

Gemeente Loon op Zand

Bestemmingsplan

Braakakker 1 te Kaatsheuvel

Ontwerp
Augustus 2023

Van den Berg
ruimtelijke ordening

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Braakakker 1 te Kaatsheuvel staat in de bestaande situatie 1 woning met de daarbij behorende bijgebouwen. Het plan van de eigenaar van deze locatie is om deze locatie te herontwikkelen en 4 woningen toe te voegen. De bestaande woning op het adres Braakakker 1 zal grondig worden gerenoveerd en verbouwd. Ten behoeve van deze renovatie en verbouwing wordt een separaat vergunningstraject doorlopen.

Burgemeester en wethouders van Loon op Zand hebben aangegeven dat zij in beginsel bereid zijn medewerking te verlenen aan een ontwikkeling met in totaal 5 woningen aan de Braakakker en Kinkenpolder in Kaatsheuvel in de vorm van een boerenerf. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Projectlocatie

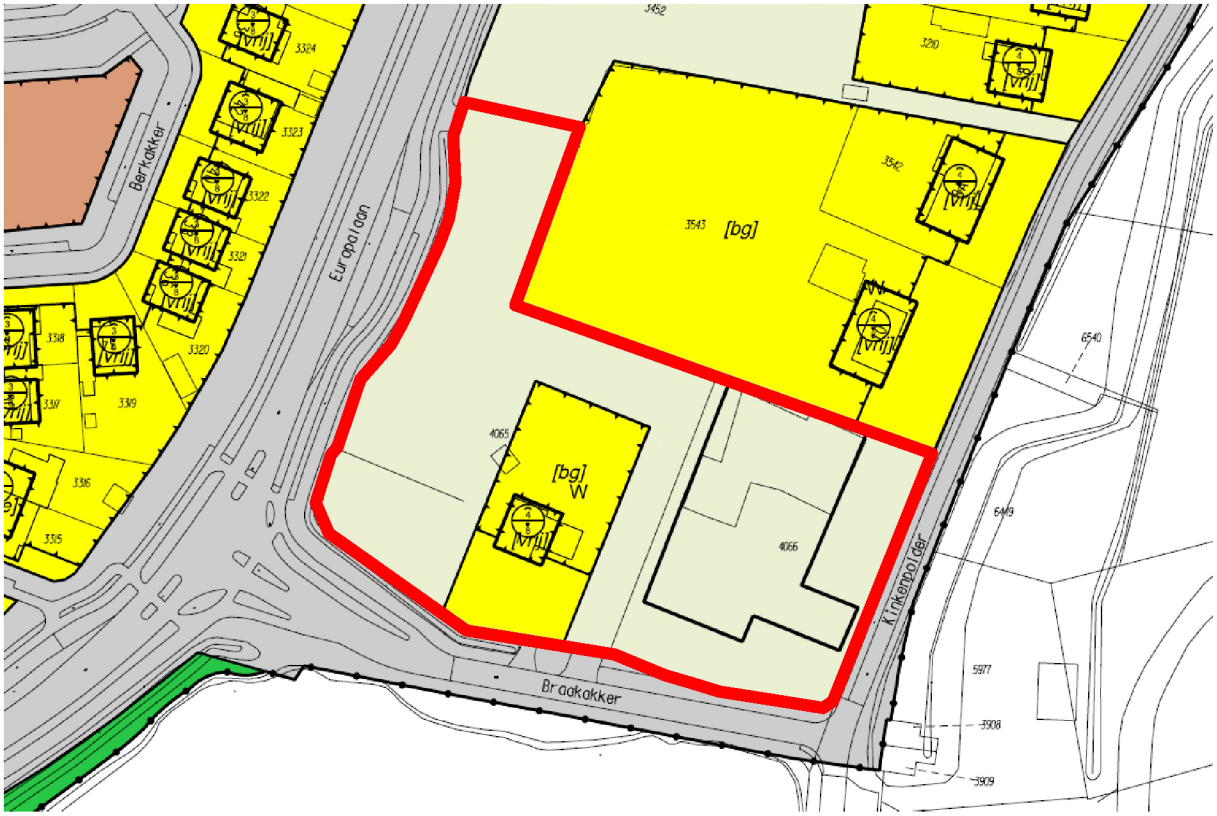
De locatie Braakakker 1 ligt in de bebouwde kom van het dorp Kaatsheuvel, op de hoek van de Braakakker en Kinkenpolder (vroeger Klinkenpolder). De ligging van de locatie is weergegeven op onderstaande afbeelding.



Ligging locatie

1.3 Geldende beheersverordening

Hert plangebied ligt in de beheersverordening “Woongebieden Kaatsheuvel”. Deze beheersverordening is vastgesteld op 20 september 2012 door de gemeenteraad van Loon op Zand. Op de afbeelding hieronder is een uitsnede van de verbeelding van de beheersverordening opgenomen.



Uitsnede verbeelding geldende beheersverordening

De locatie heeft volgens de beheersverordening de bestemmingen “Wonen” en “Agrarisch”. Deze wijze van bestemmen maakt de voorgestelde ontwikkeling met woningbouw op de locatie Braakakker 1 niet mogelijk. De beoogde nieuwe woningen zijn namelijk voorzien binnen de agrarische bestemming, terwijl deze bestemming enkel agrarische activiteiten toestaat.

1.4 Opzet toelichting

Deze toelichting bestaat uit 5 hoofdstukken. Na het voorliggende eerste inleidende hoofdstuk, beschrijft het tweede hoofdstuk de voorgestelde planontwikkeling. Het derde hoofdstuk gaat in op de beleidsmatige verantwoording van de geplande ontwikkeling. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de verschillende randvoorwaarden die van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 5 bevat de juridische toelichting. Het laatste hoofdstuk behandelt de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

2. Planbeschrijving

2.1 Inleiding

Door Phaea Design is een landschapsvisie opgesteld voor de ontwikkeling van de locatie Braakakker 1 te Kaatsheuvel. Deze visie bevat een analyse van het gebied en een inrichtingsplan voor de locatie. Deze visie d.d. juni 2022 is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

2.2 Vroegere en bestaande situatie

De locatie Braakakker 1 is zeer lange tijd bebouwd geweest. Het lint aan de Kinkenpolder is bebouwd geweest in de richting van Kaatsheuvel. Het lint vormde de overgang naar het landschap ten zuiden van het perceel. De kavelrichting staat van oudsher haaks op de Kinkenpolder.



Historisch kaartmateriaal

In de jaren ‘60 / ‘70 van de vorige eeuw is door de ruilverkaveling het oude patroon verloren gegaan. Door nieuwbouw in de jaren ‘80 en ‘90 is dit hersteld. Het buurtschap aan de Kinkenpolder maakt onderdeel uit van de bebouwde kom, maar kan qua verschijningsvorm niet worden beschouwd als een woonbuurt van Kaatsheuvel. Het heeft een ruimtelijke karakteristiek die refereert aan het buitengebied. De vrijstaande woningen, landelijke architectuur en het nog deels agrarische grondgebruik dragen daar in belangrijke mate aan bij. De nieuw te realiseren boerenerven vormen de nieuwe overgang naar het landschap ten zuiden van het perceel.



Oorspronkelijke boerderij hoek Braakakker-Kinkenpolder



Analyse bestaande situatie

2.3 Boerenerf-principe

Inleiding

Ruimtelijk gezien is er op het plangebied sprake van een karakteristiek, die refereert aan het buitengebied. De aanwezige vrijstaande woningen, de landelijke architectuur en het nog deels agrarische grondgebruik, dragen daar in belangrijke mate aan bij. Het is daarom niet wenselijk om een ontwikkeling te laten plaatsvinden met een stedelijk karakter. Een ontwikkeling met een dergelijk karakter zou ertoe leiden dat er een niet passende overgang ontstaat naar het achterliggende buitengebied. De stedenbouwkundige opzet dient daarom zorgvuldig aan te sluiten op het agrarische karakter van de locatie.

Om bovenstaande redenen is voor de ontwikkeling van de locatie Braakakker 1 het stedenbouwkundige principe van een 'boerenerf' geïntroduceerd: enerzijds omdat daarmee zo goed mogelijk aan kan worden gesloten bij de huidige verschijningsvorm van het buurtje (qua bebouwing en beeldkwaliteit) en anderzijds omdat daarmee waarde c.q. ruimtelijke kwaliteit toegevoegd wordt door de locatie op een andere - speelsere en meer historische - manier in te richten.

Ontwerp

Door Phaea Design is een Landschapsvisie en Beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit document is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Bij het maken van het ontwerp voor de locatie op basis van het boerenerf-principe zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het erf zelf is veelvormig, organisch van vorm.
- Het erf is gemeenschappelijk gebruik.
- Het bestratingsmateriaal is divers: klinkers en grof grind met keien.
- Rijbaan van klinkers; ongeveer 3.50 meter breed
- Parkeren bij bebouwing is van klinkers, of natuursteenkeien.
- Parkeervoorzieningen bezoekers buiten privé grond van grind; 2 tot 3 auto's.
- Bomen; eik, beuk, noot, linde.
- Haag: meidoorn, veldesdoorn, sleedoorn, krent, kornoelje.
- Interne erfscheidingen naar erf worden met heesterstruweel beplant; soorten zijn onder andere, meidoorn, sleedoorn, veldesdoorn, hazelaar, vlier, wilde roos en enkele bomen als linde, es, eik, gewone kers. Of dit is deels van hagen voorzien.
- Er zijn twee "hoofdvolumes" overige drie gebouwen zijn in architectuur meer ondergeschikt.
- Watercompensatie vindt plaats als overgang privé—openbaar gebied aan de zijde Braakakker.

Groene inpassing

Delen van de rand van het plangebied worden gevormd door een struweel van heesters met enkele bomen. Dit struweel wordt dicht beplant om een snelle groei te bevorderen. Het overige deel vormt een open overgang naar het omliggende landschap. Aan de Klinkenpolder wordt de rand gevormd door een beukenhaag met de bestaande knotlinden en zal niet afwijken van de overige woningen aan de straat.

De monumentale geknotte linde bomen zijn eigendom van de gemeente. De nieuwe bebouwing zal op voldoende afstand komen van deze lindebomen. Op de hoeken van het perceel kan een linde worden geplant.

Aan de Braakakker zal de voortuin ook een open karakter krijgen. Dit is in aansluiting op de groene rand van de bestaande en de nieuwe waterberging; deels open met solitaire bomen en deel gesloten met heester beplanting met bomen.



Schema kavels



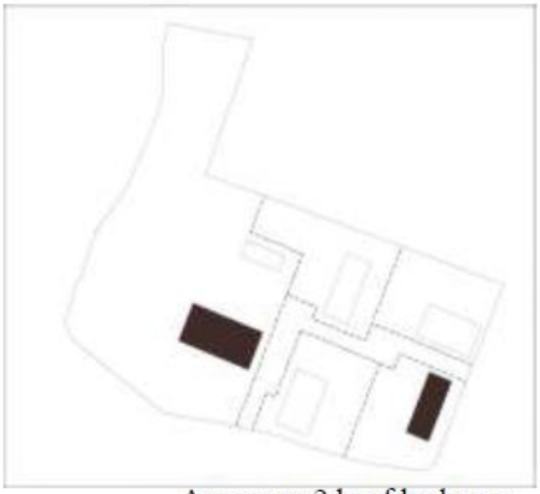
Schema erf /erven



Clustering van gebouwen



Parkeren privé



Aangeven 2 hoofdvolumes



Aangeven 3 nevenvolumes

Basisprincipes boerenerf

De inrit van het terrein aan de zijde van de Europalaan blijft bestaan. Deze inrit zal enkel worden gebruikt in het kader van het beheer en onderhoud van de tuin bij de woning op Braakakker 1. Deze inrit wordt niet gebruikt voor regulier gebruik

Op basis van bovenstaande uitgangspunten is een inrichtingsplan gemaakt voor de beoogde ontwikkeling. Dit inrichtingsplan is hieronder weergegeven.



Inrichtingsplan

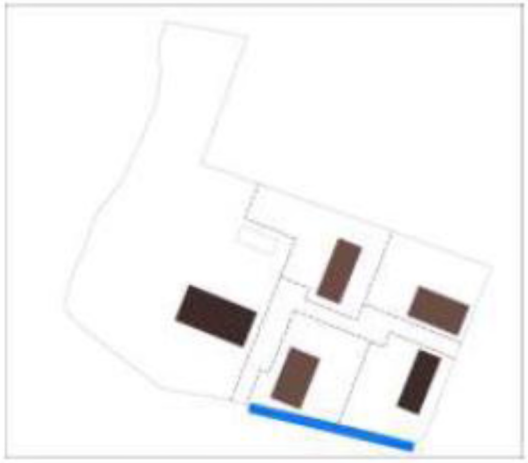
2.4 Beeldkwaliteitsplan

Om het principe van een boerenerf volledig tot zijn recht te laten komen, is het van belang om beeldkwaliteitscriteria te stellen waaraan de nieuwe bebouwing op de locatie dient te voldoen. Daarom is een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor de ontwikkeling van de locatie. Dit beeldkwaliteitsplan is opgenomen als paragraaf 4 van het document “Landschapsvisie en Beeldkwaliteitsplan”.

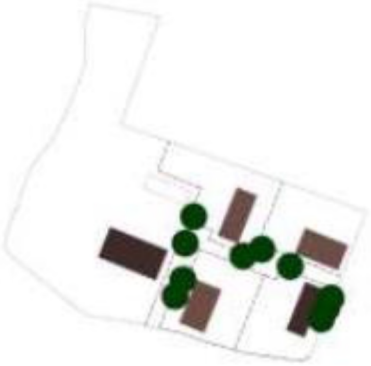
Het beeldkwaliteitsplan dient beschouwd te worden als een onderdeel van de gemeentelijke welstandsnota als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet. Dit houdt in dat op basis van dit beeldkwaliteitsplan de nieuwe bebouwing in het projectgebied aan de Braakakker en de Kinkenpolder wordt getoetst aan redelijke eisen van welstand. Dit beeldkwaliteitsplan kan door de gemeenteraad gelijktijdig met het bestemmingsplan voor de woningbouw worden vastgesteld.

Per kavel in het ontwikkelingsgebied geeft het document aanwijzingen voor de beeldkwaliteit van de locatie. Deze aanwijzingen zijn uitgewerkt in tekst en referentiebeelden.

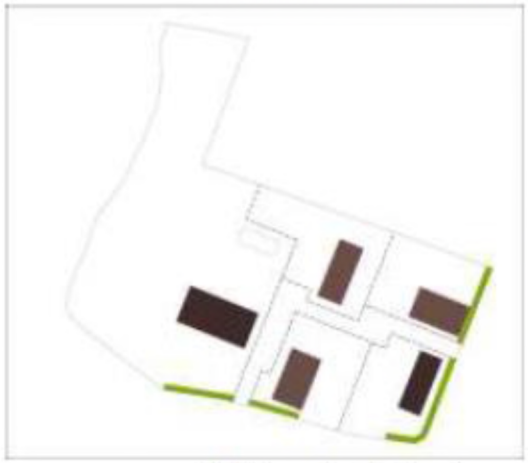
Tevens is in de regels van dit bestemmingsplan verankerd dat de nieuwe bebouwing dient te voldoen aan de landschapsvisie en aan de richtlijnen uit de landschapsvisie en het beeldkwaliteitsplan. Ook zijn er in de regels waarborgen opgenomen dat de inrichting van de buitenruimte van de locatie aan deze richtlijnen moet voldoen.



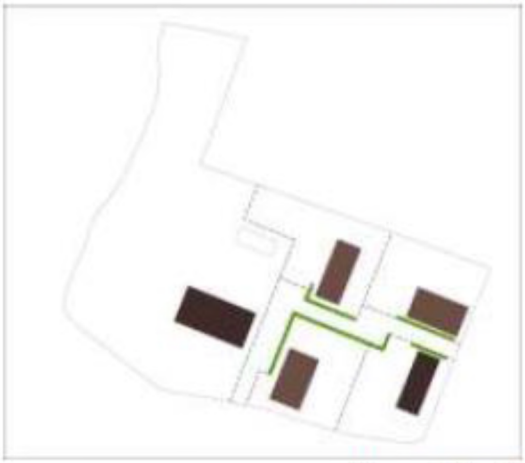
Locatie watercompensatie



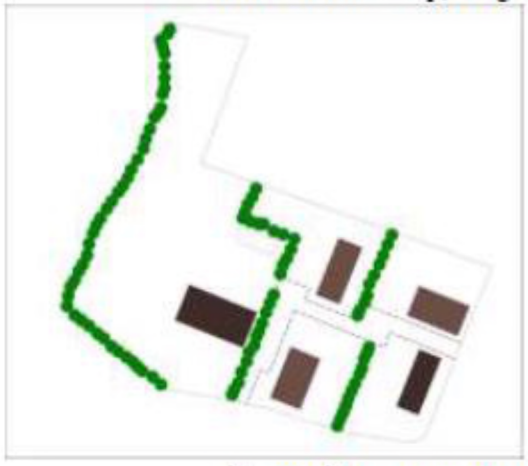
Bomen op erf



Zicht naar landschap, haag



Hagen bij erf



Struweel tussen percelen

Uitwerking groen en water

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale omgevingsvisie (NOVI)
De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) (vastgesteld in 2020) geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen. Een van de opgaven die in dit document worden benoemd is de woningbouwopgave van ongeveer 1 miljoen woningen richting 2030. Onderhavig plan is niet in strijd met Rijksbeleid.

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

De ladder voor duurzame verstedelijking is alleen van toepassing wanneer sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i Bro is van een stedelijke ontwikkeling een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht blijkt dat de bouw van 11 woningen of minder niet als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening wordt aangemerkt.

Voorliggende casus heeft betrekking op de toevoeging van 4 nieuwe woningen. Een dergelijke ontwikkeling kan derhalve niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie
Op 14 december 2018 is, ter voorbereiding op de verwachte inwerkingtreding van de Omgevingswet in 2021, de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. De Brabantse Omgevingsvisie vervangt in ieder geval 4 provinciale beleidsplannen. Dat zijn de beleidsplannen over milieu en water (PMWP), verkeer en vervoer (PVVP), ruimtelijke ordening (Structuurvisie RO) en natuur (BrUG). Dit gebeurt als gevolg van de Omgevingswet. Dat de bijbehorende thema's en opgaven dus een plek krijgen in de Omgevingsvisie is duidelijk. Hierdoor wordt het mogelijk om integraal beleid te maken, waardoor maatschappelijke opgaven minder gehinderd worden door sectorale regels.

Volgens de Omgevingsvisie moet in de komende 10 jaar sprake zijn van duurzame verstedelijking. Dit betekent onder andere woningbouw zo veel als mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Uitbreiding van het stedelijk gebied moet zo veel als mogelijk worden voorkomen. Het woningbouwinitiatief aan de Braakakker vindt plaats binnen stedelijk gebied. Daarom sluit het project aan bij de provinciale omgevingsvisie.

Interim-omgevingsverordening
Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet ingaat. Met een Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een 1e stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening bevat geen nieuwe regels, maar voegt bestaande regels uit 6 verordeningen samen. Op 25 oktober 2019 hebben Provinciale Staten van Brabant de Interim omgevingsverordening vastgesteld. Ten opzichte van de voorheen geldende Verordening ruimte is de interim-omgevingsverordening beleidsarm.

Volgens artikel 3.6 van de Interim-omgevingsverordening dient bij een ruimtelijke ontwikkeling sprake te zijn van zorgvuldig ruimtegebruik. Doel is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. 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. Voorts bepaalt artikel 3.42 van de verordening dat een ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorziening moet liggen binnen Stedelijk gebied. Tevens moet een dergelijke ontwikkeling passen binnen de regionale afspraken en dient het te gaan om een duurzame stedelijke ontwikkeling.

Volgens de Interim omgevingsverordening is de locatie Braakakker 1 aangeduid als Stedelijk gebied. Omdat de geplande woningen binnen bestaand stedelijk worden gerealiseerd, wordt geconcludeerd dat sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Derhalve is het voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met de Interim-omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

Algemeen
Op 5 maart 2015 is door de gemeenteraad de Structuurvisie Loon op Zand 2030 vastgesteld. Om niet alleen recht te doen aan het meer abstracte toekomstbeeld, maar juist ook aan het scheppen van concrete kaders bestaat de structuurvisie opgedeeld in 2 hoofddelen. Deel A (het raamwerk en de visie) en een deel B (het projectenplan met daarin de geselecteerde projecten, de uitgangspunten en de haalbaarheid). De visie is daarmee niet alleen een kader, maar tevens een aanjager voor toekomstige ontwikkelingen. Zij moet niet alleen de gemeente zelf, maar juist ook ondernemers, bewoners en andere overheden uitnodigen tot initiatieven en acties.

De visie gaat uit van een hoofdambitie: behouden en waar mogelijk versterken van de bestaande kwaliteiten en het op adequate wijze inspelen op trends en ontwikkelingen. De belangrijkste ambities in relatie tot onderhavig plan zijn gericht op:
- behouden en versterken van de eigen identiteit van groene en recreatieve gemeente, met alle positieve kenmerken van het streekeigene van Midden- Brabant;
- behouden en versterken van het contrast met de nabij gelegen stedelijke gebieden: de landelijke en groene gemeente Loon op Zand als groene voortuin van de omliggende steden;

- verruimen van het aanbod aan kwalitatief aantrekkelijke woonmilieus;

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

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

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



Uitsnede structuurvisie

Per locatie/gebied wordt bekeken wat de wensen en mogelijkheden zijn; kortom: uitgegaan wordt van maatwerk. Daartoe wordt de woonvisie geactualiseerd en vervolgens wordt periodiek de behoefte gemonitord, zowel kwantitatief (aantallen) als kwalitatief (woningtypologieën en gewenste woonmilieus). Hierbij wordt rekening gehouden met de woningbouw- afspraken die in regionaal verband zijn gemaakt. Op basis daarvan worden nieuwe ontwikkelingen al dan niet in gang gezet.

De locatie van de geplande woningen aan de Braakakker-Kinkenpolder wordt volgens de structuurvisie aangeduid als woongebied-lint. De ontwikkeling van nieuwe woningen op deze locatie is daarmee in overeenstemming met de gemeentelijke structuurvisie. Het gemeentebestuur zet volgens de structuurvisie namelijk in op woningbouwontwikkeling in dergelijke gebieden en niet daarbuiten.

Woningbouwprogrammering

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

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

De voortgang van de Woonvisie wordt jaarlijks middels de QuickScan Woningbouwprogramma uitgewerkt.

Quickscan
Sinds 2012 wordt jaarlijks een QuickScan Woningbouwprogramma van de gemeente Loon op Zand opgesteld. Als onderlegger voor het opstellen van het Woningbouwprogramma gelden de 'Eindrapportage Woningbehoefteonderzoek Hart van Brabant' (Regionaal, 2018) en de 'Actualisatie Bevolkings-, huishoudens en woningbehoefteprognoses provincie Noord-Brabant' (Provincie, 2020). De meest recente QuickScan Woningbouwprogramma is opgesteld voor het jaar 2021.

De woningvoorraad van de gemeente Loon op Zand bestaat per 1 januari 2021 uit 10.478 woningen Voor de periode 2021-2025 geldt dat de gemeente volgens de prognoses van de Provincie Noord-Brabant in 1 januari 2025 moet voldoen aan de woningbehoefte als we een feitelijke woningvoorraad hebben van 10.920 woningen.

De opgenomen woningbouwplannen van de gemeente Loon op Zand in de QuickScan 2021 ten aanzien van de periode 2021 tot 2026, vertegenwoordigen een toevoeging van 448 woningen. Dit betekent dat binnen de gemeente voldoende woningbouwplannen hebben om invulling te geven aan de behoefte.

In het Woningbouwprogramma 2021 wordt rekening gehouden met de ontwikkeling van 5 woningen aan de Braakakker en Kinkenpolder. Daarom wordt geconcludeerd dat er voldoende behoefte is voor de geplande woningen en dat hiervoor ruimte in het gemeentelijk woningbouwprogramma beschikbaar is.

4. Randvoorwaarden

4.1 Archeologie

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

Relatie tot het plangebied
Econsultancy heeft een archeologisch onderzoek uitgevoerd voor de locatie Braakakker 1 te Kaatsheuvel. Het archeologisch onderzoek is noodzakelijk om te bepalen of er archeologische waarden aanwezig zijn binnen het plangebied en of deze door de voorgenomen bodemingrepen kunnen worden aangetast. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage van Econsultancy d.d. 8 april 2020, met rapportnummer 9390.002.

Doel van het bureauonderzoek is een antwoord te vinden op de vraag wat de gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied is. Dit wordt uitgevoerd door middel van het verwerven van informatie, aan de hand van bestaande bronnen, over bekende en verwachte archeologische waarden. Het inventariserend veldonderzoek (IVO-overig, verkennende fase) heeft tot doel de in het bureauonderzoek opgestelde gespecificeerde archeologische verwachting aan te vullen en te toetsen door middel van boringen. Het veldonderzoek heeft tot doel antwoorden te vinden op wat de bodem-opbouw is binnen het plangebied en wat de gevolgen zijn van het in het plangebied aangetroffen bodemprofiel voor de gespecificeerde archeologische verwachting. Met de resultaten van het archeologisch onderzoek kan worden vastgesteld of binnen het plangebied archeologische waarden aanwezig (kunnen) zijn en of vervolgonderzoek dan wel planaanpassing noodzakelijk is.

Volgens de opgestelde gespecificeerde archeologische verwachting is de kans op het voorkomen van archeologische resten, vanwege de ligging ver weg van een gradiëntzone naar een beekdal, laag voor Paleolithicum en Mesolithicum. Voor landbouwers zal het plangebied op basis van de ligging op een uitgestrekte dekzandrug een geschikte locatie voor bewoning en landbewerking zijn geweest. Het plangebied heeft daarom een hoge verwachtingswaarde voor archeologische resten uit het Neolithicum tot en met de Nieuwe tijd.

Uit de resultaten van het booronderzoek blijkt dat het plangebied in het verleden toch met een veenpakket afgedekt is geweest, zoals ook aangegeven staat op de paleogeografische kaarten. Dit veenpakket zal vermoedelijk net als in de gebieden ten westen van het plangebied vanaf de Bronstijd de onderliggende dekzanden hebben afgedekt, en in de Late Middeleeuwen zijn ontgonnen. In de top van het dekzandpakket heeft zich in de voorgaande periode (Laat Paleolithicum tot Bronstijd) een podzolprofiel gevormd. Uit het booronderzoek blijkt verder dat de bodemopbouw in het plangebied verstoord is, waarbij dit podzolprofiel geheel is verdwenen. Deze verstoringen kunnen zowel het gevolg zijn van de laatmiddeleeuwse veenontginning als moderne ploeg- en graafactiviteiten.

Op basis van de in het plangebied aangetroffen veraarde veenbrokken blijkt dat het plangebied van vermoedelijk de Bronstijd tot aan de ontginningen in de Late Middeleeuwen afgedekt is geweest met een veenpakket. De hoge archeologische verwachtingswaarde voor die perioden, zoals opgesteld in het bureauonderzoek, kan daarom op basis van de aangepaste landschappelijke situatie worden bijgesteld naar laag. Op basis van de waargenomen bodemverstoringen kan worden geconcludeerd dat ook archeologische waarden uit het Neolithicum tot en met de Nieuwe tijd niet meer in situ worden verwacht. Ook voor deze perioden kan de hoge archeologische verwachtingswaarde, zoals opgesteld in het bureauonderzoek, worden bijgesteld naar laag.

Conclusie
Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek adviseert Econsultancy om het plangebied vrij te geven. Archeologie vormt geen belemmering voor de bouw van de beoogde ontwikkeling.

4.2 Cultuurhistorie

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

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

Relatie tot het plangebied
De locatie Braakakker 1 is zeer lange tijd bebouwd geweest. Het lint aan de Kinkenpolder is bebouwd geweest in de richting van Kaatsheuvel. Dit was het laatste huis van het lint. Het vormde de overgang naar het landschap. De kavelrichting staat van oudsher haaks op de Kinkenpolder.

In de jaren ‘60 / ‘70 van de vorige eeuw is door de ruilverkaveling het oude patroon verloren gegaan. Door nieuwbouw in de jaren ‘80 en ‘90 is oude patroon in zekere mate hersteld. Door de op deze wijze ontstane nieuwe erven ontstaat er de mogelijkheid om dit herstel verder door te zetten. De erven vormen de nieuwe overgang naar het landschap.

Conclusie
Geconcludeerd wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Geluid

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

Relatie tot het plangebied
Het nieuwbouwplan ligt binnen de geluidzone van de Europalaan, de Braakakker en de Kinkenpolder. De planlocatie ligt niet binnen de zone van een spoorlijn of industrieterrein.

Door Kraaij Akoestisch Adviesbureau is een akoestisch onderzoek uitgevoerd ter bepaling van de geluidbelasting op de gevels van de nieuwbouwwoningen. Dit akoestisch onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai te bepalen en deze te toetsen aan de normen uit de Wet geluidhinder. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage van Kraaij Akoestisch Adviesbureau d.d. 15 juli 2022, met projectnummer VL.1915.R01. Deze rapportage is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Het nieuwbouwplan ligt binnen de geluidzone van de Europalaan, de Braakakker en de Kinkenpolder. De planlocatie ligt niet binnen de zone van een spoorlijn of industrieterrein. Op korte afstand ten oosten van het plan ligt De Efteling. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is onderzocht wat de invloed is van de geluidproductie van De Efteling op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning en in hoeverre er sprake kan zijn van een belemmering in de bedrijfsvoering van De Efteling. Ook is de cumulatie van geluid met wegverkeerslawaai in de beoordeling van het woon- en leefklimaat betrokken.

Uit het onderzoek blijkt dat als gevolg van het wegverkeerslawaai op de Braakakker, Kinkenpolder en Europalaan de voorkeursgrenswaarden ter plaatse van een aantal van de beoogde woningen wordt overschreden. De blootstelling aan geluid vanwege deze wegen kan voor de herontwikkeling als relevant worden beschouwd. Voortvloeiend hieruit is aanvullend onderzoek naar geluid reducerende maatregelen noodzakelijk, evenals het aanvragen van een hogere grenswaarde vanwege deze weg als geluid reducerende maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn.

Om de geluidbelasting vanwege de Braakakker, Kinkenpolder en de Europalaan te reduceren zijn bronmaatregelen, maatregelen in de overdrachtssfeer en maatregelen bij de ontvanger denkbaar. Uit het akoestisch onderzoek blijkt bron- en overdrachtsmaatregelen niet wenselijk of mogelijk zijn. Omdat de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt én maatregelen ter verlaging van de geluidbelasting stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige of financiële aard wordt geadviseerd om hogere waarde vast te stellen conform onderstaande tabel.

Tabel 7.1: *Vast te stellen hogere waarden*

Bouwvlak	Braakakker	Kinkenpolder	Europalaan
kavel 1	n.v.t.	n.v.t	54 dB
kavel 2	49 dB	n.v.t.	n.v.t.
kavel 3	n.v.t.	49 dB	n.v.t.
kavel 4	n.v.t.	n.v.t.	49 dB
kavel 5	51 dB	n.v.t.	n.v.t.

Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woningen te realiseren, dient een geluidwering bij de woningen te worden gerealiseerd. Deze geluidwering van de gevels dient te worden afgestemd op de gecumuleerde geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai en het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau vanwege de Efteling. Gezien de geluidsbelasting op de gevels, is de vereiste geluidwering is bij nieuwbouw vrij eenvoudig realiseerbaar.

In de regels van dit bestemmingsplan zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen ten aanzien van het vereiste binnenniveau in de woningen, zodat juridisch is geborgd dat de gevels van de woningen van voldoende geluidwering zijn voorzien.

Op de geluidsaspecten in relatie tot de bedrijfsvoering van de nabijgelegen Efteling wordt in paragraaf 4.10 van deze toelichting nader ingegaan.

Conclusie
Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt voor de bouw van de woningen. Wel dient een hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder te worden vastgesteld en dienen de betreffende gevels van de woning voldoende geluidwering te hebben.

4.4 Bodem

Inleiding
In het kader van uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Econsultancy heeft daarom een verkennend bodemonderzoek op de locatie uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage van Econsultancy d.d. 14 augustus 2019, met nummer 9390.001. Dit rapport is separaat als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Relatie tot het plangebied
De bodem ter plaatse van de projectlocatie bestaat voornamelijk uit matig tot sterk siltig, zeer tot matig fijn zand. De bovengrond is bovendien zwak tot matig humeus. De ondergrond bestaat plaatselijk uit sterk zandig veen. In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen.

Op de onderzoekslocatie zijn de 2 deellocaties onderzocht, te weten deellocatie A (westelijk perceel) en deellocatie B (oostelijk perceel).

Deellocatie A: Westelijk perceel
Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat deze deellocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

Zintuiglijk zijn in de boven- en ondergrond geen verontreinigingen aangetroffen. De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met PCB. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. In het grondwater is een lichte verontreiniging met barium geconstateerd.

Voor de lichte verontreiniging met PCB heeft Econsultancy vooralsnog geen verklaring. De lichte verontreiniging met barium in het grondwater is hoogstwaarschijnlijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

De vooraf gestelde hypothese, dat deellocatie A als "onverdacht" kan worden beschouwd, wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, niet geheel bevestigd. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en de voorgenomen nieuwbouw van/op de onderzoekslocatie.

Deellocatie B: Oostelijk perceel
Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat deze deellocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "verdacht" (VED-HE). Bij verdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem verontreinigd is. De ondergrond dient te worden onderzocht volgens de strategie ‘’onverdacht’’ (ONV).

Zintuigelijk zijn in de boven- en ondergrond geen verontreinigingen aangetroffen. De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met PAK. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. In het grondwater is een lichte verontreiniging met barium geconstateerd.

De lichte verontreiniging met PAK is hoogstwaarschijnlijk te relateren aan de sloop van de voormalige bebouwing. De lichte verontreiniging met barium in het grondwater is hoogstwaarschijnlijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

De vooraf gestelde hypothese dat de onderzoekslocatie ter plaatse van deellocatie B als "heterogeen verdacht" dient te worden beschouwd, wordt aanvaard. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouw van/op de onderzoekslocatie.

Partijen grond
Op het terrein bevinden zich partij grond. Bodem- en Milieuadvies Brabant heeft deze partijen grond gekeurd. De resultaten van deze partijkeuringen zijn opgenomen in de rapportage van Bodem- en Milieuadvies Brabant d.d. 1 juni 2022 met projectnummer B-22080. Tevens heeft Bodem- en Milieuadvies Brabant onderzoek gedaan naar de kwaliteit van de grond welke zich onder het depot bevindt. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in het rapport d.d. 1 juni 2022 met projectnummer B-22082. Beide rapportages zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Uit het onderzoek blijkt dat de gekeurde partij voldoet aan de klasse: Altijd Toepasbaar. Het onderzoek naar de kwaliteit van de grond onder het depot geeft aan dat de bodemkwaliteit onder het gronddepot geen belemmering vormt voor de voorgenomen nieuwbouw.

Conclusie
Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van de woningen.

4.5 Luchtkwaliteit

Inleiding
Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) is op 15 november 2007 in werking getreden. Het doel van dit hoofdstuk is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Luchtkwaliteitseisen vormen onder andere geen belemmeringen voor ruimtelijke ontwikkelingen als een project “niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM)” aan de luchtverontreiniging. In de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate bijdragen’ (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Een project draagt niet in betekenende mate bij indien aannemelijk is gemaakt dat de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM_{10}) als stikstofdioxide niet de 3% grens overschrijdt.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze aannemelijk kan maken dat het geplande project niet in betekenende mate bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Relatie tot het plangebied
Het gaat in dit geval om de bouw van vier extra woningen. Een dergelijke ontwikkeling wordt op grond van de Regeling NIBM aangemerkt als een geval dat niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Verder is op basis van de NSL-monitoringstool nagegaan wat de jaargemiddelde concentraties NO2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ zijn in de nabijheid van de planlocatie. uit de rekenpunten die in deze monitoringstool zijn opgenomen aan de Europalaan (ter hoogte van de Braakakker) blijkt dat in het gebied de grenswaarden van $PM_{10,}$ NO_2, en $PM_{2,5}$ in 2020 en 2030 niet worden overschreden. Derhalve wordt geconcludeerd dat bezien vanuit het aspect luchtkwaliteit er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie
Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het onderhavige project.

4.6 Externe veiligheid

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

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10-6). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10-6 als grenswaarde.

Door de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant is het standaardadvies 2021 opgesteld voor de verantwoording van het groepsrisico bij ruimtelijke ontwikkelingen. Deze standaard verantwoording is een hulpmiddel voor het opstellen van de paragraaf “externe veiligheid” in ruimtelijke plannen, waarvan de gronden liggen binnen het invloedsgebied van een risicobron. Een risicobron is een bron waar opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, zoals een Bevi-inrichting, buisleiding, spoor-, water- of autoweg.

De standaardverantwoording wordt toegepast voor Wro-besluiten en omgevingsvergunningen voor het afwijken van bestemmingsplan of beheersverordeningen. De standaard verantwoording kan gebruikt worden om te voldoen aan artikel 13 van het Bevi. Daarnaast kan deze standaard verantwoording toegepast worden als (beperkte) verantwoording op grond van artikel 7 en 8 van het Bevt en artikel 12 van het Bevb. De onderbouwing in hoeverre de beperkte verantwoording kan worden toegepast, dient opgenomen te worden in het ruimtelijk plan.

Door de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant is het standaardadvies 2021 opgesteld voor de verantwoording van het groepsrisico bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voorliggend bouwplan voldoet aan de voorwaarden voor de toepassing van dit standaardadvies. Het standaardadvies is als separate bijlage bij dit memo opgenomen.

Tevens is ten behoeve van de geplande ontwikkeling gebruik gemaakt van de standaard verantwoording groepsrisico van Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant uit 2020. Deze standaard verantwoording is een hulpmiddel voor het opstellen van de paragraaf “externe veiligheid” in ruimtelijke plannen, waarvan de gronden liggen binnen het invloedgebied van een risicobron. Een risicobron is een bron waar opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, zoals een Bevi-inrichting, buisleiding, spoor-, water- of autoweg.



Uitsnede zone indeling standaard verantwoording groepsrisico’

De standaard verantwoording wordt toegepast voor Wro-besluiten en omgevingsvergunningen voor het afwijken van bestemmingsplan of beheersverordeningen. De standaard verantwoording kan gebruikt worden om te voldoen aan artikel 13 van het Bevi.

Daarnaast kan deze standaard verantwoording toegepast worden als (beperkte) verantwoording op grond van artikel 7 en 8 van het Bevt en artikel 12 van het Bevb. De onderbouwing in hoeverre de beperkte verantwoording kan worden toegepast, dient opgenomen te worden in het ruimtelijk plan.

Voor de toepassingsmogelijkheden van de standaard verantwoording wordt verwezen naar het bij de standaardverantwoording horende stroomschema. In dit stroomschema wordt een relatie gelegd met de kaart 'zone indeling standaard verantwoording groepsrisico'.

Volgens de kaart 'zone indeling standaard verantwoording groepsrisico' ligt de betreffende locatie aan Braakakker 1 in een blauwe zone. Eén en ander is weergegeven op de afbeelding op de voorgaande bladzijde.

Het stroomschema bepaalt dat vervolgens bepaald worden van welke risicobron de zone afkomstig is. Dit betreft een transportroute. Omdat de ontwikkeling voorziet in de ontwikkeling waarbij sprake is van zelfredzame personen en waarvoor een beperkte verantwoording geldt, kan wat betreft externe veiligheid verwezen worden naar de standaard verantwoording. De standaardverantwoording is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

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

4.7 Water

Eisen waterschap en gemeente
Een toename in verhard oppervlak dient te worden gecompenseerd door de aanleg van functioneel open water. Volgens de eis van het waterschap Brabantse Delta dient bij een toe name van verhard oppervlak van 2.000 m2 of meer retentie te worden aangelegd. Bij de beoogde ontwikkeling is het de bedoeling om nieuwe woningen te bouwen.

Eisen gemeente
Een toename in verhard oppervlak dient volgens de eisen van de gemeente Loon op Zand te worden gecompenseerd door de aanleg van een bergingsvoorziening voor hemelwater. Volgens de eis van de gemeente Loon op Zand dient bij toename van het verhard oppervlak van 500 m² of meer een bergingsvoorziening te worden aangelegd.

Toename verharding
Onderstaand is de toename van het verhard oppervlakte berekend:

Nieuwe bebouwing/verharding		
Bebouwd oppervlak nieuwe woningen, exclusief bestaande woning Braakakker 1 (oppervlakte bouwvlakken)	489 m2	
Bijgebouwen en tuinverharding: 4 woningen à 200 m2 per perceel	800 m2	
Terreinverharding (schatting)	1.000 m2	
Totaal		**2.289 m2**

Uit deze berekening en inventarisatie blijkt dat de verharding toeneemt met circa 2.289 m2. Derhalve is gelet op het beleid van de gemeente watercompensatie benodigd. Volgens het Waterschap Brabantse Delta en de Hemelwatervisie dient in geval een toename van verhard oppervlak van 500-10.000 m2 de infiltratie- en bergingsvoorziening als volgt gedimensioneerd te worden:

*Benodigde retentiecapaciteit (m3) = toename verhard oppervlak (m2) * gevoeligheidsfactor * 0,06*

Volgens de Kaart Gevoeligheid piekafvoeren (bijlage 1 van de Algemene regels van het Waterschap Brabantse Delta geldt voor de locatie een gevoeligheidsfactor van 1. Een én ander leidt tot de een benodigde retentiecapaciteit van afgerond 138 m3 (2.289 m2 * 1 * 0,06 = 137,34 m3).

Het voorstel is om de benodigde watercompensatie te realiseren door het aanleggen van een nieuwe sloot aan de zijde van de Braakakker. De ligging van de nieuwe watergang is op onderstaande afbeelding weergegeven. De gedachte is om deze sloot te realiseren op de grens van gemeentelijk eigendom en het particuliere eigendom. De sloot komt daarbij volledig op het particuliere eigendom te liggen. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die juridisch waarborgt dat de vereiste watercompensatie wordt gerealiseerd.



Ligging nieuwe watergang t.b.v. watercompensatie

In aanvulling op de beschreven watercompensatie in het plangebied wordt in het plangebied een aantal wadi's gerealiseerd om tijdens piekbuien water vast te houden c.q. te bergen. Dit voorkomt dat het water direct stroomt richting watergangen en/of gebieden die het water niet wegkrijgen.

Het is wenselijk dat er op de beoogde maatregel, in de vorm van een watergang, een aanvulling wordt gedaan in de vorm van het vasthouden/bergen van het hemelwater tijdens piekbuien. De technische uitwerking van de wijze waarop deze watergang wordt gerealiseerd zal in overleg met de gemeente en het waterschap plaatsvinden. Bij het ontwerp van de watergang wordt rekening gehouden worden met de mogelijk gevolgen zoals grondwaterstandsverlaging of slechte doorstroming van de watergang met stank- en afvaloverlast.

Voor het aanleggen/lozen op een watergang zal een watervergunning worden aangevraagd bij het waterschap.

Het hemelwater van de woningen wordt afgekoppeld naar de bestaande en nieuw aan te leggen watergangen. Het afvalwater wordt aangesloten op het drukrioleringssysteem. De initiatiefnemer zal in overleg met de gemeente bepalen op welke wijze één en ander kan worden gerealiseerd. De kosten voor het aansluiten op het huidige drukrioleringssysteem of het aanpassen van het drukrioleringssysteem, alsmede de daarvoor benodigde berekeningen, zijn voor de initiatiefnemer.

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

4.8 Natuur

Inleiding
Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling geldt de wettelijke verplichting onderzoek te verrichten naar de aanwezigheid van beschermde flora en fauna en de mogelijke effecten van de ruimtelijke ingreep daarop. Middels voorliggend ecologisch oriënterend onderzoek is de (potentiële) aanwezigheid van beschermde flora en fauna en de betekenis van de planlocatie voor deze soorten in kaart gebracht.

Relatie tot het plangebied
Blom Ecologie b.v. heeft de planlocatie onderzocht op aanwezigheid van beschermde flora en fauna en deze vervolgens te toetsen aan de effecten van de voorgenomen werkzaamheden. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage van Blom Ecologie b.v. d.d. 22 november 2019. Deze rapportage is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Blom Ecologie komt samengevat tot de navolgende conclusies.

Soortenbescherming
De planlocatie kan mogelijk gekoloniseerd worden door de rugstreeppad.

In de NDFF zijn echter geen recente waarnemingen van de rugstreeppad dichterbij de planlocatie. Verder zijn op de op de locatie geen open grond en kleine (modderige) plassen aanwezig. Gezien de grote droogte van afgelopen jaren is het de verwachting dat er momenteel voortplantingswater voor de rugstreeppad aanwezig zijn. aanwezig is. Daarmee vormt de locatie geen geschikt leefgebied voor de rugstreeppad op locatie meer is. Het uitvoeren van aanvullend onderzoek naar de rugstreeppad heeft daarom geen toegevoegde waarde.

De planlocatie is verder mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming
De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Brabant. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Een Voortoets en/of 'nee, tenzij'-toets is niet noodzakelijk.

In verband met de bouw van de woningen is met toepassing van de AERIUS Calculator 2019 de uitstoot van stikstof en de neerslag daarvan op Natura 2000-gebieden berekend. Doel van deze berekening is om te beoordelen of de bouw en het gebruik van de geplande woning leidt tot significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.

Met behulp van de AERIUS-calculator is een stikstofberekening. Deze berekening en begeleidende memo zijn als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd. Uit de berekening blijkt dat er in de gebruiksfase geen rekenresultaten zijn, hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat de realisatie en het gebruik van de nieuwe woningen aan de Braakakker/Kinkenpolder niet leiden tot significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.

Houtopstanden
Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Uitvoerbaarheid
De beoogde ontwikkeling leidt (met voorbehoud ten aanzien van de rugstreeppad) niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden en/of beschermde gebieden. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient met aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of de te slopen bebouwing een relevante functie heeft voor de rugstreeppad. Mogelijk dient in het verlengde hiervan een ontheffing te worden aangevraagd. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde ontwikkeling (vrijstellingsbesluit). Gezien het voorgaande onderzoek is er geen reden om aan te nemen dat eventueel benodigde ontheffingen, mits de juiste maatregelen worden getroffen en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, niet verkregen zouden kunnen worden.

Vervolgstappen
Blom Ecologie b.v. adviseert om de volgende vervolgstappen te ondernemen:
- Voor het voortplantingsseizoen (april) én gedurende de werkzaamheden dient het terrein ongeschikt of ontoegankelijk gehouden te worden voor rugstreeppad. Belangrijk is dat er geen

vergraafbaar zand en ondiepe plassen binnen het plangebied aanwezig zijn. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van minimaal 50 cm hoog en minimaal 10 cm ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie te allen tijde kunnen vervullen.

Te treffen maatregelen
Verder adviseert Blom Ecologie b.v. om de volgende maatregelen te ondernemen:

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Algemene zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te bieden in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- Mogelijke overwinteringslocaties van reptielen/amfibieën (vorstvrije structuren als stenenstapels, houtwallen, dichte struwelen etc.) dienen verwijderd of ongeschikt gemaakt te worden buiten de overwinteringsperiode oktober – april.
- De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (medio maart t/m medio juli). Als de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.

Conclusie
Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Verkeer en parkeren

De ontsluiting van de woningbouwlocatie vindt plaats, via de Kinkenpolder en de Braakakker, op de Europalaan. Deze wegen hebben voldoende capaciteit om de verkeerstoename als gevolg van het plan te kunnen verwerken.

De gemeente stelt als eis dat het parkeren geheel op eigen terrein plaatsvindt. Concreet betekent dit dat er per woning ruimte moet zijn voor 2,2 parkeerplaatsen. Daarbij dienen geparkeerde auto's onafhankelijk van elkaar kunnen parkeren en uitrijden. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de aanleg van 11 parkeerruimten in het plangebied. Op deze manier wordt ervoor gezorgd dat de parkeerbehoefte op eigen terrein wordt opgelost.

De aanpassingen aan de openbare ruimte zijn op kosten van de initiatiefnemer. Daarbij kan gedacht worden aan het verwijderen van de huidige uitritten aan de Braakakker en de aanleg van de nieuwe uitritten aan de Braakakker en Kinkenpolder.

4.10 Milieuhinderlijke bedrijvigheid en voorzieningen

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

Daarnaast dient aangetoond te worden dat bestaande bedrijven geen onaanvaardbaar effect hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te ontwikkelen functie. Voor wat betreft de onderbouwing van één en ander wordt uitgegaan van de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” uit 2009. Deze brochure geeft minimale richtafstanden vanaf de grens van een bedrijf tot een gevoelige functie die aangehouden moeten worden. De in de genoemde brochure opgenomen richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De richtafstanden kunnen met één afstandstap worden verlaagd indien sprake is van een gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging.

Relatie tot het plangebied
De beoogde woningbouwlocatie aan de Braakakker ligt in het invloedsgebied van de Europalaan en het attractiepark van de Efteling. Als gevolg daarvan kan de locatie op grond van de VNG-Brochure worden aangemerkt als een gemengd gebied. Volgens de genoemde VNG-Brochure geldt voor recreatiecentra en vaste kermissen een richtafstand van 200 meter in geval van een gemengd gebied.

De beoogde woningbouwontwikkeling ligt binnen de richtafstand van de Efteling. Daarom is nader akoestisch onderzoek verricht om de vraag te beantwoorden of de bedrijfsvoering van de Efteling als gevolg van de beoogde woningbouwlocatie wordt belemmerd. Tevens is in het onderzoek bezien of ter plaatse van de nieuwe geplande woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage van Kraaij Akoestisch Adviesbureau d.d. 15 juli 2022, met projectnummer VL.1915.R01. Deze rapportage is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat als gevolg van de bedrijfsvoering van de Efteling de richtwaarde van 50 dB(A) uit de VNG-publicatie “Bedrijven en Milieuzonering” op de randen van de twee meest oostelijk gelegen bouwvlakken op de kavels 2 en 3 wordt overschreden. De overschrijding bedraagt ten hoogste 2 dB(A). Deze overschrijding wordt aanvaardbaar geacht, omdat de gecumuleerde geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai op deze punten 52 tot en met 56 dB bedraagt. Bovendien bieden beide percelen voldoende ruimte om een geluidluwe gevel of buitenruimte te creëren. Voor deze twee woningen wordt wel geadviseerd om de geluidwering van de gevels af te stemmen op de gecumuleerde geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai en het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau vanwege de Efteling, zie ook hoofdstuk 6 van deze rapportage.

De richtwaarde van 70 dB(A) voor het maximaal geluidniveau wordt in de dagperiode overschreden met 3 dB(A), op de derde bouwlaag van bouwblok 3. Deze overschrijding wordt aanvaardbaar geacht, omdat deze alleen op de derde bouwlaag plaatsvindt, waar normaliter in de dagperiode geen mensen verblijven.

In het bestemmingsplan “Wereld van de Efteling 2030” zijn geluidnormen vastgelegd in een voorwaardelijke verplichting, Nabij de planontwikkeling bevindt zich toetspunt 6. Hoewel voorliggend

plan geen deel uit maakt van het bestemmingsplan “Wereld van de Efteling 2030” is volledigheidshalve wel een berekening uitgevoerd van de geluidbelasting op dit toetspunt 6. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de toename van het geluid vanwege de planontwikkeling op dit toetspunt 0,3 dB(A) bedraagt. De invloed van het plan is daarmee verwaarloosbaar en vormt geen belemmering voor de bedrijfsvoering van de Efteling.

In het akoestisch onderzoek is het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen beoordeeld. Daarbij is zowel de geluidbelasting van het wegverkeerslawaai als de geluidbelasting vanwege de Efteling van belang. In onderstaande tabel is de beoordeling van het woon- en leefklimaat gepresenteerd.

Tabel 5.2: *Milieukwaliteitsmaat per bouwvlak*

Omschrijving	Rekenresultaten gecumuleerde geluidbelasting	Milieukwaliteitsmaat
Bouwvlak kavel 1	49 – 59 dB	Goed tot matig
Bouwvlak kavel 2	51 – 57 dB	Redelijk tot matig
Bouwvlak kavel 3	50 – 56 dB	Goed tot matig
Bouwvlak kavel 4	49 – 54 dB	Goed tot redelijk
Bouwvlak kavel 5	50 – 59 dB	Goed tot matig

Het woon- en leefklimaat wordt door Kraaij Akoestisch Adviesbureau vanuit akoestisch oogpunt aanvaardbaar geacht, omdat de percelen voldoende ruimte bieden om een geluidluwe gevel en/of buitenruimte te realiseren.

Verder wordt geadviseerd om aan de woningen voldoende geluidwering te realiseren. Daarom zijn in de regels van dit bestemmingsplan voorwaardelijke verplichtingen opgenomen ten aanzien van het vereiste binnenniveau in de woningen, zodat juridisch is geborgd dat de gevels van de woningen voldoende geluidwering bezitten.

Conclusie
Op grond van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect milieuzonering geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.11 Besluit mer

Inleiding
De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D.

Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt een m.e.r.-plicht. Kunnen deze belangrijke nadelige milieugevolgen wel uitgesloten worden, dan is een m.e.r. niet noodzakelijk.

Uit het Besluit m.e.r. volgt dat een m.e.r.-beoordeling verplicht is voor de vaststelling van een bestemmingsplan voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met

een oppervlakte van 100 ha of meer en/of een aaneengesloten gebied van 2.000 woningen of meer en/of een bedrijfsvloeroppervlak van 200.000 m² of meer (Besluit m.e.r., onderdeel D, categorie 11.2). Omdat de beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 5 woningen (1 bestaande woning en 4 nieuwe woningen) met een omvang van 0,18 hectare grondoppervlak is op basis hiervan géén m.e.r.-beoordeling nodig. Wanneer de drempelwaarden niet worden overschreden geldt in principe dat een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht volstaat.

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de afdeling) heeft meermaals geoordeeld (ECLI:NL:RVS:2020:100) dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r., afhangt van de specifieke ontwikkeling. Aspecten als de aard en de omvang van de ontwikkeling zijn daarbij leidend. Naar het oordeel van de Afdeling kon de ontwikkeling van de twaalf vrijstaande woningen niet 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.

Relatie tot het plangebied
De Afdeling besloot dat indien er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling er tevens geen vormvrije m.e.r.-beoordeling hoeft te worden uitgevoerd. In voornoemde uitspraak ging het om de realisatie van 12 vrijstaande woningen, daarmee is de uitspraak van toepassing voor de realisatie van 4 woningen die voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt.

Conclusie
Op basis van vaste jurisprudentie van de Afdeling blijkt dat er bij 4 woningen geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject en dat een m.e.r. beoordeling achterwege kan blijven voor voorliggend bestemmingsplan.

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

5. Juridische toelichting

5.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast.

Op de verbeelding zijn de geldende bestemmingen aangewezen. Op de verbeelding hebben de gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de regels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De regels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 (artikelen 1 en 2) bevat de inleidende bepalingen. Deze bepalingen beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen.
- Hoofdstuk 2 (artikel 3) bevat de bestemming van dit bestemmingsplan. Per op de verbeelding aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk regels die specifiek voor die bestemming gelden.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 4, 5 en 6) bevat de algemene bepalingen, waaronder een anti-dubbeltelbepaling en de algemene afwijkingsregels.
- Hoofdstuk 4 (artikelen 7 en 8) bevat het overgangsrecht en slotregel.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot kan de toelichting van belang zijn voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels zijn gerelateerd aan de verbeelding, zodat de verbeelding en regels in onderlinge samenhang dienen te worden bezien en toegepast.

5.2 Voorliggend bestemmingsplan

De regels van voorliggend bestemmingsplan zijn voor het belangrijkste deel gebaseerd op de regels van de beheersverordening “Woongebieden Kaatsheuvel”. Deze beheersverordening is vastgesteld op 20 september 2012 door de gemeenteraad van Loon op Zand. De inhoud en systematiek van voorliggend bestemmingsplan is grotendeels gelijk aan die van de genoemde beheersverordening.

Omdat de locatie in de nieuwe situatie volledig ten behoeve van het wonen wordt gebruikt, heeft het plangebied de bestemming “Wonen” gekregen. Op basis van het inrichtingsplan voor de ontwikkeling aan de Braakakker 1 zijn op de verbeelding de bouwvlakken voor de woningen geprojecteerd. Binnen deze bouwvlakken zijn alleen vrijstaande woningen toegestaan. Op de verbeelding is de toegestane goot- en bouwhoogte weergegeven.

Verder is aangegeven dat bijgebouwen en overkappingen alleen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding ‘bijgebouwen’. Deze aanduiding is alleen aanwezig rondom de bestaande (te verbouwen) woning op Braakakker 1. De aanduiding ligt niet rondom de nieuw te realiseren woningen. De reden daarvoor is dat het vanuit het oogpunt van beeldkwaliteit niet gewenst is dat op de percelen van de nieuwe woningen bijgebouwen worden gerealiseerd. Ondersteunende ruimten, zoals garages en

bergingen dienen in de hoofdmassa's van de woningen te worden gerealiseerd. Overkappingen bij de nieuw te bouwen woningen zijn wel toegestaan. Hiervoor zijn in de regels specifieke regels opgenomen, in combinatie met een aanduiding op de verbeelding.

Verder is in de regels een aantal voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. Deze verplichtingen houden in dat de bebouwing conform het beeldkwaliteitsplan en de landschapsvisie wordt gerealiseerd. Tevens is middels een voorwaardelijke verplichting bepaald dat de buitenruimte dient te worden aangelegd en in stand wordt gehouden conform het beeldkwaliteitsplan en de landschapsvisie. Ten slotte zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen om zeker te stellen dat voldoende waterberging wordt gerealiseerd en om zeker te stellen dat de woning voldoende geluidwering hebben.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Aan de realisatie van het plan zijn voor de gemeente Loon op Zand geen kosten verbonden. De ontwikkelingskosten worden geheel door initiatiefnemer gedragen. In het kader van kostenverhaal sluit initiatiefnemer een anterieure overeenkomst met de gemeente. In deze overeenkomst zijn ook afspraken opgenomen over het verhaal van planschade. Daardoor is verzekerd dat eventueel uit te betalen tegemoetkomingen in planschade niet voor rekening van het gemeentebestuur komen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

Inleiding

De bevoegdheid voor het vaststellen van een bestemmingsplan ligt bij de gemeenteraad. De gemeente Loon op Zand vindt het echter dat de eerste verantwoordelijkheid voor het betrekken van de omgeving bij een concreet plan bij de ontwikkelende partij ligt. Hiervoor het instrument van de omgevingsdialoog gebruikt.

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

Overleg omwonenden

De bewoners/eigenaren van de woningen Kinkenpolder 2 tot en 10, Europalaan 15 en Braakakker 1 hebben circa maandelijks overleg over zaken die in de omgeving spelen (waaronder de Efteling). De initiatiefnemer van de voorgenomen ontwikkeling neemt als eigenaar/bewoner van Braakakker 1 deel aan deze overleggen. De voorgestelde nieuwe inrichting van de locatie is reeds tijdens een bijeenkomst besproken. Dat heeft niet geleid tot opmerkingen of bezwaren van de aanwezigen.

Aan de bewoners van Kinkenpolder 2, 2a, 4, 6, 8 en 10 is op 13 mei het plan gepresenteerd. De reacties waren over de gehele lijn uitsluitend positief. De reacties waren o.a. mooie grote percelen, wat fijn dat er eindelijk iets gebeurt met de gehele hoek van de straat.

Overleg initiatiefnemer

Verder heeft de initiatiefnemer overleg gevoerd met de Efteling over de voorgenomen ontwikkeling. Er is diverse malen gesproken met de directie van de Efteling. Daarbij heeft het bedrijf aangegeven dat zij bezwaren hebben tegen de beoogde ontwikkeling. Kort samengevat bestaan deze bezwaren uit de zorg dat de nieuwbouw van de geplande woningen de bedrijfsvoering belemmerd.

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat op twee van de nieuw beoogde woningen de richtwaarden in de dagperiode worden overschreden. Deze verhoogde waarde zit aan dezelfde zijde waar ook een verhoogde waarde vanwege het wegverkeer is berekend. Gezien omstandigheden wordt geconcludeerd dat de overschrijding acceptabel is. De toename van de geluidbelasting vanwege de activiteiten binnen de inrichting van de Efteling op beoordelingspunt 6 uit de voorwaardelijke verplichting uit het bestemmingsplan “Wereld van de Efteling 2030” is verwaarloosbaar geacht en vormt geen belemmering voor de bedrijfsvoering van de Efteling.

Vooroverleg

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht juncto artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouder in het kader van de voorbereiding van omgevingsvergunning die wordt voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure vooroverleg te plegen met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met de betrokken diensten van provincie en Rijk. Het verslag van het gevoerde overleg is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan “Braakakker 1 te Kaatsheuvel” heeft op grond van de Inspraakverordening gemeente Loon op Zand heeft van donderdag 8 september 2022 tot en met woensdag 19 oktober 2022. voor iedereen ter inzage gelegen. Ook was het voorontwerpbestemmingsplan te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.loonopzand.nl.

Tijdens de termijn van terinzageglegging is één inspraakreactie ontvangen. Naar aanleiding van deze reactie is een bepaling in de regels aangepast.

Het verslag van het gevoerde overleg is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Separate bijlagen

Landschapsvisie en Beeldkwaliteitsplan

Archeologisch onderzoek

Akoestisch onderzoek

Bodemonderzoek

Partijkeuring

Bodemonderzoek gronddepot

Standaard advies externe veiligheid, inclusief bijlagen

Standaard verantwoording externe veiligheid

Quick scan flora en fauna

Memo stikstofberekening

AERIUS-berekening

Memo geluid Efteling

Verslag vooroverleg

Verslag inspraak