CPO De Hoge Mast

Inhoudsopgave

Toelichting **3**

Toelichting

van DUN ontwerp&planologie
vormgevers van uw ruimte

Toelichting Bestemmingsplan

CPO De Hoge Mast

Colofon

Gemeente:	Loon op Zand
Plannaam:	CPO De Hoge Mast
Projectlocatie:	Bouwlocatie achtertuinen Ecliptica 86 en 88 te Loon op Zand
Datum:	9 juni 2021 / 18 november 2021 / 21 december 2021 (concept) 8 februari 2022 / 9 maart 2022 (voorontwerp) 18 maart 2022 (ontwerp) 17 mei 2022 (vastgesteld)
Status:	Ontwerp
IMRO-Code:	NL.IMRO.0809.BPDeHogeMast-ON01
Opgesteld door:	**Van Dun Ontwerp & Planologie** Raadhuisstraat 32 5126 CJ Gilze T. 013 519 94 58 Postel 8 5711 ET Someren T. 0493 745 015 E. info@ontwerp-planologie.nl I. www.ontwerp-planologie.nl
Projectnummer:	20227.003 / AB

Inhoudsopgave

1. Inleiding 5

1.1. Aanleiding en doel 5
1.2. Geldend planologisch regime 5
1.3. Procedure 6
1.4. Leeswijzer 6

2. Planbeschrijving 7

2.1. Bestaande situatie 7
2.2. Beoogde situatie 7
2.3. Stedenbouwkundige opzet 8

3. Beleidskader 10

3.1. Rijksbeleid 10
3.2. Provinciaal beleid 10
3.2.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant 10
3.2.2. Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 11
3.2.3. Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant 12
3.3. Gemeentelijk beleid 16
3.3.1. Structuurvisie 'Loon op Zand 2030' 16
3.3.2. Woonvisie 17
3.3.3. Bestemmingsplan 18

4. Milieuhygiënische en planologische aspecten 19

4.1. Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling 19
4.2. Waterhuishouding 19
4.2.1. Waterrelevant beleid 20
4.2.2. Bestaande waterhuishoudkundige situatie 21
4.2.3. Beoogde waterhuishoudkundige situatie 22
4.3. Natuur 24
4.3.1. Natuurnetwerk Nederland (NNN) 24
4.3.2. Wet natuurbescherming 25
4.4. Boom Effect Analyse (BEA) 28
4.5. Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie 28
4.5.1. Cultuurhistorie en aardkunde 28
4.5.2. Archeologie 29
4.6. Landschappelijke inpassing 29
4.7. Bodemkwaliteit 30
4.8. Spuitzones 30
4.9. Bedrijven en milieuzonering 30
4.10. Geur 32

4.10.1. Omgekeerde werking 32
4.10.2. Woon- en leefklimaat 33
4.11. Luchtkwaliteit 34
4.11.1. Niet in betekenende mate 34
4.11.2. Woon- en leefklimaat 34
4.12. Geluid 36
4.13. Verkeer en parkeren 37
4.14. Externe veiligheid 37
4.14.1. Regelgeving 37
4.14.2. Toetsing aan beleid 38
4.15. Technische infrastructuur 39
4.16. Volksgezondheid 39
5. Juridische planbeschrijving 42
5.1. Juridische achtergrond 42
5.2. Toelichting verbeelding 42
5.3. Toelichting regels 43
6. Uitvoerbaarheid 44
6.1. Financiële uitvoerbaarheid 44
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid 44
6.2.1. Omgevingsdialoog 44
6.2.2. Vooroverleg 44
6.2.3. Zienswijzen en beroep 44
7. Bijlagen 45

1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de aanleiding en het doel, de ligging van de planlocatie, het geldend planologisch regime en de procedure aan bod. Daarnaast is in dit hoofdstuk een leeswijzer opgenomen.

1.1. Aanleiding en doel

Gezien de sterk groeiende vraag naar woningen zijn initiatiefnemers voornemens om op de locatie aan de Kloosterstraat – Ecliptica een achttal woningen te bouwen. De gronden zijn kadastraal bekend als LOO00 – E – 4242 en 5937. Op dit moment is er ter plaatse een grasveld met groenvoorzieningen aanwezig. De woningen zullen worden gerealiseerd middels een Collectief Particulier Opdrachtgeversschap (CPO), CPO De Hoge Mast.

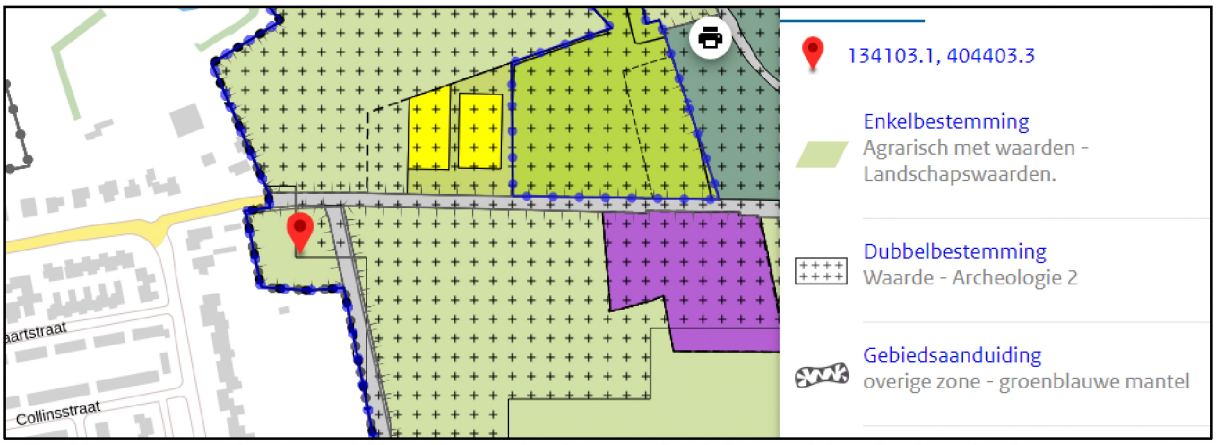
Om het gewenste initiatief te realiseren heeft initiatiefnemer van het CPO De Hoge Mast de plannen middels een principeverzoek kenbaar gemaakt aan de gemeente Loon op Zand. De gemeente heeft, na diverse overleggen, hun principemedewerking verleend ten aanzien van de planologische haalbaarheid en aanvaardbaarheid van de ruimtelijke ontwikkeling. Dit is medegedeeld per brief met kenmerk zk20.02218.

Middels een partiële herziening van het bestemmingsplan zal de bouw van een achttal woningen mogelijk gemaakt worden. De huidige agrarische bestemming zal worden omgezet naar een woonbestemming. De ontwikkeling zal positief bijdragen aan de ruimtelijke effecten in de omgeving. Er wordt gebouwd naar behoefte en het beeldkwaliteit van de directe omgeving krijgt een kwaliteitsimpuls. Voorliggende toelichting geeft een onderbouwing van de ruimtelijke effecten in de omgeving en toont aan dat de bouw van 8 woningen planologisch gezien aanvaardbaar is.

1.2. Geldend planologisch regime

Het plangebied is momenteel opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' welke diverse keren is herzien en op 01-06-2018 is geconsolideerd. Conform het vigerende bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen ter plaatse van het plangebied:

- Enkelbestemming: Agrarisch met waarden – Landschapswaarden;
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 2;
- Gebiedsaanduiding: Overige zone – groenblauwe mantel.



Afbeelding 1: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Geconsolideerd', plangebied aangewezen met rode pijl

Conform de bevoegdheden van het vigerende bestemmingsplan is het niet mogelijk ter plaatse van het plangebied een achttal woningen te bouwen. Om deze reden wordt een herziening van het bestemmingsplan voorbereid.

1.3. Procedure

Voor het beoogde initiatief dient een bestemmingsplan te worden vastgesteld, conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het plan doorloopt als volgt de procedure.

Allereerst wordt er een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld waarin onderbouwd wordt dat het initiatief voldoet aan het gemeentelijk en provinciaal beleid en aan alle relevante milieu- en ruimtelijke ordeningsaspecten. In deze fase wordt overleg gevoerd met de gebruikelijke overlegpartners zoals gemeente, provincie en waterschap. Eventuele opmerkingen worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Volgens artikel 3.8 Wro is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken voor iedereen ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode van 6 weken kan een ieder zienswijzen kenbaar maken.

Binnen 12 weken nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, moet de gemeente beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Hierbij worden eventuele zienswijzen in acht genomen.

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt het opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze 6 weken kunnen belanghebbenden, welke al dan niet een zienswijzen kenbaar hebben gemaakt, beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Als er geen beroep wordt ingesteld, dan is het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk. Zodra het bestemmingsplan in werking is getreden kunnen de benodigde omgevingsvergunningen voor het beoogde initiatief worden aangevraagd.

1.4. Leeswijzer

In deze toelichting zijn in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding, het doel, de ligging van de planlocatie, het geldend planologische regime en de te doorlopen procedure zijn beschreven.

In hoofdstuk 2 worden de bestaande en beoogde situatie omschreven. Het van toepassing zijnde nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid wordt uiteengezet in hoofdstuk 3. Hierna worden in hoofdstuk 4 de milieu-hygiënische en planologische aspecten beschreven.

De juridische achtergrond van het bestemmingsplan, een toelichting op de verbeelding en een toelichting op de regels wordt gegeven in hoofdstuk 5. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief wordt verantwoord in hoofdstuk 6.

2. Planbeschrijving

In dit hoofdstuk worden de bestaande en beoogde situatie beschreven. Hierin komt naar voren welke veranderingen er plaatsvinden binnen de planlocatie.

2.1. Bestaande situatie

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Loon op Zand, Sectie E, nummer 4242 en 5937. Het gehele plangebied heeft een oppervlakte van circa 5.000 m^2. De locatie ligt tegen de bebouwde kom van Loon op Zand aan, met de noordzijde aan de Kloosterstraat en de Ecliptica is aan de westzijde gelegen. Loon op Zand is één van de dorpskernen van de gemeente Loon op Zand. Aan de oostzijde van het plangebied is een halfopen cultuurlandschap agrarisch gebied met vooral agrarisch grasland en bosgebieden aanwezig.

Binnen het plangebied is in de huidige situatie geen bebouwing aanwezig, het betreft een grasveld met groenvoorzieningen. Tevens is de locatie deels in gebruik als tuin door bewoners aan de Ecliptica. In de directe omgeving zijn burgerwoningen en akkerbouwgrond gelegen, aan de zuidzijde is er een volkstuin aanwezig. Zie onderstaande luchtfoto van het plangebied en de ligging in de omgeving.



Afbeelding 2: Ligging plangebied in de omgeving

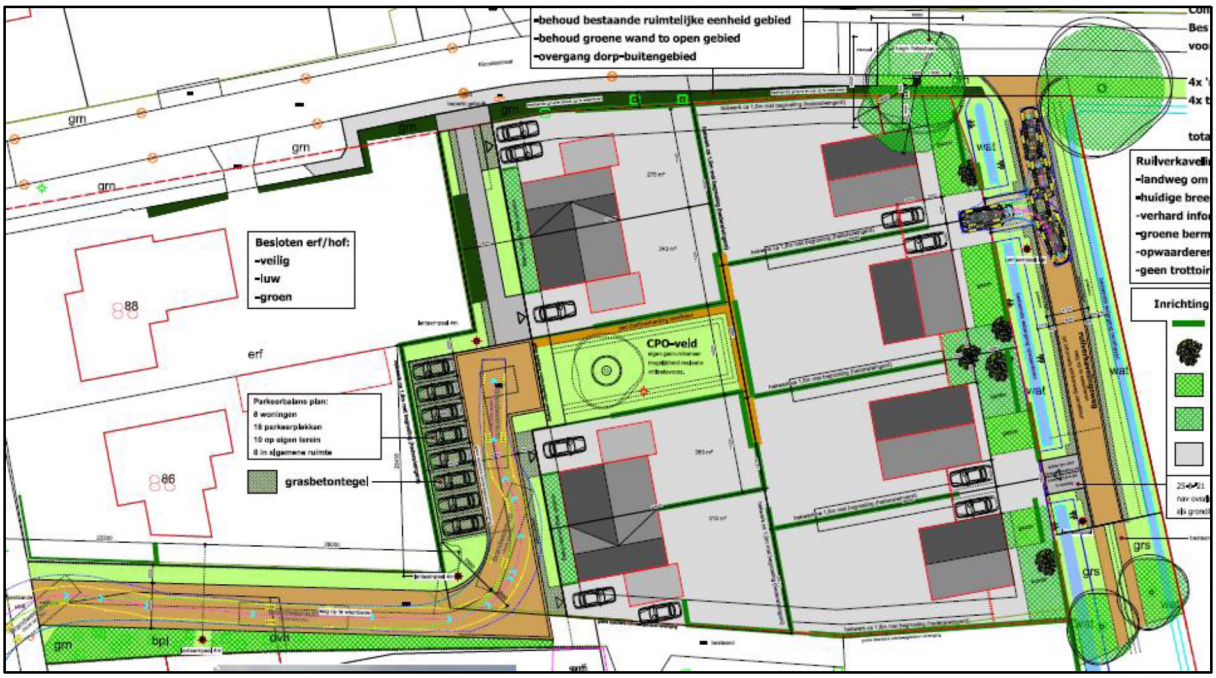
2.2. Beoogde situatie

Men is voornemens om een achttal woningen te realiseren binnen het plangebied middels een CPO project. Door een tekort aan (betaalbare) woningen komt de beoogde ontwikkeling tegemoet met een woningbouwlocatie tegen de bebouwde kom van Loon op Zand. Het plangebied, wat nu geen specifieke functie heeft, wordt als geschikte locatie gezien om een achttal woningen te bouwen.

Het woningbouwproject bestaat uit 8 woningen waarvan vier vrijstaande woningen en vier twee-onder-een-kapwoningen. De woonkavels worden ruim opgezet en het gebied wordt praktisch ingericht, elke woning heeft meerdere parkeerplaatsen ter beschikking. De woningen zullen stedenbouwkundig aansluiten bij de bestaande woningen in de omgeving. Te midden van de kavels wordt een veld gerealiseerd met groenvoorzieningen. Het plangebied zal worden ontsloten middels de Ruilverkavelingsweg en via de bestaande doorgang vanuit de Ecliptica, welke zal worden opgewaardeerd. Aan de oostzijde van het plangebied is de Ruilverkavelingsweg gelegen, deze weg dient in de beoogde situatie voor de ontsluiting van de vier vrijstaande woningen. Momenteel betreft dit een zandpad, deze zal worden verhard. De uitrit aan het noorden van het plangebied aan de Kloosterstraat dient voor langzaam verkeer en eventueel voor bewoners in de noordelijke twee-onder-

een-kap woning. Daarnaast worden de bestaande watergangen opgewaardeerd en is er sprake van een groene berm.

Met de principemedewerking zijn er een aantal voorwaarden gesteld, één van deze voorwaarden is dat het plangebied doorgankelijk moet zijn voor de vuilnisauto/hulpdiensten. Hier is met de indeling van het plangebied rekening mee gehouden. Tevens wordt er een uitrit gerealiseerd aan de Kloosterstraat, echter wordt deze beperkt gebruikt. De hoofdontsluiting van het perceel zijn gelegen aan de Ecliptica en de Ruilverkavelingsweg. Onderstaande is de beoogde situatie van het plangebied weergegeven, de volledige stedenbouwkundige schets is in Bijlage 1 toegevoegd.



Afbeelding 3: Situatietekening beoogde situatie

2.3. Stedenbouwkundige opzet

Het plangebied betreft een bestaande ruimtelijke eenheid die ligt ingesloten door Kloosterstraat aan de Noordzijde, Ruilverkavelingsweg aan de oostzijde, het volkstuincomplex aan de zuidzijde en bestaande woonhuizen aan Ecliptica aan de westzijde.

Uitgangspunt is om een tweetal groene kamers, de bestaande tuinen van Ecliptica 86 en 88 samen te voegen tot één groene kamer met een robuuste groene omranding. Van de Ruilverkavelingsweg wordt de bestaande kwaliteit van informeel recreatieve route opgewaardeerd. Deze wordt voorzien van een informele klinkerverharding met aan beide zijden een grasberm. Tussen de Ruiverkavelingsweg en het plangebied wordt de bestaande sloot in oude glorie hersteld (opgewaardeerd).

Aan de zijde van de Ruiverkavelingsweg worden een viertal vrijstaande woningen geprojecteerd. Deze zijn gelegen achter de opgewaardeerde groene omranding, hebben een verspringende rooilijn en hebben een massa van 1,5 bouwlaag met kap om zo aan te sluiten bij een dorps bebouwingsbeeld. De woningen vormen in de rand een representatieve nieuwe oostelijke aankondiging van de kern Loon op Zand. De woningen gelegen aan de Ruilverkavelingsweg worden via een tweetal smalle brugduikers op de Ruilverkavelingsweg ontsloten. In de oostelijke groene rand worden hiertoe een tweetal smalle doorgangen gecreëerd, het parkeren wordt zoveel mogelijk uit de voortuinen geweerd.

In het binnenste deel van het plangebied ontstaat een besloten hof wat bereikbaar is via de bestaande toegang van het volkstuincomplex vanaf de Ecliptica. Aan dit middengebied zijn een viertal half vrijstaande woningen gelegen, alsmede de algemene parkeervoorziening voor bezoekers en een CPO – veld voor gemeenschappelijk gebruik.

De in het middengebied gelegen woningen kunnen worden uitgewerkt als eengezinswoning of seniorenwoning, dit is nog afhankelijk van de uiteindelijke samenstelling van de CPO-groep. Het massabeeld van de woningen in het middengebied bestaat uit twee lagen met kap. De openbare ruimte van het middengebied staat via een 'geknepen' langzaam verkeer verbinding in contact met de Kloosterstraat, waar een doorgang wordt gecreëerd in de groene noordrand van het plangebied. De woning gelegen aan de Kloosterstraat zal worden uitgewerkt met een dubbele oriëntatie zowel gericht op de Kloosterstraat als op het middengebied. Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen in Bijlage 2.

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid uiteengezet. Het initiatief wordt getoetst aan het provinciaal en gemeentelijk beleid.

3.1. Rijksbeleid

In geval van stedelijke ontwikkeling moet de Ladder voor duurzame verstedelijking worden toegepast. Deze is wettelijk vastgelegd in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Toepassing van de ladder is verplicht voor opgaven die nieuwe stedelijke ontwikkelingen, gebaseerd op een regionale behoefte, mogelijk moeten maken.

Voor woningbouw vanaf 12 woningen is sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Het initiatief betreft het realiseren van 8 nieuwe woningen, wat geen betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voorziet in een regionale behoefte. Toepassing van de ladder is daarom niet nodig.

3.2. Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is omschreven in de Omgevingsvisie, Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft op 14 december 2018 de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. De omgevingsvisie vindt zijn legitimatie in de Omgevingswet. Vanzelfsprekend staan de achterliggende doelen van de Omgevingswet dan ook centraal in de positiebepaling van de Brabantse Omgevingsvisie. Onder het motto 'eenvoudig beter', doelt de Omgevingswet op meer inzichtelijkheid, en een grotere voorspelbaarheid en gebruiksgemak van het Omgevingsrecht. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. Het doel van de omgevingsvisie is om de kwaliteit van de leefomgeving voor alle Brabanders te verbeteren.

In de visie is voor verschillende programma's de ambitie geformuleerd hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. Daarbij zijn mobiliserende tussendoelen gesteld voor 2030 om het einddoel te kunnen bereiken. De uitwerking in programma's is een opgave die de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen.

Het belangrijkste programma dat hier een rol speelt is 'Werken aan de slimme netwerkstad'. Het Brabantse doel voor 2050 in dit programma is:
'Het stedelijk netwerk van Brabant functioneert als één samenhangend duurzaam en concurrerend netwerk van steden en dorpen als onderdeel van de Noordwest-Europese metropool. Brabant kenmerkt zich door een sterke sociale cohesie, een excellent en duurzaam woon-, leef- en vestigingsklimaat met een comfortabel, betrouwbaar en multimodaal verkeers- en vervoersysteem en een uitstekende (digitale) infrastructuur.'

Het tussendoel voor 2030 in dit programma is:
'Brabantse partijen werken aan de transformatie van het bestaand bebouwd gebied van Brabant. Ondersteund door de digitale ontwikkelingen zijn er belangrijke stappen gezet in de richting van een excellent en duurzaam woon-, leef- en vestigingsklimaat met een comfortabel, betrouwbaar en multimodaal verkeers- en vervoersysteem. Bewoners uit alle geledingen van de bevolking voelen zich verbonden met hun omgeving en met elkaar doordat zij meedenken en meedoen aan de veranderingen in hun omgeving.'

Brabant doet het goed. Om top kennis- en innovatieregio te blijven en deze positie te versterken is het nodig dat Brabant zich sterker inzet voor een toekomstbestendig woon-, leef- en vestigingsklimaat met een robuust mobiliteitssysteem. Binnen het netwerk zullen de verschillen toenemen. In en rond de grote steden is er een relatief hoge dynamiek: de economie en de bevolking van de stedelijke regio's groeit. Andere delen van Brabant, met name de grensregio's, krijgen te maken met krimp. De verschillen vragen om maatwerk: enerzijds zorgdragen voor de vitaliteit van krimpgebieden en de

aanhaking hiervan op het centrale stedelijke netwerk en anderzijds het ondersteunen en versterken van het centrale stedelijke netwerk. Daarnaast is het van belang de laagdynamische gebieden die rust, ruimte, cultuurhistorie en natuur bieden te koesteren.

Om de doelen te bereiken wordt ingezet op een samenhangende ruimtelijke koers waarin stad, land en mobiliteit met elkaar worden verbonden. Uitbreiding van het bestaande stedelijk gebied in steden en dorpen is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. De komende 10 jaar ligt er namelijk nog een forse woningbouwopgave, maar daarna loopt deze in omvang af. Dit betekent dat er de komende 10 jaar interessante kansen liggen om de kwaliteit van het stedelijk gebied op orde te brengen en de leegstand aan te pakken.

Er is nog steeds sprake van en woningtekort, ook binnen de gemeente Loon op Zand. Bij de invulling van het woonprogramma streeft de gemeente naar voldoende kwalitatief goede en betaalbare woningen voor alle bevolkingsgroepen. De beoogde ontwikkeling voorziet in woningbouw middels een CPO-project waarbij de toekomstige bewoners zelf de regie in handen hebben. Hieruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling wenselijk is vanuit een concrete marktvraag en derhalve passend is binnen de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

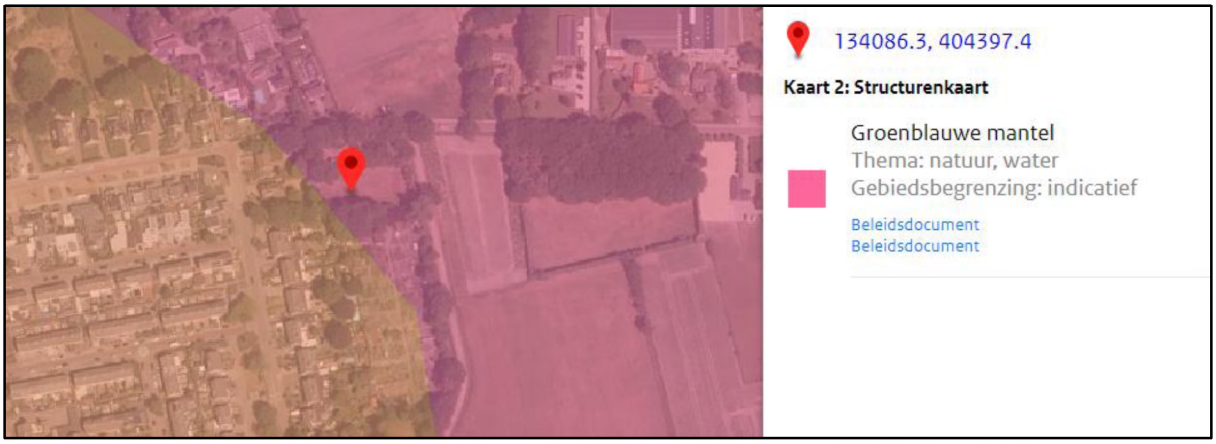
3.2.2. Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014

De Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld en in werking getreden op 19 maart 2014.

De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De genoemde visie is vertaald in de regels van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

Volgens de structurenkaart, zie Afbeelding 4, ligt de planlocatie in de groenblauwe mantel. De groenblauwe structuur omvat samenhangende gebieden in Noord-Brabant, waaronder de ecologische hoofdstructuur, waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. De structuur bestaat voornamelijk uit beken en andere waterlopen en uit bos- en natuurgebieden. Daarnaast liggen ook gebieden met een andere functie (zoals agrarisch of recreatie) binnen de groenblauwe mantel, als die gebieden van belang zijn voor de natuur- en waterfuncties. De agrarische sector is één van de grootste en belangrijkste grondgebruikers binnen de groenblauwe mantel. Nieuwe ontwikkelingen binnen dit gebied zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren en waar mogelijk bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het landschap.

De ontwikkeling gaat gepaard met een landschappelijke inpassing waardoor de bestaande landschappelijke kwaliteiten van de groenblauwe mantel in de omgeving behouden en versterkt worden. De landschappelijke inpassing voorziet in de aanplant van solitaire struiken, het behoud van de groene strook aan de Kloosterstraat en de aanleg van groene voortuinen. De inpassing is weergegeven in de stedenbouwkundige opzet, welke is toegevoegd in Bijlage 1, welke juridisch wordt geborgd in dit bestemmingsplan. Ook worden de belangrijke natuur-, bodem- en waterfuncties gerespecteerd, zo worden onder andere de bestaande watergangen aan de Ruilverkavelingsstraat opgewaardeerd. Daarom sluit het initiatief aan bij de ambitie van de provincie voor de groenblauwe structuur.



Afbeelding 4: Uitsnede structurenkaart 'Structuurvisie 2010, partiële herziening 2014', plangebied aangewezen met rode pijl

3.2.3. Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening (Iov) betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Iov is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de op handen zijnde Omgevingswet moet worden vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De laatste versie van de Iov is op 27 november 2020 door Provinciale Staten vastgesteld en is per 5 december 2020 in werking getreden.

De Iov is opgesteld vanuit een doelgroepenbenadering. Dit is ook het systeem dat de Omgevingswet, en de daaronder liggende wetgeving, hanteert. Dit betekent dat de regels in de Iov zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel, de zogenaamde normadressaat, leidend is. Regels waar gemeenten bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening mee moeten houden zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Deze regels zijn in de vorm van instructieregels opgenomen waarbij de verschillende niveau's zijn opgedeeld in meerdere afdelingen.

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waarin de planlocatie ligt. In dit geval ligt de planlocatie in de werkingsgebieden 'Stedelijk gebied' en 'Stalderingsgebied', zie Afbeelding 5.



Afbeelding 5: Uitsnede hfs. 3 'Instructieregels aan gemeenten' van de Iov, plangebied aangewezen met roze kruisje

Afdeling 3.5 bevat voorwaarden voor duurzame stedelijke ontwikkelingen, die onder andere van toepassing zijn op het stedelijk gebied. Met het initiatief worden een achttal woningen gebouwd. Er zal derhalve worden getoetst aan artikel 3.42 voor duurzame stedelijke ontwikkeling.

Verder bevat artikel 3.52 aanvullende regels ten aanzien van het stalderingsgebied. Deze regels hebben betrekking op een toename in de oppervlakte dierenverblijven voor hokdieren. Met het initiatief worden er woningen gebouwd, ter plaatse is momenteel geen veehouderij gevestigd. De regels met betrekking tot het stalderingsgebied zijn derhalve niet van toepassing.

Aan de relevante artikelen zal hierna worden getoetst.

<u>Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)</u>
Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaardecreatie.

Deze aspecten zijn in de Iov nader uitgewerkt in de artikel 3.6 t/m 3.8. Daarnaast geldt voor ontwikkelingen in het landelijk gebied ook dat er sprake moet zijn van kwaliteitsverbetering (zie artikel 3.9). Deze artikelen worden hieronder nader toegelicht.

<u>Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel. 3.6)</u>
Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat in beginsel gebruik wordt gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. Een bestaand ruimtebeslag ligt binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel. Wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Alle gebouwen, bijbehorende bouwwerken en ander permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Aangezien het plangebied is gelegen binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied', wordt in de beoogde situatie gebruik gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. Uit paragraaf 3.1.1 van deze toelichting blijkt

dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Tot slot zullen alle gebouwen geconcentreerd worden binnen een bouwperceel. Er wordt derhalve voldaan aan artikel 3.6 van de Iov.

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)
De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op:

- de ondergrond
- de netwerklaag
- de bovenste laag

Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen.

Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving.

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

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

In dit bestemmingsplan wordt meerwaarde gecreëerd door de bouw van nieuwe woningen te combineren met een goede landschappelijke inpassing. Met dit woningbouwproject wordt verrommeling van de kernrandzone tegengegaan.

Duurzame stedelijke ontwikkeling (artikel 3.42)
Voor het optimaal benutten van het bestaand stedelijk gebied ligt het accent op inbreiden en herstructureren. Hierbij wordt aandacht gevraagd voor een compacte bouwwijzen en intensivering van ruimtegebruik, bijvoorbeeld door functies als wonen, werken en zorg te combineren.

Het provinciaal beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan. Op provinciale schaal betekent het uitgangspunt van bundeling van verstedelijking dat het grootste deel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in de stedelijke concentratiegebieden.

Doordat het initiatief voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen binnen Stedelijk gebied, dient een onderbouwing geleverd te worden dat;

a. *de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;*
   Op basis van artikel 5.4 van de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant maakt de gemeente Loon op Zand regionale woningbouwafspraken. De basis voor deze afspraken zijn de bevolkings- en woningbehoefteprognoses van de Provincie Noord-Brabant. In 2020 heeft de provincie Noord-Brabant de meest recente prognoses uitgebracht.

Daarbij worden gesprekken gevoerd met de provincie en met andere regiogemeenten Hart van Brabant. De woonvisie vormt het vertrekpunt voor het gesprek in de regio. In paragraaf 3.3.2 van deze toelichting is aan de woonvisie getoetst, waaruit is gebleken dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken voor wat betreft woningbouw.

b. *Het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.*
Vanaf 1 juli 2018 moeten alle woningen worden gebouwd zonder gasaansluiting. Dit betekent dat onderhavige woning geen gasaansluiting zal krijgen maar zal kiezen voor een alternatieve 'groene' energie. Onderhavige woning zal voldoen aan de Energie Prestatie en Milieu Prestatie Gebouwen conform het huidige bouwbesluit.

In lid 2 van artikel 3.42 van de Iov zijn voorwaarden opgenomen waaraan een duurzame stedelijke ontwikkeling dient te voldoen. Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

a. *bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving*;
Het in gebruik nemen voor een stuk (landbouw)grond welke momenteel geen functie heeft draagt bij aan een verbetering van de omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving. Er is in de beoogde situatie geen sprake meer van een achterstallig gesloten karakter ter plaatse van het plangebied.

b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Bij de beoogde ontwikkeling is sprake van het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik door de mogelijkheden binnen het stedelijk gebied aan de kernrandzone optimaal te benutten.

c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
Voor de nieuw te bouwen woningen geldt sinds 1 juli 2018 een aardgasverbod. Dit betekent dat de woningen niet op het aardgas mogen worden aangesloten. De woningen zullen derhalve worden voorzien van toekomstbestendige energievoorzieningen.

d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
De woningen worden op een duurzame wijze ontwikkeld met duurzame materialen en er zal op eigen terrein voldoende ruimte zijn voor de opvang van hemelwater (zie paragraaf 4.2).

e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
Door het ontwikkelen van beoogde woningen in de kernrandzone van Loon op Zand zijn alle dagelijkse voorzieningen per fiets of te voet bereikbaar. Daarnaast kunnen eventueel laadpalen voor elektrische auto's op eigen terrein worden gerealiseerd. Hierdoor wordt invulling gegeven aan duurzame mobiliteit en een gezonde leefomgeving.

f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.
De voorgenomen ontwikkeling dragen bij aan een duurzame, concurrerende economie. De nieuwe woningen zullen duurzaam worden gebouwd. Uit bovenstaande toetsing blijkt dat de beoogde ontwikkeling een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Lid 3 van artikel 3.42 is niet van toepassing voor de beoogde ontwikkeling, omdat het geen ontwikkeling op een bedrijventerrein betreft.

Conclusie
Gelet op bovenstaande voldoet de ontwikkeling aan de voorwaarden die zijn opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3. Gemeentelijk beleid
Het gemeentelijk beleid is omschreven in de gemeentelijke structuurvisie, de woonvisie en het bestemmingsplan.

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

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

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

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

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

De planlocatie is gelegen in het structuurvisie gebieden 'woongebied - lint'. Zie hieronder een uitsnede van de structuurvisie kaart 'Loon op Zand 2030'.



Afbeelding 6: Uitsnede visiekaart van de 'structuurvisie 2030', plangebied aangewezen met rode pijl

Karakteristiek voor de gemeente Loon op Zand zijn de bebouwinglinten die doorlopen tot in het centrum van de dorpen. De hoofdstructuur van een lint bestaat uit een lijnvormige combinatie van een weg, water, bebouwingen, erven en beplantingen. Kenmerkend is de afwisseling tussen bebouwing en open doorzichten. Ten opzichte van de later gerealiseerde woonwijken biedt het meer openheid en afwisseling in de ruimtelijke structuur. De historische linten zijn de identiteitsdragers van het 'stedelijke' landschap. Dit karakter wordt mede bepaald door de aard en vorm van gebouwen en bijgebouwen, bouwvolumes, ontsluitingen, hekken en poorten en beplantingen.

Nieuwe ontwikkelingen in de linten zijn in principe toegestaan als ze bijdragen aan de stedelijke respectievelijke plattelandseconomie, maar dienen wel de bestaande kwaliteiten van de linten te versterken. Het gaat daarbij om begrippen als attractiviteit, landschappelijk, stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp, ruimtelijke samenhang op het erf (het ensemble van bebouwing en groene elementen, bij voorkeur gebiedseigen beplantingen) en met het omliggende landschap en de omliggende bouwmassa.

Zoals in heel Nederland verwacht ook de gemeente Loon op Zand een toenemende vergijzing waardoor het aantal ouderen relatief toeneemt ten opzichte van jongere generaties. Eén van de belangrijkste doelstellingen binnen de structuurvisie is het behouden van een dynamische samenleving. Om deze doelstelling te behalen is het wenselijk om jonge mensen en jonge gezinnen voor de gemeente (en Loon op Zand) te behouden. De toevoeging van 8 (starters)woningen in de vorm van vier twee-onder-één-kapwoningen en vier vrijstaande woningen draagt bij aan deze doelstelling. Concluderend kan gesteld worden dat de voorgestelde ontwikkeling passend is binnen de structuurvisie van de gemeente Loon op Zand.

3.3.2. Woonvisie

De Woonvisie 2016 – 2025 (vastgesteld op 14 december 2016) omvat de gemeentelijk visie op het wonen tot en met 2025. De keuze van deze termijn is ingegeven door de looptijd van het regionale woningbouwprogramma van de provincie Noord-Brabant en de nieuwbouwafspraken voor de regio Hart van Brabant. Het regionale woningbouwprogramma en de meest recente prognoses van de provincie Noord-Brabant biedt ruimte om in de gemeente de komende jaren circa 965 nieuwe woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. De gemeente beschouwt dit niet als een doel op zich, maar als een middel om de gemeenschappen van Kaatsheuvel, Loon op Zand en De Moer verder te versterken.

In de woonvisie staat de volgende doelstelling centraal: *"Het woonbeleid stimuleert een constante bevolkingsomvang en een evenwichtige bevolkingsopbouw als basis voor een zorgzame samenleving met vitale gemeenschappen."*
De centrale doelstelling is uitgewerkt in een aantal subdoelstellingen, die er op gericht zijn om dreigende onevenwichtigheden te voorkomen en bestaande onevenwichtigheden te corrigeren. Achtereenvolgens gaat het om:

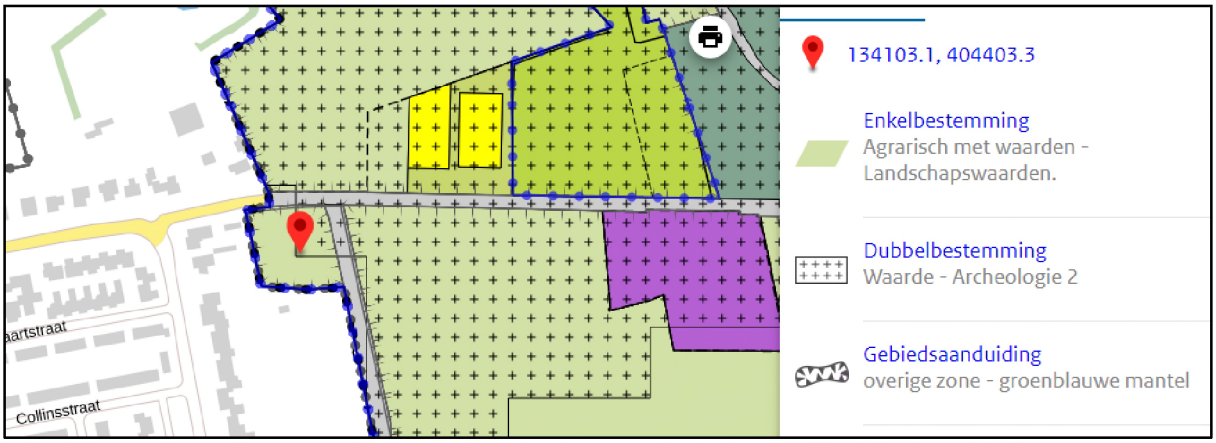
1. het voorkomen van krimp;
2. inspelen op de toename van het aantal kleine en oudere huishoudens;
3. aantrekken en behouden van starters en gezinnen;
4. realisatie van goedkope en snel beschikbare huisvesting voor 'bijzondere doelgroepen';
5. inspelen op de hervorming van de langdurige zorg;
6. duurzaam (ver)bouwen.

Onderhavig initiatief draagt voornamelijk bij aan de subdoelstelling 'het voorkomen van krimp' en het 'aantrekken en behouden van starters en gezinnen'. De gemeente verwacht dat bij een gelijkblijvend aantal woningen het aantal inwoners binnen de gemeente terugloopt. Dit komt met name door de veranderingen in bevolkingsopbouw. Dit komt met name door de vergrijzing. Hierdoor neemt het aantal kleine huishoudens de komende jaren toe, waardoor de gemiddelde woningbezetting, naar verwachting, daalt. Dit wordt huishoudingsverdunning genoemd. Om krimp te voorkomen moeten nieuwe woningen worden bijgebouwd, zodat bestaande bewoners van de gemeente ook in de toekomst binnen de gemeente willen blijven wonen. Derhalve kan geconcludeerd worden dat onderhavig initiatief in overeenstemming is met het beleid binnen de gemeente Loon op Zand.

3.3.3. Bestemmingsplan

Zoals al in de inleiding van deze toelichting beschreven is voor de planlocatie het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' geldend welke diverse keren is herzien en op 01-06-2018 is geconsolideerd. geldend. Hier zijn de volgende aanduidingen opgenomen:

- Enkelbestemming: Agrarisch met waarden – Landschapswaarden;
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 2;
- Gebiedsaanduiding: Overige zone – groenblauwe mantel.



Afbeelding 7: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Geconsolideerd', plangebied aangewezen met rode pijl

In het bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling niet rechtstreeks mogelijk. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van 'wonen' en 'tuin'. Dit is enkel mogelijk voor zover het een voormalige agrarische bedrijfswoning betreft, dit is niet het geval. Om deze reden wordt een herziening van het bestemmingsplan voorbereid. De regels van deze herziening zullen zo veel mogelijk aansluiten bij het bestemmingsplan 'Kom Loon op Zand 2011' omdat er sprake is van een ontwikkeling in het stedelijk gebied.

4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieu-hygiënische en planologische aspecten. In dit hoofdstuk worden deze aspecten beschreven.

4.1. Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming over plannen en projecten. Het gaat hierbij enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waardoor het milieu mogelijk nadelig wordt beïnvloed. Als uitgangspunt gelden voor plannen, waaronder partiële herzieningen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.
- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten;

Ten aanzien van het eerste criterium geldt dat er in deze situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. In paragraaf 4.3.2 is een uitgebreide toelichting opgenomen voor de mogelijke effecten van het plan op de Natura 2000-gebieden. Op basis van deze paragraaf kan worden geconcludeerd dat de realisatie van de woningen geen negatieve effecten voor Natura-2000 gebieden tot gevolg hebben.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt sinds 7 juli 2017 een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht. Categorie D 11.2 is mogelijk van toepassing bij onderhavig in initiatief. Deze categorie betreft een stedelijk ontwikkelingsproject wat 2.000 of meer woningen omvat. Uit uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (van 15 maart 2017; ECLI:NL:RVS:2017:694, van 31 januari 2018; ECLI:NL:RVS:2018:348, van 17 april 2019; ECLI:NL:RVS:2019:1253 en van 11 maart 2020; ECLI:NL:RVS:2020:729) blijkt dat het antwoord op de vraag of sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r., afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Uit deze uitspraken volgt eveneens dat het antwoord op de vraag of een activiteit kan worden aangemerkt als een activiteit als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r., niet afhankelijk is van het antwoord op de vraag of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan. Weliswaar is in de beoogde situatie sprake van een geringe toename van de bebouwingsmogelijkheden en weliswaar verandert het gebruik van het perceel door de realisatie van 8 woningen, maar dat betekent niet dat hetgeen waarin het plan voorziet moet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Daarbij is van belang het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is. Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure.

Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure.

4.2. Waterhuishouding

Sinds 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Door middel van deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen. In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod:

- Beschrijving waterrelevant beleid;

- Bestaande waterhuishoudkundige situatie;
- Beoogde waterhuishoudkundige situatie.

4.2.1. Waterrelevant beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven door middel van de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven.

<u>Provincie</u>

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Dit beleid is vertaald in de Omgevingsvisie en Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. De belangrijkste aspecten zijn:

- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding.

Zoals reeds uiteen is gezet in paragraaf 3.2.3 liggen er binnen de Iov geen werkingsgebieden voor wat betreft het aspect water op de planlocatie. Er zijn derhalve geen voorwaarden waar in het kader van de Iov aan getoetst dient te worden.

De wijze waarop de provincie omgaat met water, is beschreven in het Regionaal Water en Bodem Programma (2022-2027). Provinciale Staten hebben op 3 december 2021 het Regionaal Water en Bodem Programma (2022-2027) vastgesteld (RWP). Hiermee is de RWP de opvolger van het Provinciaal Milieu en waterplan (PMWP). Het RWP is op 22 december 2021 inwerking getreden. Door middel van het RWP wordt beleid vastgesteld om te komen tot een klimaat robuust water en bodemsysteem in 2050, en zorg te dragen voor veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem in de provincie Noord-Brabant. Belangrijk uitgangspunt van het RWP is de Europese Kader Richtlijn Water (KRW) als een mijlpaal op weg naar een klimaatrobuust en veerkrachtig water- en bodemsysteem in 2050. In dit programma ligt de focus op zuinig zijn op water en de bodem, en het wateren bodemsysteem moet toegerust zijn op natte én droge tijden (systeemgericht). Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels weten we dat het doel om moet; we moeten zuinig zijn op ons water en de bodem. Doel van RWP:

- Voldoende water
- Schoon water
- Veilig water
- Vitale bodem
- Klimaatadaptatie

Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie in hun RWP stelt. De RWP is enkel voor de provincie Noord-Brabant zelf bindend.

<u>Waterschap</u>

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het Waterbeheerprogramma 2022-2027. De doelstelling van het waterprogramma luidt als volgt; Met het Waterbeheerprogramma werkt het waterschap samen met andere organisaties aan een klimaatbestendig en veerkrachtig waterbeheer. Dat waterbeheer draagt bij aan een duurzame

ontwikkeling van het werkgebied en daarbuiten. In 2050 is Nederland aangepast om de negatieve gevolgen van klimaatverandering op te vangen.

De ambitie van het waterschap is samen met de omgeving te werken aan een klimaatbestendig en veerkrachtig waterlandschap voor de regio Midden- en West-Brabant. Het realiseren van deze ambitie wordt bereikt aan de had van zes beleidskeuzes;

1. Water als drager voor een vitale regio
2. Evenwicht in het water- en bodemsysteem
3. We werken samen
4. We werken duurzaam
5. We werken veerkrachtig en vernieuwend
6. We prioriteren op basis van verplichtingen en mogelijkheden

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

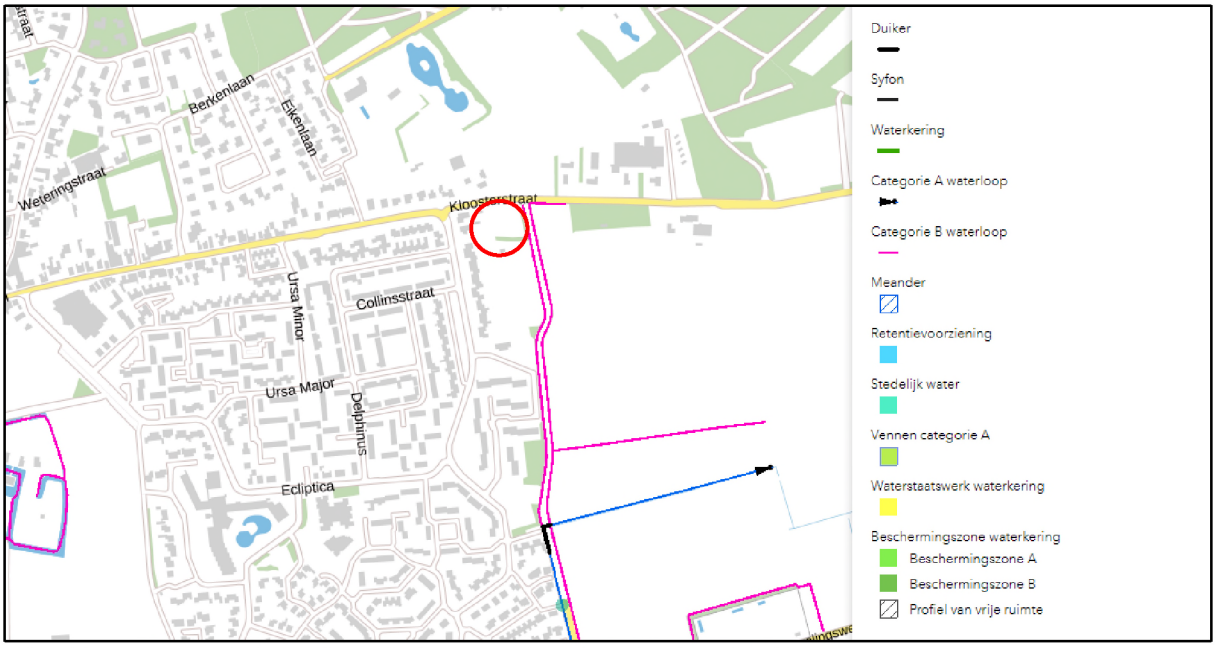
Door middel van de Keur van Waterschap Brabantse Delta, die in werking is getreden op 1 maart 2015, kan worden bepaald bij welke ontwikkelingen mitigerende maatregen getroffen moeten worden. Deze mitigerende maatregelen kunnen onder andere bestaan uit het treffen van een retentievoorziening. De Keur van Waterschap Brabantse Delta schrijft per 1 april 2021 voor dat voor een toename van minder dan 500 m^2 verhard oppervlak geen mitigerende maatregelen nodig zijn.

<u>Gemeente</u>
Het beleid van de gemeente Loon op Zand met betrekking tot water en riolering is opgenomen in het 'Programma Water en Riolering 2021-2024' (PWR) welke sinds 8 september 2020 van kracht is. De gemeente geeft met de PWR invulling aan de wettelijke zorgplichten afval-, hemel- en grondwater. De gemeente heeft een viertal speerpunten opgesteld om te kunnen voldoen aan deze wettelijke zorgplicht:

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

Elk ruimtelijke plan binnen de gemeente dient bij te dragen aan de doelstellingen zoals geformuleerd in de PWR. Met de beoogde ontwikkeling is er sprake van toename verhard oppervlakte door realisatie van een achttal woningen met bijgebouwen. Daarnaast wordt er openbare verharding aangebracht. Hierdoor zijn compenserende maatregelen benodigd. Tevens zullen de woningen worden aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel.

4.2.2. Bestaande waterhuishoudkundige situatie
In de bestaande waterhuishoudkundige situatie is er geen sprake van verharding, al het hemelwater wordt direct in de grond geïnfiltreerd of vloeit af naar omliggende perceelssloten.



Afbeelding 8: Uitsnede leggerkaart Brabantse Delta, plangebied omcirkeld

In de direct nabijheid van het plangebied zijn 2 B-watergangen aanwezig. Deze zijn gelegen aan weerszijde van de Ruilverkavelingsweg.

4.2.3. Beoogde waterhuishoudkundige situatie

Het huishoudelijk afvalwater van de te bouwen woningen zal worden geloosd op het gemeentelijk riool. In overleg met de gemeente wordt bepaald of er nieuwe riolering dient te worden aangelegd en via welke weg de riolering wordt ontsloten. Bij de bouw van de woningen zal gebruik worden gemaakt van milieuvriendelijke bouwmaterialen en niet van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Verder zullen de beschermingszones ten opzichte van omliggende watergangen in acht worden genomen. Binnen 1 meter van de B-watergangen worden geen nieuwe obstakels, zijnde bebouwing dan wel landschapselementen, mogelijk gemaakt.

Zoals aangegeven is waterschap Brabantse Delta de beheerder van de kwaliteit en kwantiteit van het grond- en oppervlaktewater binnen de planlocatie. Door middel van de Keur van Waterschap Brabantse Delta, die in werking is getreden op 1 maart 2015, kan worden bepaald bij welke ontwikkelingen mitigerende maatregen getroffen moeten worden. Dit om versnelde afvoer van hemelwater op het watersysteem te voorkomen. Bij voorkeur wordt er voor gezorgd dat het hemelwater alsnog kan infiltreren in de bodem, eventueel via mitigerende maatregelen zoals een retentievoorziening. De Keur schrijft voor dat mitigerende maatregelen nodig zijn indien sprake is van een toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m^2. De gemeente hanteert ook een ondergrens van 500 m^2 toename verhard oppervlak. De grootte van de retentievoorziening moet in dat geval worden berekend conform de rekenregel die in de nieuwe Algemene regels van de Keur van de waterschappen is geïntroduceerd. Deze rekenregel luidt als volgt:

Benodigde compensatie (in m3) = toename verhard oppervlak (m2) x 'gevoeligheidsfactor' x 0,06 (m)

In de beoogde situatie is er sprake van toename verhard oppervlak, dit is onder te verdelen in:

- Dakoppervlak woningen
- Tuinen behorende bij de woningen (75% verharding)
- Openbare verharding (wegen, parkeren, paden)

- Grasbetontegels (50% verharding)

Tabel 1: Overzicht verhard oppervlak beoogde situatie

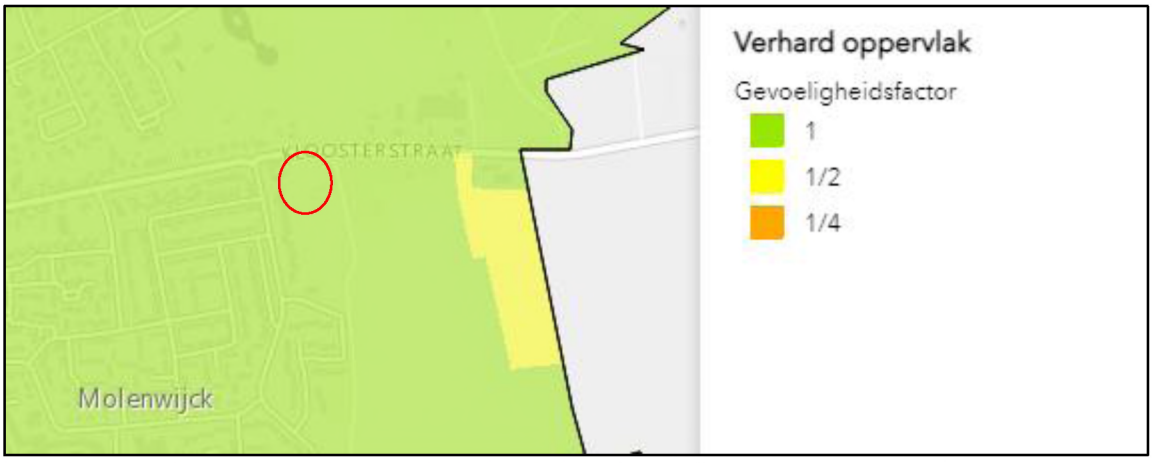
Type verharding	Bruto oppervlak (m^2)	% verhard	Verhard oppervlak (m^2)
Dakoppervlak woningen	984	100%	984
Tuinen	1889	75%	1417
Openbare verharding	1880	100%	1880
Grasbetontegels	211	50%	106
Totaal	**4.964 m^2**		**4.387 m^2**

Binnen het plangebied bedraagt de hoeveelheid verhard oppervlak in de huidige situatie 1.445 m^2, in de beoogde situatie bedraagt het verhard oppervlak 4.387 m^2. Dit betreft een toename van 2.941 m^2 aan verhard oppervlak binnen het plangebied. Bovenstaand betreft een standaardbenadering, nadere uitwerking vindt plaats bij het vast te stellen bestemmingsplan.

Omdat er een toename van verharding is dient er een compenserende maatregel getroffen te worden om het hemelwater op te vangen. Dit wordt berekend conform de rekenregel die in de nieuwe Algemene regels van de Keur van de waterschappen is geïntroduceerd.

De gevoeligheidsfactor is af te leiden uit de kaart die bij de nieuwe Keur is gevoegd. Hierbij is het grondgebied van het desbetreffende waterschap, in dit geval Brabantse Delta, verdeeld in drie categorieën. Naarmate de gevoeligheid van een gebied of oppervlaktewatersysteem voor de gevolgen van piekafvoeren lager is, is minder compensatie nodig. Er worden drie waarden voor de gevoeligheidsfactor gehanteerd: ¼ (Laag), ½ (Gemiddeld) en 1 (Hoog).

Zoals uit Afbeelding 9 blijkt is er voor het plangebied een gevoeligheidsfactor van 1 (Hoog) van toepassing.



Afbeelding 9: Uitsnede Keur Brabantse Delta 'gevoeligheidsfactor', plangebied omcirkeld

De factor 0,06 (m) vertegenwoordigt een waterschijf van 60 mm (600 m3/ha) die de hoeveelheid water aangeeft die onder maatgevende omstandigheden daadwerkelijk op het watersysteem terecht zou komen als er geen voorziening wordt aangelegd. Deze is door het waterschap vastgelegd op basis van eigen onderzoek en toekomstscenario's. Dit is een vast gegeven in de formule.

Alle onderdelen van de rekenregel zijn bekend. Dit betekent dat de volgende rekensom gemaakt kan worden.

Benodigde compensatie plangebied = 2.941 m^2 x 1 x 0,06 = 177 m^3

Binnen het plangebied zullen er één of meerdere wadi's worden aangelegd om water te bergen met en capaciteit van minimaal 177 m^3. Middels deze wadi('s) wordt het hemelwater geborgd en langzaam

geïnfiltreerd in de bodem. De exacte uitwerking van de infiltratievoorziening zal plaatsvinden in het kader van de aanvraag voor een Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, conform de richtlijnen van het Waterschap en de gemeente. Daarnaast zijn initiatiefnemers voornemens om zo min mogelijk verharding realiseren in openbare ruimte. Hiervoor worden technische oplossingen voor water gezocht, zoals groene bermen en open parkeervakken.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat er ten aanzien van het aspect water geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

4.3. Natuur

Voorafgaand aan de beoogde wijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden op basis van de groene wet- en regelgeving. Onderstaand zijn de diverse aspecten ten aanzien van natuurwaarden beschreven.

4.3.1. Natuurnetwerk Nederland (NNN)

In de twintigste eeuw is veel Nederlandse natuur verdwenen. De overgebleven gebieden zijn vaak klein en liggen veelal ver uit elkaar. Hierdoor hebben bepaalde organismen moeite om gebieden te bereiken en zich er te handhaven, waardoor de diversiteit van planten, dieren en micro-organismen (de biodiversiteit) ook sterk achteruit gaat. Om de biodiversiteit te behouden en te versterken is het Natuurnetwerk Nederland opgericht.

Het Natuurnetwerk Nederland is een netwerk van natuurgebieden en verbindingszones. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is in de eerste plaats belangrijk als netwerk van leefgebieden voor veel planten en dieren. In het NNN liggen:

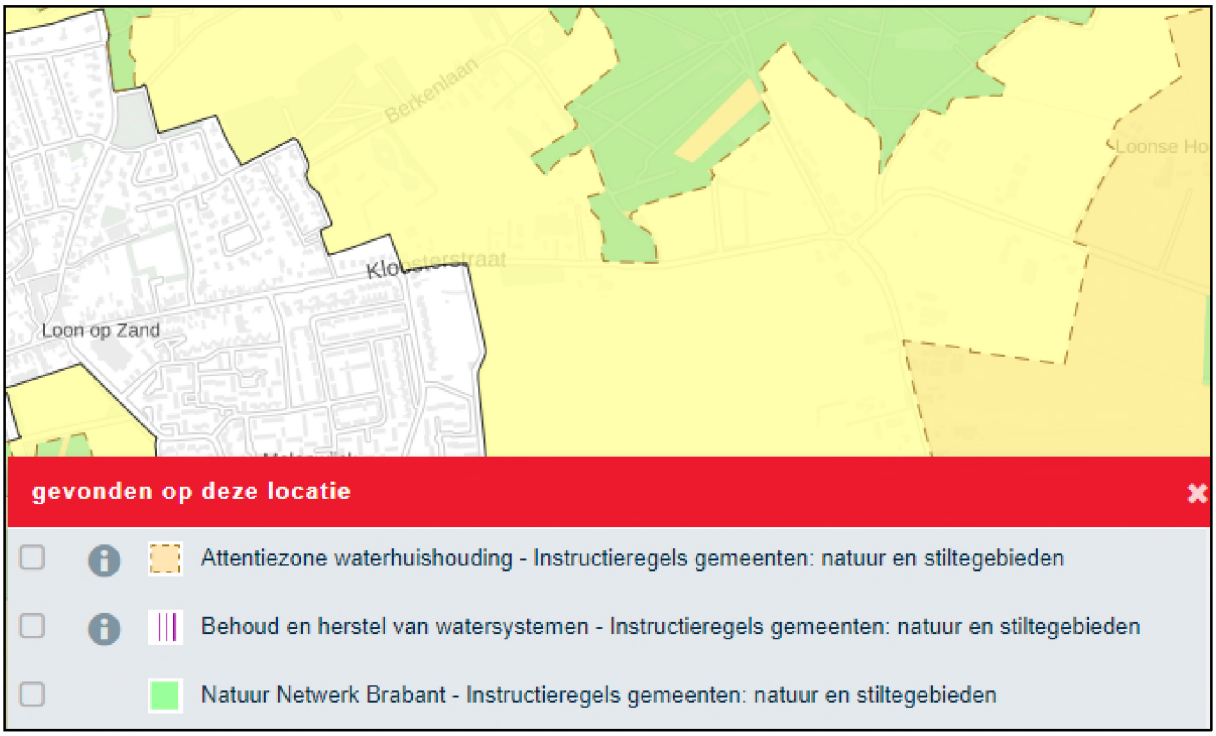
- Bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

Het Rijk heeft het algemene NNN-beleid in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd. Op grond van artikel 2.10.2 van het Barro moeten provincies bij provinciale verordening de NNN-gebieden aanwijzen en nauwkeurig begrenzen. Op grond van artikel 2.10.3 Barro moeten zij ook de wezenlijke kenmerken en waarden van die gebieden vastleggen. Daarnaast wijzen de provincies de natuurdoelen in de NNN aan. Elk NNN-gebied heeft een zogenaamd natuurdoel. Een natuurdoel beschrijft een bepaalde natuurkwaliteit en wordt gebruikt als een toetsbare doelstelling voor een natuurgebied.

<u>Natuur Netwerk Brabant (NNB)</u>

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijke voor de begrenzing en de ontwikkeling van het NNN. De provincie Noord-Brabant heeft in zijn Interim omgevingsverordening (Iov) de gebieden opgenomen als Natuur Netwerk Brabant. Men wil in 2027 alle gaten in het netwerk hebben gedicht met nieuwe natuur. Ongeveer 90% van het Natuur Netwerk Brabant wordt gevormd door bestaande natuurgebieden. Tussen deze gebieden is men voornemens om verbindingen te leggen in de vorm van Ecologische verbindingszones. Door deze verbindingen tussen natuurgebieden kunnen dieren van het ene gebied naar het andere foerageren.

De concrete ambities van de provincie Noord-Brabant staan in het Natuurbeheerplan Noord-Brabant 2016. De begrenzing van het netwerk is daarnaast ook opgenomen in de Iov. Het NNB kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. Conform de kaart 'Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden' van de Iov is binnen de planlocatie geen NNB aanwezig, zie Afbeelding 10. De beoogde ontwikkelingen hebben daarom geen invloed op de concrete ambities uit het Natuurbeheerplan 2016. Daarbij wordt opgemerkt dat door de aanleg van de zorgvuldige landschappelijke inpassing de ecologische waarden in de omgeving versterkt zullen worden.



Afbeelding 10: Uitsnede kaart 'Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden' Iov, plangebied omcirkeld

4.3.2. Wet natuurbescherming

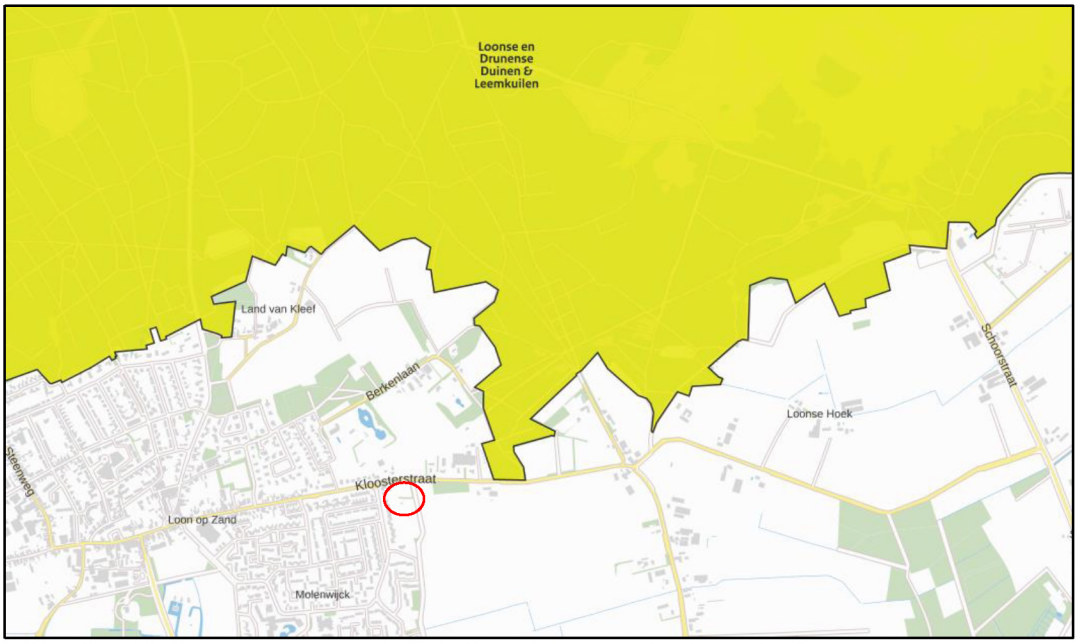
In de Wet natuurbescherming zijn regels gesteld met betrekking tot gebiedsbescherming, soortenbescherming en bescherming van houtopstanden. In deze paragraaf wordt getoetst of de ontwikkeling invloed heeft op de beschermde gebieden en soorten die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming.

<u>Gebiedsbescherming</u>

De gebiedsbescherming is beperkt tot de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het Natuur Netwerk liggende bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland is al beschermd in het Barro en de provinciale verordening. In Nederland zijn 161 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden van de Natura 2000-gebieden zijn Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen, Kampina en Oisterwijkse Vennen en Langstraat. De provincie Noord-Brabant heeft geen bijzondere provinciale natuurgebieden vastgesteld.

Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming (Wnb) wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Het dichtstbij liggende Natura 2000-gebied betreft Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen, dat op een afstand van circa 270 meter ligt, zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding 11: Overzicht ligging Natura-2000 gebied, plangebied omcirkeld

Elke ruimtelijke ontwikkeling kan negatieve effecten hebben op de Natura 2000-gebieden. Er zijn namelijk verschillende factoren die kunnen leiden tot de verstoring van beschermde vogel- en habitattypen en soorten. Vooral de storingsfactoren verzuring en vermesting door stikstof uit de lucht spelen hierbij een belangrijke rol, omdat deze ook op grote afstand van een gebied voor effecten kunnen zorgen. Daarnaast kunnen andere factoren eveneens leiden tot een verstoring van habitattypen en soorten, indien een ontwikkeling op korte afstand van een gebied plaatsvindt.

Verzuring en vermesting door stikstof uit de lucht
Middels het rekenprogramma AERIUS kan de stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden worden berekend. Hiermee wordt het effect op verzuring en vermesting in beeld gebracht. Wanneer met het rekenprogramma AERIUS kan worden aangetoond dat een initiatief geen toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft, kan de ontwikkeling doorgang vinden. Indien er wel sprake is van een toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden moet onderbouwd worden hoe deze toename in depositie ongedaan wordt gemaakt (door het treffen van maatregelen of extern salderen).

De Wet stikstof en natuurbescherming is per 1 juli 2021 in werking getreden. Hierdoor is het niet noodzakelijk om de stikstofdepositie van bouwprojecten inzichtelijk te maken omdat dit maar tijdelijke emissies zijn. In dit kader is geen AERIUS-berekening gemaakt van de tijdelijke emissies tijdens de realisatiefase van het initiatief.

Voor de beoogde ontwikkeling is wel onderzocht wat de effecten zijn na realisatie van het plan, hiervoor is een AERIUS-berekening gemaakt voor de gebruiksfase van het initiatief.

Conform de CROW-publicatie toekomstbestendig parkeren is de verkeersgeneratie van een woning in rest bebouwde kom 8,6 voertuigen per dag. In de beoogde situatie zijn er 8 woningen aanwezig binnen het plangebied. De vervoersbewegingen zijn ingevoerd tot het moment dat deze zijn opgenomen in het 'heersende verkeersbeeld'. Om deze reden zijn er lijnbronnen opgenomen tot de Kloosterstraat, vanaf de Kloosterstaat worden de voertuigen opgenomen in het heersende verkeersbeeld. De ontsluiting van de vier vrijstaande woningen zijn aan de oostzijde van het plangebied opgenomen, de vervoersbewegingen van de vier twee-onder-een-kap woningen zijn via de Ecliptica tot de Kloosterstraat ingevoerd. Sinds 1 juni 2018 worden nieuwbouwwoningen niet meer aangesloten op het gasnet, hierdoor wordt er in de berekeningen geen gasgestookte installatie opgenomen. De AERIUS-berekening van de gebruiksfase is opgenomen in Bijlage 3.

Uit de berekening blijkt dat de stikstofdepositie met de gebruiksfase van het plan niet groter is dan 0,00 mol/ha/jaar. Het aspect stikstofdepositie vormt derhalve geen belemmering voor vaststelling en uitvoering van het plan.

Overige storingsfactoren
Vanwege de afstand van de planlocatie tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen' leidt het initiatief verder niet tot andere voorkomende storende factoren op omliggende Natura 2000-gebieden zoals oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, optische verstoring, verstoring door mechanische effecten en bewuste verandering soortensamenstelling.

Conclusie
Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat negatieve effecten op soorten en habitattypen in beschermde Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten. Er is derhalve op grond van de Wet natuurbescherming geen omgevingsvergunning in het kader van gebiedsbescherming noodzakelijk.

<u>Bescherming van soorten</u>
De soortenbeschermende werking is rechtstreeks opgenomen in de Wnb. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Hieronder zijn de drie beschermingsregimes weergegeven:

1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn; Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoelt in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn; Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
3. Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage onderdeel A en B van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wnb regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren.

In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Bij het beoordelen van de in de planlocatie voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat:

- Zij fysiek aangetast worden (doden/verwonden van dieren, verwijderen van planten);
- Zij verstoord worden (toename van geluid of licht);
- Hun vaste verblijfplaatsen c.q. groeiplaatsen aangetast of verstoord worden.

Gelet op de aard van het initiatief aan de Kloosterstraat - Ecliptica, dient met name bepaald te worden of ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen, beschermde natuurwaarden voorkomen, die verstoord zouden kunnen worden. Verboden handelingen dienen te worden voorkomen en handelingen mogen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Het (onopzettelijk) doden, verwonden of verontrusten van deze soorten is zonder ontheffing niet toegestaan. Gezien het huidige intensieve gebruik van de landbouwgronden grenzend aan het plangebied is de aanwezigheid van beschermde of bijzondere soorten echter niet te verwachten.

Voor de beoogde ontwikkeling is een ecologische quickscan uitgevoerd door 'Brabant Eco'. Uit dit onderzoek blijkt dat het voorkomen van beschermde plantensoorten in het plangebied uit te sluiten is.

Doordat er geen bomen worden gekapt die vallen onder houtopstanden is een nadere toetsing m.b.t. houtopstanden niet nodig. Binnen het plangebied is geen te slopen bebouwing aanwezig, hierdoor zijn er geen potentieel geschikte verblijfslocaties voor vleermuizen aanwezig.

Met betrekking tot vogels kan er worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op het broed- en foerageergebied, in de omgeving blijft voldoende geschikt broed- en foerageergebied behouden. Mogelijk wordt de aanwezige vegetatie in de omgeving gebruikt voor schuil- of broedplaatsen. Door het kappen van de beplanting uit te voeren in de periode september tot en met februari wordt een overtreding van de Wet natuurbescherming ten aanzien van broedende vogels voorkomen.

De volledige onderzoeksresultaten en advies zijn opgenomen in Bijlage 4.

4.4. Boom Effect Analyse (BEA)

Binnen het plangebied zijn bestaande bomen aanwezig, welke evenwijdig aan de Kloosterstraat zijn gesitueerd. Voor deze bomen zijn er twee 'Boom effect analyses' uitgevoerd door twee verschillende onderzoekbureaus. Het eerste onderzoek heeft plaatsgevonden in juni 2021, uitgevoerd door Brouwers Groenaannemers. Dit onderzoek was gericht op de bomen aanwezig binnen de invloedssfeer van het woningbouwproject, te weten 7 eiken en 6 beuken langs de Kloosterstraat. Deze bomen zijn geïnventariseerd en geanalyseerd, waaruit wordt geconcludeerd dat 8 van de 15 bomen een onvoldoende / slechte kwaliteit hebben of zelfs al dood zijn. Deze bomen dienen verwijderd te worden.

Tevens zijn middels drie profielkuilen de wortelspreiding, opbouw van het bodemprofiel en de vochthuishouding in beeld gebracht. In alle profielkuilen is fijne intensieve beworteling aangetroffen, alleen in de eerste profielkuil is grove beworteling aangetroffen. Door het ontbreken van grove beworteling in de meeste profielkuilen is het te verwachten wortelverlies 5% als gevolg van woningbouwproject. Tijdens de graafwerkzaamheden ten behoeve van de nieuwbouw dient een ervaren onafhankelijke bomenwacht aanwezig te zijn. Voor de uit te voeren werkzaamheden ten behoeve van de woningbouw worden een aantal voorwaarden gesteld, deze zijn opgenomen in het analyserapport. Het volledige analyserapport is opgenomen in Bijlage 5.

In opdracht van de gemeente Loon op Zand heeft Pius Floris een Boom Effect Analyse uitgevoerd in december 2021 voor de beschermde eik, welke in het noordoosten van het plangebied staat. Deze zomereik is opgenomen in een hoofdgroenstructuur in de gemeentelijke groenstructuurkaart, aanvullend is deze boom niet opgenomen in de waardevolle bomenlijst van de gemeente. Deze zomereik is ook opgenomen in het BEA van juni 2021, echter is het onderzoek van Pius Floris leidend voor deze boom. Uit de analyse blijkt dat de theoretische stabiliteitskluit van de boom 3,25 vanuit het hart van de stam bedraagt. De woningbouwontwikkeling vindt ruim buiten de stabiliteitskluit plaats, waardoor er geen sprake is van direct verhoogd risico door wortelschade. Tijdens de werkzaamheden zal een deel van de opnamewortels worden beschadigd, beschadiging van de kroon moet voorkomen worden. Tevens zijn er twee grondboringen verricht en een proefsleuf gegraven ter plaatse van de beoogde ontgraving, door de gehele gleuf is er sprake van intensieve matig grove beworteling. In het advies wordt gesteld dat beperkte snoeiwerkzaamheden zijn toegestaan, dit dient uitgevoerd te worden een gediplomeerd boomverzorger (ETW'er) én er dient toestemming van de boomeigenaar te worden gevraagd. De volledige analyse, conclusie en advies is opgenomen in het analyserapport, zie Bijlage 6.

4.5. Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

Voorafgaand aan de realisatie van de beoogde woningen moet onderzocht worden of er sprake is van aantasting van archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden.

4.5.1. Cultuurhistorie en aardkunde

Uit de cultuurhistoriekaart van de provinciale Interim omgevingsverordening Noord-Brabant blijkt dat de planlocatie niet in gebied ligt met aardkundige of cultuurhistorische waarden, zie Afbeelding 12. Daarnaast kent de locatie geen complexen van cultuurhistorisch belang. Hierdoor zal bij uitvoering van het plan geen afbreuk gedaan worden aan cultuurhistorische waarden of aardkundig waardevol gebied.



Afbeelding 12: Uitsnede kaart 'Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed' Iov, plangebied omcirkeld

4.5.2. Archeologie

De zorg voor archeologische monumenten wordt geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is wettelijk bepaald dat gemeenten in nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Bij deze nieuwe plannen kunnen voorwaarden worden gesteld aan omgevingsvergunning voor de activiteiten bouw, aanleggen e.d. In het bestemmingsplan is deels over het plangebied de dubbelbestemming 'waarde – Archeologie 2' gelegen. Voor de beoogde ontwikkeling is een archeologisch onderzoek uitgevoerd.

In maart 2021 heeft er veldonderzoek plaats gevonden, uit het onderzoek blijkt dat de ondergrond in het plangebied archeologisch gezien volledig verstoord is geraakt. Sporen van bodemvorming zijn verdwenen, in combinatie met een scherpe overgang naar de omwerkingslaag naar het dekzand zijn evnetuele aanwezige archeologische resten tijdens de graafwerkzaamheden volledig verdwenen. Deze resultaten vormen daarmee aanleiding de archeologische verwachting voor alle perioden naar laag bij te stellen.

In het plangebied bestaat het voornemen nieuwe woningen te bouwen. Op basis van het archeologisch onderzoek is een lage archeologische verwachting voor het plangebied vastgesteld. De kans dat er intacte, behoudenswaardige resten aanwezig zullen zijn, is gering. In het kader van de herontwikkeling worden daarom geen aanvullende maatregelen voorgesteld. Wel wordt erop gewezen dat eventuele waardevolle archeologische toevalsvondsten die aan het licht komen tijdens de werkzaamheden, wettelijk gezien direct gemeld moet worden bij de gemeente Loon op Zand. Door deze resultaten is binnen de beoogde woonbestemming niet langer een dubbelbestemming 'waarde – archeologie 2' opgenomen. Het onderzoeksrapport is in Bijlage 7 toegevoegd.

4.6. Landschappelijke inpassing

Het plangebied is conform het provinciaal gelegen in 'stedelijk gebied' waardoor de landschappelijke inpassing niet hoeft te worden gewaarborgd. Echter zijn de initiatiefnemers van het CPO-project voornemens de locatie landschappelijk in te passen. Deze inpassing is in overeenstemming met de bestaande en aanwezige groenvoorzieningen in de directe omgeving. Rondom het plangebied worden

groenvoorzieningen aangelegd ter afscherming van bijvoorbeeld de volkstuinen aan de zuidzijde. De bestaande groenstrook aan de noordzijde welke evenwijdig loopt aan de Kloosterstraat wordt opgewaardeerd. Binnen het plangebied wordt een CPO-veld aangelegd waar groenvoorzieningen in de vorm van grasveld en eventuele beplanting worden gerealiseerd, daarnaast is hier plaats voor een retentievoorziening. Tevens wordt de Ruilverkavelingsweg opgewaardeerd waarbij een groene bermen worden gerealiseerd en in stand worden gehouden. In het stedenbouwkundig ontwerp is ook aandacht geschonken aan de groenvoorzieningen, zie Bijlage 1. De realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing is geborgd in de planregels middels het opnemen van een gebiedsaanduiding.

4.7. Bodemkwaliteit

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen dient de aanwezige bodemkwaliteit te passen bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren. Indien de bodemkwaliteit (humane) risico's met zich mee brengt of er sprake is van een spoedeisend geval van bodemverontreiniging kan de ontwikkeling voor bepaalde nieuwe functies geen doorgang vinden tot de risico's zijn beheerst of weggenomen door sanering.

Een historisch en verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 dient te worden uitgevoerd wanneer de bestemming en/of gebruik wordt gewijzigd én wanneer een gebouw of gebruik wordt gerealiseerd waarin mensen 2 uur of langer gaan verblijven.

Er is daarom door Lycens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd naar de bodemgesteldheid ter plaatse. De grond ter plaatse van de woningbouw bevat geen parameters in gehalten boven de achtergrondwaarden. Ter plaatse van het zandpad (Ruilverkavelingsweg) zijn in de puinhoudende toplaag licht verhoogde gehalten aan loods, PAK, PCB en minerale olie gemeten. De gemeten gehalten overschrijden de achtergrondwaarden in geringe mate en worden gerelateerd aan de waargenomen bodemvreemde bijmengingen met puin en het gebruik van dit terreindeel door de jaren heen. In de puinhoudende toplaag van de oostelijke deellocatie is geen asbest aangetoond.

In het grondwater zijn geen parameters in concentraties boven de streefwaarden gemeten. Er bestaat ten aanzien van de chemische kwaliteit van het grondwater om die reden geen belemmering tegen de geplande planologische procedure.

De resultaten van het onderzoek vormen geen belemmering voor het initiatief. Een nader onderzoek of nadere maatregelen worden niet noodzakelijk geacht. Het volledige bodemonderzoek is opgenomen in Bijlage 8.
Hieruit kan worden geconcludeerd dat er ten aanzien van het aspect bodem geen bezwaren zijn voor de gewenste ontwikkeling.

4.8. Spuitzones

In de beoogde situatie worden een achttal woningen gerealiseerd in de nabijheid van landbouwgrond. Conform het bestemmingsplan mag deze grond worden ingezet voor zowel vollegronds-, sier- en fruitteelt. Dit betekent dat er ook gewasbeschermingsmiddelen kunnen worden toegepast op de gronden. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient onderzocht te worden of het bespuiten van gewassen negatieve effecten heeft op het woon- en leefklimaat. In Bijlage 9 is een memo toegevoegd waarbij wordt getoetst aan een aanvaardbare afstand van de omliggende gronden tot het plangebied. Deze memo is beoordeeld door de OMWB, naar aanleiding hiervan is een gesprek aangegaan met de eigenaar van de naastgelegen grond over het feitelijk gebruik. Dit is verwerkt in de aanvullende notitie en en gespreksverslag, tevens ook toegevoegd in Bijlage 9.

4.9. Bedrijven en milieuzonering

De handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009) is een publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en dient als hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen

krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het al in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- Aan bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

De VNG-publicatie is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen concreet in te vullen. Gemeenten beslissen uiteindelijk zelf over een bepaalde locatie. De handreiking geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten (geur, stof, geluid en veiligheid) en bijbehorende richtafstanden van een scala aan bedrijfsactiviteiten. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt in de omgevingstypen:

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied: een woonwijk (of vergelijkbaar omgevingstype) die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Er komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en er is weinig verstoring door verkeer.
- Gemengd gebied: een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voor of er is sprake lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Ook gebieden die direct naast de hoofdinfrastructuur liggen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied, hier is sprake van verhoogde milieubelasting door geluid. Hier zijn dan ook kleinere richtafstanden te rechtvaardigen (behalve voor het aspect veiligheid).

Het plangebied ligt conform de definitie in de VNG-publicatie in het omgevingstype 'rustige woonwijk'. In de directe omgeving vindt geringe functiemenging plaats maar er zijn voornamelijk woningen gelegen. Het plangebied is gelegen aan de Kloosterstraat, welke de doorgaande weg van Loon op Zand betreft. Er wordt uitgegaan van het gebiedstype 'rustige woonwijk'.
In de omgeving van het plangebied zijn op enige afstand diverse bedrijven gelegen. Om de omliggende bedrijven in kaart te brengen is er uitgegaan van de maximale mogelijkheden conform het vigerende bestemmingsplan. Zo zijn er in de omgeving van het plangebied, conform het bestemmingsplan, een dierenkliniek, een terrazzo verwerkingsbedrijf en een recreatiebedrijf toegestaan. Echter zijn de dierenkliniek en het terrazzo verwerkingsbedrijf feitelijk niet meer aanwezig. Daarnaast is er aan de zuidzijde van het plangebied een bedrijvenbestemming gelegen voor een nutsvoorziening.

Per abuis is er in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'maatschappelijk' toegekend aan de voormalige dierenkliniek ter plaatse van de Ecliptica 88. Deze woning is reeds verkocht en verbouwd tot een woning zonder maatschappelijke functie. Met de integrale herziening van het bestemmingsplan wordt de bestemming ter plaatse 'wonen' in de plaats van 'maatschappelijk'. Er kan worden geconcludeerd dat er vanuit deze woning geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden welke in de Handreiking bedrijven en milieuzonering zijn opgenomen. De gemeente heeft aangegeven het perceel van Ecliptica 88 wordt opgenomen in het 'veeg bestemmingsplan', welke in 2022 in procedure treedt. Totdat dit 'veeg bestemmingsplan' is vastgesteld, is het mogelijk ter plaatse een maatschappelijke functie uit te oefenen. Voor een dierenkliniek is een richtafstand van 10 meter opgenomen, de nieuw te bouwen woningen worden minimaal 10 meter van de gebouwen ten behoeve van de dierenkliniek gerealiseerd.

De richtafstand van het plangebied naar het terrazzo verwerkingsbedrijf en het recreatiebedrijf wordt hieronder getoetst.

<u>Terrazzo en verwerking</u>
Ten oosten van het plangebied is conform het bestemmingsplan een Terrazzo en verwerkingsbedrijf toegestaan, Terrazzo is sierbeton waarbij in de plaats van grind natuursteenkorrels worden gebruikt. Hierdoor wordt er aangesloten bij 'vervaardiging van produkten van beton' met een productiecapaciteit van minder dan 100 ton per dag zoals opgenomen in de handreiking, met een richtafstand van 100 meter. De nieuw te bouwen woningen zouden op een afstand van minimaal 100 meter vanaf de bestemmingsgrens van de Kloosterstraat 68 gebouwd moeten worden. De afstand vanaf de

bestemmingsgrens 'bedrijf' tot het plangebied bedraagt 191 meter waardoor er ruimschoots voldaan kan worden aan de richtafstand.

Recreatiebedrijf met paardenhouderij
Ten noordoosten van het plangebied is conform het bestemmingsplan een recreatiebedrijf in de vorm van een manege en hotel toegestaan. Er zijn hotelkamers, trekkershutten en een groepsaccommodatie aanwezig, daarnaast worden er paarden gehouden. In de handreiking zijn een 'manege', 'hotels en pensions met keuken' en 'kampeerterreinen' opgenomen, met als grootste richtafstand 50 meter. De nieuw te bouwen woningen zouden op een afstand van minimaal 50 meter vanaf de bestemmingsgrens van de Kloosterstraat 115/119 gebouwd moeten worden. Het plangebied is op een afstand van 133 meter gelegen tot de bestemmingsgrens van het recreatiebedrijf, er wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand.

Nutsvoorziening
Ten zuiden van het plangebied is een bedrijvenbestemming gelegen bestemd voor nutsvoorzieningen, in de vorm van energie, warmte of telecommunicatie. Deze voorziening is niet specifiek opgenomen in de handreiking Bedrijven en milieuzonering, hierdoor wordt er aangesloten bij 'Telecommunicatiebedrijven'. Dit betreft een categorie 1 bedrijf met een richtafstand van 10 meter in een rustige woonwijk. De nieuw te bouwen woningen worden op een afstand van minimaal 15 meter van de bedrijvenbestemming met nutsvoorzieningen gerealiseerd, er wordt voldaan aan de richtafstand.

Er kan worden geconcludeerd dat er ruimschoots aan de richtafstanden wordt voldaan, hierdoor wordt er geen beperking van de omliggende bedrijven verwacht. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.10. Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld staan. De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt 'omgekeerde werking' genoemd. Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

1. Wordt er een onevenredige inbreuk gemaakt op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de nabij gelegen veehouderijen?
2. Is ter plaatse van de planlocatie een goed woon- en verblijfklimaat gegarandeerd?

4.10.1. Omgekeerde werking

Op grond van artikel 3, eerste lid, van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) moeten veehouderijen, waar dieren worden gehouden waarvoor bij ministeriële regeling geuremissiefactoren zijn vastgesteld, geurcontouren in acht nemen ten opzichte van geurgevoelige objecten. Dit geldt onder andere voor pluimveehouderijen en varkenshouderijen. Voor dieren waarvoor bij ministeriële regeling geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld, zoals melkrundveehouderijen, gelden vaste afstanden.

Wanneer er een nieuw geurgevoelig object wordt opgericht binnen de geurcontour of vaste afstand van een veehouderij, kan dat de ontwikkelingsmogelijkheden van die veehouderij belemmeren. In dit geval liggen er reeds bestaande geurgevoelige objecten dichter bij de omliggende veehouderijen, dan de beoogde woningbouw. Die objecten zijn dan ook maatgevend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende veehouderijen, niet de nieuwe woningen. Hierdoor zullen bestaande geurgevoelige objecten de veehouderijen ook altijd meer belemmeren dan de beoogde geurgevoelige objecten binnen de planlocatie zullen doen.

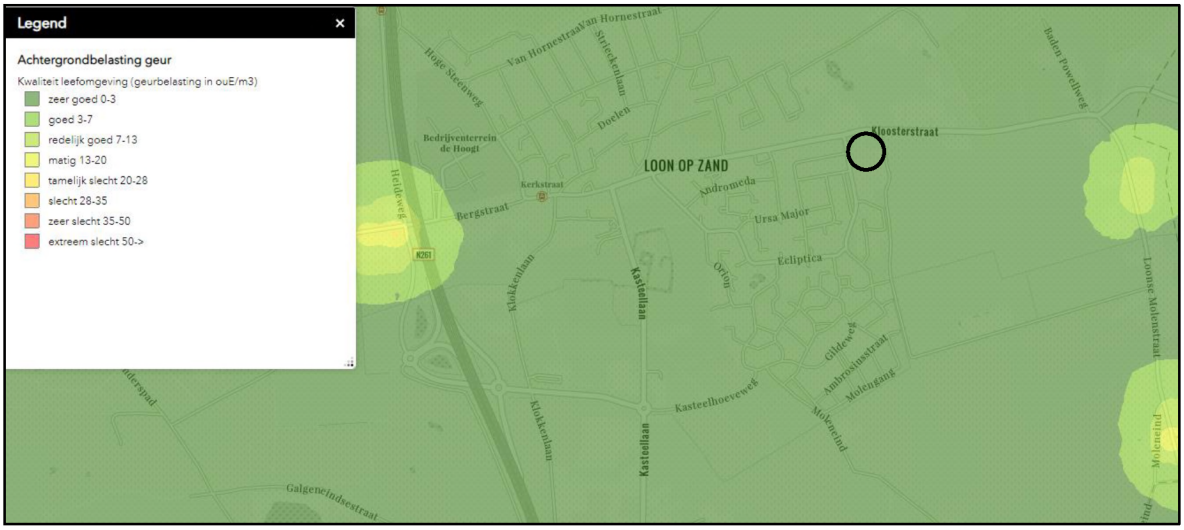
Hieruit kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling met zekerheid niet zorgt voor een onevenredige belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen in de omgeving.

4.10.2. Woon- en leefklimaat

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat er ter plaatse van de planlocatie sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur. Om dit te kunnen beoordelen is in eerste instantie aangesloten bij de richtafstanden die zijn gesteld in de VNG-handreiking. In de omgeving zijn voornamelijk paardenhouderijen gelegen. De dichtstbijzijnde paardenhouderij ten opzichte van de planlocatie ligt aan de Kloosterstraat 119. Hiervoor geldt op grond van de VNG-handreiking een richtafstand van 50 meter. De paardenhouderij ligt op een afstand van circa 133 meter ten opzichte van de planlocatie. De dichtstbijzijnde intensieve veehouderij ligt aan de Loonse Molenstraat 42 op een afstand van 845 meter. Dit betreft een rundvee- en varkenshouderij. Voor dit bedrijfstype geldt een richtafstand van 200 meter. Er kan dus ruimschoots worden voldaan aan de richtafstanden ten opzichte van (intensieve) veehouderijen in de omgeving.

Daarnaast wordt er getoetst aan de regels van het Activiteitenbesluit. In de omgeving zijn voornamelijk veehouderijen gelegen waar dieren worden gehouden zonder geuremissiefactoren (paardenhouderijen). Conform het Activiteitenbesluit dient de afstand minimaal 100 meter te bedragen tot woningen binnen de bebouwde kom, het plangebied behoort met deze ontwikkeling bij de bebouwde kom van Loon op Zand. De dichtstbijzijnde paardenhouderij ten opzichte van de planlocatie ligt aan de Kloosterstraat 119, op een afstand van circa 133 meter.

Om het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur ter plaatse van de planlocatie nader te beschouwen wordt gebruik gemaakt van de kaart 'Achtergrondbelasting geur' van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB), zie Afbeelding 13. Deze kaart is het laatst bijgewerkt in februari 2021. Uit de kaart blijkt dat het percentage geurgehinderden ter plaatse 0 - 3% bedraagt. Om te bepalen of dit acceptabel is wordt aangesloten bij de beoordelingssystematiek van het RIVM. Het RIVM hanteert bij haar milieurapportages voor het aspect geurhinder de milieukwaliteitscriteria zoals opgenomen in Tabel 2. Hieruit is op te maken dat de milieukwaliteit ter plaatse, op basis van een percentage geurgehinderden van 0 - 3%, zeer goed is.



Afbeelding 13: Uitsnede 'Achtergrondbelasting geur' van de ODZOB, plangebied omcirkeld

Tabel 2: Relatie percentage geurgehinderden en milieukwaliteit (bron: GGD-richtlijn geurhinder, 2002)

Milieukwaliteit	Geurgehinderden [%]
zeer goed	< 5
goed	5 – 10
redelijk goed	10 – 15
matig	15 – 20
tamelijk slecht	20 – 25
slecht	25 – 30
zeer slecht	30 – 35
extreem slecht	35 – 40

Ten aanzien van het aspect geur zijn er dus geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.11. Luchtkwaliteit

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht. Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en sindsdien staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). In de Wet luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10 en PM2,5) worden beleidsmatig relevant geacht. Er dient te worden aangetoond dat het woon- en leefklimaat ten aanzien van deze stoffen ter plaatse aanvaardbaar is en als gevolg van de beoogde ontwikkeling in de omgeving aanvaardbaar blijft.

4.11.1. Niet in betekenende mate

Indien ontwikkelingen binnen de planlocatie gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit moet aandacht worden besteed aan de gevolgen voor de milieukwaliteitseisen. Onderzoek moet worden verricht naar de gevolgen voor de in bijlage 2 van de Wet milieubeheer genoemde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht. Volgens de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 moeten de concentraties worden bepaald vanaf de grens van het terrein van de inrichting. Dit onderzoek kan echter achterwege blijven indien de nieuwe bestemming betrekking heeft op één of meer categorieën van gevallen als genoemd in de Regeling niet in betekende mate bijdragen. In die gevallen wordt aangenomen dat de toename van de concentratie in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM10) als stikstofdioxide de 3% grens van de jaargemiddelde concentratie niet overschrijdt.

Als sprake is van een beperkte toename van de luchtverontreiniging die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de concentratie PM10 in de buitenlucht, hoeft een plan niet langer meer getoetst te worden. Dit volgt uit artikel 5.16, lid 1, sub c, van de Wet milieubeheer. Het Besluit NIBM legt vast wat geldt als niet in betekenende mate bijdragen. Voor de volgende categorieën in de Regeling NIBM kan getoetst worden aan of een plan NIBM bijdraagt:

- Categorie woningbouwlocaties;
- Categorie kantoorlocaties;
- Combinatie van woningbouw en kantoren;
- Categorie inrichtingen.

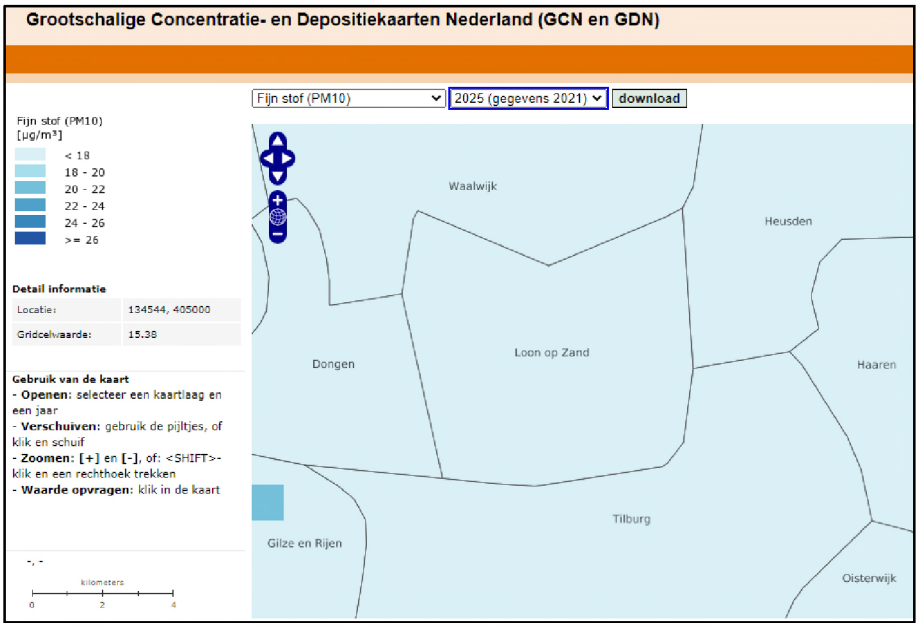
Het initiatief betreft het creëren van acht nieuwe woningen. De ontwikkeling behoort derhalve tot de categorie woningbouwlocaties. Voor woningbouwlocaties geldt dat deze NIBM zijn wanneer het netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, in geval van één ontsluitingsweg (bijlage 3A, Regeling niet in betekende mate bijdragen). Aangezien met het initiatief slechts acht nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt met meerdere ontsluitingsroutes, wordt dus ruimschoots voldaan aan de NIBM-grens.

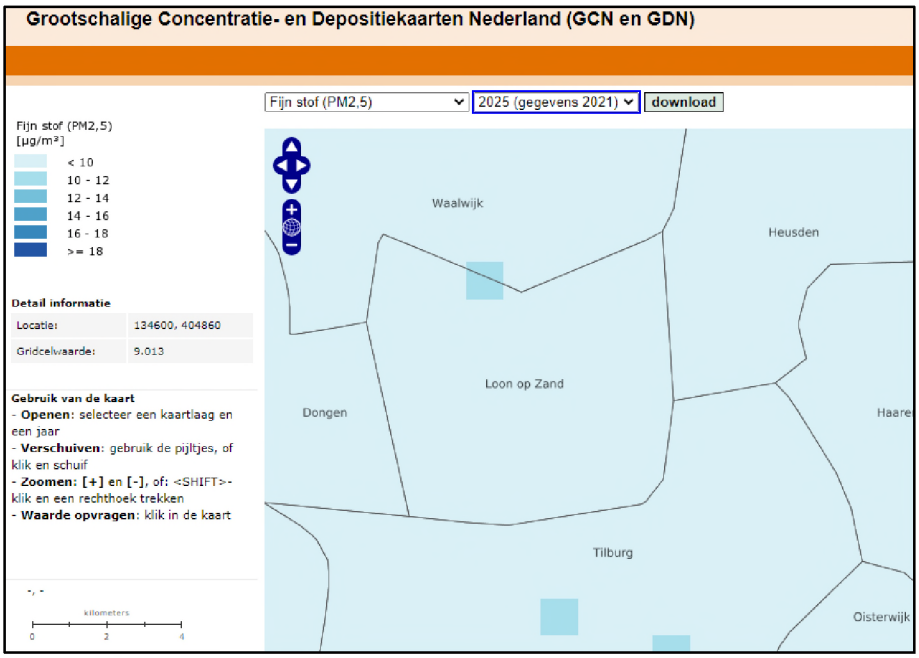
De beoogde ontwikkeling heeft dus met zekerheid geen significant negatieve effecten op de luchtkwaliteit in de omgeving. Er kan worden geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het initiatief.

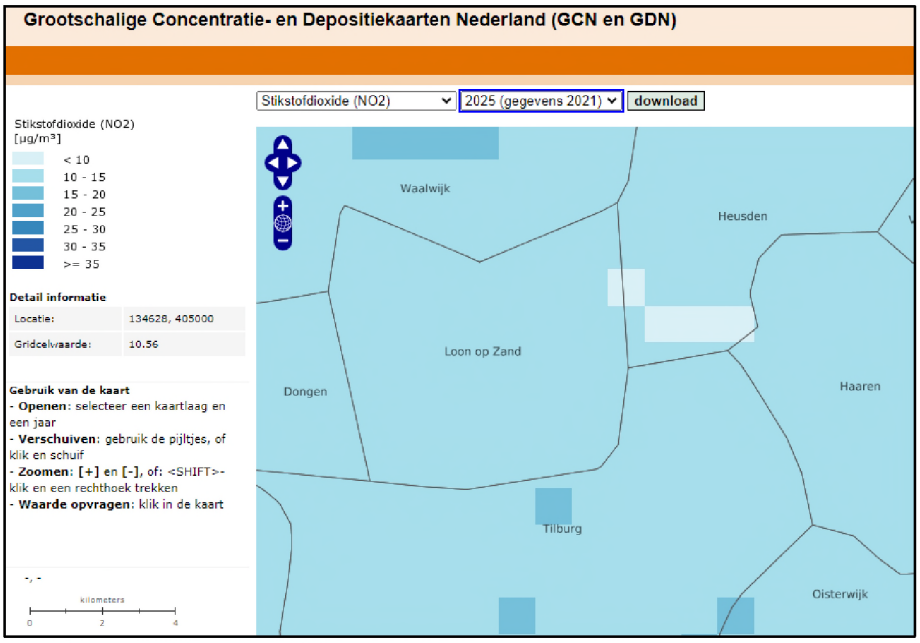
4.11.2. Woon- en leefklimaat

Op grond van de Wet luchtkwaliteit zijn grenswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM_{10}). De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt 40 µg/m^3. Vanaf 1 januari 2015 geldt daarnaast een grenswaarde voor $PM_{2,5}$ waaraan door het bevoegd gezag bij vergunningverlening moet worden getoetst. Deze grenswaarde is opgenomen in de Wet milieubeheer en bedraagt 25 µg/m^3 voor de jaargemiddelde concentratie. Voor de kortdurende blootstelling van de mens aan piekconcentraties van NO_2 geldt een grenswaarde van 200 µg/m^3 voor het uurgemiddelde van NO_2. Indien aan deze grenswaarden wordt voldaan, mag worden aangenomen dat het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit aanvaardbaar is.

Het RIVM heeft Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten van Nederland waarop de achtergrondconcentratie van fijnstof PM_{10}, $PM_{2,5}$ en NO_2 ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat geraadpleegd kan worden. De jaargemiddelde fijnstofconcentratie binnen de planlocatie is conform de GCN-kaart voor fijnstof PM_{10} 15,38 µg/m^3, voor $PM_{2,5}$ 9,013 µg/m^3 en voor NO_2 10,56 µg/m^3, zie Afbeelding 14.







Afbeelding 14: Uitsnede GCN kaarten PM10, PM2,5 en NO2

Ten aanzien van de luchtkwaliteit zijn er dus geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.12. Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) vormt sinds 1979 het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet zorgt voor de bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai. Hierbij wordt o.a. gebruik gemaakt van zonering en geluidsnormen. In de Wgh is bepaald dat voor locaties in een bestemmingsplan waar woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting dient te worden onderzocht binnen de zones behorende bij verkeersbewegingen, spoorwegen en industrieterreinen.

In de omgeving van de planlocatie liggen geen spoorwegen of industrieterreinen. De planlocatie is omsloten door de Kloosterstraat, Ecliptica en de Ruilverkavelingsweg (zandpad). Met de beoogde ontwikkeling worden nieuwe geluidsgevoelige objecten opgericht in de vorm van een achttal woningen. De Kloosterstraat en Ecliptica zijn 30 km/h wegen. In de Wgh is bepaald dat een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai niet noodzakelijk is voor locaties waar woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd binnen een verkeerzone waarvoor een maximum snelheid van 30 km/u geldt. Dit omdat op wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/h geldt buiten de lage snelheid gewoonlijk ook een lage verkeersintensiteit aanwezig is, dit geldt voor Ecliptica. Hierdoor zal altijd voldaan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Daarnaast wordt de Ruilverkavelingsweg met deze ontwikkeling opgewaardeerd, de vier vrijstaande woningen zijn ontsloten via deze weg. Gezien de korte afstand van het te verharden deel kan deze ook worden gezien als een 30 km/u weg. De wegen binnen het plangebied worden ook aangewezen als 30 km/u wegen.

Zowel binnen als buiten de bebouwde kom geldt er een snelheidsregime van 30 km/h, buiten de bebouwde kom betreft dit een fietsstraat. Hierdoor hoeft deze weg niet te worden getoetst aan de Wet geluidhinder, in het kader van een goede ruimtelijke ordening is er een onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat de gevelbelastingen op een aantal waarneempunten hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde, de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Omdat er geen sprake is van een gezoneerde weg, hoeven er ook geen hogere waarden ten aanzien van de Kloosterstraat te worden aangevraagd. Formeel hoeven er geen maatregelen te worden getroffen aan de gevels, echter wordt er wel geadviseerd om een binnenniveau van 33 dB te garanderen voor het wooncomfort en de gezondheid. Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is toegevoegd in Bijlage 10 .

Er kan worden geconcludeerd dat er voor wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen is voor het initiatief.

4.13. Verkeer en parkeren

Binnen de planlocatie dient een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor.

Het plangebied ligt aan de Kloosterstraat, Ecliptica en de Ruilverkavelingsweg. Dit betreffen (on)verharde wegen waarvan de Kloosterstraat een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom betreft, Ecliptica en de Ruilverkavelingsweg worden voornamelijk gebruikt door bestemmings- en sluipverkeer. Deze wegen worden ontsloten door de Kloosterstraat. De Kloosterstraat is en fietsstraat buiten de bebouwde kom. Deze ontsluitingsroutes beschikken over voldoende capaciteit om verkeersbewegingen met voornamelijk lichte motorvoertuigen af te wikkelen. Er zullen de beoogde situatie namelijk voornamelijk personenvervoersmiddelen van en naar het plangebied bewegen.

Er dient tevens voorzien te zijn in voldoende parkeergelegenheid. Voor wat betreft de parkeernormen wordt aangesloten bij de 'Uitwerking Parkeerbeleid Loon op Zand'. Hierin zijn voor uiteenlopende functies parkeernormen opgenomen. Voor een grote woning in het 'rest bebouwde kom Loon op Zand' geldt een norm van 1,9 voor 'wonen' en 0,3 voor 'bezoek'. Per woning is er in de beoogde situatie voldoende ruimte aanwezig voor 2 parkeerplaatsen. Daarnaast worden er binnen het plangebied diverse parkeerplaatsen gerealiseerd voor onder andere bezoek. Er wordt voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

De beoogde ontwikkeling vormt dus geen belemmering voor wat betreft de aspecten verkeer en parkeren.

4.14. Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of binnen een risicogebied van een transportroute.

4.14.1. Regelgeving

De regelgeving rondom externe veiligheid is opgenomen in diverse besluiten en regelingen. Besluiten en regelingen, waarin de aanvaardbare risico's zijn vastgelegd, zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

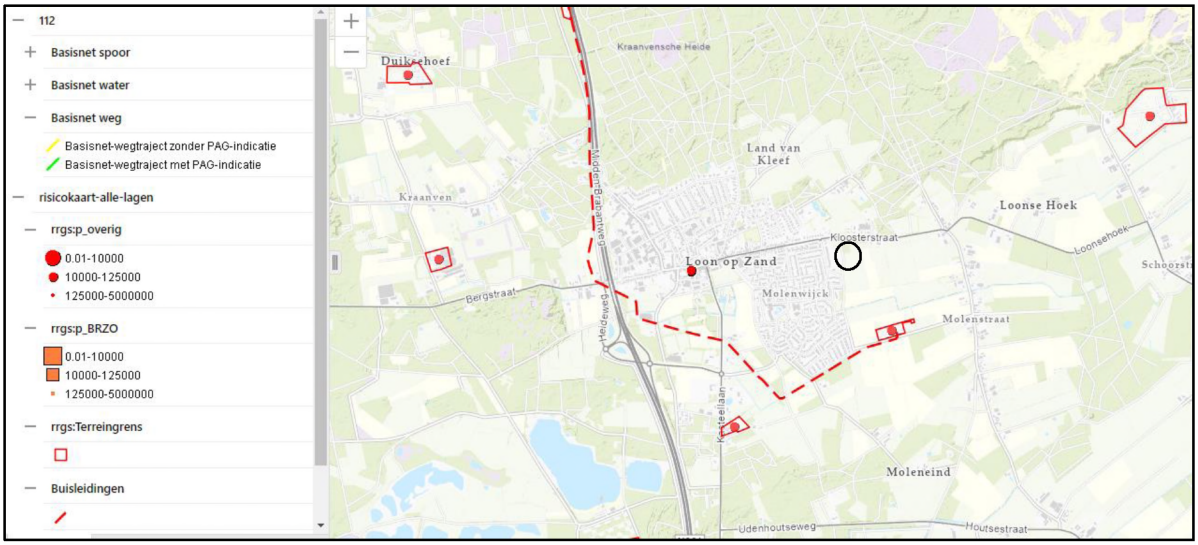
De normen in de besluiten zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden en richtwaarden. De grenswaarden geven de milieukwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste in stand moet worden gehouden. De richtwaarden geven de kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip zoveel mogelijk moet zijn bereikt en die, waar zij aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

Plaatsgebonden risico (PR)
Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Het plaatsgebonden risico wordt bepaald door te stellen dat een (fictief) persoon zich 24 uur per dag gedurende een heel jaar onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt. De plaatsgebonden risicocontour is een contour waarbij alle punten met een gelijk risico met elkaar verbonden worden. Deze punten worden bepaald door de kans van optreden van diverse ongeval scenario's. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico is 10-6 per jaar en geldt voor nieuwe situaties. Hierbinnen mogen geen kwetsbare objecten worden toegevoegd en ook nieuwe beperkt kwetsbare objecten, zijn in beginsel niet toegestaan. Als het plaatsgebonden risico 10-8 per jaar is, wordt het als verwaarloosbaar beschouwd.

Groepsrisico (GR)
Het groepsrisico wordt behalve de ongevalfrequentie en het aantal transporten van gevaarlijke stoffen, tevens bepaald door de hoeveelheid aanwezige mensen in de nabijheid van een mogelijk ongeval. Met het groepsrisico wordt aangegeven hoe groot het aantal dodelijke slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de hoeveelheid aanwezige mensen. Naarmate de groep slachtoffers groter wordt, moet de kans op een dergelijk ongeval (kwadratisch) kleiner zijn. Bij het bepalen van het groepsrisico wordt getoetst aan de oriëntatiewaarde, hiervoor zijn geen vaste contouren beschikbaar.

Invloedsgebied
Gebied aan weerszijden van een weg, spoorweg of binnenwater waar ten hoogste 1% van de in dat gebied aanwezige personen kan overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval op die weg, spoorweg of binnenwater waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
Voor wat betreft risicobedrijven is het invloedsgebied het gebied, dat in het Reglement externe veiligheid inrichtingen is bepaald, waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico.

4.14.2. Toetsing aan beleid
Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan normen vermeld in bovengenoemde regelgeving. Een ontwikkeling is niet toegestaan indien deze leidt tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken. Toetsing aan het beleid begint met de inventarisatie van de omgeving van de planlocatie. Dit is inzichtelijk gemaakt middels onderstaande uitsnede van de Risicokaart Nederland, zie Afbeelding 15.



Afbeelding 15: Uitsnede risicokaart Nederland, plangebied omcirkeld

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
Gezien de aard van de voorgenomen activiteiten, realisatie achttal woningen, op de planlocatie is het Bevi niet van toepassing. De werkzaamheden omvatten niet het gebruik, opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen.

Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen en kwetsbare objecten aanwezig zijn op of nabij de planlocatie. Er ontstaan daardoor geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen op de planlocatie. Het plan voorziet wel in de realisatie van kwetsbare objecten. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting is gelegen aan de Ruilverkavelingsweg, dit betreft een ontwateringsinstallatie, de risicoafstand bedraagt 50 meter. Aangezien de planlocatie niet binnen een risicoaanduiding of binnen veiligheidsafstanden ligt zijn geen risico's aanwezig voor de voorgenomen ontwikkelingen. Daarom kan worden geconcludeerd dat er voor dit plan geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)
De ontwikkeling ligt buiten de invloedsfeer van zowel het spoortraject als de (Rijks)weg. Daarom is verdere beoordeling aan het Bevt niet van toepassing.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)
In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied geconsolideerd' is in de nabijheid geen dubbelbestemming 'Leiding – […]' opgenomen. De voorgenomen ontwikkelingen liggen buiten deze dubbelbestemming en de voorgenomen ontwikkelingen hebben geen invloed op het bepaalde in de bijbehorende regels. De ontwikkeling ligt buiten de invloedsfeer van de in het Bevb opgenomen buisleidingen. Daarom is verdere beoordeling aan het Bevb niet van toepassing.

Conclusie
Gezien het bovenstaande zijn er in het kader van externe veiligheid geen belemmeringen te verwachten.

4.15. Technische infrastructuur
In of nabij de planlocatie liggen geen planologisch relevante buisleidingen en lopen tevens geen relevante straalpaden (zoals te zien op de risicokaart in Afbeelding 15). Voordat er gebouwd wordt zal er een KLIC-melding gemaakt worden om relevante kabels en leidingen van de planlocatie in beeld te brengen.

4.16. Volksgezondheid
Gezondheidsrisico's zijn een optelsom van blootstelling, gevaar en impact. Bij blootstelling wordt er gekeken hoeveel ziekteverwerkers een persoon binnen moet krijgen om geïnfecteerd te raken of ziek te worden. Gevaren zijn er in diverse vormen, zoals biologisch (bijv. ziekteverwekkende bacteriën), chemisch (bijv. diergeneesmiddelen of bestrijdingsmiddelen) of fysisch (zoals elektriciteit of ter plaatse gewond raken). Impact staat voor de grootte van het effect dat veroorzaakt wordt.

Er zijn al diverse onderzoeken uitgevoerd naar de mogelijke relatie tussen (intensieve) veehouderij en volksgezondheid. De laatste onderzoeken dateren van 16 juni 2017 en 1 september 2018 en zijn vervolgonderzoeken op het onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO), dat op 7 juli 2016 is gepubliceerd. In dit onderzoek is endotoxine in de (fijn)stof emissie uit intensieve veehouderijen een relevante component gebleken voor luchtwegklachten. Gezondheidseffecten worden veroorzaakt door de combinatie van emissies van fijnstof, aan stofdeeltjes gebonden endotoxine en ammoniak-secundair fijnstof uit de veehouderijen. Endotoxine wordt gezien als een goede indicator voor blootstelling van omwonenden aan stoffen uit stallen die een negatieve invloed hebben op de luchtwegen. Derhalve wordt een maximale endotoxinewaarde van 30 EU/m3 geadviseerd. Uit de vervolgonderzoeken is o.a. gebleken dat de concentratie endotoxinen in de lucht toeneemt naarmate de afstand tot een veehouderij kleiner wordt of de dichtheid toeneemt.

De Rijksoverheid ontwikkelt een landelijk toetsingskader voor endotoxinen, deze is momenteel nog niet beschikbaar. Het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid (bestaande uit enkele Brabantse omgevingsdiensten en gemeenten) heeft, vooruitlopend op een landelijk toetsingskader, de notitie "Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid, endotoxine toetsingskader 1.0" opgesteld.

Omdat endotoxinen zich met (fijn)stofdeeltjes naar de omgeving verspreiden zijn in het Toetsingskader endotoxinen op basis van de fijnstofemissie afstanden bepaald die een te hoge blootstelling aan endotoxinen zullen voorkomen. Voor vleeskuikens, legkippen en vleesvarkens zijn afstandsgrafieken opgesteld.

De dichtstbijzijnde veehouderij met dieren waarvoor een fijnstofemissiefactor is vastgesteld is gelegen aan de Loonse Molenstraat 42 te Loon op Zand. Dit betreft een gemengd bedrijf met melkkoeien, vrouwelijk jongvee en vleesvarkens. De fijnstofemissie op jaarbasis bedraagt circa 77 kg PM_{10}, de richtafstand op basis van het toetsingskader 1.0 bedraagt 29 meter, gebaseerd op de grafiek van vleesvarkens. Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 865 meter, waardoor er ruimschoots aan de richtafstand conform het toetsingskader 1.0 wordt voldaan.

De afgelopen jaren zijn verschillende onderzoeken gedaan naar de relatie tussen veehouderijen en gezondheidsklachten van omwonenden. Tot op heden is er geen eenduidige relatie te leggen tussen gezondheidseffecten van omwonenden als gevolg van veehouderijen in de omgeving. Door het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht (BPO) binnen de provincie Noord-Brabant is een handreiking (handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0) geschreven voor veehouderij en gezondheid.

In deze handreiking zijn maatregelen opgenomen welke betrekking hebben op geur, fijnstof-endotoxine, zoönose, transport en landschappelijke inpassing. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van een achttal woningen heeft deze geen invloed op de maatregelen welke bij omliggende veehouderij worden genomen. Derhalve worden de gezondheidsaspecten uit het stappenplan 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' onderstaand nader toegelicht.

<u>Geur</u>
In paragraaf 4.10 is reeds uiteen gezet dat de dichtstbijzijnde dier/veehouderij ten opzichte van de planlocatie ligt aan de Kloosterstraat 119 op een afstand van circa 133 meter. Dit betreft een paardenhouderij. Voor paardenhouderijen geldt dat de effecten op de volksgezondheid naar de omgeving zeer beperkt zijn vanwege de beperkte emissies van geur. Daarnaast is er sprake van een zeer goed woon- en leefklimaat.

<u>Fijnstof</u>
In paragraaf 4.10 is nader ingegaan op de luchtkwaliteit, ter plaatse van het plangebied is er sprake van een fijnstofconcentratie (PM_{10}) van 15,38 µg/m^3. Derhalve wordt de grenswaarde van 40 µg/m^3 niet overschreden en is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

<u>Geitenbedrijven en gemengde bedrijven</u>
In de directe omgeving zijn geen geitenbedrijven aanwezig, de dichtstbijzijnde geitenhouderij is gelegen op een afstand van circa 4,1 km ten zuiden van het plangebied. Het dichtstbijzijnde gemengde bedrijf is gelegen op een afstand van 865 meter, hier worden runderen en varkens gehouden. De afstand van het plangebied tot omliggende (gemengde) agrarische bedrijven is zodanig dat er geen negatieve effecten voor het aspect volksgezondheid zijn te verwachten.

Bovendien moet iedere veehouderij voldoen aan wet- en regelgeving voor diverse milieuaspecten, zoals ammoniakuitstoot, geur, fijnstof, aanwezigheid en gebruik van gevaarlijke stoffen, aan- en afvoer van meststoffen, geluid, brandveiligheid, etc. Indien een veehouderij niet voldoet, zal een vergunning dus niet verleend worden. Er mag vanuit worden gegaan dat de grenswaarden die in de wet zijn opgenomen de volksgezondheid in voldoende mate beschermen.

Gezien de grote afstand van de planlocatie tot veehouderijen in de omgeving, kan dus worden geconcludeerd dat er vanuit het aspect volksgezondheid geen onevenredige nadelige effecten zullen optreden binnen de planlocatie.

5. Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische regeling van dit bestemmingsplan.

5.1. Juridische achtergrond

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan (ook: wijzigingsplan) in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet worden gedacht aan de toepassing van afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

Het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen betreffende de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

Bij bestemmingsplannen gaat het om de belangen van burgers en bedrijven. Zij dienen zich snel en op eenvoudige wijze een juist beeld te kunnen vormen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op één of meerdere locatie(s). Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. Hierbij kan gedacht worden aan degenen die betrokken zijn bij de planvoorbereiding, de planbeoordeling en het monitoren van beleid.

De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels. Voor bestemmingsplannen, zoals dit plan, is het verplicht de regels van de SVBP te volgen.

5.2. Toelichting verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. Op de verbeelding zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen:

- Enkelbestemming: Groen
- Enkelbestemming: Verkeer
- Enkelbestemming: Wonen
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 2
- Gebiedsaanduiding: milieuzone – spuitzone
- Gebiedsaanduiding: overige zone - landschappelijke inpassing
- Bouwvlak
- Bouwaanduiding: bijgebouwen
- Bouwaanduiding: twee-aaneen
- Bouwaanduiding: vrijstaand
- Maatvoeringaanduidingen: maximum goothoogte 6m
- Maatvoeringaanduidingen: maximum bouwhoogte 11m
- Maatvoeringaanduidingen: maximum goothoogte 4,5m
- Maatvoeringaanduidingen: maximum bouwhoogte 10m

Voor de benaming van de bestemmingen en aanduidingen is aangesloten bij het moederplan bestemmingsplan 'Kom Loon op Zand 2011' in combinatie met 'Buitengebied Geconsolideerd'. Voor het overige wordt aangesloten bij het SVBP.

De agrarische bestemming is omgezet naar een woonbestemming met bouwvlakken waarin de woningen gerealiseerd moeten worden. De bestaande bestemmingen 'verkeer' zijn nader uitgewerkt binnen het plangebied waarbij de Ruilverkavelingsweg binnen het plangebied niet als 'onverhard' is opgenomen. Daarnaast is het veldje te midden van het plangebied bestemd met een groenbestemming waar eventueel een Wadi kan worden gerealiseerd.

5.3. Toelichting regels

De regels behorende bij dit bestemmingsplan bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels.

De regels bij dit bestemmingsplan worden gewijzigd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, doordat de gronden met deze ontwikkeling worden bestemd voor 'wonen' in de plaats van 'agrarisch'. Echter waar het mogelijk is wordt aangesloten bij de regels van het bestemmingsplan 'Kom Loon op Zand 2011' in combinatie met 'Buitengebied Geconsolideerd'. De regels hebben betrekking op de in de verbeelding opgenomen bestemmingen en aanduidingen.

Ter borging van de aanleg en instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan is een voorwaardelijke gebruiksverplichting opgenomen in de algemene gebruiksregels. Hiervan kan alleen worden afgeweken mits er voldaan blijft worden aan het regionale afsprakenkader voor kwaliteitsverbetering van het landschap.

6. Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan uiteengezet.

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan het plangebied aan de Kloosterstraat en de Ruilverkavelingsweg betreft een particulier initiatief middels een CPO-project. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemers. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Dit kan worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarbij de eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. Bij dit plan is gekozen voor het voeren van een omgevingsdialoog met de direct omwonenden in plaats van de traditionele inspraak. Ook heeft vooroverleg plaatsgevonden met de daartoe aangewezen instanties.

6.2.1. Omgevingsdialoog

Voor de beoogde ontwikkeling hebben initiatiefnemers in april 2021 een omgevingsdialoog gevoerd, in verband met de corona-maatregelen is er een brief naar de directe omwonenden gestuurd. De te benaderen omwonenden zijn in overleg met de gemeente bepaald, het geanonimiseerd verslag van de omgevingsdialoog is toegevoegd in Bijlage 11. In aanvulling op de schriftelijke omgevingsdialoog heeft er in oktober 2021 een bijeenkomst in het kader van de omgevingsdialoog plaatsgevonden in De Wetering in Loon op Zand. Hiervoor zijn de bewoners van 21 adressen uitgenodigd waarvan 16 adressen aanwezig waren tijdens de bijeenkomst. Bij deze bijeenkomst wordt meer uitleg over het plan gegeven en is er ruimte voor vragen en reacties vanuit de buurt. Het verslag van deze bijeenkomst is opgenomen in Bijlage 12.

6.2.2. Vooroverleg

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is overleg gevoerd over het voorontwerpbestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners, Waterschap Brabantse Delta en provincie Noord-Brabant. In Bijlage 13 is de beantwoording van de vooroverlegreactie opgenomen in een notitie.

6.2.3. Zienswijzen en beroep

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerp wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft tot en met 4 mei ter inzage gelegen, er zijn geen zienswijzen ontvangen. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn er een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd welke betrekking hebben op geactualiseerd beleid voor water. De nota van zienswijze en ambtshalve aanpassingen is in Bijlage 14 toegevoegd.

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

Gezien een ieder de mogelijkheid heeft om te reageren op het bestemmingsplan door het kenbaar maken van zienswijzen, wordt na afloop van de hierboven beschreven procedure het plan als maatschappelijk uitvoerbaar beschouwd.

7. Bijlagen

Bijlage 1: Stedenbouwkundige opzet
Bijlage 2: Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 3: AERIUS depositieberekening gebruiksfase
Bijlage 4: Ecologische quickscan
Bijlage 5: Boom Analyse Rapport – Brouwers
Bijlage 6: Boom Analyse Rapport - Pius Floris
Bijlage 7: Archeologisch onderzoek
Bijlage 8: Bodemonderzoek
Bijlage 9: Memo spuitzones
Bijlage 10: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
Bijlage 11: Verslag omgevingsdialoog 04-2021
Bijlage 12: Verslag omgevingsdialoog 10-2021
Bijlage 13: Verslag vooroverlegreacties
Bijlage 14: Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen



www.ontwerp-planologie.nl