkwaliteit wordt bij het opstellen/herzien van een bestemmingsplan alleen van belang geacht voor de locaties waar ontwikkelingen gepland zijn (zoals functiewijzigingen, bouwen, graven/ophogen). Bij nieuwe ontwikkelingen dient bekeken te worden of de bodemkwaliteit een belemmering kan opleveren voor de realisering hiervan. Bijna altijd is het mogelijk om bodem geschikt te maken voor het gewenste gebruik. Het is echter mogelijk dat een plan financieel onuitvoerbaar wordt, bijvoorbeeld omdat de kosten van de sanering te hoog zijn. Bij een wijziging van de bestemming of van de functie wordt een bodemonderzoek alleen noodzakelijk geacht, indien deze wijziging tevens een meer gevoelige vorm van bodemgebruik inhoudt.

4.3.2 Onderzoek en conclusie

Voor Verhoeven Milieutechniek is een historisch bodemonderzoek verricht. De rapportage daarvan is opgenomen als Bijlage 4. Uit het onderzoek blijkt dat binnen het plangebied diverse onderzoeken en/of saneringen zijn uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat de milieuhygiënische (water)bodemkwaliteit grotendeels in voldoende mate is vastgelegd en dat op de locatie sprake is van onderstaande verontreinigingssituaties die (mogelijk) een belemmering vormen voor de voorgenomen herontwikkeling:

- Mogelijke restverontreiniging met minerale olie, vluchtige aromaten en VOCl in het freatisch grondwater ter plaatse van een gesaneerde ondergrondse tank aan de Monseigneur Völkerstraat 14;
- Sterke verontreiniging met asbest in puin (0,0-0,5 m-mv), oostelijk deel Monseigneur Völkerstraat 14 met een omvang van circa 300 m^3;
- Geval van ernstige bodemverontreiniging met minerale olie in de ondergrond ter plaatse van voormalige ondergrondse tank aan de Gasthuisstraat 33 met een omvang van 500 m^3. Plaatselijk is, binnen de contouren van de minerale olieverontreiniging, een sterk verhoogd gehalte voor PAK aangetroffen in de bovengrond. Deze verontreiniging is niet ernstig in de zin van de Wet bodembescherming;
- Geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest in de bodem in de contactlaag (0,0-0,1 m-mv), welke spoedeisend is in verband met respirabele vezels afkomstig van een aanwezig asbesthoudend dak op naastgelegen perceel, dat afwatert binnen het plangebied;
- Aanwezigheid van verhoogde gehalten voor PFOS op het middenterrein (in verband met mogelijke afvoer van grond).

Voor wat betreft de overige onderzochte grond, puinlagen, grondwater en waterbodem zijn geen noemenswaardige verontreinigingen aangetoond, die een belemmering vormen voor de voorgenomen herontwikkeling.

Wel moeten de volgende aanvullende onderzoeken nog worden uitgevoerd voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden voor de woningen:

- Grondwateronderzoek ter plaatse van de gesaneerde tank aan de Monseigneur Völkerstraat 14 om aan te tonen dat er geen sprake meer is van grondwaterverontreiniging in de bodem ter plaatse;
- Opstellen en indienen van een BUS-melding voor de sanering van de asbestverontreiniging en minerale olie- en PAK-verontreiniging op het perceel Gasthuisstraat 33;
- Melden van de asbest in puinverontreiniging in de puinverharding ter plaatse van de Monseigneur Völkerstraat 14.

Daarnaast wordt opgemerkt dat na de sloop van de nog aanwezige bebouwing, moet worden aangetoond dat geen vermenging van sloopmateriaal heeft plaatsgevonden met de ondergrond.

Tot slot is van belang dat indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij het bouwrijp maken en/of bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, er rekening mee dient te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond

zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing.

4.4 Geluid

4.4.1 Wet- en regelgeving

Het toetsingskader wordt voor het akoestisch onderzoek gevormd door de Wet geluidhinder. Het bevoegd gezag, het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Loon op Zand, heeft geen geluidbeleid opgesteld voor wegverkeerslawaai.

In de Wet geluidhinder is bepaald dat, met uitzondering van een weg binnen een woonerf of met een maximumsnelheid van 30 km/uur, elke weg van rechtswege een zone heeft. De breedte van deze zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg. Indien de zone van de weg een overlapt met het plangebied, is een akoestisch onderzoek noodzakelijk en moet de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting in acht worden genomen. Een overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting is na afweging van geluidsreducerende maatregelen toegestaan tot de maximaal te ontheffen geluidbelasting.

Wanneer op basis van overwegende bezwaren de geluidbelasting op de geluidsgevoelige bestemming onvoldoende of niet kan worden gereduceerd, kan het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen. Bij ontheffing van de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting kan een nader akoestisch onderzoek noodzakelijk zijn ten behoeve van het woon- en leefklimaat in de woning(en).

In de directe omgeving van het plan zijn ook wegen met een toegestane maximumsnelheid van 30 km/uur gelegen. Dergelijke wegen hebben volgens de Wet geluidhinder geen zone. In het kader van een goede ruimtelijke ordening en op basis van jurisprudentie is echter een akoestisch onderzoek naar het woon- en leefklimaat ten gevolge van deze wegen benodigd. De beoordeling van het woon- en leefklimaat zal plaatsvinden op basis van de Wet geluidhinder. Voor de nabijgelegen 30 km/uur wegen kunnen vanwege het ontbreken van een zone geen hogere waarden worden vastgesteld.

4.4.2 Onderzoek en conclusie

Door Econsultancy is in december 2021 een onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting als gevolg van de omliggende wegen (zie Bijlage 5). De bouwvlakken waarbinnen nieuwe geluidgevoelige gebouwen (woningen) zijn toegestaan, liggen binnen de onderzoekszones van de Gasthuisstraat en het gezoneerde deel van de Hoofdstraat. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de nabijgelegen niet-gezoneerde wegen: niet gezoneerde deel van de Hoofdstraat, Julianastraat, Doctor van Beurdenstraat, Monseigneur Völkerstraat, Roestenbergstraat en de binnenplanse wegen in het onderzoek betrokken.

Ten gevolge van de Gasthuisstraat en Julianastraat treden overschrijdingen op van de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB. De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB wordt niet overschreden. Voor beide wegen zijn geluidsreducerende maatregelen afgewogen. Hieruit blijkt dat het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen niet doelmatig is.

Vanwege de Gasthuisstraat wordt een hogere waarde aangevraagd bij het college van burgemeester en wethouders. Omdat de Julianastraat een niet-gezoneerde weg is, kan hiervoor geen hogere waarde worden vastgesteld. Voor de woningen waar een overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting plaatsvindt, dient het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) te worden gegarandeerd. Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de woningen aan de Gasthuisstraat en de Julianastraat is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Wet- en regelgeving

Alle ontwikkelingen van de afgelopen jaren op het gebied van luchtkwaliteit hebben in 2007 geleid tot een aanpassing van de Wet milieubeheer op het gebied van de luchtkwaliteitseisen. Het Besluit en de Regeling “Niet In Betekenende Mate bijdrage” zijn in 2007 in werking getreden en het Besluit luchtkwaliteit 2005 is komen te vervallen.

Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde indien:

- Een project niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (SNL) of binnen een regionaal programma van maatregelen;

Het Besluit 'Niet In Betekenende Mate'

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zeer fijn stof ($PM_{2,5}$), fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 3% van 25 µg/m^3 oftewel 0,75 µg/m^3 voor zeer fijn stof en 3% van 40 µg/m^3 oftewel 1,2 µg/m^3 voor zowel fijn stof als NO_2.

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen niet de 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is. Indien een project boven de getalsmatige grenzen uitkomt, is een project in betekenende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 3% bijdraagt aan de concentratie. behoort een project tot een niet in de regeling NIBM genoemde categorie, dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond op het project NIBM is.

De Regeling NIBM geeft vooralsnog invulling aan de volgende relevante categorieën:

- woningbouw- en kantoorlocaties, alsmede een combinatie daarvan.

In de Regeling NIBM is opgenomen dat een plan van maximaal 1.500 woningen niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Naast toetsing aan de NIBM, moet er ook worden beoordeeld of initiatieven voorzien in een goede ruimtelijke ordening.

4.5.2 Onderzoek en conclusie

Dit bestemmingsplan betreft een ruimtelijke ontwikkeling die vele malen kleiner is dan 1.500 woningen met één ontsluitingsweg. De ontwikkeling zal dan ook 'niet in betekenende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

De Atlas Leefomgeving hanteert voor de provincie Noord-Brabant gezondheidskaarten. Op deze gezondheidskaarten is de luchtverontreiniging door zeer fijn stof ($PM_{2,5}$), fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) in beeld gebracht. Deze kaarten zijn gemaakt met behulp van de Gezondheids Effect Screening (GES)-methode. Deze methode geeft een kwalificatie van de milieugezondheidskwaliteit, uitgedrukt in scores van 0 (zeer goede milieugezondheidskwaliteit) tot en met 8 (zeer onvoldoende milieugezondheidskwaliteit). Deze scores zijn gebaseerd op de kennis over de relatie tussen blootstelling en gezondheidsrisico’s. De GES-kaarten zijn een hulpmiddel om snel inzichtelijk te krijgen waar de knelpunten liggen van luchtverontreiniging.

Voor het plangebied is voor NO_2, $PM_{2,5}$ en PM_{10} een score van toepassing die staat voor een matige milieugezondheidskwaliteit.

Ter hoogte van het plangebied bedroegen de concentraties NO_2 en PM_{10} in 2020 volgens de monitoring van het NSL minder dan 20 µg/m^3 waarmee wordt voldaan aan de grenswaarden. De concentratie $PM_{2,5}$ bedroeg in 2020 minder dan 13 µg/m^3 en zit daarmee ook beneden de grenswaarde. Het toevoegen van maximaal 140 woningen zal niet leiden tot een toename van de concentratie van 3% of meer.

Nader onderzoek is gelet op het voorgaande niet noodzakelijk.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Wet- en regelgeving

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid rondom externe veiligheid is vastgelegd in circulaires, regelingen, AMvB's en wetten.

In Nederland worden twee maten gehanteerd voor externe veiligheidsrisico's, namelijk het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Bij het plaatsgebonden risico (PR) gaat het om de kans per jaar dat een denkbeeldig persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich onafgebroken en onbeschermd in de nabijheid van een risicovolle inrichting of transportas bevindt. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven als een contour rondom de risicovolle inrichting of de transportas.

Het groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans dat een (werkelijk) aanwezige groep van 10, 100 of 1.000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens; de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf (invloedsgebied).

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Het besluit is op 27 oktober 2004 in werking getreden.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Daarin wordt geregeld hoe een gemeente moet omgaan met risico’s langs relevante buisleidingen. De hogedruk gasleidingen van de Gasunie zijn het meest relevant.

Op 1 april 2015 is de regeling ‘Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen’ in werking getreden. Het Basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van infrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

In de Beleidsvisie Externe Veiligheid (Regionale Milieudienst West-Brabant, 2010) beschrijft de gemeente Loon op Zand de ambitie voor de externe veiligheid. Deze is omschreven als:
'De gemeente Loon op Zand wil zorgen voor een blijvend maatschappelijk aanvaardbare risicosituatie voor burgers in relatie tot activiteiten met gevaarlijke stoffen in de omgeving'.

4.6.2 Onderzoek en conclusie

Onderstaande afbeelding is een uitsnede van de risicokaart nabij het plangebied. De planlocatie is aangeduid met een blauwe cirkel. De grondgebonden woningen, zoals toegestaan binnen het plangebied, wordt aangemerkt als kwetsbaar objecten.
Op circa 450 meter is bij het Shell tankstation aan de Berndijksestraat een lpg-vulpunt aanwezig. De afstand tot de N261 is circa 1,1 km. Uit de Risicokaart blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen een invloedsgebied van een inrichting met gevaarlijke stoffen, noch van een leiding.



Afbeelding 4.1 Uitsnede risicokaart

Vanwege toxische scenario's ligt het plangebied in het invloedsgebied van A59. Transporten ten behoeve van de bevoorrading van tankstations (met of zonder LPG) worden veelal niet op de risicokaart afgebeeld, omdat het aantal transporten dusdanig laag is dan het risico verwaarloosbaar klein is. Er is echter theoretisch gezien wel sprake van een mogelijk scenario 'fakkelbrand' of 'BLEVE'. Om die reden is een verantwoording van het groepsrisico nodig. Hiervoor kan worden volstaan met de Standaard Verantwoording Groepsrisico 2019 (zie Bijlage 6) en is het standaardadvies van de Veiligheidsregio (Bijlage 7) van toepassing.

Gezien het voorgaande kan worden gesteld dat met de voorgenomen ontwikkeling geen belemmeringen op het gebied van externe veiligheid optreden.

4.7 Natuur

4.7.1 Wet- en regelgeving

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. De Wet natuurbescherming (Wnb) ziet zowel op de bescherming van waardevolle gebieden (waaronder de Natura 2000-gebieden) als op de bescherming van planten- en diersoorten. Voor gebieden die deel uitmaken van het NatuurNetwerk Nederland (NNN, voorheen de ecologische hoofdstructuur) is daarnaast sprake van planologische bescherming. Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of beschermde planten- en diersoorten. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving.

4.7.2 Onderzoek en conclusie

De ingreep kan een negatief effect hebben op beschermde natuurwaarden (plant- en diersoorten en bijbehorende leefgebieden) en beschermde gebieden. Om deze reden is in november 2021 een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd door Econsultancy. De rapportage daarvan is als Bijlage 8 opgenomen. Hierna zijn de belangrijkste conclusies opgenomen.

Soortbescherming

Algemene broedvogels
Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen of door voorafgaand aan de werkzaamheden een controle op broedgevallen uit te laten voeren door een ter zake kundige. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden. Om overtreding van de Wet natuurbescherming ten aanzien van algemene broedvogels te voorkomen dienen maatregelen te worden vastgelegd in een ecologisch werkprotocol.

Vleermuizen
In twee bomen gelegen aan de noordzijde van het bosschage binnen het plangebied zijn twee holtes aangetroffen die mogelijk geschikt zijn als verblijfplaats voor boombewonende vleermuizen. In verband met het nog deels aanwezige bladerdek konden niet alle bomen volledig worden geïnspecteerd op potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen. Een nadere inspectie in het bladerloze seizoen dient te worden uitgevoerd om de aanwezige bomen volledig te inspecteren op aanwezigheid van mogelijke verblijfplaatsen.

Gelet op de mogelijkheden voor verblijfplaatsen van vleermuizen in bebouwing in de directe omgeving van het plangebied is bij de bouwfase en tijdens de gebruiksfase, overtreding van de Wet natuurbescherming te vermijden als mogelijke verblijfplaatsen functioneel en duurzaam behouden blijven.

Steenmarter, bunzing, hermelijn en wezel
Gelet op de geschiktheid van het plangebied voor marterachtigen, zal aanvullend onderzoek noodzakelijk zijn om de daadwerkelijke functie van het gebied voor marterachtigen te kunnen vaststellen.

Rugstreeppad
In de huidige situatie is geen geschikt habitat aanwezig voor de rugstreeppad.

Algemene grondgebonden zoogdieren, amfibieën en vissen
Bij het dempen van de vijver zullen zonder maatregelen naar verwachting vissen en amfibieën worden gedood, hetgeen een overtreding van de Wet natuurbescherming inhoudt. Maatregelen om overtredingen van de Wet natuurbescherming te voorkomen, dienen te worden opgenomen in een ecologisch werkprotocol. Hierbij moet tevens gelet worden op dat het verboden is uitheemse soorten in het wild uit te zetten. In het werkprotocol worden benodigde maatregelen verwoord en de verantwoordelijkheden van de betrokken partijen vastgelegd.

Teunisbloempijlstaart
Binnen het plangebied zijn geschikte waardplanten aanwezig voor de beschermde vlindersoort teunisbloempijlstaart, die volgens verspreidingsgegevens in de buurt voorkomt. Om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen, zijn ten aanzien van teunisbloempijlstaart voorafgaand aan de werkzaamheden drie aanvullende veldbezoeken benodigd om de soort binnen het plangebied aan te tonen dan wel uit te sluiten.

Overige soort(groep)en
Overtredingen van de Wet natuurbescherming ten aanzien van beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn wegens het ontbreken van geschikt habitat/verblijfsmogelijkheden, op basis van verspreidingsgegevens, de aanwezigheid van voldoende alternatieven en/of gezien de aard van de ingreep in dit geval niet aan de orde.

Aanvullende onderzoeken

In 2022 is door Maasarend aanvullend onderzoek verricht naar de aan- of afwezigheid van vleermuizen, kleine marterachtigen, Steenmarter en Teunisbloempijlstaart. De rapportage van het aanvullend

onderzoek is als Bijlage 10 opgenomen. Hierna volgen de conclusies van het onderzoek.

Vleermuizen

Gewone dwergvleermuis en Ruige dwergvleermuis maken gebruik van de waterpartij aan de westzijde van het plangebied om boven te foerageren. Er zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen of vliegroutes vastgesteld.

Voor Gewone dwergvleermuis en Ruige dwergvleermuis komt bij het dempen van de waterpartij een essentieel foerageergebied te verdwijnen. Naast dat dit essentieel foerageergebied zijn functionaliteit verliest, kan dit indirect ook negatieve gevolgen hebben voor de functionaliteit van nabijgelegen verblijfplaatsen van vleermuizen. De boven deze waterpartij foeragerende individuen moeten immers op zoek naar een foerageergebied en drinkplek van dezelfde kwaliteit elders. In de directe omgeving van het plangebied is geen soortgelijke locatie aanwezig met een foerageergebied en drinkplek van een minimaal gelijkwaardige omvang en kwaliteit. Als dit essentieel foerageergebied wordt gecompenseerd, treden geen negatieve effecten op met betrekking tot de gunstige staat van instandhouding van Gewone dwergvleermuis en Ruige dwergvleermuis.

Naar verwachting kan een nieuwe waterpartij met dezelfde oppervlakte en kwaliteit worden aangelegd in het nabijgelegen Park De Els. Hiervoor is inmiddels een ontheffing Wet natuurbescherming aangevraagd. Het activiteitenplan dat daarvoor door Maasarend is opgesteld, is als Bijlage 11 opgenomen.

Marterachtigen
Van 25 februari tot 16 april 2022 hebben, in geschikt habitat, twee cameravallen gestaan. Er zijn geen beschermde marterachtigen op beeld vastgelegd of sporen van beschermde marterachtigen aangetroffen binnen het plangebied.

Teunisbloempijlstaart
Tijdens de veldbezoeken zijn alle potentiële waardplanten onderzocht op de aanwezigheid van rupsen, imago's of eieren van Teunisbloempijlstaart. Met name Grote teunisbloem is in hoge aantallen aanwezig binnen het plangebied. Rupsen of imago's van Teunisbloempijlstaart zijn gedurende het onderzoek niet aangetroffen. Hiermee is vastgesteld dat Teunisbloempijlstaart geen gebruik maakt van het plangebied.

Soortbescherming samengevat

Bovenstaande resultaten zijn samengevat in onderstaande tabel

Soortgroep	**Resultaat quickscan**	**Resultaat vervolgonderzoek**
Broedvogels	algemeen: het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren	n.v.t.
	jaarrond beschermd : aanwezigheid van vaste rust- of verblijfplaatsen uitgesloten	n.v.t.
Vleermuizen	verblijfplaatsen: aanvullende inspectie van bomen in bladerloos seizoen er dient rekening te worden gehouden met verstorende verlichting naar bebouwing in de omgeving van het plangebied	er zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld

	foerageergebied: voldoende foerageergebied aanwezig in de omgeving in de vorm van tuinen, parken en plantsoen	Gewone dwergvleermuis en Ruige dwergvleermuis maken gebruik van de waterpartij aan de westzijde van het plangebied om boven te foerageren. Voor deze soorten komt bij het dempen van de waterpartij een essentieel foerageergebied te verdwijnen **> ontheffing Wnb aangevraagd**
	vliegroutes: essentiële vliegroutes zijn uitgesloten	er zijn geen vliegroutes vastgesteld
Grondgebonden zoogdieren	streng beschermd: aanvullend onderzoek naar steenmarter, bunzing, wezel en hermelijn	Steenmarter en beschermde kleine marterachtigen maken geen gebruik van het plangebied
	licht beschermd : aandacht voor zorgplicht ten aanzien van konijn, egel en diverse muizensoorten	n.v.t.
Amfibiën	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten als kleine watersalamander, bruine kikker en gewone pad, maatregelen dienen te worden opgenomen in een ecologisch werkprotocol geadviseerd wordt om tevens maatregelen te treffen om vestiging van rugstreeppad te voorkomen	n.v.t.
Reptielen	aanwezigheid van reptielen is uitgesloten op basis van verspreidingsgegevens en geïsoleerde ligging van het plangebied	n.v.t.
Vissen	aandacht voor zorgplicht	n.v.t.
Vlinders	aanvullend onderzoek teunisbloempijlstaart	Teunisbloempijlstaart maakt geen gebruik van het plangebied
Libellen	geen geschikt voortplantingshabitat	n.v.t.
Overige ongewervelden	geen geschikt habitat	n.v.t.
Vaatplanten	negatieve effecten uitgesloten	n.v.t.

Gebiedsbescherming

Het natuurgebied ‘Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen’ is het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied, op circa 1,3 kilometer afstand van het plangebied. Overige Natura 2000-gebieden liggen op grotere afstand. Er dient te worden nagegaan of er geen significante stikstofdepositie zal plaatsvinden op Natura 2000-gebieden.

Door Econsultancy is in maart 2023 een onderzoek uitgevoerd naar de stikstofdepositie in de aanleg- en gebruiksfase (zie Bijlage 9).

Het projecteffect op de Natura 2000-gebieden ten gevolge van de aanleg- en gebruiksfase is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Er is derhalve geen vergunning Wet natuurbescherming benodigd voor het aspect stikstof. Daarbij dient te worden opgemerkt dat in het onderzoek is gerekend met een aantal van 140 woningen omdat hiervoor in de regels een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen.

Het dichtstbijzijnde onderdeel van het Natuurnetwerk Brabant (NNB) ligt op 2,4 kilometer afstand ten

noorden van het plangebied. Vanwege deze afstand is het niet te verwachten dat de voorgenomen ontwikkeling een negatief effect zal hebben op de natuurwaarden in het NNB.

Houtopstanden

De bomen binnen het plangebied vallen niet onder de definitie houtopstanden als bedoeld in de Wet natuurbescherming. De houtopstand binnen het plangebied is gelegen binnen de bij besluit van gemeenteraad vastgestelde grenzen van de bebouwde kom. Voor deze houtopstand geldt daarom geen meldingsplicht en herplantplicht in het kader van de Wet natuurbescherming.

Conclusie

Uit het vervolgonderzoek met betrekking tot beschermde soorten blijkt dat de te dempen waterpartij binnen het plangebied dient te worden gecompenseerd. Hiervoor is een ontheffing op de Wet natuurbescherming aangevraagd.

Aangaande Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland en houtopstanden worden bij de voorgenomen werkzaamheden in relatie tot de voorgenomen woningbouwontwikkeling geen bezwaren voorzien.

4.8 Water

4.8.1 Wet- en regelgeving

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn water is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Het Nationaal Water Programma 2022-2027

Het Rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn.

Provinciaal Water en Bodem programma 2022-2027

Doel van dit provinciale beleid is een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven: wonen en werken, infrastructuur en mobiliteit, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, erfgoed, een concurrerende en duurzame economie, en de energietransitie.

Ambitie: Brabant heeft in 2050 een klimaatbestendig en veerkrachtig water- en bodemsysteem en is bestand tegen extremen.

Een belangrijke rode draad in het programma is het herstellen van de systeemwerking. Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels weten we beter en is het duidelijk geworden dat het roer om moet: we moeten zuinig zijn op ons water en de bodem, en het water en bodemsysteem moet toegerust zijn op natte én droge tijden.

Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente Loon op Zand. In het Waterbeheerprogramma staat hoe het waterschap haar taken in de periode 2022-2027 uitvoert. In het Waterbeheerprogramma neemt het waterschap de kerntaken als uitgangspunt. Die taken zijn: bescherming tegen overstromingen en zorgen voor schoon en gezond water dat voldoende voorhanden is.

Daarnaast beschikt het waterschap over de Keur en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd.

De Keur

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hebben hun keuren geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen.

Watertoets

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

Programma Water en Riolering 2021-2024

Met het Programma Water en Riolering PWR geeft de gemeente Loon op Zand invulling aan de wettelijke zorgplichten afval-, hemel- en grondwater (de basisopgave). In het PWR zijn de volgende speerpunten geformuleerd:

1. Werken aan een robuust en klimaatbestendig systeem.
2. Werken volgens duurzame en levenscyclusgerichte principes.
3. Integraal werken.
4. Samenwerken met inwoners en ondernemers.

4.8.2 Onderzoek en conclusie

Door Econsultancy is een watertoets opgesteld (zie Bijlage 12). De benodigde dimensionering van de bergings- en infiltratievoorzieningen is door de gemeente Loon op Zand en het waterschap Brabantse Delta aangegeven op 60 mm en een ledigingstijd van 24 uur. Het af te koppelen verharde oppervlak heeft een omvang van 23.960 m².

Bij een maatgevende bui van 60 mm zal voor de verharde oppervlakken een bergings- en infiltratiecapaciteit moeten worden gerealiseerd van circa 1.435 m^3 (0,06 x 23.960). Het ontwateringsadvies bevat een voorstel voor de situering van wadi's en tracés voor het HWA-stelsel. De totale bergingscapaciteit van de wadi's is berekend op 1.445 m^3 en met goed waterdoorlatend zand wordt ook voldaan aan de ledigingstijd van 24 uur.

Op deze wijze wordt voldaan aan de eisen van de gemeente Loon op Zand en het waterschap Brabantse Delta en is een langdurig goed functioneren van de bergings- en infiltratievoorzieningen gegarandeerd.

Overleg waterschap

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg toegestuurd aan het waterschap. Het waterschap heeft gewezen op de aanwezigheid van open water binnen het plangebied. Omdat met het geohydrologisch onderzoek is aangetoond dat de aanwezige vijver geen waterhuishoudkundige functie heeft, heeft het waterschap bevestigd dat er gelet op de geïsoleerde ligging van de vijver binnen het plangebied geen compensatieplicht geldt.
Daarbij heeft het waterschap verzocht om te zorgen voor een klimaatbestendige inrichting. Met de toepassing van de hiervoor genoemde bergings- en infiltratievoorzieningen is er in de toekomstige

situatie sprake van een klimaatbestendige inrichting.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1 Wet- en regelgeving

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Erfgoedwet en gemeentes hebben dit in hun bestemmingsplannen opgenomen.

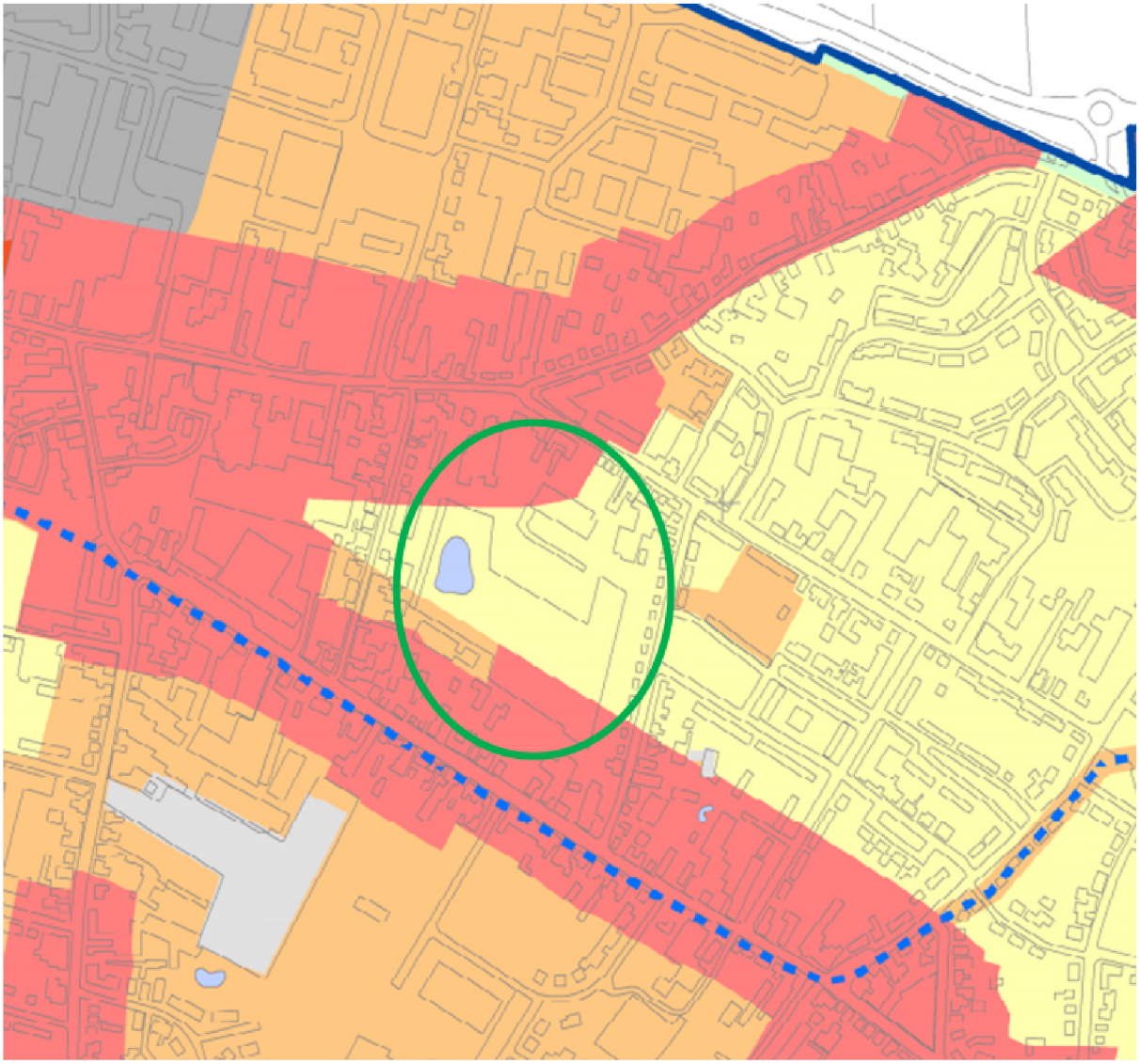
In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Erfgoedwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat, waar nodig, die waarden veilig gesteld kunnen worden en/of het initiatief aangepast kan worden.

Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet met de cultuurhistorische (landschaps)waarden van bovenlokaal belang rekening worden gehouden. De provincie heeft hiertoe in haar Verordening, zogeheten cultuurhistorische vlakken aangeduid. Deze vlakken verdienen specifieke aandacht vanwege de onvervangbaarheid van de aanwezige waarden. Gemeenten dienen de cultuurhistorische waarden en kenmerken van deze gebieden te behouden, herstellen en/of duurzaam te ontwikkelen. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hier enkel worden toegestaan, indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied niet aantasten. De cultuurhistorische waarden van een gebied zijn in kaart gebracht in de zogenaamde cultuurhistorische waardenkaart.

4.9.2 Onderzoek en conclusie

Archeologie

Het perceel ligt op de archeologische beleidskaart (ontwerp september 2017) in een gebied met archeologische waarde, variërend van een bebouwingscluster (rood) aan de Gasthuisstraat, tot hoog (oranje) en middelhoog (geel) voor het grootste deel van het plangebied (zie afbeelding hieronder).



Figuur 4.1 Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Loon op Zand (2017), met globale aanduiding van het plangebied (groene cirkel)

Bureau- en inventariserend veldonderzoek verkennende fase

Econsultancy heeft een bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen als Bijlage 13. De conclusie van het onderzoek is hierna kort weergegeven.

Op basis van het onderzoek worden op het bouwperceel aan de Gasthuisstraat resten van historische bebouwing vanaf 1850 verwacht. Dergelijke resten vallen niet op te sporen met booronderzoek. In een boring aan de rand van deze zone, is tot 40 cm een verstoorde laag met veel recent puin aangetroffen, hieronder bevond zich een omgewerkte laag tot 100 cm -mv, op welke diepte het dekzand aanwezig was. Het kan hier om een recente verstoring, gaan maar de verstoring kan ook gerelateerd zijn aan erfinrichting in de 19e eeuw.

Er wordt geadviseerd ter plaatse vervolgonderzoek uit te voeren bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm beneden maaiveld. In de overige delen van het plangebied wordt vervolgonderzoek geadviseerd bij bodemingrepen groter dan 5.000 m² en dieper dan respectievelijk 4,4, 4,1 en 3,7 m +NAP, ofwel 20, 50 en 80 cm beneden maaiveld.

Gelet op de onderzoeksresultaten zijn twee dubbelbestemmingen opgenomen ter bescherming van de eventueel nog aanwezige archeologische waarden.

Indien bij graafwerkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen, dienen deze conform de Erfgoedwet, art. 5.10, direct te worden gemeld. In de praktijk kan melding het beste direct plaatsvinden bij de gemeente (de bevoegde overheid).

Cultuurhistorie

Uit de kaart betreffende de cultuurhistorische waarden van Noord-Brabant, volgt dat de planlocatie in de regio 'Langstraat' ligt. De regio is van cultuurhistorisch belang vanwege het voor Noord-Brabant unieke slagenlandschap. De verschillende fasen van de ontwikkeling van het landschap, de strijd tegen het water en de problemen met de bodemdaling zijn in het huidige landschap goed te herkennen. De Langstraat is één van de Belvédèregebieden. Dit zijn gebieden die door het rijk zijn aangewezen als de cultuurhistorisch meest waardevolle gebieden van Nederland.

Typerend voor de dragende structuren in de regio 'Langstraat' zijn:

- De voornamelijk oost-west georiënteerde wegen, dijken en het tracé van het Halvezolenlijntje;
- De Bergsche Maas;
- De langgerekte historische bewoningsassen, eveneens oost-west georiënteerd;
- De smalle strookvormige percelen en de (turf)vaarten met een noord-zuid richting;
- De grote openheid ten noorden van de Winterdijk;
- Sterk contrast tussen de genoemde openheid en de geslotenheid van het geibed van de Loonse en Drunense Duinen.

Behoud van de dragende structuren is uitgangspunt.

Door de stedelijke ontwikkeling van Kaatsheuvel is het plangebied geen onderdeel van een gebied met cultuurhistorische waarde. Bovendien is geen sprake van de aantasting van bestaande structuren, de voornamelijk oost-west georiënteerde wegen.

Conclusie

Gezien het voorgaande kan worden gesteld dat met de voorgenomen ontwikkeling geen belemmeringen op het gebied van cultuurhistorie optreden. Ter bescherming van eventuele archeologische waarden zijn dubbelbestemmingen opgenomen.

4.10 Duurzaamheid

Er wordt gebouwd volgens de geldende eisen van het bouwbesluit en met de nodige duurzaamheidsvoorzieningen. De appartementen worden nul-op-de-meter en gasloos gebouwd.

De eengezienswoningen worden uiteraard ook gasloos gebouwd. De intentie is om de woningen te voorzien van een WKO installatie.

Dankzij het toepassen van goede isolatie en deze energiezuinige installaties zijn de woningen duurzaam. Ze belasten het milieu minder en stoten minder CO_2 uit. Dit draagt bij aan de doelstelling van de gemeente Loon op Zand om de CO_2 uitstoot terug te dringen.

4.11 Bezonning

Er is geen gemeentelijk beleid voor bezonning. Om inzicht te krijgen in de gevolgen van het plan voor de bezonning en schaduwwerking op de omgeving, zijn op basis van de maximale bouwmogelijkheden binnen de bestemming Wonen schaduwmodellen opgesteld. Op vier dagen in het jaar, representatief voor de verschillende seizoenen (21 maart, 21 juni, 21 september en 21 december), gedurende de dag tussen 09:00 en 18:00 uur, is een projectie van de schaduw gesimuleerd. De schaduwmodellen zijn als Bijlage 14 opgenomen.

Op basis van de strenge TNO-normen (ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari - 22 november (gedurende 10 maanden) in het midden van de vensterbank binnenkant raam) kan

worden geconcludeerd dat aan deze norm wordt voldaan. Er is derhalve geen sprake van onaanvaardbare schaduwwerking op omliggende woningen als gevolg van de bouw van de nieuwe woningen.

4.12 Kabels en Leidingen

In het plangebied bevinden zich geen planologisch te beschermen kabels en leidingen.

4.13 Verkeer en parkeren

Zoals in paragraaf 2.2 al is aangegeven, sluit het plangebied op logische wijze aan op de wegen in de directe omgeving. Voor autoverkeer wordt het nieuwe woongebied ontsloten vanaf de Julianastraat en Monseigneur Völkerstraat. De Julianastraat vormt een verbinding tussen de Monseigneur Völkerstraat en Gasthuisstraat. De verkeersgeneratie als gevolg van de beoogde woningbouw is berekend op ruim 800 verkeersbewegingen (zie par. 3.1.1 in het Onderzoek stikstofdepositie). De Monseigneur Völkerstraat en Gasthuisstraat zijn ingericht als gebiedsontsluitingswegen. Door de relatief beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen op en spreiding daarvan over deze wegen en de Julianastraat zijn geen problemen te verwachten voor de verkeersafwikkeling op deze wegen.

De parkeerplaatsen grenzend aan het plangebied, ter hoogte van de Doctor van Beurdenstraat en Gasthuisstraat worden gehandhaafd.

Wat betreft parkeren zijn het gemeentelijk parkeerbeleid en de parkeernormen, zoals opgenomen in de 'Uitwerking parkeerbeleid Loon op Zand 2016' van toepassing. Hieruit volgt dat het plangebied onderdeel is van het gebied 'rest van de bebouwde kom' en er een parkeernorm geldt van 1,3 parkeerplaats per appartement. Voor de grondgebonden woningen geldt een parkeernorm van 1,9 parkeerplaats per woning met een oppervlakte tot 135 m² gebruiksvloeroppervlakte en 2,2 voor grotere woningen. In de tabel hieronder is een totaaloverzicht opgenomen op basis van het huidige verkavelingsplan (zie par. 2.2). De aanleg van voldoende parkeergelegenheid is in hoofdstuk 3 van de planregels vastgelegd.

type woning	**aantal**	**parkeernorm**	**totaal**
woning klein, 50-75 m² GBO	63	1,3	81,9
woning midden, 90-135 m²	37	1,9	70,3
woning groot, > 135 m²	39	2,2	85,8
		totaal	**238**

Er worden 63 sociale huurappartementen en 76 grondgebonden woningen (vrijstaand, twee-onder-één-kap, aaneengebouwd en patio's) gebouwd. Binnen het plangebied worden op eigen terrein en het openbare gebied voldoende parkeerplaatsen aangelegd.
Achter de appartementengebouwen is in de aanleg van 71 parkeerplaatsen voorzien, waarmee iedere bewoner minimaal één auto op deze terreinen kan plaatsen. Bezoekers kunnen gebruik maken van de parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Bij de grondgebonden woningen zijn 56 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig. In het openbaar gebied worden in totaal 111 parkeerplaatsen aangelegd. Hiermee wordt voldoende parkeergelegenheid aangelegd waarmee wordt voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

In deze paragraaf worden de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels dienen te worden gehanteerd, uiteengezet. 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. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012, de Wabo en de nu geldende beheersverordening en de parapluherziening (zie paragraaf 1.3). Voor het bouwen is verder het Besluit omgevingsrecht (Bor) van belang. In het Bor zijn onder andere regels voor vergunningvrije bouwwerken opgenomen.

Hieronder wordt de opbouw en dergelijke van de regels kort toegelicht.

Inleidende regels

In dit hoofdstuk is een aantal begrippen verklaard dat wordt gebruikt in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel 'Wijze van meten' opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Opbouw bestemmingen

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Tevens zijn, waar mogelijk, flexibiliteitsbepalingen opgenomen.

Groen

Deze bestemming is opgenomen voor de groene ruimten binnen het plangebied en is bestemd voor groen en bijbehorende voorzieningen, zoals speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, kunstwerken, voet- en fietspaden, etcetera.

Binnen de bestemming mogen uitsluitend kleine gebouwen van openbaar nut en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Verkeer

De gronden met een verkeersfunctie, zoals wegen en aangrenzende parkeerplaatsen, zijn bestemd als Verkeer. Daarnaast valt ook het zogenaamde 'snippergroen' langs de wegen en parkeerplaatsen onder deze bestemming.

Binnen de bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, zoals wegverlichting.

Wonen

Voor de woonpercelen is de bestemming Wonen opgenomen. Voor bouwwerken is met betrekking tot de situering op de verbeelding en in de regels onderscheid gemaakt door het gebruik van de aanduidingen 'bouwvlak' en 'bijgebouwen'.

Het bouwvlak is bestemd voor de plaatsing van het hoofdgebouw (appartementengebouwen ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', patiowoningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - patio' en elders andere grondgebonden woningen). De bouw van bijbehorende bouwwerken is mogelijk binnen zowel het bouwvlak als de aanduiding 'bijgebouwen', met dien verstande dat bijbehorende bouwwerken in de vorm van aan- en uitbouwen ook tot in beperkte mate buiten het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' zijn toegestaan.

Vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn enkel toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'. Binnen de aanduiding 'bijgebouwen' mag maximaal 75 m² worden bebouwd, met dien verstande dat het bebouwingspercentage van een bouwperceel niet meer mag gaan bedragen dan 50%. Bij de appartementengebouwen mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd met een oppervlakte niet

groter dan 10 m² per appartementen, dus bijvoorbeeld bij 33 woningen maximaal 330 m².

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in principe zowel binnen als buiten het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' toegestaan.

De maximale goot- en bouwhoogte voor het appartementengebouw/de woningen staat aangegeven op de verbeelding door middel van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte', met enkele specifieke bepalingen in de regels. In de regels is daarnaast opgenomen dat de woningen dienen te worden voorzien van een kap met een dakhelling van minimaal 30° en maximaal 60°, met uitzondering van de patio's en appartementengebouwen. De goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de regels opgenomen.

In de bestemming wordt verder nog geregeld dat een, aan de woonfunctie ondergeschikt, aan huis verbonden beroep is toegestaan, waarbij de bewoner van de woning ook het aan huis verbonden beroep dient uit te oefenen. Het bevoegd gezag kan, onder voorwaarden, een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels verlenen om een aan huis verbonden bedrijfsactiviteit toe te staan.

Voor de bouw van de gestapelde woningen nabij het perceel van Chalet Fontaine zijn aanvullende maatregelen nodig om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen. Hiervoor is in de planregels de verplichting opgenomen voor de bouw en instandhouding van een tuinmuur of geluidscherm op de grens met het perceel van Chalet Fontaine en aanvullende geluidafschermende voorzieningen aan de achterzijde van het appartementengebouw om te voldoen aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit.

In het akoestisch onderzoek in Bijlage 3 is aangetoond met welke bouwkundige maatregelen kan worden voldaan aan het Activiteitenbesluit. Indien andere bouwkundige maatregelen worden getroffen, dient bij de omgevingsvergunningaanvraag middels een akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de in de bouwregels opgenomen grenswaarden uit het Activiteitenbesluit.

Tot slot is een voorwaardelijke verplichting opgenoen voor de mitigerende maatregelen die zijn voorgesteld in de ontheffingsaanvraag Wet natuurbescherming.

Waarde - Archeologie

Het plangebied is met twee dubbelbestemmingen mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden. Bij het bouwen van bouwwerken of grondwerkzaamheden met een oppervlakte groter dan 5.000 m² en dieper dan 4,1 m +NAP, ofwel 50 cm beneden maaiveld, dient middels een archeologisch onderzoek te worden aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden verloren gaan. Op het perceel aan de Gasthuisstraat is bij bouwwerken of grondwerkzaamheden groter dan 100 m² en dieper dan 30 centimeter beneden maaiveld archeologisch onderzoek voorgeschreven.

Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is een algemeen verbod op strijdig gebruik opgenomen, en wordt een aantal voorbeelden genoemd die in ieder geval als strijdig worden beschouwd.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemming. Het betreft het afwijken van de voorgeschreven maatvoering ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten en bebouwde oppervlakten wanneer door het toepassen van de afwijking een betere bouwkundige en/of stedenbouwkundige aansluiting ontstaat met bestaande direct aansluitende bouwwerken. Ook is een regel opgenomen ten

aanzien van het bouwen van gebouwen binnen het bouwvlak en het toestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden. Daarnaast worden de voorwaarden voor het verlenen van een omgevingsvergunning toegelicht.

Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

Slotregel

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een nieuwe ruimtelijk project dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het project. Onderdeel daarvan is een onderzoek naar de financiële haalbaar van het project. Een tweede bepaling omtrent het financiële aspect is het eventueel verhalen van projectkosten. In principe dient bij vaststelling van het ruimtelijke besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van projectkosten zeker te stellen.

Op basis van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeente een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Bro zijn deze bouwplannen nader omschreven:

6.1.1 Artikel 6.2.1

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt aangewezen een bouwplan voor:

a. de bouw van één of meer woningen;
b. de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een in het betreffende artikel genoemde bouwplan, namelijk de realisatie van woningen. Er dient een exploitatieplan te worden opgesteld, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente Loon op Zand en de initiatiefnemers, kan de vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven.

Daarnaast zijn de kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente Loon op Zand geen negatieve financiële gevolgen. Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg

Over het voorontwerpbestemmingsplan 'Park Wijtenburg, Kaatsheuvel' is op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening overleg gevoerd met diverse (overheids)organisaties. Het verslag hiervan is als Bijlage 15 opgenomen.

6.2.2 Omgevingsdialoog

Voorafgaand aan de wettelijke procedure is een omgevingsdialoog gehouden. Het verslag hiervan is als Bijlage 16 opgenomen.

6.2.3 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Park Wijtenburg, Kaatsheuvel' heeft op grond van de Inspraakverordening gemeente Loon op Zand van donderdag 3 februari 2022 tot en met woensdag 16 maart 2022 voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie in te dienen.

Er zijn 21 inspraakreacties ingediend. De ontvangen inspraakreacties zijn samengevat en van een reactie voorzien in het inspraakverslag dat als Bijlage 17 opgenomen. Enkele reacties hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.2.4 Ontwerpfase en vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen.

Na de termijn van terinzagelegging beslist de gemeenteraad omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

6.3 Handhaving

Een bestemmingsplan en/of een omgevingsvergunning is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving van de regels in de omgevingsvergunning ligt bij de gemeente. Het handhavingsbeleid van de gemeente Loon op Zand vormt de basis van de handhaving binnen de gemeentelijke grenzen. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen.

Het doel van handhaving is om de bescherming van mens en omgeving te waarborgen tegen ongewenste activiteiten en overlast. In het kader van een ruimtelijk project heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Woningwet. Bij overtreding van deze regels kan gedacht worden aan bouwen zonder vergunning, bouwen in afwijking van een verleende vergunning en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van een bestemmingsplan of een vrijstelling.