omgevingsplan

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Hoofdstraat-Schotsestraat Kaatsheuvel

Loon Op Zand

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM	26-09-2025
IMRO IDN	NL.IMRO.0809.HerenvanhetAmbacht-ON01
PROJECT	Hoofdstraat-Schotsestraat Kaatsheuvel
PROJECTLEIDER	RV
OPDRACHTGEVER	De Bunte Vastgoed Zuid B.V.
PROJECTNUMMER	20240281
AUTEUR	HM
STATUS	ontwerp

DISCLAIMER

© Rho Adviseurs B.V.

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs B.V., behoudens voor zover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

AVG

Onze producten worden vrijgegeven conform het protocol en eisen uit het kwaliteitssysteem van Rho Adviseurs B.V. Daarbij wordt niet gewerkt met handtekeningen en/of parafen. In het kader van de AVG worden, voorafgaand aan publicatie of bij uitlevering aan derden, persoonsgegevens van derden in onze producten geanonimiseerd. In het belang van de advisering en herkenbaarheid worden bedrijfsgegevens van Rho Adviseurs B.V., namen, e-mailadres(sen) en telefoonnummer(s) van adviseur(s), zijnde auteur(s) van het rapport of de projectleider van het onderhavige project, niet geanonimiseerd.

Inhoudsopgave

Motivering		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**6**
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging projectgebied	6
1.3	Het omgevingsplan	7
1.4	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	**Beschrijving projectgebied en voorgenomen ontwikkeling**	**10**
2.1	Omgeving	10
2.2	Projectgebied	11
2.3	Voorgenomen ontwikkeling	14
Hoofdstuk 3	**Participatie**	**23**
3.1	Aanleiding en doel	23
3.2	Hoe was de voorbereiding?	23
3.3	Wat vindt de omgeving?	23
Hoofdstuk 4	**Beleidskader en regelgeving**	**26**
4.1	Rijksbeleid	26
4.2	Provinciaal beleid	31
4.3	Omgevingswaarden	34
4.4	Gemeentelijk beleid	35
Hoofdstuk 5	**Fysieke leefomgeving**	**39**
5.1	Gezondheid	39
5.2	Mer-beoordeling	43
5.3	Milieubelastende activiteiten	44
5.4	Water en watersystemen	51
5.5	Mobiliteit en parkeren	54
5.6	Natuur	64
5.7	Geluid door wegen en spoorwegen	69
5.8	Geluid door activiteiten	74
5.9	Luchtkwaliteit	75
5.10	Geur	77
5.11	Omgevingsveiligheid	79

5.12	Trillingen	81
5.13	Bodem	82
5.14	Cultureel erfgoed	93
5.15	Duurzaamheid en klimaatadaptatie	97
Hoofdstuk 6	**Uitvoerbaarheid**	**99**
6.1	Financiële uitvoerbaarheid	99
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	99
Hoofdstuk 7	**Belangenafweging en conclusie**	**101**
7.1	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	101
7.2	Conclusie	101

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer Vesters OG BV is voornemens aan Schotsestraat – Hoofdstraat te Kaatsheuvel de bestaande bedrijfsbebouwing te slopen en hiervoor in de plaats woningbouw en enkele commerciële ruimtes te realiseren. De ontwikkeling is bekend onder de projectnaam 'De Heren van het Ambacht'.

Door de sloop van de bestaande opstallen in combinatie met de nieuwe ontwikkeling wordt een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst behaald, kunnen verbindingen met het centrum worden gelegd en wordt verdere verloedering van het (achter)terrein voorkomen.

Het beoogde initiatief is in strijd met het tijdelijk omgevingsplan van de gemeente Loon op Zand met daarin (onder andere) de beheersverordening 'Centrum Kaatsheuvel' (vastgesteld op 27 juni 2013). In het kader van het initiatief en bijbehorende planologische procedure heeft initiatiefnemer een principeverzoek ingediend. De gemeente Loon op Zand heeft op 11 juli 2023 het standpunt ingenomen om planologisch medewerking te verlenen, mits voldaan kan worden aan de in de brief opgenomen voorwaarden met oog op stedenbouw, volkshuisvesting, infrastructuur, water, duurzaamheid, milieu en kostenverhaal.

Het voorliggend TAM-omgevingsplan voorziet in een nieuw juridisch-planologisch kader voor de beoogde ontwikkeling. In deze ruimtelijke motivering, als onderdeel van het TAM-omgevingsplan, is verder onderbouwd dat deze ontwikkeling voldoet aan de eisen van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied ligt in de kern Kaatsheuvel binnen de gemeente Loon op Zand, weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1 Ligging projectgebied in de kern Kaatsheuvel *(Bron: Google Maps)*

In het bijzonder gaat het om de volgende kadastrale percelen:

- LOO00-L-3717;
- LOO00-L-3718;
- LOO00-L-3739;
- LOO00-L-3740 (gedeeltelijk);
- LOO00-L-683;
- LOO00-L-3418 (gedeeltelijk).

Het projectgebied is in totaal circa 11.802 m² groot en grenst aan de noord- en zuidzijde aan de openbare ruimte van de Schotsestraat en de Hoofdstraat. De omgeving ten westen en ten oosten van het projectgebied wordt gekenmerkt door diverse functies, zoals bedrijven, woningen, detailhandel, dienstverlening en parkeervoorzieningen.

1.3 Het omgevingsplan

Op grond van artikel 4.6 van de Invoeringswet Omgevingswet zijn alle op 1 januari 2024 geldende beheersverordeningen en bestemmingsplannen (en alle bestemmingsplannen die nog in procedure zijn en die straks nog onherroepelijk worden) van rechtswege één omgevingsplan geworden. De regels zelf zijn dus niet gewijzigd, maar formeel bestaan beheersverordeningen en bestemmingsplannen niet meer.

Het omgevingsplan is in te zien via Regels op de kaart in het Omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl). Hierin zijn de van rechtswege in het omgevingsplan opgegane bestemmingsplannen en de vanuit de wet gekregen 'bruidsschat' opgenomen. Dat zijn de bouw- en milieuregels die voorheen landelijk golden, maar die

het Rijk voortaan over laat aan de gemeente.

Volgens het tijdelijk deel van het omgevingsplan zijn op het projectgebied de volgende plannen van toepassing:

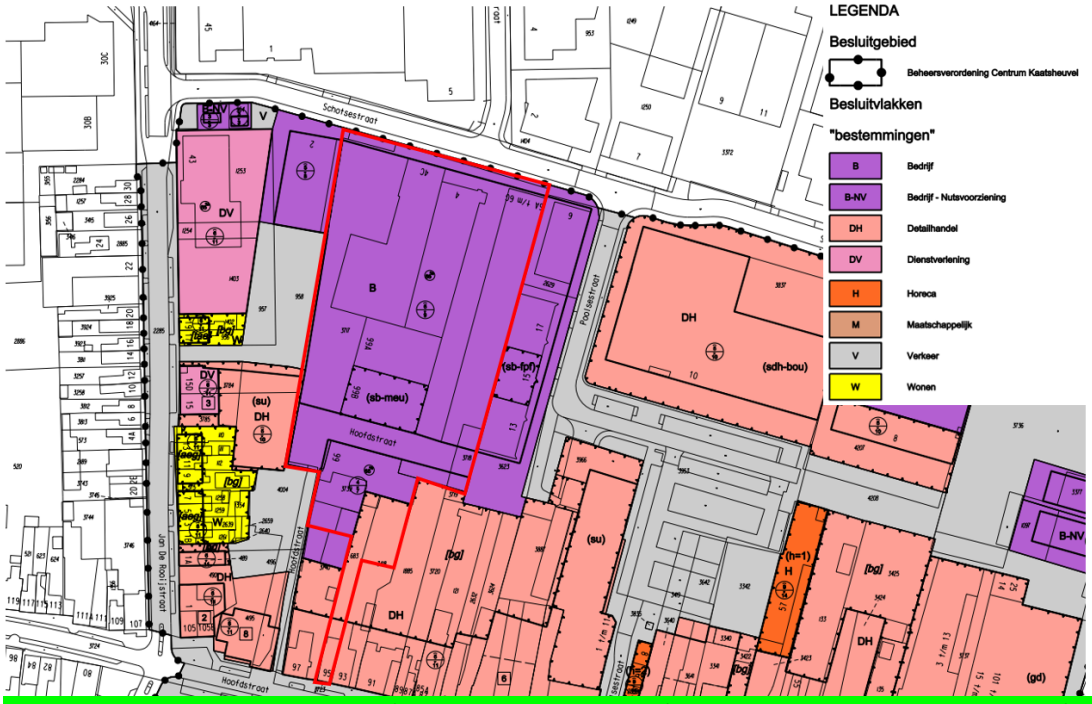
1. beheersverordening ‘Centrum Kaatsheuvel’, vastgesteld 29 juni 2011;
2. bestemmingsplan 'Parapluherziening Loon op Zand 2019, wonen', vastgesteld 28 maart 2019;

Conform de hierboven genoemde beheersverordening ‘Centrum Kaatsheuvel’, waarvan een uitsnede is weergegeven in figuur 1.2, hebben de gronden de besluitvlakken 'Bedrijf' en 'Detailhandel'. Aanvullend zijn gedeeltelijk een aantal besluitsubvlakken van toepassing. Ter plaatse van het besluitvlak 'Bedrijf' gelden de volgende besluitsubvlakken:

- bouwvlakken (ter plaatse van bestaande bebouwing);
- maximum bebouwingspercentage 65%;
- maximale goothoogte 6 m en maximale bouwhoogte 9 m.

Ter plaatse van het besluitvlak detailhandel gelden de volgende besluitsubvlakken:

- bouwvlak;
- maximale goothoogte 6 m en maximale bouwhoogte 11 m.



Figuur 1.2 Beheersverordening ‘Centrum Kaatsheuvel’ met aanduiding projectgebied *(Bron: Regels op de kaart)*

Strijdigheid

De beoogde ontwikkeling is strijdig met het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Loon op Zand. Daarbij gaat het specifiek om de volgende afwijkingen ten aanzien van de beheersverordening 'Centrum Kaatsheuvel':

- Omgevingsplanactiviteit afwijkend bouwen:
  1. omgevingsplan staat gebouwen buiten het bouwvlak niet toe;
  2. omgevingsplan staat de gewenste bouwvolumes niet toe;

- Omgevingsplanactiviteit wonen:
    3. omgevingsplan staat de activiteit wonen ter plaatse van de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Detailhandel' (op de begane grond) niet toe.

In het kader van de beoogde ontwikkeling is voorliggend TAM-omgevingsplan opgesteld.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 omvat een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie waarbij zowel de ruimtelijke aspecten als de functionele aspecten aan de orde komen. Hoofdstuk 3 gaat in op de participatie in het kader van dit project. In hoofdstuk 4 wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de beleidskaders van het Rijk, de provincie Noord-Brabant en de gemeente Loon op Zand. Hoofdstuk 5 omvat de toets aan de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 6 komt de financiële en maatschappelijke haalbaarheid van het initiatief aan de orde. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 een algehele conclusie getrokken waarin gemotiveerd wordt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 2 Beschrijving projectgebied en voorgenomen ontwikkeling

2.1 Omgeving

2.1.1 Ruimtelijke structuur

Het projectgebied ligt ten noorden van de Hoofdstraat en ten zuiden van de Schotsestraat in de kern Kaatsheuvel binnen de gemeente Loon op Zand.

Gemeente Loon op Zand maakt deel uit van de streek "De Langstraat". Kenmerkend voor De Langstraat zijn de langgerekte dorpen (lintbebouwing) en de lange, smalle percelen, die meestal niet loodrecht op de straat staan (slagenlandschap). Het gebied omvat de huidige gemeenten Geertruidenberg, Dongen, Loon op Zand, Waalwijk en Heusden. De Langstraat vormde eeuwenlang het centrum van de Nederlandse schoen- en lederindustrie.

De Langstraat heeft een geschiedenis, die typerend is voor de overgang van een uitgestrekt zandplateau naar de Hollandse Delta. In dit overgangsgebied is in de loop van de tijd een lange band van verstedelijking ontstaan. Deze verstedelijking strekt zich uit vanaf de Belgische steden Brugge, Gent, Antwerpen naar Bergen op Zoom, Breda, Geertruidenberg, de Langstraat tot ‘s-Hertogenbosch en Nijmegen. Binnen deze aaneenschakeling van stadjes en dorpen neemt de Langstraat vanwege de lange linten een bijzondere positie in. Tussen Geertruidenberg en ’s-Hertogenbosch zijn langgerekte bewoningsassen, evenals een typisch slagenlandschap aanwezig. Vanuit de ontginningsbasis is een stedenbouwkundige structuur ontstaan waarbij voor Kaatsheuvel de oost-westelijk georiënteerde Langstraat, de hoofdassen vormen.

In algemene zin wordt de ruimtelijke structuur van de kern Kaatsheuvel gekenmerkt door onder meer de oorspronkelijke lintbebouwing aan de noordzijde, de ontwikkeling van bedrijvigheid ten noorden van deze as en de gerealiseerde woonwijken aan de zuidkant ervan.

De Hoofdstraat vormt een oost-west as binnen die ruimtelijke structuur. Het westelijk deel van de Hoofdstraat kan getypeerd worden als een ontsluitingsweg van en naar het kernwinkelgebied van Kaatsheuvel, terwijl het oostelijk deel het karakter van een verkeersluwe centrumstraat heeft. De Marktstraat is een noord-zuid verbinding en vormt een centrale ontsluitingsweg naar de ring rond Kaatsheuvel, meer specifiek de Europalaan, en vervult gelijktijdig een functie als één van de centrale routes van en naar het kernwinkelgebied.

2.1.2 Functionele structuur

Het projectgebied maakt deel uit van de stedelijke bebouwing van Kaatsheuvel. Aan de noordzijde wordt Kaatsheuvel begrensd door de Bevrijdingsweg en de Vaartstraat. De oorspronkelijke bebouwingsstructuur is dan ook zuidwaarts daarvan gelegen. De voorbije jaren zijn ten zuiden van deze wegenstructuur met name nieuwe woonwijken gerealiseerd. Aan de noordzijde is het bedrijventerrein gerealiseerd.

De Hoofdstraat en de Jan de Rooijstraat kennen een gemengd karakter. Naast een woonfunctie met bijbehorende verkeers- en groenvoorzieningen zijn winkels, horecagelegenheden en maatschappelijke

voorzieningen aanwezig.

2.2 Projectgebied

Aan de zijde van de Schotsestraat zijn binnen het projectgebied momenteel meerdere bedrijfsgebouwen, bestaande uit loodsen en kantoorruimten, aanwezig. Aan de Hoofdstraat bevinden zich winkelpanden met bovenwoningen met daarachter bijbehorende tuinen met erfafscheidingen. Ook zijn hier een autobedrijf / garage en een autowascenter aanwezig. De begrenzing van het projectgebied is weergegeven in figuur 2.1. Een aantal afbeeldingen van de bestaande situatie in en rondom het projectgebied zijn weergegeven in de figuren 2.2 t/m 2.6.



Figuur 2.1 Begrenzing projectgebied *(Bron: Kadastrale kaart)*



Figuur 2.2 Projectgebied gezien vanaf Schotsestraat *(Bron: Google Maps)*



Figuur 2.3 Projectgebied met zicht op bestaande bebouwing Schotsestraat 4 *(Bron: Florauna)*



Figuur 2.4 Bestaande opstallen autobedrijf / garage en autowascenter binnen projectgebied *(Bron: Florauna)*


Figuur 2.5 Bestaande tuin en erfafscheiding van perceel Hoofdstraat 97 *(Bron: Google Maps)*



Figuur 2.6 Projectgebied gezien vanaf Hoofdstraat *(Bron: Google Maps)*

2.3 Voorgenomen ontwikkeling

Initiatiefnemer De Bunte Vastgoed Zuid B.V. is onder de werktitel 'De Heren van het Ambacht' voornemens aan Schotsestraat – Hoofdstraat te Kaatsheuvel de bestaande bedrijfsbebouwing te slopen en hiervoor in de plaats woningbouw (maximaal 118 wooneenheden) en commerciële ruimtes te realiseren. Door de sloop van de bestaande opstallen en de realisatie van de nieuwe ontwikkeling wordt een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst behaald, kunnen verbindingen met het centrum worden gelegd en wordt verdere verloedering van het (achter)terrein voorkomen.

Aan de noordzijde van het projectgebied zullen commerciële ruimtes worden gerealiseerd. Het totaaloppervlak van het beoogde gebouw bedraagt hiervoor circa 880 m^2 welke ingericht ten behoeve van vijf kleinschalige bedrijven / kantoren tot en met milieucategorie 2. Binnen deze functie is geen detailhandel toegestaan. De maximale bouwhoogte van dit gebouw bedraagt 10 meter.

Uitgangspunten programma
Voor het beoogd programma worden de uitgangspunten gehanteerd zoals weergegeven in tabellen 2.1 en 2.2.

Tabel 2.1 Uitgangspunt wonen

Categorie	**Aantal woningen**
koop, huis, vrijstaand	3
koop, huis, tussen/hoek	9
huur huis, sociale huur	4
koop appartement, >100 m^2 bvo	11
koop appartement 75 - 100 m^2 bvo	28
koop appartement, <75 m^2 bvo	32

huur appartement sociale huur <75 m² bvo	25
Totaal	*118*

Tabel 2.2 Uitgangspunt commerciëel

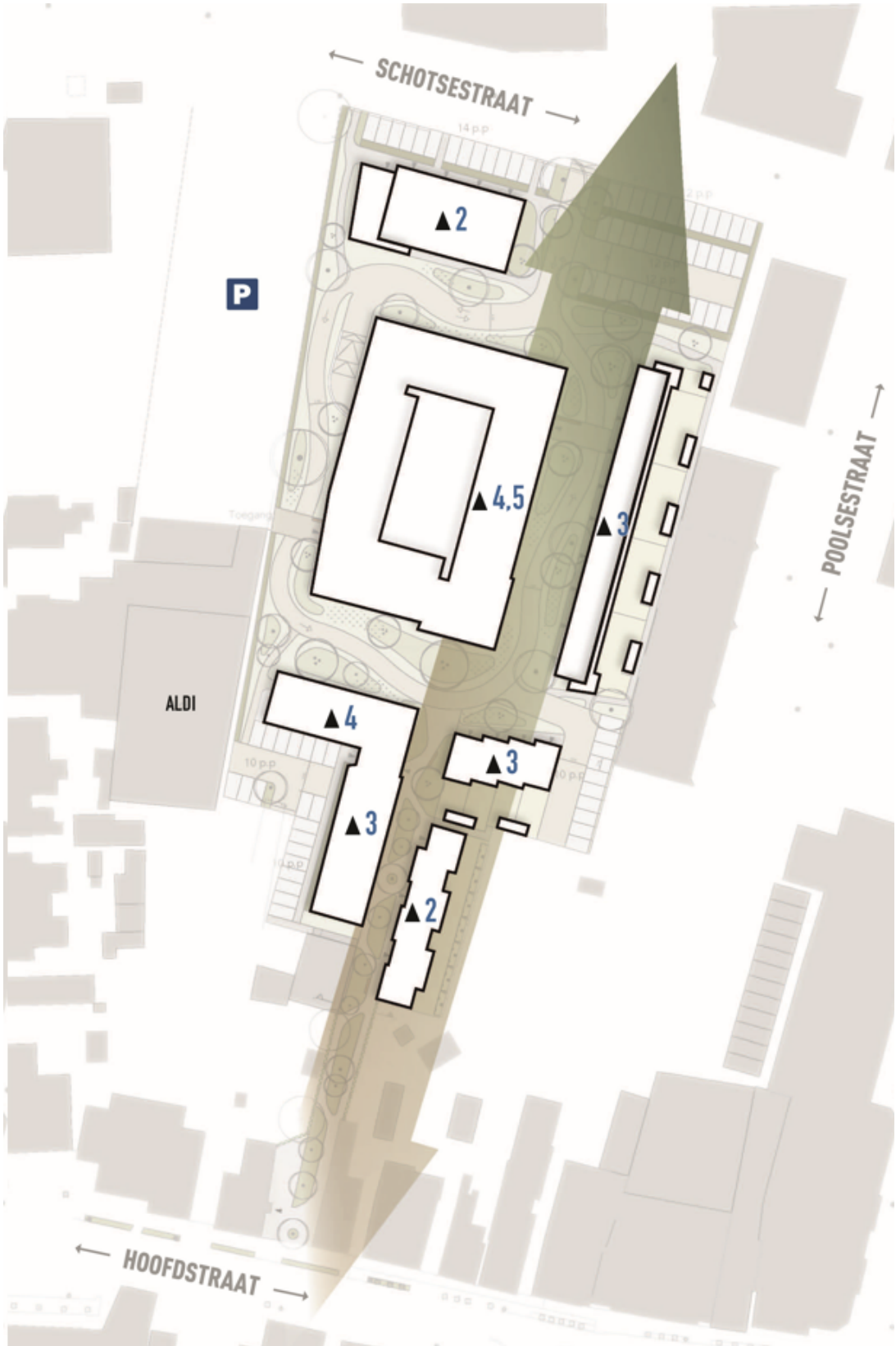
Categorie	**Oppervlakte (m²)**
Bedrijfsverzamelgebouw	880

Stedenbouwkundig ontwerp

Het stedenbouwkundig ontwerp van 'De Heren van de Ambacht' is zorgvuldig ingepast in goed overleg met de verschillende afdelingen van de gemeente Loon op Zand. De nieuwe wijk zal bestaan uit een mix van verschillende woningtypes, waaronder eengezinswoningen en appartementen. De schaal van de bebouwing zal aansluiten bij de omliggende bebouwing en variëren van 2 bouwlagen tot maximaal 4,5 bouwlagen centraal in het projectgebied. In figuur 2.7 is de stedenbouwkundige situatietekening opgenomen. Figuur 2.8 toont een situatietekening met bijbehorende hoogtes. Figuur 2.9 toont een impressie van het totale projectgebied met bijbehorend programma.



Figuur 2.7 Stedenbouwkundige situatietekening *(Bron: Studio Redd)*



Figuur 2.8 Situatietekening met maximaal aantal bouwlagen *(Bron: Studio Redd)*



Figuur 2.9 Impressie totale projectgebied met bijbehorend programma met zicht vanuit noordzijde *(Bron: Studio Redd)*

Door het huidige lint aan de Hoofdstraat ter plaatse van perceel Hoofdstraat 95 te doorbreken ontstaat er een compleet nieuwe doorgang naar het gebied. Een straatje waar aan weerszijde gewoond gaat worden met als doel dat deze slechts toegankelijk is voor voetgangers en fietsers.

Om een vriendelijke overgang te creëren richting buurpercelen is er voor gekozen om de semibungalows en rijwoningen aan de randen te positioneren. Deze woningen zijn gelegen aan de nieuwe doorgang aan de oostzijde van het projectgebied.

Aan het einde van de doorgang bevindt zich ten westen een appartementengebouw wat in hoogte opgebouwd zal gaan worden van 3 naar 4 bouwlagen. Centraal in het projectgebied bevindt zich een appartementengebouw in carré vorm waar half verdiept onder geparkeerd zal worden. Het appartementencomplex krijgt een binnentuin en is alzijdig georiënteerd waarbij de ontsluiting van de appartementen zich aan de binnentuin bevindt.



Figuur 2.10 Entree projectgebied aan de Schotsestraat *(Bron: Studio Redd)*



Figuur 2.11 Nieuwe woonstraat met aangelegde groene ruimtes *(Bron: Studio Redd)*



Figuur 2.12 Appartementen en grondgebonden woningen aan de zuidzijde *(Bron: Studio Redd)*

Woonkwaliteit en leefomgeving
De ontwikkeling zal een mix bieden van woningtypen. Deze variatie zorgt ervoor dat het gebied aantrekkelijk is voor een brede doelgroep, van jonge gezinnen tot senioren. De architectuur van de woningen zal modern zijn, met aandacht voor energie-efficiëntie en duurzaamheid.

De bebouwing wordt omringd door zorgvuldig aangelegde groene ruimtes, wandel- en fietspaden, die bijdragen aan een gezonde en sociale leefomgeving. Deze groene zones zullen dienen als ontmoetingsplekken voor bewoners en bieden ruimte voor recreatie en ontspanning.

Architectuur
Vanuit architectonisch oogpunt is het doel geweest om een gebied te creëren wat aansluit bij de rijke historie van de locatie. De architect heeft gezamenlijk met de Commissie Omgevingskwaliteit (hierna: COK) van de gemeente Loon op Zand het plan verder vorm gegeven.

Aan de Schotsestraat in Kaatsheuvel wordt een nieuw gebied gecreëerd tussen het dorpslint in het zuiden enerzijds en het industriegebied in het noorden anderzijds. Beide gebieden hebben een eigen oorspronkelijk karakter. Het huidige industriegebied biedt weinig architectonische aanknopingspunten, het dorpslint bestaat juist uit veel verschillende uit elkaar liggende architectuurstijlen. Aansluiting kan wel gezocht worden bij de rijke historie van de locatie met zijn industrie. Zo kan een krachtig, eigentijds beeld ontstaan, waarbij de architectuur goed aansluit op het ‘stedelijke’ karakter van het gebied.

Met het creëren van een doorgang richting de Hoofdstraat ontstaat een erg aantrekkelijke woonlocatie. Om ervoor te zorgen dat het projectgebied geen tweedelijns bebouwing wordt, maar een aantrekkelijk nieuw gebied, worden er stedenbouwkundig logische overgangen gemaakt.

Aan de noordzijde grenst het plan aan de Schotsestraat met zijn industrie. Om hier een zachte overgang te

maken is ervoor gekozen commerciële bebouwing als buffer tussen het wonen en de industrie in te leggen. Deze bebouwing sluit aan bij het industriële karakter van de architectuur en vormt zowel ruimtelijk als functioneel een brug naar het industriegebied.

Het woonstraatje dat van de Hoofdstraat naar het centrale gebied loopt kenmerkt zich door plat afgedekte bebouwing met grote glaspartijen en accenten in metselwerk en prefab beton. Een terugkerend en kenmerkend thema is het afwisselend toepassen van verticale en horizontale geledingen van de gevels. De gehele woonstraat kenmerkt zich door twee tinten bruin metselwerk om zo rust te bewaren tussen de industriële accenten. Ook aan het andere uiteinde van de woonstraat ontstaat een wat hoger accent op de kop, dat de overgang vormt naar het meer uitgesproken gebied centraal in het plan.

De rijwoningen aan de oostzijde van het projectgebied sluiten aan bij de laagbouw in de woonstraat. Ze hebben een verticale geleding, bruin metselwerk en kenmerken zich door de felsdaken van zink. Aansluitend op deze woningen aan de noordzijde zijn de commerciële ruimtes ontworpen met gebogen felsdaken en grote glaspartijen.

Het centrale appartementengebouw kenmerkt zich door de opgeknipte gevels en verschillende kapvormen, die het gebouw op losse geschakelde bebouwingen doet lijken. Ook komen de verschillende metselwerk en prefabbeton accenten terug, aangevuld door andere verbijzonderingen in dezelfde materialen.

Groen en openbare ruimte
De ontwikkeling van De Heren van het Ambacht gaat verder dan alleen het creëren van moderne woningen en commerciële bedrijfsunits. De ontwikkeling zet maximaal in op vergroening om een duurzame en leefbare omgeving te realiseren. Door het integreren van zoveel mogelijk groene elementen wil de initiatiefnemer niet alleen het esthetische en ecologische aspect van het gebied verbeteren, maar ook bijdragen aan het welzijn van de bewoners en bezoekers. Daarnaast zal aandacht besteed worden aan de integratie en het voorkomen van hittestress. Bijbehorend planboekje opgenomen als bijlage 1 bij voorliggend TAM-omgevingsplan.

Doelgroepen
Het beoogde woningbouwprogramma is afgestemd op de behoeften van verschillende doelgroepen, waaronder:
- Starters: Betaalbare appartementen en kleinere woningen voor jonge mensen die hun eerste woning kopen of huren.
- Gezinnen: Ruimere gezinswoningen met meerdere slaapkamers in de nabijheid van voorzieningen.
- Senioren: Levensloopbestendige woningen en appartementen op steenworp afstand van het centrum met zijn voorzieningen.
- Mensen met lagere inkomens: Sociale huurwoningen die toegankelijk en betaalbaar zijn, met speciale aandacht voor kwaliteit en comfort.

Dit plan voegt nieuwe harde plancapaciteit toe op een binnenstedelijke transformatielocatie. Omdat sprake is van een plan waarvoor de planvorming al eerder is gestart, hoeft dit plan niet te voldoen aan de segmentering zoals in de regionale woondeal is afgesproken. Dit plan is afgestemd op de beleidswensen uit de gemeentelijke woonvisie, namelijk 25% sociaal, 45% betaalbare koop en 30% dure koop. Het voldoet ook aan het regionale uitgangspunt van 70% betaalbaar. Hier wordt nader op ingegaan in paragraaf 4.1.3.

Hoofdstuk 3 Participatie

3.1 Aanleiding en doel

Een initiatiefnemer moet in alle gevallen bij de aanvraag aangeven of participatie heeft plaatsgevonden (artikel 7.4, lid 2 Omgevingswet). Goede participatie maakt een plan of initiatief beter. Deze samenwerking tussen belanghebbenden, gemeente en initiatiefnemer kan het plan inhoudelijk verbeteren en verrijken, bijvoorbeeld door lokale kennis te benutten. Daarbij draagt het bij aan de besluitvorming, door alle belangen in beeld te brengen en hierdoor beter rekening kan worden gehouden met deze belangen. Dit kan bijdragen aan het draagvlak van het plan.

3.2 Hoe was de voorbereiding?

Voor dit project heeft participatie reeds in een vroeg stadium plaatsgevonden, onder andere via het organiseren van een fysieke participatiebijeenkomst en het voeren van diverse gesprekken met omwonenden en betrokken partijen. Daarnaast is een digitaal informatieplatform gecrëerd. Het volledige participatieverslag met alle bijbehorende documenten is opgenomen als bijlage 2 van voorliggend TAM-omgevingsplan.

Omwonenden en geïnteresseerden konden via het digitaal platform de plannen inzien met het oog op verschillende thema's (projectgebied, ruimtelijke inpassing, nieuwbouwplan, en planning). Via het reactieformulier kon men reageren op onderwerpen die voor hen van belang zijn of op zaken die ze graag aangepast willen hebben. Op 23 augustus 2024 heeft de initiatiefnemer de (direct) omwonenden van het projectgebied en/of met direct zicht op het projectgebied, per brief uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst. Deze heeft plaatsgevonden op woensdag 4 september 2024 tussen 19:00 en 20:30 uur op de projectlocatie bij de stichting Klussen en Diensten Centrale (KDC) aan de Schotsestraat 4C te Kaatsheuvel.

Naast deze genodigden is er een uitnodiging gestuurd naar bestuursleden van de Stichting Ondernemend Loon op zand (SOL) alsmede naar het hoofdkantoor van de naastgelegen supermarkt.

3.3 Wat vindt de omgeving?

Het volledige participatieverslag met daarin onder meer de reacties vanuit de omgeving is opgenomen als bijlage 2.

Informatiebijeenkomst

Met de aanwezigheid van ruim 100 personen kon worden gesteld dat de informatiebijeenkomst druk is bezocht. De plannen zijn positief ontvangen en er waren veel belangstellenden voor de woningen. Het merendeel van de mensen hebben een persoonlijke toelichting gekregen op de plannen. De geluiden die zijn opgevangen tijdens de avond hadden hoofdzakelijk betrekking op de volgende thema's:

- Indicatie van woonoppervlakten, verkoopprijzen, verkoopprocedure;
- Planning ten aanzien van de sloop van de bedrijfsopstallen en de bouw van de woningen;
- Bestaande erfdienstbaarheden gerelateerd aan het projectgebied;

- Exacte situering van woningen ten aanzien van aangrenzende tuinen in privacy.

Bovenstaande geluiden zijn op de avond zelf beantwoord. Een enkeling op de avond was van mening dat de initiatiefnemer eerder de plannen bekend hadden moeten maken. Deze had graag gezien dat de buurt eerder betrokken was bij de planvorming.

Conclusie van de informatiebijeenkomst is een breed gedragen plan onder de omwonenden. Men was enthousiast over het initiatiefplan en blij met het feit dat de locatie plaats gaat maken voor woningbouw.

Reactieformulier
Het reactieformulier op het digitaal informatieplatform is beschikbaar gesteld in de periode van 23 augustus tot en met 4 oktober 2024. In deze periode en/of tijdens de informatiebijeenkomst konden mensen reageren op de plannen door het reactieformulier in te vullen en naar initiatiefnemer op te sturen. Tijdens deze periode is het reactieformulier door vier personen ingevuld. Dit betroffen twee reacties over het nieuwbouwplan, een vraag over een erfdienstbaarheid en een vraag op de avond zelf over de verkeersafwikkeling en de gekozen parkeeroplossing. De resultaten van de inzending(en) zijn te vinden in het verslag zoals opgenomen in bijlage 2.

Vragen van algemene aard zijn inclusief de beantwoording op het informatieplatform gepubliceerd. Zo is voor eenieder inzichtelijk welke vragen er gesteld zijn, wat de reactie daarop is en wat voor consequenties het eventueel heeft voor het beoogde plan. Initiatiefnemer heeft tevens de reacties per e-mail aan de inzenders toegezonden. Op het platform is tevens een omgeving gecreëerd om men zich (alvast) als belangstellende / woningzoekende kan registreren. Deze was rond oktober 2024 reeds door ruim 100 mensen ingevuld. Deze belangstellenden zullen middels informatiebrieven gedurende het vervolgproces op de hoogte gehouden worden van de vorderingen.

Conclusie
De resultaten van de informatiebijeenkomst in combinatie met de ingezonden reacties via het reactieformulier op het informatieplatform zorgen niet voor ingrijpende planaanpassingen. De exacte inrichting van het openbaar gebied zal verder besproken gaan worden met de gemeente Loon op Zand. De gepresenteerde ambitie voor de openbare ruimte wordt door de omgeving goed ontvangen. Mocht dit nog tot een gewijzigde situatie leiden, zal initiatiefnemer de omwonenden daarover later informeren.

De participatie kan met de publicatie van het participatieverslag positief worden afgerond. Aangezien er op basis van de binnengekomen reacties geen ingrijpende wijzigingen doorgevoerd hoeven te worden in het ontwerp, is het organiseren van een tweede fysieke informatiebijeenkomst niet noodzakelijk gebleken.

Daarnaast blijkt uit de enorme belangstelling voor de woningen in het project dat het woningtekort in Kaatsheuvel onderschreven wordt. De belangstelling is ruim verspreid over de verschillende type woningen. Daarmee kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling van ‘De Heren van het Ambacht’ een welkome toevoeging is voor het dorpshart en initiatiefnemer hoopt met dit plan het merendeel van de woningzoekenden een geschikte plek te kunnen bieden.

Dit betekent dat met deze informatie in samenwerking met de gemeente Loon op Zand en overige betrokken

partijen de planologische procedure en het vervolgtraject verder vorm gegeven kan worden.

Hoofdstuk 4 Beleidskader en regelgeving

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

4.1.1.1 Beleidskader

Met de Nationale omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de inrichting van de fysieke leefomgeving meer over aan de decentrale overheden en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem de fysieke leefomgeving. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is een ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren, dit is echter niet altijd mogelijk. In die gevallen dienen belangen te worden afgewogen. Hiervoor gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies te vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze samenleving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van

toekomstige generaties.

4.1.1.2 Toetsing

De vier prioriteiten uit de NOVI zijn verder uitgewerkt in 26 beleidskeuzes, die in de toelichting van de NOVI zijn vertaald naar 21 Nationale belangen. Gezien de aard van dit project zijn vooral de volgende nationale belangen relevant:

(1) Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;

(2) Realiseren van een goede omgevingskwaliteit;

(5) Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woningbehoeften;

Ten aanzien van nationaal belang 1 en 5 is de onderbouwing terug te vinden in paragraaf 4.1.3 (Ladder voor duurzame verstedelijking). De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g Bkl regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Dat geldt ook voor een omgevingsvergunning waarmee van het omgevingsplan wordt afgeweken. Op deze plek volstaat de conclusie dat sprake is van een duurzame ontwikkeling die aansluit op de woningbehoeften.

Ten aanzien van nationaal belang 1 en 2 kan worden opgemerkt dat in hoofdstuk 5 het project aan de hand van de relevante aspecten in de fysieke leefomgeving is gemotiveerd, gevolgd door een algehele afweging van het project in hoofdstuk 7. Op deze plek volstaat de conclusie dat met het project sprake is van een goede omgevingskwaliteit.

Overige nationale belangen zijn minder relevant voor dit project, omdat deze ofwel het schaalniveau overstijgen ofwel op een voor dit project onbelangrijk thema betrekking hebben.

Het plan past binnen de beleidskaders van de Nationale Omgevingsvisie.

4.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

4.1.2.1 Beleidskader

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd wordt als:

a. de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
b. de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);
c. de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

In het Bkl staan instructieregels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De instructieregels

gaan over:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2 Bkl);
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3 Bkl);
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4 Bkl), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5 Bkl), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6 Bkl) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7 Bkl), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8 Bkl).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

Ladder voor duurzame verstedelijking
Een belangrijke instructieregels is de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Dit is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g Bkl regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl bepaalt dat deze instructieregel ook geldt voor een bopa.

Bij een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is, wordt rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling, en als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

4.1.2.2 Toetsing
Met behulp van de digitale voorziening 'Regels op de kaart' (Omgevingsloket) is voor het projectgebied bepaald welke gebiedsgerichte instructieregels uit het Bkl voor dit project relevant zijn. Uit raadpleging van 'Regels op de kaart' blijkt dat het projectgebied is gelegen binnen een gebied waar windturbines het radarbeeld kunnen verstoren. Het Bkl stelt binnen dergelijke gebieden regels aan maximale bouwhoogten van windturbines om verstoring van het radarbeeld te voorkomen. Dit project voorziet niet in windturbines en gelet op de bouwhoogten die conform de regels van dit TAM-omgevingsplan mogelijk worden gemaakt vormt dit project geen belemmering voor de werking van het nabijgelegen radarstation.

Voor zover thematische instructieregels (omgevingsaspecten) uit het Bkl van belang zijn voor dit project, vindt

een afweging van deze instructieregel plaats in hoofdstuk 5 van deze motivering. Overige instructieregels uit het Bkl zijn minder relevant voor dit project, omdat deze ofwel het schaalniveau overstijgen ofwel op een voor dit project onbelangrijk thema betrekking hebben.

Ladder voor duurzame verstedelijking
Het Bkl geeft geen uitsluitsel wanneer een ontwikkeling moet worden gezien als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Geldende jurisprudentie onder de voormalige Wet ruimtelijke ordening / Besluit ruimtelijke ordening is vanaf 11 woningen, een functiewijziging met een oppervlak groter dan 500 m² bvo, meer dan 500 m² bvo bebouwing, of een functie die gelet op de ruimtelijke uitstraling een stedelijke ontwikkeling is. Leegstand mag volgens jurisprudentie niet 'onaanvaardbaar' zijn.

Het project voorziet in de toevoeging van maximaal 118 woningen en is daardoor aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking. De laddertoets is opgenomen in paragraaf 4.1.3 van deze motivering.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.3.1 Beleidskader

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g Bkl regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist.

Bij een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Artikel 5.129g Bkl legt hiervoor geen grens vast. Geldende jurisprudentie onder de Wro/Bro is vanaf 12 woningen, een functiewijziging met een oppervlak groter dan 500 m² bvo, meer dan 500 m² bvo bebouwing of een functie die gelet op de ruimtelijke uitstraling een stedelijke ontwikkeling is. Leegstand mag volgens jurisprudentie niet 'onaanvaardbaar' zijn.

4.1.3.2 Toetsing

Het project is een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking. Ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden (conform het tijdelijk deel van het omgevingsplan) worden meer dan 12 woningen extra mogelijk gemaakt. Het project is gelet op de geldende jurisprudentie voldoende substantieel. Het project ligt in stedelijk gebied gelet op de huidige stedelijke functie de ligging in het samenstel van bebouwing met andere stedelijke functies. Er zal in toekomstige situatie gezien de grote woningbehoefte geen sprake zijn van onaanvaardbare leegstand. Op basis van deze projectgegevens wordt hierna conform Artikel 5.129g Bkl de woonbehoefte beschreven.

4.1.3.2.1 Beschrijving behoefte

In dit geval worden maximaal 118 woningen (deels grondgebonden en deels appartementen) mogelijk gemaakt, waarvan 25% sociale huur, 45% betaalbare koop en 30% dure koop. De appartementen zijn geschikt voor senioren, starters en gezinnen. De woningbehoefte blijkt uit diverse bronnen, die hierna worden behandeld.

Woonvisie 2016 – 2025
Het plan sluit aan op een aantal doelstellingen uit de Woonvisie 2016 - 2025 'Duurzaam, gevarieerd en betaalbaar wonen in de gemeente Loon op Zand', zoals het behouden en aantrekken van starters en gezinnen, het voorkomen van krimp en het inspelen op toename van het aantal kleine en oudere huishoudens.

Afspraken woningbouw 2022-2030 Regionale Woondeal SRBT
Op 9 maart 2023 is de SRBT Woondeal getekend door rijk, provincie, de gemeenten in de stedelijke regio Breda – Tilburg en de woningcorporaties die in dit gebied werkzaam zijn. In de woondeal zijn afspraken opgenomen over de regionale woningbouwopgave, het versnellen van de woningbouw, de betaalbaarheid van woningen en de kwalitatieve opgaven bijvoorbeeld voor een aantal bijzondere doelgroepen. Ook gaat de woondeal in op herstructurering, transformatie en verduurzaming. Tot slot staan er afspraken in over de samenwerking in de regio, monitoring van de afspraken, kritische succesfactoren en ondersteuning.

De gemeenten in de stedelijke regio Breda – Tilburg hebben afgesproken om tot en met 2030 minimaal 39.000 woningen toe te voegen in de regio. Voor Loon op Zand betekent dit dat de focus de komende jaren (2022 tot en met 2026) ligt op het toevoegen van minimaal 659 woningen aan de woningvoorraad. Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland. Daarom is het streven dat twee-derde van de t/m 2030 nieuw te realiseren woningen op zowel landelijk, provinciaal als op regionaal niveau betaalbare woningen zijn.

Binnen de SRBT-regio is op dit moment tot 2030 een harde planvoorraad van 18.555 woningen, uitgaande van vastgestelde/ onherroepelijke bestemmingsplannen. De opgave 2022 tot en met 2026 bedraagt 22.325 woningen. Het is dus nog nodig om plannen voor 3.770 woningen 'op te harden'. Voor elke gemeente ligt de minimale bouwopgave vast tot en met 2026. De minimale opgave voor Loon op Zand in de periode 2022-2026 is 659 woningen.

Betaalbaarheid is belangrijk bij het toevoegen van woningen. Daarom is afgesproken dat er bij nieuwe plannen een verdeling aangehouden wordt van 30% sociale huur, 40% middeldure huur of betaalbare koop en 30% vrije sector. Dit plan hoeft niet te voldoen aan de eisen van de Regionale Woondeal uit 2023, omdat al voor de vaststelling van de afspraken is gestart met de planvorming. Er is wel een inspanningsverplichting dat gemeenten bestaande plannen waar mogelijk omvormen in lijn met dat 30% in de sociale huur wordt gerealiseerd en 40% in middeldure huurwoningen en/of betaalbare koopwoningen. Dit plan levert een flinke bijdrage aan de actuele woningbehoefte en sluit aan bij de strekking van de woondeal. Het sluit aan bij de verhouding 70% betaalbaar en 30% duur.

Woningbehoefteprognose Provincie Noord-Brabant, actualisering 2023
De meest recente prognoses van de Provincie laten zien dat de woningbehoefte hoger is dan eerder was voorzien. In Loon op Zand is in de periode 2023-2035 behoefte aan 1.210 woningen.

	2023	2025	2030	2035	2040
Loon op Zand	10.515	10.765	11.400	11.725	11.995

Indicatie toename woningvoorraad per gemeente, 2023-2040

Monitor bevolking en wonen Provincie Noord Brabant (maart 2024)

Per 1-1-2023 is de harde capaciteit 185 woningen. De behoefte in de periode 1-1-2023 t/m 31-12-2032 op basis van de prognose van de provincie uit 2023 is 1.330 woningen (inclusief sloop). Dit betekent dat er nog harde plancapaciteit moet worden toegevoegd voor 1.145 woningen. Met dit plan kan daar mede invulling aan worden gegeven.

4.1.3.2.2 Conclusie woningbehoefte

Er is sprake van een grote woningbehoefte in de regio, waaronder in de gemeente Loon op Zand. Er zijn nog onvoldoende harde plannen. Dit plan voegt nieuwe harde plancapaciteit toe op een binnenstedelijke transformatielocatie. Omdat sprake is van een plan waarvoor de planvorming al eerder is gestart, hoeft dit plan niet te voldoen aan de segmentering zoals in de regionale woondeal is afgesproken. Dit plan is afgestemd op de beleidswensen uit de gemeentelijke woonvisie, namelijk 25% sociaal, 45% betaalbare koop en 30% dure koop. Het voldoet ook aan het regionale uitgangspunt van 70% betaalbaar. Dit initiatief bevat deels appartementen nabij het centrum. Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik en daarmee van duurzame verstedelijking.

4.1.4 Conclusie

Het project past binnen de beleidskaders van de Nationale Omgevingsvisie en de instructieregels uit het Bkl.

4.2 Provinciaal beleid

De provincie Noord-Brabant heeft een belangrijk deel van haar ruimtelijke beleid en regelgeving vastgelegd in de ‘Omgevingsvisie Noord-Brabant’ en de ‘Omgevingsverordening Noord-Brabant’. In onderstaande twee subparagrafen wordt aandacht besteed aan de relevantie van dit provinciale beleid en deze provinciale regelgeving voor onderhavig plan.

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

4.2.1.1 Beleidskader

De Brabantse Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de periode tot 2050. Dat gaat om ambities op het gebied van de energietransitie, een klimaat-proof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Brabantse Omgevingsvisie geeft aan hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien. En waar Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijndoelen te halen. De visie noemt hiervoor een vijftal hoofdopgaven:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moet er minder energie worden gebruikt en meer duurzame energie worden opgewekt.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop men zich verplaatst verandert en dit stelt andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering is er sprake van meer extremen in temperatuur en neerslag. Dit heeft gevolgen voor de inrichting van Noord-Brabant.
5. Concurrerende, duurzame economie: Noord-Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

4.2.1.2 Toetsing

De Brabantse Omgevingsvisie is uitgewerkt in de Omgevingsverordening Noord-Brabant. In deze verordening vindt een vertaalslag van de hoofdopgaven in concreet bindende regels plaats. De ontwikkeling wordt in navolgende paragraaf getoetst aan deze verordening.

4.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

4.2.2.1 Beleidskader

De provincie Noord-Brabant heeft op 11 maart 2022 de Omgevingsverordening Noord-Brabant (Ov) vastgesteld. De Ov is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan ontwikkelingen en vormt een direct toetsingskader voor ontwikkelingen. In de Ov zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. De onderwerpen die in de Ov staan, vinden hun basis in de in december 2018 vastgestelde Brabantse omgevingsvisie.

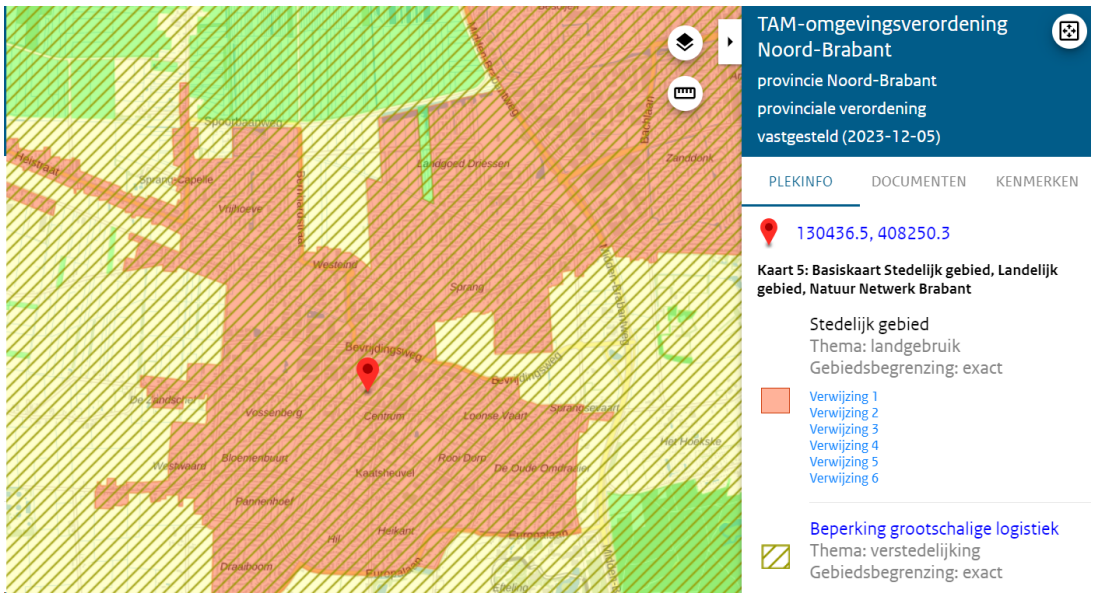
Voor elke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies, die zijn opgenomen in paragraaf 5.1.2 van de Ov. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het projectgebied.

4.2.2.2 Toetsing

Stedelijk gebied

In dit geval zijn alleen de instructieregels voor gemeenten relevant. Hierna wordt aan deze instructieregels getoetst. De instructieregels zijn in de meeste gevallen gekoppeld aan een werkingsgebied. Volgens de verbeelding van de Omgevingsverordening ligt het projectgebied binnen de volgende werkingsgebieden (figuur 4.1):

- Stedelijk gebied (kaart 5: Basiskaart stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant);
- Beperking grootschalige logistiek (kaart 5: Basiskaart stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant).



Figuur 4.1 Kaart 5 Ov met aanduiding projectgebied *(Bron: Omgevingsverordening Noord-Brabant)*

Daarnaast gelden te allen tijde de algemene instructieregels 'Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling

van functies'.

Artikel 5.31 (Externe werking Natuur Netwerk Brabant) bepaalt dat een nieuwe ontwikkeling die binnen 'Stedelijk gebied' plaatsvindt en die aantasting van de ecologische waarden en kenmerken in het Natuur Netwerk Brabant geeft, de negatieve effecten waar mogelijk moet beperken en de overblijvende, negatieve effecten moet compenseren. Deze bepaling is niet van toepassing op aantasting door de verspreiding van stoffen in lucht of water. In paragraaf 5.6 is gemotiveerd dat dit project gelet op de afstand ten opzichte van Natuur Netwerk Brabant geen negatieve effecten tot gevolg zal hebben. Compensatie is dan ook niet aan de orde.

Artikel 5.55 (Duurzame stedelijke ontwikkeling) bepaalt dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals wonen, werken of voorzieningen in beginsel binnen 'Stedelijk gebied' plaatsvindt en dat daarbij gemotiveerd moet worden dat de ontwikkeling past binnen regionale afspraken en dat sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling. In paragraaf 4.1.3 van deze motivering is gemotiveerd dat er in regionaal verband voldoende ruimte is voor het toevoegen van 118 woningen en dat met deze ontwikkeling sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Er is immers sprake van:

- een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving. Dit blijkt uit de motivering zoals opgenomen in hoofdstuk 5 van voorliggend plan;
- zorgvuldig ruimtegebruik, doordat de woningen worden toegevoegd op een verouderde bedrijfs- en detailhandelslocatie binnen bestaand stedelijk gebied;
- klimaatadaptatie. Hemelwater dat in de toekomstige situatie op verhard oppervlak terecht komt, wordt niet afgevoerd maar op eigen terrein verwerkt. Bij de nieuwe woningen zal dit ook het geval zijn. Dit wordt als verbindend voorschrift aan de omgevingsvergunning bouwen verbonden (zie paragraaf 5.4);
- toepassing van duurzame energie. De woningen zullen voldoen aan de hedendaagse duurzaamheidseisen waardoor het energieverbruik zo gering mogelijk is;
- een bijdrage aan een duurzame, concurrerende economie. Het project betreft een lokaal woningbouwplan met een divers aanbod wat aansluit op de behoefte. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan een gezonde woningvoorraad;
- inspelen op mogelijkheden voor duurzame mobiliteit vanwege de korte afstand tot voorzieningen voor openbaar vervoer. Hier wordt nader op in gegaan in paragraaf 5.5.

Beperkingen grootschalige logistiek
Artikel 5.56a (Grootschalige logistiek) stelt beperkingen aan de ontwikkeling van grootschalige logistiek. Deze regels zijn niet aan de orde omdat hiervan geen sprake is bij dit project.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies
In paragraaf 5.1.2 van de TAM-Omgevingsverordening is bepaald dat bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties invulling moet worden gegeven aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit. Daarbij moet rekening worden gehouden met een zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering, en meerwaardecreatie.

Van zorgvuldig ruimtegebruik is in dit geval duidelijk sprake. De ontwikkeling maakt gebruik van een verouderde bedrijfs- en detailhandelslocatie binnen bestaand stedelijk gebied. Er is dan ook sprake van een

inbreidingslocatie. In paragraaf 4.1.3 van deze motivering is reeds ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking.

Bij de lagenbenadering komen de volgende lagen en thema's aan de orde:
- de ondergrond, zoals het bodem- en watersysteem, aardkundige en archeologische waarden;
- de netwerklaag, zoals natuurnetwerk, energienetwerk, infrastructuur inclusief waterwegen, en een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer
- de bovenste laag, zoals cultuurhistorische- en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op lucht, milieu, veiligheid en een gezonde leefomgeving.

Al deze aspecten komen terug in deze motivering. In het kort kan voor al deze aspecten geconcludeerd worden dat het plan voorziet in een duurzame ontwikkeling, waarbij voldoende rekening is gehouden met de verschillende thema's binnen de lagen (zie hoofdstuk 5).

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Daaronder wordt in ieder geval verstaan de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren. Ook de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn wordt als meerwaarde gezien. Ten slotte kan ook de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit (Kwaliteitsverbetering landschap) in het buitengebied deel uitmaken van de meerwaardecreatie. In dit geval zit de meerwaarde voor de omgeving erin dat op een planologisch zeer geschikte locatie wordt ingezet voor woningbouw. De nieuwe woningen kunnen namelijk direct worden aangesloten op de ter plaatse aanwezige voorzieningen (infrastructuur en nutsvoorzieningen) en vormen geen belemmering voor onderliggende of omliggende waarden belangen.

Gelet op het voorgaande is er sprake van een goede omgevingskwaliteit.

Overige instructieregels
Overige instructieregels zijn voor dit plan niet relevant. Gelet op het voorgaande past de ontwikkeling binnen de regels van de TAM-Omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.2.3 Conclusie
Het project past binnen de beleidskaders van de provinciale Omgevingsvisie en de instructieregels uit de TAM-Omgevingsverordening.

4.3 Omgevingswaarden

4.3.1 Beleidskader
Een omgevingswaarde is een van de instrumenten om beleid door te laten werken vanuit het Rijk en provincie. Maar ook van de gemeente zelf. Omgevingswaarden zijn maatstaven voor de fysieke leefomgeving voor:
- de gewenste staat of kwaliteit op een bepaald moment op een bepaalde plaats;
- de toelaatbare belasting door activiteiten;
- de toelaatbare concentratie of depositie van stoffen.

De omgevingswaarde moet worden uitgedrukt in meetbare of berekenbare eenheden of anderszins in objectieve termen. Tenzij het vaststellen van een omgevingswaarde verplicht is, staat het de gemeente vrij om af te zien van het vaststellen van een omgevingswaarde, maar te kiezen voor directe normstelling (b.v. geluid, geur, trilling) (Omgevingswet, artikel 2.9, tweede lid). Een kwalitatieve omgevingswaarde is mogelijk als zo'n aspect met objectieve termen kan worden omschreven. Als je bijvoorbeeld wilt bereiken dat een rivier voldoet aan de normen voor een 'goede ecologische toestand', is een objectieve beschrijving van kwaliteiten nodig (b.v. in een programma of beleidsregel).

Daarnaast geeft de overheid bij de vaststelling van een omgevingswaarde aan (art. 2.10 Ow):

- of dit een resultaatsverplichting, een inspanningsverplichting of een andere verder te omschrijven verplichting met zich meebrengt.
- binnen welke termijn de omgevingswaarde moet zijn bereikt.
- op welke locatie(s) de omgevingswaarde van toepassing is.

Omgevingswaarden hebben geen doorwerking naar andere partijen dan de gemeente die de omgevingswaarde heeft vastgesteld.

De gemeente kan omgevingswaarden vaststellen in het omgevingsplan. Het moet dan gaan om omgevingswaarden die het gemeentebestuur kan beïnvloeden of beheersen door de inzet van beleidsinstrumenten, zoals voor geur of geluid.

4.3.2 Toetsing

Gemeente Loon op Zand heeft op dit moment nog geen omgevingswaarden vastgesteld waarmee bij dit project rekening moet worden gehouden.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Loon op Zand 2040

4.4.1.1 Beleidskader

Op 20 juni 2024 stelde de gemeenteraad van Loon op Zand unaniem de omgevingsvisie Loon op Zand 2040 vast. Met deze visie richt de gemeente een blik op de toekomst van onze woonwijken, dorpskernen, bedrijventerreinen en buitengebieden. De visie geeft antwoord op hoe omgegaan dient te worden met grote opgaven als woningbouw en klimaatverandering. En geeft houvast voor iedereen die iets wil ondernemen in onze leefomgeving. Met lokale speerpunten en een uitwerking naar verschillende gebieden is deze visie herkenbaar en concreet voor iedereen.

De visie is opgebouwd vanuit trends en ontwikkelingen, maatschappelijke opgaven, regionaal en bovenlokaal beleid en de in de gemeente aanwezige of potentiële kwaliteiten. Er zijn zes speerpunten ontwikkeld:

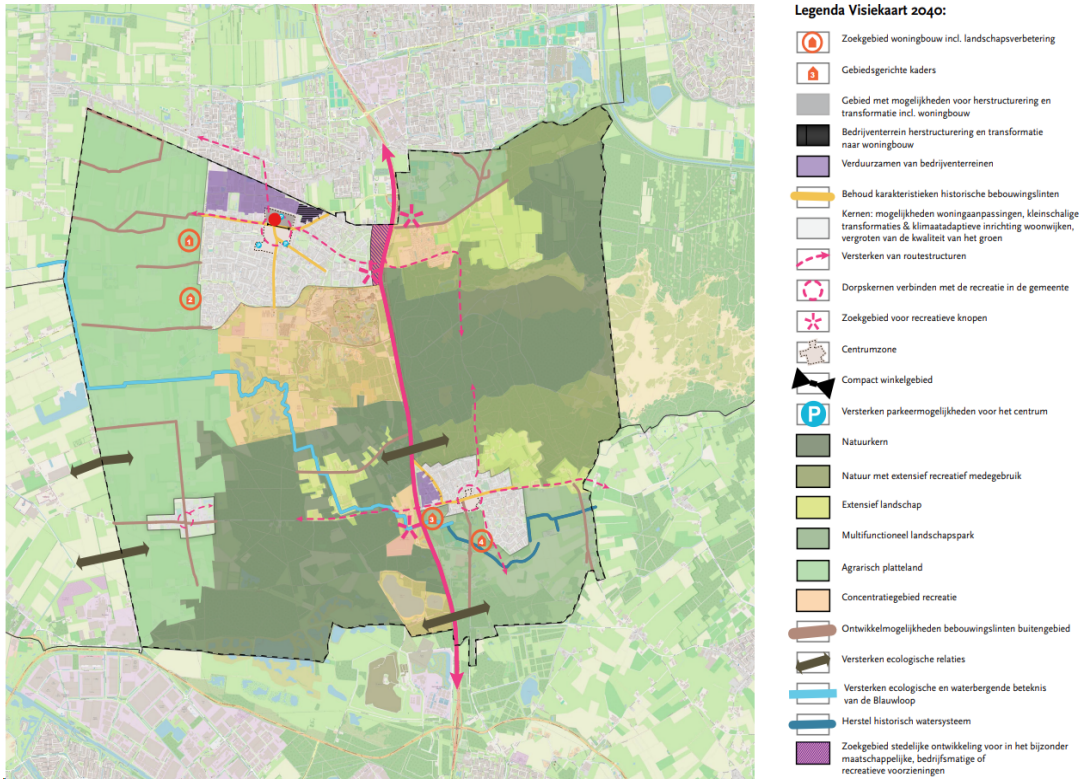
1. Duurzame groene dorpen;
2. Recreatief profiel verbreden: harmonie en plezierzoekers;
3. Iedereen doet op eigen kracht mee;
4. Slim bereikbaar;
5. Toekomstbestendige centra en bedrijventerreinen;

6. All-inclusive landschap.

Tevens is een gebiedsgerichte uitwerking opgenomen voor de centrumgebieden Kaatsheuvel en Loon op Zand, het buitengebied, de bebouwingslinten en mogelijke uitbreidingsrichtingen van de dorpskernen.

4.4.1.2 Toetsing

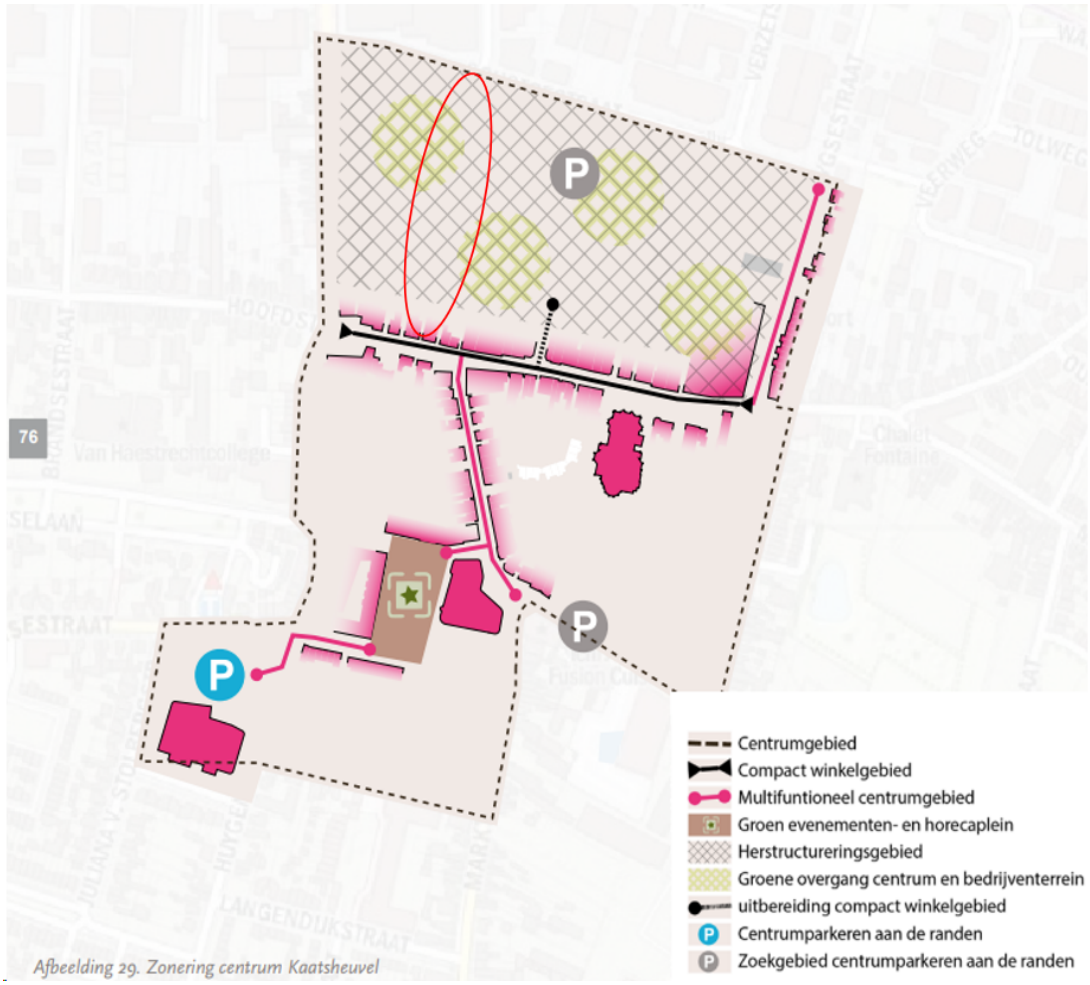
Het projectgebied is op de visiekaart (figuur 4.2) aangeduid als gebied met mogelijkheden voor herstructurering en transformatie inclusief woningbouw.



Figuur 4.2 Visiekaart met aanduiding projectgebied *(Bron: Gemeente Loon op Zand)*

Gemeente Loon op Zand streeft voor het centrumgebied van Kaatsheuvel naar een samenhangende inrichting met onder meer en compact winkelgebied. Voor nieuwe woonbebouwing in het gebied wordt gekozen voor een mix aan woningtypes en doelgroepen, maar is er in elk geval ruimte voor kleinere huishoudens, senioren en andere aandachtsgroepen op de woningmarkt. Het woningprogramma geeft hier sturing aan. De beoogde ontwikkeling speelt, zoals beschreven in paragraaf 4.1.3, in op de beleidsambitie ten aanzien van realisatie van woningen voor deze doelgroepen.

Ook speelt het initiatief nadrukkelijk in op de beleidsambitie van de gemeente voor herstructurering en transformatie van het gebied ten noorden van de Hoofdstraat. Binnen de ruime centrumzone is het gebeid zoals weergegeven in figuur 4.3 aangewezen als een gebied voor herstructurering en transformatie.



Figuur 4.3 Visiekaart herstructurering centrum Kaatsheuvel *(Bron: Gemeente Loon op Zand)*

Voor het hele gebied tussen Hoofdstraat, Jan de Rooijstraat, Schotsestraat en Sprangsestraat wordt ingezet op een vergaande herstructurering en transformatie met als doel hier een volwaardig, multifunctioneel centrumgebied te maken. Het toevoegen van nieuwe woningen is daarbij een wezenlijke voorwaarde om tot een kwalitatief hoogwaardig en leefbaar gebied te komen, dat bijdraagt aan de opgaven waar de gemeente voor staat (woningbehoefte, klimaatverandering, versterken gezondheid). Deze noordflank van het centrum wordt dus een gebied voor zowel bezoekers als nieuwe bewoners.

Het gebied zal in de visie meerdere functies bevatten. Zowel woningbouw, centrumvoorzieningen en parkeren maken deel uit van de nieuwe indeling, met aandacht voor groen en water. Door de ligging van het gebied tegen het centrum kiest de gemeente hier voor het bouwen van woningen in een centrumdorpse dichtheid en een mix van types én in een mix van prijsklassen. Bij het aanbod van woningen is er in elk geval ruimte voor kleinere huishoudens (waaronder senioren). Centrumdorps wonen betekent wonen in een wat hogere dichtheid. Ook de bouwhoogte kan wat groter zijn dan elders in Kaatsheuvel. Voor Kaatsheuvel kiest de gemeente dus voor een iets stoerder en stedelijker centrumgebied. Tegelijk wil de gemeente de wijken ‘dorps’ houden en geen scherpe contrasten en overgangen creëren. Daarom mag de bebouwing in Kaatsheuvel geleidelijk aan hoogte winnen in en rond het centrum. De bebouwing kan bestaan uit zelfstandige wooncomplexen of in de vorm van appartementen/studio’s boven commerciële plinten.

Wonen in wat hogere dichtheden combineren we met een hoogwaardige openbare ruimte met aandacht voor een groene inrichting (bomen, pocket parcs). Daarnaast wordt ingezet op een klimaatbestendige en groene inrichting, zoals private of collectieve daktuinen (bijvoorbeeld op het dak van onderliggende voorzieningen) of groene binnenhoven etc. Waar mogelijk wordt met de nieuwe groenstructuur een verbinding gelegd met andere bestaande groenstructuren en wordt een groene overgang gemaakt tussen het 'centrumgebied' en het bedrijventerrein aan de noordzijde van de Schotsestraat. Het parkeren voor bewoners wordt waar mogelijk onder buiten het zicht van de dragende openbare ruimten gebracht, zoals in (half) verdiepte garages en in parkeerhofjes.

Het initiatief speelt nadrukkelijk in op deze uitgangspunten ten aanzien van herstructurering van het centrumgebied Kaatsheuvel met deels een wat meer stedelijke allure. Er is sprake van een zorgvuldige ruimtelijke inpassing gericht op een kwalitatieve woonomgeving met een klimaatadaptieve groene openbare ruimte. Daarnaast is het plan afgestemd op de beleidswensen uit de gemeentelijke woonvisie, namelijk 25% sociaal, 45% betaalbare koop en 30% dure koop. Het voldoet ook aan het regionale uitgangspunt van 70% betaalbaar. Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik en daarmee van duurzame verstedelijking.

4.4.2 Woonvisie 2016

Het plan sluit aan op een aantal doelstellingen uit de Woonvisie 2016 - 2025 'Duurzaam, gevarieerd en betaalbaar wonen in de gemeente Loon op Zand', zoals het behouden en aantrekken van starters en gezinnen, het voorkomen van krimp en het inspelen op toename van het aantal kleine en oudere huishoudens.

4.4.3 Conclusie

Het project is in lijn met de gestelde beleidskaders van de gemeente Loon op Zand.

Hoofdstuk 5 Fysieke leefomgeving

5.1 Gezondheid

5.1.1 Wettelijk kader

Regels Rijk

Een doel van de Omgevingswet is het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1, lid 3, onder b). In lid 4 van dit artikel wordt benadrukt dat bij het stellen van regels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening moet worden gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid. Daarbij gaat het volgens paragraaf 5.1.4 van het Bkl in ieder geval om:

- Kwaliteit buitenlucht;
- Geluid door activiteiten;
- Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen;
- Trillingen;
- Slagschaduw van windturbines;
- Bodem;
- Geur.

Bij de afweging van de gezondheidsgevolgen kunnen ook gezondheidsbevorderende aspecten een rol spelen, zoals bijvoorbeeld een groene leefomgeving, ruimte voor beweging, beschikbaarheid /toegankelijkheid van voorzieningen en sociale cohesie. Hiervoor zijn in het Bkl geen instructieregels opgenomen. Wel kan het zijn dat de provincie, regio en/of gemeente hiervoor beleid heeft. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt in de belangenafweging betrokken.

Beleid GGD GHOR

De GGD GHOR Nederland heeft in samenwerking met het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) 'Kernwaarden voor een gezonde leefomgeving' opgesteld.

De kernwaarden zijn:

- een rookvrije omgeving
- aantrekkelijke plekken
- gezond gewicht
- wonen en druk verkeer
- voorzieningen dichtbij
- actief vervoer
- fiets- en OV-verbindingen
- gezond binnenklimaat
- prettig wonen
- geschikte woningen

De opgestelde kernwaarden zijn waarden die idealiter in elk ruimtelijk plan aan de orde komen. Bij iedere

kernwaarde staan een aantal principes met daarbij praktische voorbeelden van mogelijke maatregelen. De meeste winst wordt behaald met een combinatie van maatregelen die op meerdere onderdelen positief uitwerken, voor lucht en geluid, leefstijl, sociaal, veiligheid, etc. De lijst met maatregelen is niet compleet, allesomvattend of vaststaand, en is vooral bedoeld ter inspiratie.

Veel milieufactoren beïnvloeden de leefomgeving en de mate waarin de leefomgeving gezond en veilig is. Over een aantal factoren heeft de GGD GHOR gezondheidsadvies gegeven. Het gaat daarbij onder meer om de volgende onderwerpen:

Luchtverontreiniging
Blootstelling aan luchtverontreiniging veroorzaakt ernstige gezondheidseffecten, ook onder de wettelijke normen.

Houtrook
Rook is altijd ongezond, ook houtrook. GGD'en pleiten daarom voor verregaande reductie van houtrook. Houtrook zorgt voor gezondheidsklachten en overlast bij omwonenden. Gemeenten en Rijksoverheid dienen maatregelen te nemen ter preventie. Deze maatregelen moeten worden ondersteund met behulp van voorlichting.

Lood in waterleidingen
Het Nederlandse drinkwater is het gezondste wat u kunt drinken. Maar het is ook al lang bekend dat kraanwater te veel lood kan bevatten in huizen met loden leidingen en in woningen met nieuwe kranen of drinkwaterinstallaties. De afgelopen jaren is duidelijk geworden dat lood schadelijker is dan voorheen gedacht.

PFAS
PFAS zijn door de mens gemaakte stoffen die van nature niet in het milieu voorkomen. In het dagelijks leven krijgen mensen in Nederland maar heel weinig PFAS binnen. Je wordt er niet meteen ziek van, maar het is voor je gezondheid beter om er zo weinig mogelijk van binnen te krijgen.

Asbest
Het inademen van veel asbestvezels kan leiden tot kanker. Daarom is het verstandig om blootstelling aan asbestvezels in de lucht zoveel mogelijk te beperken.

Omgevingsgeluid
Geluid in de leefomgeving veroorzaakt hinder en verstoort activiteiten en slaap. Dat kan leiden tot chronische effecten, zoals hart- en vaatziekten. Naar verwachting zal dit probleem in de komende jaren groeien. GGD'en zetten zich daarom in voor een gezonde leefomgeving met een gezond geluidsniveau.

Windturbines
Wanneer de GGD'en adviseren over windturbines is het uitgangspunt altijd: het bevorderen van een gezonde leefomgeving. Daarbij staat de afweging tussen gezondheidswinst door vermindering van het gebruik van fossiele brandstoffen en lokale onrust en hinder centraal. Naast hinder zijn er geen bewijzen voor een directe relatie tussen andere gezondheidseffecten en de blootstelling aan geluid van windturbines. Desondanks

adviseren wij om het aantal mensen dat (ernstige) hinder ervaart door windturbines zoveel mogelijk te beperken.

Klimaat

Klimaatverandering heeft een grote impact op de gezondheid. Het is dus ook in het belang van onze gezondheid om klimaatverandering tegen te gaan. Sommige klimaatmaatregelen leiden ook direct tot gezondheidswinst. Andere maatregelen hebben echter neveneffecten die een risico kunnen vormen voor de gezondheid. De GGD'en roepen daarom op om bij besluiten ook de effecten op de gezondheid expliciet mee te wegen.

5.1.2 Toetsing

Gezondheidsbescherming algemeen

Een deel van de omgevingsaspecten heeft een gezondheidscomponent, waarbij het in de meeste gevallen gaat om gezondheidsbescherming. Gelet op de gestelde normen zijn er voor geen enkel omgevingsaspect (bijv. bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geluidhinder, geurhinder, omgevingsveiligheid) belemmeringen voor woningbouw op de projectlocatie.

Aanvullend wordt hierna alvast kort ingegaan op de volgende gezondheidsrisico's met oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties:

- Geitenhouderijen;
- Endotoxinen vanwege varkens- of pluimveehouderijen;
- Spuitzones vanwege gewasbeschermingsmiddelen.

Geitenhouderijen

Op basis van verschillende onderzoeken (Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO)) is aangetoond dat er verhoogde gezondheidsrisico's (verhoogde kans op longontsteking) zijn wanneer in de nabijheid (1,5 tot 2 kilometer) van een geitenhouderij wordt gewoond. Dit moet in overweging worden genomen in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De dichtstbijzijnde geitenhouderij ligt op circa 2,1 kilometer ten zuidwesten van het werkingsgebied (Dreefseweg 22-24, Kaatsheuvel). Het projectgebied ligt dan ook niet binnen het invloedsgebied van een geitenhouderij. Zodoende vormt dit aspect dan ook geen belemmering voor het project of andersom.

Endotoxinen vanwege varkens- of pluimveehouderijen

Op basis van de notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxinen toetsingskader 1.0 van Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) kan worden beoordeeld of er sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Dit is met name het geval bij omschakeling naar, nieuwvestiging of uitbreiding van dergelijke bedrijven. Voor de omgekeerde werking (realisatie van een kwetsbaar object zoals een woning in de omgeving van een dergelijke veehouderij) kan gebruik worden gemaakt van de afstandsbepaling uit het toetsingskader. Op basis daarvan kan worden bepaald of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot endotoxinen. De Omgevingsdienst adviseert om bij een situatie waarbij binnen een afstand van 250 meter van het te realiseren kwetsbare object een veehouderij is gelegen, de genoemde afstandsbepaling toe te passen. Als hieruit blijkt dat niet kan worden voldaan aan de afstand, dan adviseert de Omgevingsdienst negatief te besluiten op de ontwikkeling. Binnen 250 meter van het projectgebied komen geen varkens- of pluimveehouderijen voor. Voor dit project is er dan ook

geen gezondheidsrisico gelet op endotoxinen.

Spuitzones vanwege gewasbeschermingsmiddelen

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Als gevolg van die afweging kan het nodig zijn om een spuitvrije zone aan te houden tussen gevoelige functies zoals woningen en percelen waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies wordt een afstand van 50 meter of meer, gemeten vanaf woonpercelen tot aan agrarische percelen waar gewasbeschermingsmiddelen toegepast (kunnen) worden, als aanvaardbaar gezien.

Voor de beoogde ontwikkeling, binnen het bestaand stedelijk gebied van Kaatsheuvel waarbij de afstand tot agrarische percelen ruimschoots 50 meter bedraagt, zijn er geen toenemende gezondheidsrisico's gelet op spuitzones. Ook worden de gebruiksmogelijkheden van agrarische gronden gelet op spuitzones niet (onevenredig) beperkt.

GGD gezondheidsscan (Brabantscan)

Er is een gezondheidsscan uitgevoerd op basis van de ggdomgevingsadvies.nl. Deze scan is tot stand gekomen in samenwerking tussen GGD Brabant-Zuidoost, GGD Hart voor Brabant en GGD West-Brabant. Ruimtelijke inrichting dient de gezondheid te beschermen. De volgende kernwaarden zijn daarin belangrijk voor een gezonde woonomgeving:

- dat wonen en druk verkeer gescheiden zijn,
- dat functies (wonen, werken en voorzieningen) goed gemengd zijn
- en overlastgevende bedrijven op afstand staan.

In de adviezen wordt er gepraat over ‘gevoelige bestemmingen’. Onder gevoelige bestemmingen verstaat de GGD (anders dan in ‘besluit gevoelige bestemmingen’) niet alleen kinderdagverblijven, scholen en verzorgings- en verpleegtehuizen, maar ook woningen.

Beoogd planvoornemen is niet gelegen in de nabijheid van

- drukke wegen/spoorweg;
- hoogspanningslijnen/trafohuisjes;
- windmolens;
- veehouderijen;
- akkerbouw/kwekerijen.

Het plangebied is wel gelegen in de directe omgeving van bedrijven/industrie. De potentiële hinder van deze bedrijven/industrie wordt nader beschreven en onderbouwd in de paragrafen 5.3 en 5.8. Wat betreft geluid van wegverkeer wordt verwezen naar paragraaf 5.7.

Gezondheidsbevordering

De bewoners en gebruikers van het projectgebied worden gestimuleerd om te verblijven in de buitenruimte door middel van een aantrekkelijke groene plek met diverse mogelijkheden voor ontspanning. De buitenruimte is ingericht op langzaam verkeer (wandelen en fietsen), de auto's zijn ‘verbannen’ naar de randen. De route door

het projectgebied legt vanzelfsprekende verbindingen met de omgeving en richting het centrum, waardoor het langzaam verkeer wordt gestimuleerd.

Het autoluwe binnengebied zorgt voor meer veiligheid en een behaaglijkere omgeving (meer zicht op groen, minder geluid aan de binnenzijde etc.). Hiermee wordt ook een gezonde levensstijl gestimuleerd. De wandel- en fietsroute door het gebied sluiten aan op de doorgaande routes. Eventueel bezit van een auto in elektrische vorm wordt gestimuleerd door aanvullende laadpalen te faciliteren binnen het projectgebied.

Met de oriëntatie van de bebouwing wordt de sociale cohesie tussen de bewoners van het plan en de wijk vergroot. Zowel de appartementen als de grondgebonden woningen hebben zicht op de openbare ruimte, hetgeen een positieve invloed heeft op de sociale veiligheid. Door de lift in het appartementgebouw zijn de woningen voor alle doelgroepen beschikbaar.

5.1.3 Conclusie

Met de planontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan gezondheidsbescherming en gezondheidsbevordering.

5.2 Mer-beoordeling

5.2.1 Wettelijk kader

Of een besluit over een project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project van de initiatiefnemer. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. Het betreft dan overigens altijd een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit (of een ontgrondingenactiviteit, wateractiviteit e.d.). Daarnaast kunnen de mer-verplichtingen nog gelden voor enkele bijzondere besluiten uit andere wetten, zoals de vergunning op basis van de Kernenergiewet.

Of er voor het besluit een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een mer-plicht. Anders geldt een mer-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije mer-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. We kennen dus nog maar één mer-beoordelingsprocedure.

5.2.2 Toetsing

De beoogde ontwikkeling waarop deze wijziging van het omgevingsplan ziet, betreft de realisatie van 118 woningen en 880 m^2 aan commerciële ruimte. Dit is een activiteit uit kolom 1 van Bijlage V van het Ob en valt onder categorie J11 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen'. Volgens kolom 2 is een mer-plicht niet van toepassing, maar conform kolom 3 is wel een mer-beoordeling noodzakelijk.

In de bijlagen bij deze motivering is deze aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling opgenomen, zie bijlage 3. Uit de aanmeldingsnotitie blijkt dat gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, geen aanzienlijke milieugevolgen optreden. Er is geen aanleiding voor het doorlopen van een mer-procedure.

5.2.3 Conclusie

Het doorlopen van een mer-procedure is niet noodzakelijk.

5.3 Milieubelastende activiteiten

5.3.1 Wettelijk kader

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- voorkomen wordt dat de nieuwe woningen de bedrijfsuitoefening belemmeren.

Aan de hand van de verschillende omgevingsaspecten (o.a. geluid, geur, trillingen) dient getoetst te worden of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.3.2 Toetsing

De locatie bevindt zich in het noorden van het centrum van Kaatsheuvel, waardoor er door de hoge mate van functiemenging sprake is van een gemengd gebied. Voor de inwerktreding van de Omgevingswet werd gebruik gemaakt van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (2009) om aan te tonen of geluid, geur, gevaar en stof relevant waren voor een ontwikkeling. De VNG-brochure was gebaseerd op een systeem met toetsing op basis van richtafstanden, waarbij de richtafstand afhankelijk is van de milieucategorie van planologisch toegestane bedrijvigheid en de omgevingskenmerken.

Op basis van de huidige situatie wordt bepaald of bedrijven worden beperkt in hun bedrijfsvoering en of ter plaatse van de woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Naast de gevolgen voor de huidige bedrijfsactiviteiten zijn de gevolgen van de beoogde ontwikkeling voor de maximale milieuruimte op de bedrijfspercelen onderzocht.

De binnen het plangebid beoogde commerciële functies worden getypeerd als een (potentieel) milieuhinderlijke functie. Deze functie is zelf niet milieugevoelig. De mogelijk te maken commerciële functies vallen in milieucategorie 2 met een bijbehorende richtafstand van 0 meter in gemengd gebied. Aan deze

richtafstand wordt ten opzichte van de nieuwe woningen binnen het plangebied vanzelfsprekend voldaan.

De beoogde bestemmingswijziging zal voor de omliggende percelen buiten het plangebied zonder meer leiden tot extra beperkingen van de mogelijkheden wanneer een bedrijf in de toekomst de activiteiten wil wijzigen of uitbreiden. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft verschillende keren geoordeeld dat een gemeente in redelijkheid een groter gewicht heeft mogen toekennen aan het belang van woningbouw en dat aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De gemeente kan wel overwogen de maximale milieuruimte bepreken van bedrijfspercelen.

Maximale milieuruimte
Rond het projectgebied zijn verschillende percelen met de bestemming bedrijf detailhandel aanwezig. Met de beoogde ontwikkelingen komen woningen dichterbij deze percelen te liggen. Hiermee wordt de maximale milieuruimte van deze bedrijven mogelijk beperkt.

Detailhandel
Ter plaatse van de bestemming detailhandel is detailhandel en dienstverlening mogelijk. Ook zijn andere functies mogelijk zoals kantoren, supermarkt en bouwmarkt wanneer dit is aangeduid met een aanduiding. Detailhandel en dienstverlening kent een over het algemeen milieucategorie 1 met een richtafstand van 10 meter. Op basis van de staat van bedrijfsactiviteiten uit het bestemmingsplan Centrum Kaatsheuvel zijn alleen Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten detailhandel met milieucategorie 2. Gezien aangegeven is dat supermarkten en bouwmarkten alleen mogelijk zijn met een een specifeke aanduiding kan voor de bestemming detailhandel zonder specifieke aanduiding met een hogere milieucategorie uitgegaan worden van milieucateogire 1. De maximale milieuruimte is hiermee beperkt zeker gezien de richtafstand in gemengd gebied 0 meter is voor geluid en geur, voor gevaar is dit in gemengd gebied wel 10 meter. Hiermee wordt de maximale milieuruimte van de detailhandel (zonder specifieke aanduiding) nauwelijks beperkt.

In de omgeving zijn geen percelen aanwezig met een specifieke aanduiding waarbij niet voldaan wordt aan de richtafstand. Ten westen van het projectgebied geldt een specifieke aanduiding supermarkt (Jan de Rooijstraat 15A). Een supermarkt heeft op basis van de staat van bedrijfsvoering een richtafstand van 0 meter in gemengd gebied waaraan voldaan wordt. Ten oosten van het projectgebied geldt een specifieke aanduiding bouwmarkt. Hiervoor geldt milieucategorie 2 met een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. De afstand tot de dichtstbijzijnde woning (bouwvlak) in het projectgebied is circa 40 meter waaraan voldaan wordt.

Bedrijf
Voor het bedrijfsperceel (parkeerplaats) ten westen van het projectgebied en het perceel Hoofdstraat 97A en de bedrijfspercelen ten oosten van het projectgebied (Schotsestraat 6, Poolsestraat 13 t/m 13a, 15 en 17) geldt dat hier bedrijven t/m milieucategorie 2 mogelijk zijn. Voor deze percelen geldt dat met de beoogde ontwikkelingen woningen dichterbij aanwezig zullen zijn. Hiermee worden zij mogelijk beperkt in hun maximale milieuruimte. Nu geldt voor bedrijven t/m milieucategorie 2 over het algemeen mogelijk zijn naast woningen. De afstand van het bedrijfsperceel tot de dichtstbijzijnde woning (bouwvlak) is weergegeven in tabel 5.1. De milieuruimte voor de percelen worden dan ook lichtelijk beperkt. Voor met name de Poolsestraat 15 geldt dat met de specifieke vorm van bedrijf fineer- en plaatmaterialenfabriek de milieuruimte beperkt wordt.

Voor de bedrijfspercelen ten noorden van het projectgebied geldt dat hier bedrijven t/m maximaal milieucategorie 3.2 mogelijk zijn. Hiervoor geldt een richtafstand van 50 meter in gemengd gebied (gevaar is bij deze milieucategorie niet maatgevend). Door de beoogde ontwikkeling komen milieugevoelige gebouwen dichterbij de bedrijfspercelen te liggen waarmee ze beperkt worden in hun maximale milieuruimte. Bedrijfspercelen t/m 50 meter van de woningen (bouwvlak) in het projectgebied worden beperkt in hun maximale milieuruimte. Dit zijn de percelen: Schotsestraat 3 t/m 5, 7 en Canadesestraat 2. In tabel 5.1 zijn de maximale planologische mogelijkheden weergegeven met richtafstand en de richafstand van het bedrijfsperceel tot de dichtstbijzijnde woning (bouwvlak) in het projectgebied. Hieruit blijkt dat de maximale milieuruimte van deze bedrijfspercelen lichtelijk beperkt worden.

Tabel 5.1 Maximale milieuruimte

Bedrijfsperceel	Maximale planologische mogelijkheden	Richtafstand gemengd gebied	Afstand tot woning plangebied
Parkeerterrein ten westen van het plangebied	Bedrijf; milieucategorie 2	10 meter (gevaar: 30 meter)	12 meter
Hoofdstraat 97A	Bedrijf; milieucategorie 2	10 meter (gevaar: 30 meter)	5 meter
Schotsestraat 6	Bedrijf; milieucategorie 2	10 meter (gevaar: 30 meter)	6 meter
Poolsestraat 13 t/m 13a	Bedrijf; milieucategorie 2	10 meter (gevaar: 30 meter)	6 meter
Poolsestraat 15	Bedrijf; milieucategorie 2 en specifieke vorm van bedrijf – fineer- en plaatmaterialenfabriek	10 meter (gevaar: 30 meter) 50 meter (geur en geluid)	6 meter
Poolsestraat 17	Bedrijf; milieucategorie 2	10 meter (gevaar: 30 meter)	6 meter
Schotsestraat 3 t/m 5	Bedrijventerrein; bedrijf t/m categorie 3.2	50 meter	47 meter
Schotsestraat 7	Bedrijventerrein; bedrijf t/m categorie 3.2	50 meter	42 meter
Canadesestraat 2	Bedrijventerrein; bedrijf t/m categorie 3.2	50 meter	45 meter

Met de beoogde ontwikkeling wordt de maximale milieuruimte van bedrijven in de omgeving beperkt ten behoeve van de woningbouw. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft verschillende keren geoordeeld dat een gemeente in redelijkheid een groter gewicht heeft mogen toekennen aan het belang van woningbouw en dat aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. In de paragraaf 4.1.3 is beschreven dat in de regio sprake is van een grote woningbehoefte. Ook wordt in de woonvisie (paragraaf 4.4.2) de planlocatie aangeduid als gebied met mogelijkheden voor herstructurering en transformatie inclusief woningbouw. De gemeente kan daarmee de maximale milieuruimte beperken van de omliggende bedrijfspercelen.

Voor de percelen waarbij de maximale milieuruimte beperkt wordt geldt daarnaast dat mogelijk sprake is van nadeelcompensatie. Eventuele nadeelcompensatie kan onderzocht worden in een risicoanalyse nadeelcompensatie waarbij naast beperking van de milieuruimte ook andere factoren meegewogen worden.

Huidig gebruik

In de analyse van het huidig gebruik wordt bepaald of bedrijven in de huidige bedrijfvoering worden beperkt en ter plaatse van de woning sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Ook concrete plannen voor de uitbreiding of wijzing van bedrijfsactiviteiten dienen in die beoordeling te worden betrokken. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden die behoren tot de bedrijfstype van de huidige bedrijven op de

bedrijfspercelen.

Omdat er sprake is van een gemengd gebied, kunnen de richtafstanden (met uitzondering van gevaar) met één afstandsstap verkleind worden. Door de gemeente/OMWB is een analyse gemaakt van de verschillende omliggende bedrijven. Deze analyse is hieronder in tabel 5.2 weergegeven. Voor een aantal bedrijven wordt niet voldaan voor wat betreft de richtafstanden. Deze bedrijven worden in deze paragraaf nader geanalyseerd.

Tabel 5.2 Analyse milieucategorie bepaling bedrijventerrein

Milieucategorie bepaling bedrijventerrein Kaatsheuvel, Loon op Zand

Locatie	Bepaalde/feitelijke milieucategorie	Richtafstand (in meters)	Werkelijke afstand tot plangebied (in meters)	Voldoet feitelijk?
Schotsestraat 7	2	10	17	Ja
Schotsestraat 9	3.2	50	18	nee
Schotsestraat 11	3.2	50	17	nee
Schotsestraat 17 (17/19/21/verzetstraat 13)	1	0	17	ja
Verzetstraat 10	3.1	30	17	nee
Verzetstraat 11	1	0	60	ja
Canadesestraat 2	2	10	17	ja
Canadesestraat 4	2	10	45	ja
Engelsestraat 2d	3.2	50	45	nee
Engelsestraat 2/2a	2	10	80	ja
Engelsestraat 2b	3.1	30	60	ja
Engelsestraat 2c	2	10	48	ja
Engelsestraat 4/4a	3.2	50	68	ja
Engelsestraat 6	2	10	52	ja
Verzetstraat 6	3.2	50	60	ja
Verzetstraat 8	-	-	-	-

Locatie	Inschatting milieucategorie	Richtafstand van de milieucategorie voor gemengd gebied (meters)	Ingeschatte afstand tot plangebied Woningbouw Schotsestraat-Hoofdstraat (meters)	Voldoet feitelijk?	Voldoet met welke milieucategorie aan afstand tot plangebied?
Jan de Rooijstraat 45/Schotsestraat 1*	3.1	30	20	nee	2
Schotsestraat 3*	3.2	50	12	nee	2
Schotsestraat 5*	3.2	50	12	nee	2
Schotsestraat 4	2	10	Ligt in het beoogde plangebied	-	-
Schotsestraat 4a	1	0	Ligt in het beoogde plangebied	-	-
Schotsestraat 4c	1	0	Ligt in het beoogde plangebied	-	-
Schotsestraat 6a	1	0	Ligt in het beoogde plangebied	-	-
Schotsestraat 6b	2	10	Ligt in het beoogde plangebied	-	-
Schotsestraat 6c	2	10	Ligt in het beoogde plangebied	-	-
Poolsestraat 15	1	0	0	ja	-

Locatie	Type bedrijf	Inschatting milieucategorie	Richtafstand gemengd gebied (meters)	Afstand tot bouwvlak nieuwe woningen (meters)	Voldoet feitelijk?
Schotsestraat 6 Broekhuizen Automaterialen B.V.	Groothandel en handelsbemiddeling in auto-onderdelen en -accessoires (geen banden)	2	10	8	nee
Poolsestraat 13 t/m 13a V.O.F. H.A.C. Jansen	Handel in en reparatie van personenauto's en lichte bedrijfsauto's	2	10	8	nee
Poolsestraat 17 ACS Nederland	Groothandel en handelsbemiddeling in auto-onderdelen en accessoires (geen banden)	2	10	8	nee

Schotsestraat 9

Aan de Schotsestraat 9 vindt de opslag en onderhoud van foodtrucks plaats en is een kleinschalige autohandel gevestigd. Feitelijk is sprake van activiteiten in VNG milieucategorie 2. Omdat alle voorzieningen van eerdere activiteiten nog aanwezig zijn, moet nog steeds worden uitgegaan van milieucategorie 3.2. De afstand tot beoogde woningen binnen het projectgebied bedraagt meer dan 50 meter. Om die reden mag worden aangenomen dat het perceel Schotsestraat 9 geen belemmering vormt en de activiteiten op dit perceel niet belemmerd worden.

Schotsestraat 11

Aan de Schotsestraat 11 is een autogarage aanwezig, waarbij feitelijk sprake is van activiteiten in VNG milieucategorie 2. Schotsestraat 11 ligt verder weg dan Schotsestraat 9 en op basis van VNG milieucategorie 3.2 mag worden aangenomen dat dit perceel geen belemmering vormt en de activiteiten op dit perceel niet belemmerd worden.

Verzetstraat 10

Aan de Verzetstraat 10 is een bedrijf in droogijs gevestigd, feitelijk VNG milieucategorie 3.1, bestemd als VNG milieucategorie 3.2. De afstand tot het projectgebied bedraagt circa 90 meter. Op basis van VNG milieucategorie 3.2 mag daarom worden aangenomen dat het perceel Verzetstraat 10 geen belemmering vormt en de activiteiten op dit perceel niet belemmerd worden.

Engelsestraat 2d

Aan de Engelsestraat 2d vindt momenteel opslag van autowrakken plaats, feitelijk VNG milieucategorie 2, bestemd als VNG milieucategorie 3.2. Voor milieucategorie 3.2 geldt in een gemengd gebied een aan te houden richtafstand van 50 meter. De afstand tot het projectgebied bedraagt circa 50 meter en op basis van VNG milieucategorie 3.2 mag worden aangenomen dat het perceel Verzetstraat 10 geen belemmering vormt en de activiteiten op dit perceel niet belemmerd worden.

Jan de Rooijstraat 45 / Schotsestraat 1-3-5

Op deze percelen zijn VNG milieucategorien aanwezig van 3.1/3.2 (3.2 toegestaan). Het aspect geluid is bepalend. Aan de voorzijde van deze percelen (Schotsestraat) vinden alleen verkeersbewegingen plaats. Overige activiteiten vinden in hoofdzaak binnen plaats (ook de meubelmakerij aan de Schotsestraat 5). De

omvang is zodanig dat mag worden verwacht dat ter plaatse van het projectgebied aan richtwaarde van 50 dB(A) kan worden voldaan.

Schotsestraat 2

Ten westen van de locatie bevindt zich de supermarkt Aldi. Maatgevend voor een supermarkt is het aspect geluid. De bevoorrading van de supermarkt vindt aan de Jan de Rooijstraat plaats, op circa 40 meter van de beoogde woningen. Daarnaast zijn er op kortere afstand van de laad- en losplaats van de Aldi momenteel al woningen gelegen. De afstand tot het parkeerterrein van de supermarkt is ten minste 10 meter. Hiermee wordt er voldaan aan de richtafstanden voor een supermarkt.

Aan de oostelijke gevel van de supermarkt zijn in de huidige situatie buitenunits van airco's gesitueerd. Het geluidsniveau van deze buitenunits mag conform de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving niet hoger zijn dan 40 dB op omliggende percelen. De beoogde situering van woningen binnen het plangebied zorgt niet voor een veranderende situatie.

Hoofdstraat 97

Aan de Hoofdstraat 97 bevindt zich momenteel een hobbyruimte A.W.J.G. Smulders. De kortste afstand van deze hobbyruimte tot de beoogde woningen bedraagt circa 5 meter. De activiteiten die in de hobbyruimte plaatsvinden zijn qua aard en omvang kleinschalig en vinden bovendien inpandig plaats. Hierdoor kan worden gesteld dat het geluid vanwege de hobbyruimte ruimschoots voldoet aan de standaardwaarde van 50 dB(A), voorheen de richtwaarde voor geluid. Geluid vormt daardoor geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling binnen het projectgebied.

Poolsestraat 10

Aan de Poolsestraat 10 zit een bouw- en houtmarkt. Het buitenterrein zit aan de Schotsestraat, niet direct langs het projectgebied. Om die reden mag worden aangenomen dat het geluid vanwege de bouw- en houtmarkt voldoet aan de standaardwaarde van 50 dB(A), voorheen de richtwaarde voor geluid. Ook geldt aan de oostkant van het projectgebied de bestemming bedrijf waar maximaal VNG milieucategorie 2 is toegestaan. Hierbij geldt een richtafstand van 10 meter in een gemengd gebied. Hier wordt aan voldaan.

Schotsestraat 6

Aan de Schotsestraat 6 is een groothandel en handelsbemiddeling in auto-onderdelen en -accessoires (geen banden) aanwezig. Dit is ingedeeld in milieucategorie 2. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. Het bouwvlak voor de beoogde woningen ligt op 8 meter van het bedrijfsperceel. Het aspect geluid is bepalend. Aan de voorzijde van dit perceel (Poolsestraat en Schotsestraat) vindt het laden en lossen plaats. Dit ligt op voldoende afstand om te voldoen aan de richtafstand en de activiteiten worden afgeschermd door de bedrijfsbebouwing. De overige activiteiten vinden inpandig plaats. Vanwege de beperkte omvang van het bedrijfsperceel, de activiteiten inpandig plaatsvinden en het laden en lossen aan de andere zijde van het gebouw plaatsvinden mag worden aangenomen dat ter plaatse van de beoogde woninggevel aan de richtwaarde van 50 dB(A) wordt voldaan.

Poolsestraat 13 t/m 13a

Aan de Poolsestraat 13 t/m 13a is een handel in en reparatie van personenauto's en lichte bedrijfsauto's

aanwezig. Dit is ingedeeld in milieucategorie 2. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. Het bouwvlak voor de beoogde woningen ligt op 8 meter van het bedrijfsperceel. Het aspect geluid is bepalend. Aan de voorzijde van dit perceel (Poolsestraat) en aan de zuid zijde vindt het laden en lossen plaats. De zuidzijde van het bedrijfsperceel ligt op 10,5 meter van het dichtstbijzijnde bouwvlak voor woningbouw en is afgeschermd met een muur. De overige activiteiten vinden binnen plaats. Vanwege de beperkte omvang van het bedrijfsperceel, de activiteiten inpandig plaatsvinden en het laden en lossen afgeschermd door een muur op grotere afstand plaats vinden mag worden aangenomen dat ter plaatse van de beoogde woninggevel aan de richtwaarde van 50 dB(A) wordt voldaan.

Poolsestraat 17

Aan de Poolsestraat 17 is een groothandel en handelsbemiddeling in auto-onderdelen en accessoires (geen banden) aanwezig. Dit is ingedeeld in milieucategorie 2. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. Het bouwvlak voor de beoogde woningen ligt op 8 meter van het bedrijfsperceel. Het aspect geluid is bepalend. Aan de voorzijde van dit perceel (Poolsestraat) vindt het laden en lossen plaats. Dit ligt op voldoende afstand om te voldoen aan de richtafstand en de activiteiten worden afgeschermd door de bedrijfsbebouwing. De overige activiteiten vinden inpandig plaats. Vanwege de beperkte omvang van het bedrijfsperceel, de activiteiten inpandig plaatsvinden en het laden en lossen aan de andere zijde van het gebouw plaatsvinden mag worden aangenomen dat ter plaatse van de beoogde woninggevel aan de richtwaarde van 50 dB(A) wordt voldaan.

5.3.3 Conclusie

Rondom het projectgebied liggen diverse bedrijven met een bedrijfsmatige bestemming. Op basis van de maximale planologische situatie kan niet overal worden voldaan aan de richtafstanden tot de beoogde woningen zoals die voorheen werden toegepast op basis van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering. Op basis van milieugegevens zoals aangeleverd door gemeente Loon op Zand / Omgevingsdienst, is echter niet elk(e) bedrijf/activiteit in bedrijf volgens de maximale planologische situatie.

In alle gevallen is geluid het maatgevende aspect . Op basis van een globale inschatting kan worden geconcludeerd dat de omliggende bedrijven kunnen voldoen aan de standaardwaarden voor geluid zoals opgenomen in (het tijdelijk deel van) het Omgevingsplan. Het aspect geluid door activiteiten wordt nader beschreven in paragraaf 5.8. Geconcludeerd wordt dat, op basis van de feitelijk vergunde situatie, voldaan wordt aan de aan te houden richtafstanden. Er worden geen bedrijven in hun bedrijfsvoering beperkt en de beoogde woningen zullen geen significante hinder ervaren als gevolg van de bedrijvigheid.

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling zal de maximale milieuruimte van een aantal bedrijfspercelen worden beperkt. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft verschillende keren geoordeeld dat een gemeente in redelijkheid een groter gewicht heeft mogen toekennen aan het belang van woningbouw en dat aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. In de paragraaf 4.1.3 is beschreven dat in de regio sprake is van een grote woningbehoefte. Ook wordt in de woonvisie (paragraaf 4.4.2) de planlocatie aangeduid als gebied met mogelijkheden voor herstructurering en transformatie inclusief woningbouw. De gemeente kan daarmee de maximale milieuruimte beperken van de omliggende bedrijfspercelen. Wel geldt mogelijk nadeelcompensatie als gevolg van het plan door de beperking van de maximale milieuruimte.

5.4 Water en watersystemen

5.4.1 Wettelijk kader

Een omgevingsplan moet ook worden getoetst aan de instructies van de omgevingsverordening van het waterschap en de provincie. De waterbeheerder voor deze locatie is waterschap Brabantse Delta. De gemeente of initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het opstellen van de uitwerking, mogelijke effecten en de te nemen maatregelen om aan te tonen dat wordt voldaan aan de normen. De gemeenten kunnen strengere normen opnemen in het omgevingsplan. Dit is altijd maatwerk en gebiedsafhankelijk.

Bij de vaststelling van het omgevingsplan moet de gemeente voor het waterbelang de opvattingen van de waterbeheerder betrekken. Dit volgt uit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.3 van het Bkl. De weging van het waterbelang geldt bij het vaststellen van het omgevingsplan. Dit volgt uit artikel 5.37 van het Bkl. Voor dit omgevingsplan geldt:

- Bebouwing in werkingsgebieden van keringen en andere waterstaatswerken;
- Waterketen, relatie met de afvoer van afvalwater.

Er gelden geen regels voor hoe de gemeente de waterbeheerder hierbij betrekt. De gemeente is vrij om hier zelf invulling aan te geven.

Aanvullende instructieregels:
Voor een aantal specifieke rijksbelangen stelt het Bkl aanvullende instructieregels. Deze zijn:

- Bescherming van primaire waterkeringen, artikel 5.38 Bkl;
- Behoud waterveiligheid grote rivieren, artikel 5.46 van het Bkl;

5.4.1.1 Waterschap

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwantiteits en -kwaliteitsbeheer) in het projectgebied. Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het Waterbeheerprogramma 2022-2027. In dit waterbeheerprogramma richt het waterschap die koers vooral op duurzaamheid en het beperken van de gevolgen van de klimaatverandering.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'Hydrologische uitgangspunten bij Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen, 2015'. Per maart 2021 zijn de regels rondom afkoppeling van verhard oppervlak aangescherpt.

In de Keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- Het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m^2 is, of;
- De toename van verhard oppervlak maximaal 500 m^2 is, of;
- De toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak;

- De toename van verhard oppervlak groter dan 500 m^2 tot en met 10.000 m^2 is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale compensatie conform de rekenregel:

benodigde compensatie (in m^3) = toename verhard oppervlak (in m^2) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m)

De voorziening voldoet aan de volgende eisen:
- De bodem van de voorziening ligt boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG);
- De afvoer uit de voorziening vindt plaats via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;

Daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om beschadiging van het oppervlaktewaterlichaam te voorkomen.

5.4.1.2 Gemeentelijk kader

Het programma water- en riolering (2021-2024) en het milieubeleidsplan vormen het beleidskader riolering en water op gemeentelijk niveau. Het beleid met betrekking tot hemelwater is vastgelegd in de Verordening hemelwater Loon op Zand.

5.4.2 Toetsing

Huidige situatie

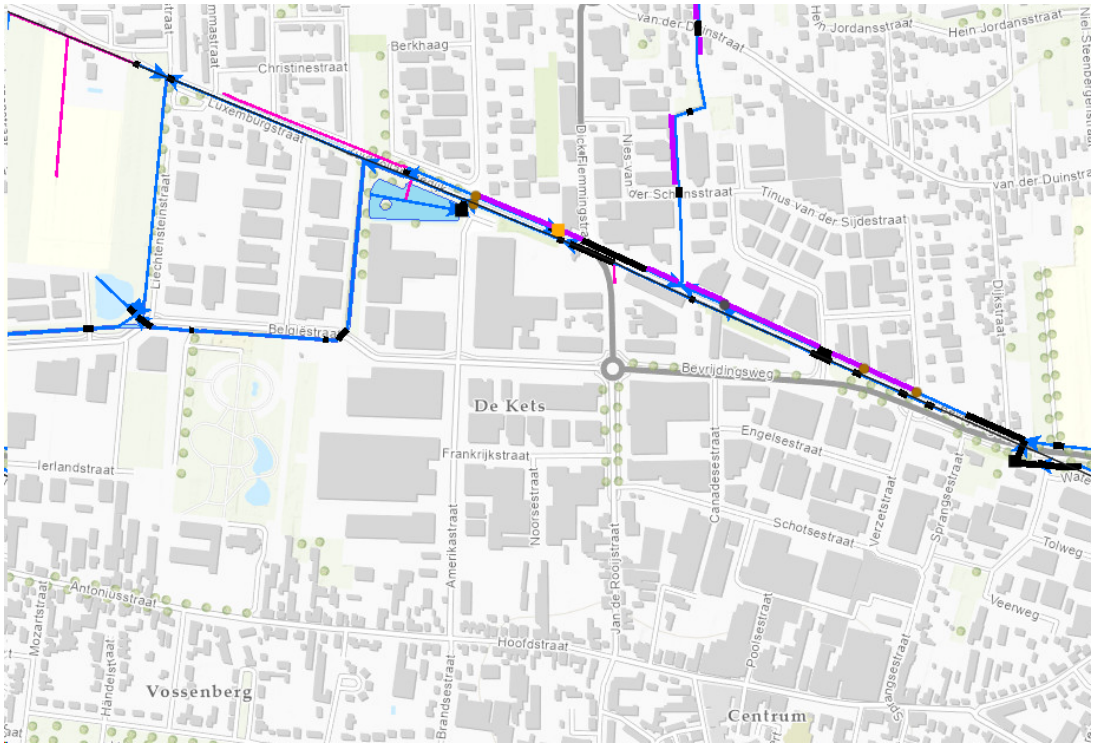
Het projectgebied is in totaal circa 11.802 m² groot en bestaat hoofdzakelijk uit bestaande bedrijfsbebouwing. Het projectgebied is, op enkele kleinschalige plantsoenen na, volledig verhard.

Bodem en grondwater

Het projectgebied maakt geen deel uit van een waterwingebied of een grondwaterbeschermingsgebied. Vanwege de ligging binnen de bebouwde kom is het projectgebied niet gekarteerd. Ten noorden van het projectgebied bestaat de bodem uit hoge zwarte enkeerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand. Ten westen van het projectgebied is sprake van grondwatertrap VIo. Dit betekent dat de gemiddelde kleinste diepte (GHG) op 66 centimeter onder maaiveld ligt. De gemiddelde grootse diepte (GLG) bevindt zich op circa 175 centimeter onder maaiveld. Het maaiveld is gelegen tussen 4,6 en 5 meter boven NAP.

Waterkwantiteit

Conform de Legger van de waterschapsverordening van het waterschap Brabantse Delta bevinden zich in en in de omgeving van het projectgebied geen watergangen, zie figuur 5.1.



Figuur 5.1 Uitsnede legger uit waterschapsverordening van waterschap Brabantse Delta

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Binnen het projectgebied of in de nabije omgeving liggen geen oppervlaktewaterlichamen die zijn aangewezen vanuit de Kaderrichtlijn Water. Er bevinden zich geen natte ecologische verbindingszone zoals opgenomen in het (provinciale) Natuurnetwerk Nederland binnen of in de nabijheid van het projectgebied.

Veiligheid en waterkeringen

Het projectgebied bevindt zich niet binnen de kern- en beschermingszone van waterkeringen. Het gehele projectgebied ligt binnendijks.

Afvalwaterketen en riolering

De bestaande bebouwing is aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel.

Toekomstige situatie

De ontwikkeling bestaat uit het mogelijk maken van 118 woningen en commerciële ruimtes. Voor de inrichting van het gebied wordt verwezen naar paragraaf 2.3. De beoogde nieuwe inrichting voorziet ook in de toevoeging van groen hetgeen een waardevolle verbetering is ten opzichte van de bestaande situatie. Onder het kopje waterkwantiteit hieronder wordt daar nader op ingegaan.

Bodem en grondwater

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen gevolgen voor bodem en grondwater.

Waterkwantiteit

Met de ontwikkeling is er geen sprake van een toename aan verharding van meer dan 500 m^2. Verplichte compensatie is derhalve niet aan de orde.

Binnen het planvoornemen wordt water wel op een duurzame manier ingepast. Water wordt namelijk op diverse plekken binnen het projectgebied tijdelijk geborgd en vervolgens vertraagd en gescheiden afgevoerd. Dit vindt plaats op plekken waar naast waterberging ook ander gebruik mogelijk is, hoofdzakelijk in de plantvakken en op groen/sedumdaken. Door vergroening en/of ontharding van het projectgebied is er een meer natuurlijke wijze van hemelwaterinfiltratie mogelijk. Bij grote piekbuien wordt het teveel aan water via een overstort afgevoerd.

Waterveiligheid

Het projectgebied is niet in de beschermingszone van een waterkering gelegen. De ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de waterveiligheid in de omgeving.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is het van belang om duurzame, niet-uitloogbare materialen te gebruiken, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Afvalwaterketen en riolering

Conform de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting,
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar RWZI.

Klimaatadaptatie

Het maaiveld bevindt zich op ruim 4 meter boven NAP. Er is daarom weinig kans op overstromingen ter plaatse van de beoogde ontwikkeling. Door de hoogteligging in combinatie met de groene omgeving is ook de kans op wateroverlast bij hevige neerslag klein. Daarnaast is vanwege de grote hoeveelheid water en groen in de directe omgeving van het projectgebied de kans op hittestress beperkt.

5.4.3 Conclusie

De locatie is niet in een beschermingszone van een watergang of waterkering gelegen. Er is sprake van een afname van het verhard oppervlak en de toevoeging van groen, waardoor watercompensatie niet nodig is. Het maaiveld is op voldoende hoogte gelegen waardoor er weinig kans is op overstromingen.

5.5 Mobiliteit en parkeren

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect verkeer en parkeren.

5.5.1 Verkeer

Verkeersgeneratie

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling is gebruik gemaakt van kencijfers afkomstig uit CROW-publicatie 744 'parkeerkencijfers 2024'. Voor het bepalen van de te hanteren kencijfers wordt op basis van CBS-data voor de gemeente Loon op Zand een stedelijkheidsgraad van 'matig stedelijk' aangehouden. De ligging van het projectgebied is gedefinieerd als 'centrum'. Tenslotte wordt op basis van de omgevingsadressendichtheid en het gemiddelde autobezit binnen de gemeente Loon op Zand conform het CBS per kencijfer het maximum van de bandbreedte aangehouden.

Als onderdeel van de beoogde ontwikkeling komen meerdere bestaande functies te vervallen, waardoor saldering van toepassing is. Een van de te vervallen bestaande functies betreft een autowascenter. Vanuit het CROW zijn geen kencijfers beschikbaar voor wasstraten of vergelijkbare functies. In plaats daarvan is uitgegaan van specifieke ervaringscijfers, waaruit blijkt dat er gemiddeld 30 auto's per dag gebruik maken van het autowascenter. Rekening houdende met aankomst en vertrek komt dit neer op een verkeersgeneratie van 60 mvt/etmaal.

De verkeersgenenratie van de bestaande en beoogde situatie is weergegeven in tabel 5.3.

Tabel 5.3 Verkeersgeneratie projectgebied bestaande en beoogde situatie

Bestaande situatie			
Functie	Aantal	Kencijfer	Weekdag (mvt/etmaal)
Bedrijf, arbeidsintensief/bezoekersextensief	6.273 m² bvo	8 per 100 m² bvo	501,8
Koop appartement, >100 m² bvo	1 woning	7,2 per woning	7,2
Buurt- en dorpscentrum	30 m² bvo	64 per 100 m² bvo	19,2
Autowascenter	n.v.t.	n.v.t.	60
Totaal bestaand			588,2
Beoogde situatie			
Functie	Aantal	Kencijfer	Weekdag (mvt/etmaal)
Koop huis, vrijstaand	3 woningen	8,1 per woning	24,3
Koop huis, tussen/hoek	13 woningen	7,2 per woning	93,6
Koop appartement, >100 m² bvo	11 woningen	7,2 per woning	79,2
Koop appartement, 75 – 100 m² bvo	28 woningen	5,5 per woning	154
Koop appartement, <75 m² bvo	33 woningen	4,7 per woning	155,1
Huur appartement, sociale huur <75 m² bvo	30 woningen	3,6 per woning	108
Bedrijfsverzamelgebouw	880 m² bvo	6,2 per 100 m² bvo	54,6
Totaal beoogd			668,8
Toename (beoogd – bestaand)			80,5

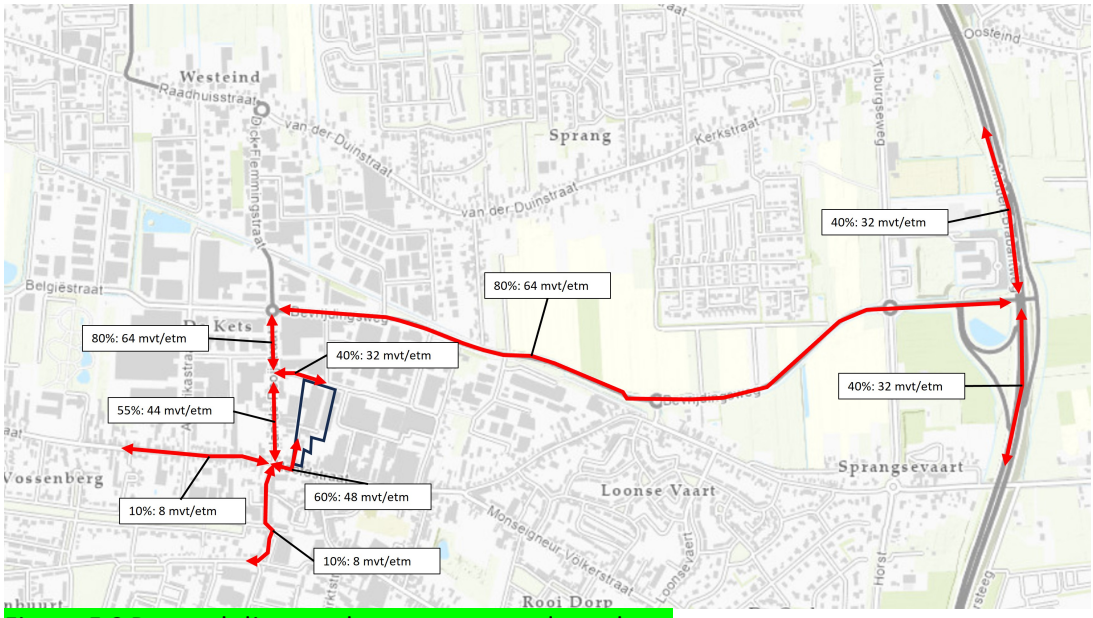
Op basis van bovenstaande tabel zorgt de beoogde ontwikkeling voor een verkeerstoename van 81 mvt/etmaal gedurende een gemiddelde weekdag.

Verkeerstoedeling en afwikkeling

De beoogde ontwikkeling wordt ontsloten via twee ontsluitingsroutes. Het grootste gedeelte van de bestaande en beoogde functies worden ontsloten via de noordzijde van het projectgebied op de Schotsestraat. Aan de zuidwestzijde van het projectgebied is een aansluiting op de Hoofdstraat aanwezig, welke in de bestaande

situatie wordt gebruikt door het autowascenter en via waar in de beoogde situatie het verkeer van de 30 sociale huurappartementen kleiner dan 75 m² bvo wordt ontsloten.

Voor het bepalen van de toedeling van het gegenereerde verkeer is gebruik gemaakt van de navigatietool van Google Maps. In de onderstaande afbeelding is de beoogde verkeerstoedeling weergegeven.



Figuur 5.2 De toedeling van het gegenereerde verkeer

Voor het bepalen van het effect van de beoogde verkeerstoename op het omliggende wegennet zijn verkeersgegevens van de autonome verkeersintensiteiten verzameld. Voor een aantal wegvakken zijn verkeersgegevens beschikbaar vanuit verkeerstellingen uit 2019 en 2022. Voor de overige wegvakken wordt gebruik gemaakt van verkeersgegevens afkomstig uit het BBMA verkeersmodel 2030 van de provincie Noord-Brabant. Voor het beoordelen van de verkeersafwikkeling is de situatie 10 jaar na planrealisatie van belang. Voor de beoogde ontwikkeling wordt daarom uitgegaan van het toekomstjaar 2035. Voor het doorrekenen van de verkeersintensiteiten van het basisjaar naar het toekomstjaar is gebruik gemaakt van een standaard autonome groei van 1% per jaar. In de onderstaande tabel zijn de verkeersintensiteiten van de ontsluitende wegen in het toekomstjaar weergegeven in de autonome situatie en na toevoeging van de planbijdrage.

Tabel 5.4 Verkeersintensiteit autonome situatie met en zonder planbijdrage voor een gemiddelde weekdag

Wegvak	Tussen	Bron	Intensiteit autonoom basisjaar	Intensiteit autonoom toekomstjaar (2035)	Planbijdrage	Intensiteit toekomstjaar (2035) incl. plan	Aandeel planbij-drage (%)
Schotse-straat	Projectloca-tie en Jan de Rooijstraat	BBMA ver-keersmodel 2030	4.500	4.730	+81	4.810	+1,7%
Jan de Rooijstraat	Bevrijdings-weg en Schotse-straat	BBMA ver-keersmodel 2030	5.600	5.886	+64	5.950	+1,1%
Jan de Rooijstraat	Schotse-straat en Hoofdstraat	Verkeerstel-ling mei/juni 2022	6.239	7.101	+16	7.117	+0,2%
Hoofdstraat	Brande-straat en Raadhuis-straat	BBMA ver-keersmodel 2030	1.000	1.051	+8	1.059	+0,8%
Raadhuis-straat	Hoofdstraat en Bern-dijksestraat	Verkeerstel-ling mei/juni 2022	7.420	8.445	+8	8.453	+0,1%
Bevrijdings-weg	Jan de Rooijstraat en Nies van der Schans-straat	Verkeerstel-ling mei 2019	8.429	9.884	+64	9.948	+0,7%
Bevrijdings-weg	Nies van der Schans-straat en Vaartstraat	Verkeerstel-ling mei/juni 2022	10.376	11.809	+72	11.881	+0,6%
Bevrijdings-weg	Vaartstraat en Tilburg-seweg	BBMA ver-keersmodel 2030	14.900	15.660	+64	15.724	+0,4%
Bevrijdings-weg	Tilburgse-weg en N261	BBMA ver-keersmodel 2030	16.700	17.552	+64	17.616	+0,4%
N261	Ten noor-den van Be-vrijdingsweg	BBMA ver-keersmodel 2030	73.000	76.724	+32	76.756	+0,0%
N261	Ten zuiden van Bevrij-dingsweg	BBMA ver-keersmodel 2030	71.200	74.832	+32	74.864	+0,0%

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat op alle wegvakken de beoogde ontwikkeling voor een verkeerstoename zorgt van minder dan 3%. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat het effect van de planbijdrage op de verkeersdoorstroming en verkeersveiligheid van het omliggende wegennet verwaarloosbaar is.

5.5.2 Parkeren

Normatieve parkeerbehoefte

De parkeerbehoefte van de beoogde ontwikkeling is bepaald aan de hand van de gemeentelijke parkeernormen uit de 'Uitwerking Parkeerbeleid Loon op Zand'. In de onderstaande tabel is de parkeerbehoefte van de beoogde ontwikkeling bepaald.

Tabel 5.5 Parkeerbehoefte beoogde ontwikkeling

Functie	Aantal	Parkeernorm		Parkeerbehoefte (p.p.)		
		Bewoners/ werk	Bezoekers	Bewoners/ werk	Bezoekers	Totaal
Woningen midden, 90 – 135 m² GBO	27 woningen	1,2 per woning	0,3 per woning	32,4	8,1	40,5
Woning klein 1, 75 – 90 m² GBO	28 woningen	1 per woning	0,3 per woning	28	8,4	36,4
Woning klein 2, 50 – 75 m² GBO	39 woningen	0,7 per woning	0,3 per woning	27,3	11,7	39
Woning klein 3, <50 m² GBO	24 woningen	0,4 per woning	0,2 per woning	9,6	4,8	14,4
Bedrijfsverzamelgebouw	880 m² bvo	1,1 per 100 m² bvo	0,2 per 100 m² bvo	9,68	1,76	11,44
Totaal				106,98	34,76	141,74

Bij het bepalen van de parkeerbehoefte dient altijd naar boven te worden afgerond, tenzij specifiek anders benoemd in het gemeentelijke parkeernormenbeleid. De gemeente Loon op Zand heeft geen specifieke regeling opgenomen omtrent het afronden van de parkeerbehoefte.

De normatieve parkeerbehoefte van de beoogde ontwikkeling bedraagt daarmee 142 parkeerplaatsen (waarvan 107 voor bewoners en 35 voor bezoekers). Aangetoond dient te worden dat er wordt voorzien in de realisatie van voldoende parkeergelegenheid binnen het projectgebied voor het opvangen van de parkeerbehoefte van de beoogde ontwikkeling.

Aanwezigheid en parkeeraanbod

De beoogde ontwikkeling vraagt om een zorgvuldige inpassing van parkeerfaciliteiten om zowel bewoners als bezoekers te bedienen zonder het gebied te overbelasten en met nadrukkelijk oog voor omgevingskwaliteit.

De parkeervraag fluctueert over de verschillende tijdstippen van de dag en/of de week. Met de parkeernorm kan de piekvraag worden berekend. Het aanwezigheidspercentage is dan 100%. Op andere momenten is het aanwezigheidspercentage lager dan 100% en is ook de parkeervraag lager. De aanwezigheidspercentages worden conform de 'Uitwerking Parkeerbeleid Loon op Zand' onder andere toegepast bij het opstellen van een parkeerbalans, waarbij uitwisselbaarheid van parkeercapaciteit tot de mogelijkheden behoort omdat de piekvragen van de verschillende functies in tijd niet samenvallen.

Voor alle functies binnen het projectgebied (wonen en commerciële ruimte) zijn 142 parkeerplaatsen nodig. De piek in parkeervraag ligt echter op een ander moment van de dag. Bewoners zijn namelijk met name in de late avond en nacht thuis, terwijl de parkeervraag van de bedrijven overdag ontstaat. Daarom kunnen deels parkeerplaatsen overdag toegerekend worden aan de bedrijven en in de nacht aan de woonfunctie. Het maatgevende moment in de voorliggende ontwikkeling is de nacht op een werkdag. Er zijn op het maatgevende moment conform tabel 5.6 dan afgerond 131 parkeerplaatsen nodig.

Tabel 5.6 Parkeerbehoefte projectgebied rekening houdend met aanwezigheidspercentages

Doelgroep		Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Koop-avond	**Werkdag nacht**	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Woningen	%	50%	50%	90%	80%	**100%**	60%	80%	70%
	p.p.	65,15	65,15	117,27	104,24	**130,30**	78,18	104,24	91,21
Kantoor, bedrijven	%	100%	100%	5%	5%	**0%**	0%	0%	0%
	p.p.	11,44	11,44	0,57	0,57	**0,00**	0,00	0,00	0,00
Totaal (p.p.)		76,59	76,59	117,84	104,81	**130,30**	78,18	104,24	91,21

In totaal worden binnen het projectgebied 131 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan 51 parkeerplaatsen in de parkeerkelder onder het centrale gebouw. De overige parkeerplaatsen bevinden zich aan de randen van het gebied daar waar mogelijk uit het zicht van het straatbeeld. Deze worden op een duurzame manier uitgevoerd met halfopen verharding. Op verschillende plekken in het gebied zal ruimte geboden worden voor openbare laadfaciliteiten. Hiermee wordt voldaan aan de normen zoals deze gesteld zijn door de gemeente Loon op Zand.

5.5.3 Ontsluiting

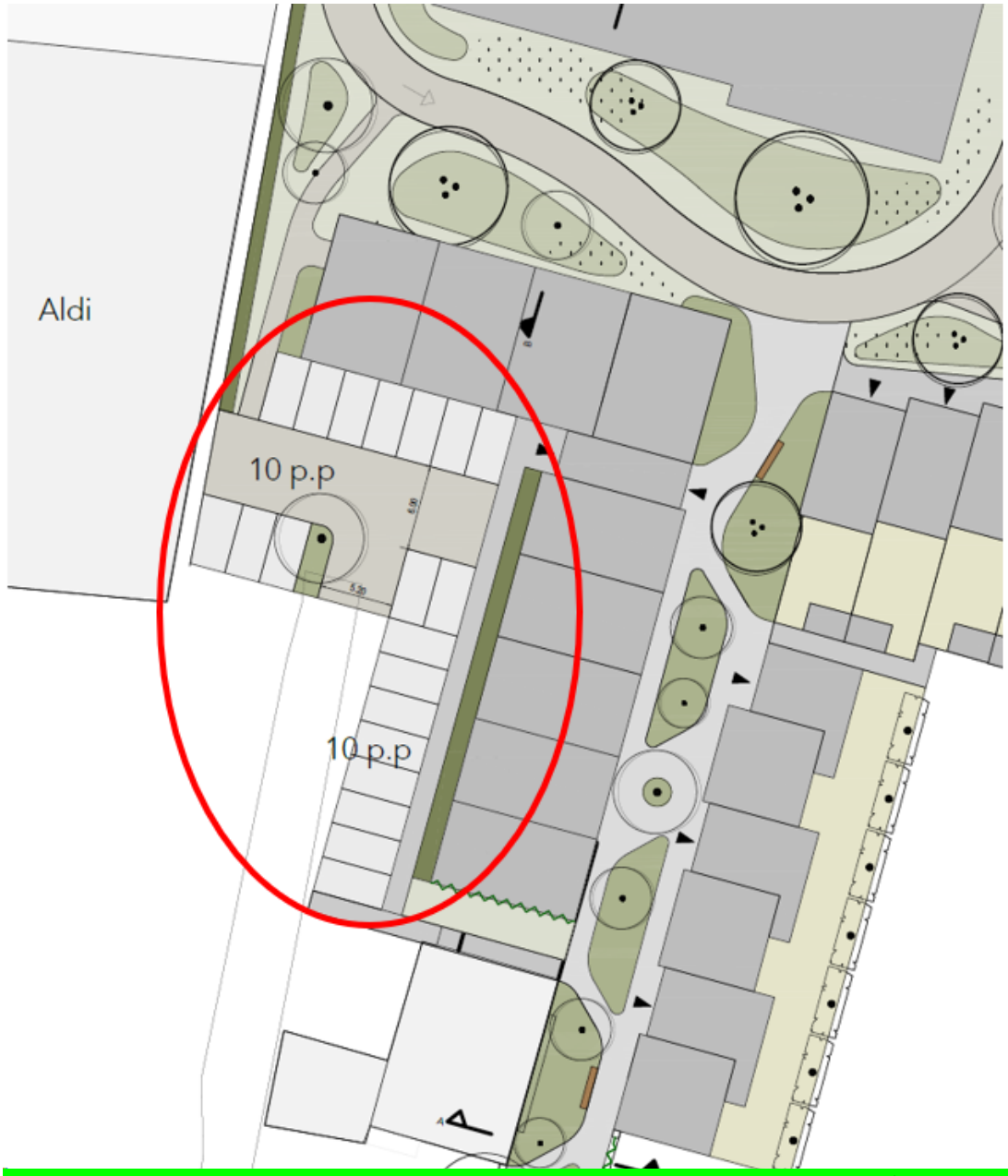
In het ontwerp staat mobiliteit centraal, waarbij de focus ligt op voetgangersvriendelijke oplossingen. Initiatiefnemer wenst een gebied te creëren waarbij de auto op bezoek is en waar wandel- en fietspaden zorgen voor een optimale verbinding.

Hoofdontsluiting vanuit de Schotsestraat

De hoofdontsluiting van het gebied vindt plaats via de Schotsestraat, wat een logische en efficiënte toegang biedt voor zowel bewoners als bezoekers. Vanuit de Schotsestraat zijn de verschillende parkeerfaciliteiten te bereiken middels een rondweg waar de auto te gast is. Deze rondweg wordt aangelegd als eenrichtingsweg rondom het centrale appartementengebouw, die tevens zal functioneren als wandelpad. Deze oplossing vermindert verkeersdrukte en bevordert de veiligheid voor voetgangers en fietsers. Door de rondweg te integreren als wandelpad wordt ervoor gezorgd dat de omgeving uitnodigend en toegankelijk blijft voor iedereen.

Ontsluiting parkeerterrein in zuidwesten van het projectgebied

In de ontwerpfase heeft afstemming met de gemeente Loon op Zand plaatsgevonden over de ontsluiting en capaciteit van het parkeerterrein in het zuidwesten van het projectgebied (figuur 5.3).



Figuur 5.3 Parkeerterrein in het zuidwestelijk gedeelte van het projectgebied (*Bron: Studio Redd)*

Deze situatie verdient in deze onderbouwing nadere aandacht. In de bestaande situatie is reeds een smalle ontsluitingsweg aanwezig tussen de percelen LOO00-L-3740 (Hoofdstraat 97) en LOO00-L-4475 (Hoofdstraat 101 t/m 103G), weergegeven in figuur 5.4. De beoogde ontwikkeling in het zuidwestelijk gedeelte van het projectgebied (realisatie 30 appartementen en aanleg 20 parkeerplaatsen) is er op gericht dat gebruik wordt gemaakt van deze ontsluitingsweg. In de huidige situatie gebeurt dit ook al, op basis van een in het verleden gevestigd recht van overpad. Aangezien dit een zakelijk recht is voor onbepaalde tijd, kan hiervan ook gebruik worden gemaakt ten gunste van de beoogde ontwikkeling.



Figuur 5.4 Bestaande ontsluitingsweg tussen percelen Hoofdstraat 97 en Hoofdstraat 101 t/m 103G *(Bron: Google Maps)*

Om te bepalen of deze ontsluiting voldoende capaciteit heeft ten behoeve van de verkeersafwikkeling voor de beoogde situatie is rekening gehouden met cumulatie van de nieuwe en de reeds bestaande verkeersbewegingen op deze weg. De verkeersbewegingen in de bestaande situatie op deze weg zijn inzichtelijk gemaakt in onderstaande tabel.

Tabel 5.7 Bestaande verkeersbewegingen over de ontsluitingsweg tussen Hoofdstraat 97 en Hoofdstraat 101 t/m 103G

Functie	**Verkeersbewegingen in mvt/etmaal)**	**Uitgangspunt (worst-case beredeneerd)**
Bestaande appartementen Hoofdstraat 101 t/m 103G (parkeerterrein met 12 parkeerplaatsen)	137,5	Aangesloten bij 25 appartementen in de CROW-categorie 'Huur, appartement vrije sector, > 100 m^2 bvo', kencijfer 5,5 mvt/etmaal per woning
Bestaand parkeerterrein ALDI (parkeerterrein met 15 personeelsparkeerplaatsen)	30	15 parkeerplaatsen personeel (uitgaande van 2 verkeersbewegingen per parkeerplaats per dag (1x ochtend, 1x avond)
Bestaand autowascenter	60	Ervaringscijfers vanuit eigenaar, uitgaande van 30 bezoekers per etmaal (heen en terug).
Bestaande bedrijfsloods (opslag) Hoofdstraat 97A	6,6	Circa 150 m^2 bvo, aangesloten bij CROW-categorie 'Bedrijf arbeidsextensitef/bezoekersextensief', kencijfer 4,4 mvt per 100 m^2 per etmaal.

Bestaand autobedrijf/garage aan Hoofdstraat 99 (perceel LOO00-L-3739)	56	Circa 700 m^2 bvo, aangesloten bij CROW-categorie 'Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief', kencijfer 8,0 mvt per 100 m^2 per etmaal.
Totaal	**290,1**	

De CROW (ASVV) geeft de volgende richtlijnen ten aanzien van bereikbaarheid en inpasbaarheid:

- Bij parkeerterreinen met meer dan 50 parkeerplaatsen moet tegelijk op- en afrijden mogelijk worden gemaakt [ASVV 10.8.2];
- Obstakelvrees ten opzichte van een gesloten wand bedraagt 1 meter (bij 30 km/u) [ASVV 5.1/2];
- Rijbaanbreedte bij ingang parkeerterrein (voor 1 auto) moet minimaal 2,30 meter zijn [15.1.9]. Daar komt de obstakelvrees vanuit zijkant voertuig bij;
- Rijbaan breedte bij 30 km/u moet minimaal 4,80 meter zijn (excl. obstakelvrees buiten de rijbaan vanaf zijkant voertuig) [ASVV 11.2].

De beschikbare ruimte van de ontsluitingsweg in de bestaande situatie is als volgt:

- Ca. 4,50 meter tussen zijgevel appartementen en trottoirband zijde Hoofdstraat 97;
- Ca. 5,30 meter tussen de 2 zijgevels bij de Hoofdstraat 97 en 101 t/m 103G;
- Ca. 4,80 meter tussen de 2 zijgevels ter hoogte van achtergevel Hoofdstraat 97.

Het aantal parkeerplaatsen wat in de toekomstige situatie op deze weg wordt ontsloten bedraagt:

- Bestaande appartementen Hoofdstraat 101 t/m 103G: 12
- Bestaande parkeerplaatsen personeel ALDI: 15
- Nieuwe beoogde parkeerplaatsen bij de appartementen: 20

In totaal gaat het daarmee om 47 parkeerplaatsen. Op basis van de CROW (ASVV) is het daarmee niet noodzakelijk om tegelijk op- en afrijden mogelijk te maken.

De ontsluitingsweg heeft een lengte van circa 50 meter. Er zitten geen bochten in die het zicht op eventueel tegemoet komende voertuigen belemmert.

Verkeersbewegingen

Voor het bepalen van de toekomstige verkeersbewegingen over de ontsluitingsweg wordt uitgegaan van de volgende (worst-case) uitgangspunten voor de verkeersgeneratie.

Tabel 5.8 Beoogde verkeersbewegingen over de bestaande ontsluitingsweg tussen Hoofdstraat 97 en Hoofdstraat 101 t/m 103G

Functie	**Verkeersbewegingen in mvt/etmaal)**	**Uitgangspunt (worst-case beredeneerd)**
Bestaande appartementen Hoofdstraat 101 t/m 103G (parkeerterrein met 12 parkeerplaatsen)	137,5	Aangesloten bij 25 appartementen in de CROW-categorie 'Huur, appartement vrije sector, > 100 m^2 bvo', kencijfer 5,5 mvt/etmaal per woning

Bestaand parkeerterrein ALDI (parkeerterrein met 15 personeelsparkeerplaatsen)	30	15 parkeerplaatsen personeel (uitgaande van 2 verkeersbewegingen per parkeerplaats per dag (1x ochtend, 1x avond)
Bestaande bedrijfsloods (opslag) Hoofdstraat 97A	6,6	Circa 150 m^2 bvo, aangesloten bij CROW-categorie 'Bedrijf arbeidsextensitef/bezoekersextensief', kencijfer 4,4 mvt per 100 m^2 per etmaal.
Nieuw te realiseren 30 appartementen binnen projectgebied	108	Aangesloten bij 30 appartementen in de CROW-categorie 'Sociale huur appartement < 75m^2 bvo', kencijfer 3,6 mvt/etmaal per woning
Totaal	**282,1**	

Op basis hiervan kan op deze ontsluitingsweg worden uitgegaan van een afname van (290,1 - 282,1) 8 mvt/etmaal ten opzichte van de bestaande situatie.

In het drukste uur in de spits gaat het om 10% van de etmaalwaarde. Dit komt neer op een afname van 0,8 mvt/uur (10% van 8). In de bestaande situatie maken circa 290 mvt/etmaal al gebruik van de ontsluiting. Uitgaande van het drukste uur in de spits, gaat het over circa 29 motorvoertuigen (10% van 290). Na realisatie van de 30 appartementen in dit gedeelte maken straks naar verwachting circa 28,2 motorvoertuigen in het drukste uur gebruik van deze ontsluiting. Dit komt neer op circa 1 voertuig per 2 minuten (28,2/60).

Het kan voorkomen dat er op een bepaald moment zowel een auto de ontsluiting wil verlaten als een auto de ontsluiting wil inrijden. De auto die vanaf de openbare weg (Hoofdstraat) aangereden komt moet dan mogelijk even wachten om in te rijden. De intensiteiten van het verkeer in het drukste uur, ook die op de Hoofdstraat, zijn echter maar beperkt. Daar komt bij dat de Hoofdstraat een erftoegangsweg is. Een erftoegangsweg heeft als voornaamste functie om erven te ontsluiten en de verkeerssamenstelling bestaat met name uit bestemmingsverkeer. Het feit dat de Hoofstraat een erftoegangsweg is en dat verkeersintensiteit in het drukste uur maar beperkt is (circa 1 auto per 2 minuten in het drukste uur) maakt dat het geen probleem is dat soms gewacht moet worden op de Hoofstraat om de ontsluitingsweg in te rijden. Al met al is de verwachting dat de toevoeging van het plan niet leidt tot verkeersknelpunten.

Conclusie

In de situatie waarbij 20 parkeerplaatsen worden aangelegd, is een gecombineerde in- en uitgang voldoende. Over een lengte van circa 50 meter is de rijbaan smal en daarmee is het passeren van voertuigen niet mogelijk, maar het zicht over die 50 meter is goed. Over de gehele lengte is te overzien of er een tegenligger aankomt. Op basis van bovenstaande berekening en beredenering is de kans op een tegenligger klein. Daarmee kan met het huidige voorliggende plan voldaan worden met de huidige smalle in- en uitrit.

Als Hoofdstraat 97 in een later stadium eventueel ook wordt ontwikkeld dan worden de mogelijkheden voor een bredere inrit en/of passeer plaats opnieuw beoordeeld, daar dan de door CROW aangegeven richtlijn van 50 parkeerplaatsen te boven wordt gegaan. Ook kunnen de ervaringen van dat moment bij de dan te maken

afweging gebruikt worden.

Voetpadenstructuur voor optimale verbinding
Doordat het huidige lint aan de Hoofdstraat 95 wordt doorbroken en de huidige bebouwing wordt gesloopt ontstaat er een nieuwe voetgangersdoorgang en directe verbinding tussen het centrum en het projectgebied. Deze straat wordt groen aangekleed met diverse plantvakken en zitgelegenheden, daarnaast zijn de semibungalows en appartementen vanuit deze straat toegankelijk. Dit zorgt voor een levendige woonstraat en aangenaam verblijfsgebied.

Een uitgebreid netwerk van voetpaden verbindt alle delen van de ontwikkeling met elkaar en met de omliggende straten en voorzieningen. De voetpaden zorgen ervoor dat bewoners gemakkelijk toegang hebben tot winkels en andere voorzieningen in het centrum. Deze padenstructuur is in rood aangegeven op naastgelegen tekening.

Autoluwe gebieden
Om de leefbaarheid en veiligheid te vergroten, zal een deel van de ontwikkeling autoluw worden ingericht. Dit betekent dat auto's beperkt toegang hebben tot bepaalde gebieden, waardoor voetgangers en fietsers meer ruimte krijgen. Parkeerplaatsen worden strategisch aan de rand van deze autoluwe zones geplaatst, zodat het centrum van de ontwikkeling vrij blijft van verkeer.

5.5.4 Conclusie
De ontwikkeling wordt in de toekomst ontsloten via omliggende bestaande wegen. De berekende verkeersgeneratie vormt geen belemmering voor de afwikkeling van het verkeer. Er worden in het projectgebied voldoende parkeerplaatsen mogelijk gemaakt voor auto's.

5.6 Natuur

5.6.1 Wettelijk kader
Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de huidige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden.

Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Gebiedsbescherming
Natura 2000
De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs

significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

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

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten. Dit is door middel van het aanvullingsspoor Natuur gebeurd.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Een bopa-activiteit kan gevolgen hebben voor NNN-gebieden. De gebieden die het NNN vormen zijn aangewezen in de provinciale omgevingsverordening. In de provinciale omgevingsverordening worden de wezenlijke kenmerken en waarden vastgesteld van deze gebieden. Deze wezenlijke kenmerken en waarden moeten worden beschermd, in stand worden gehouden, verbeterd en ontwikkeld. Hiertoe zijn in de provinciale omgevingsverordening instructieregels opgenomen.

Houtopstanden

Mocht de activiteit gevolgen hebben voor houtopstanden buiten de bebouwingscontour houtkap (dat wil zeggen: er moeten bomen worden geveld), gelden rijksregels uit het Bal. Bij vellen hoort een herplantingsplicht maar hierop bestaan uitzonderingen (zie artikel 11.111 Bal). Als de rijksregels voor vellen van toepassing zijn, is het vellen van houtopstanden verboden zonder eerst een melding te doen.

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.

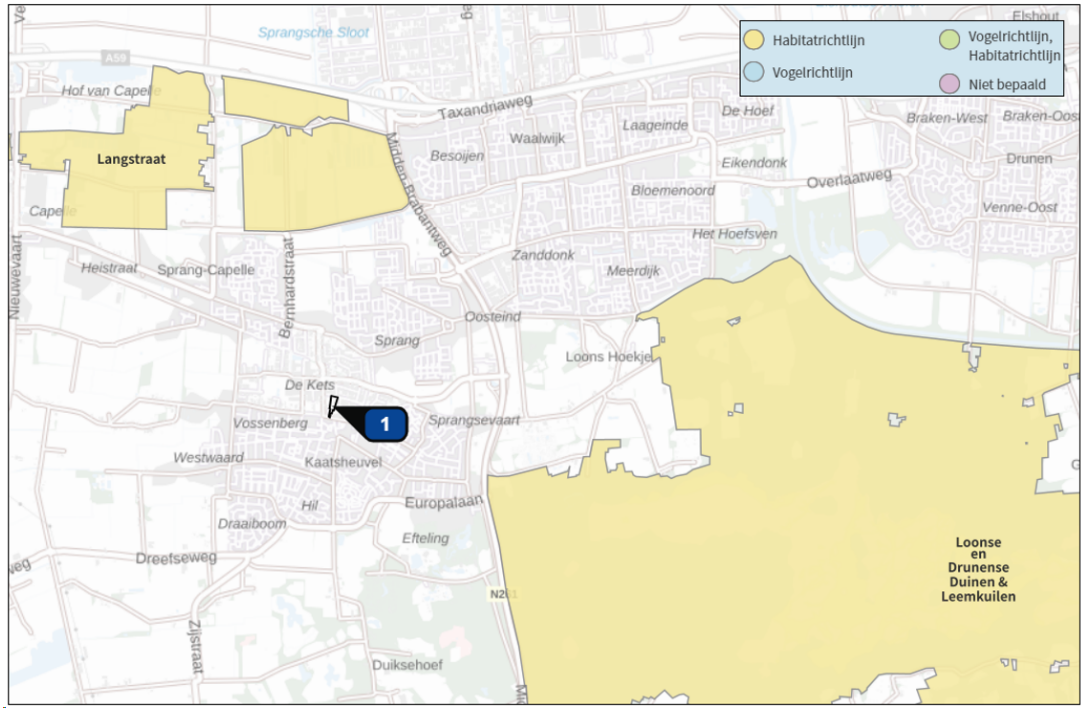
Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of er soorten aanwezig zijn en welke soorten dat zijn. In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

5.6.2 Toetsing

5.6.2.1 Gebiedsbescherming

Natura 2000

Het projectgebied ligt niet in een Natura2000-gebied. Figuur 5.5 laat de ligging van het projectgebied ten opzichte van het Natura 2000-netwerk zien. Niet alle Natura 2000-gebieden zijn gevoelig voor stikstofdepositie. Het meest nabijgelegen gebied met stikstofgevoelige habitats betreft het Natura 2000-gebied Langstraat en het Natura 2000-gebied Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen. De minimale afstand van deze Natura 2000-gebieden tot het projectgebied bedraagt 1,7 kilometer. De andere Natura 2000-gebieden met stikstofgevoelige habitats liggen op grotere afstand.

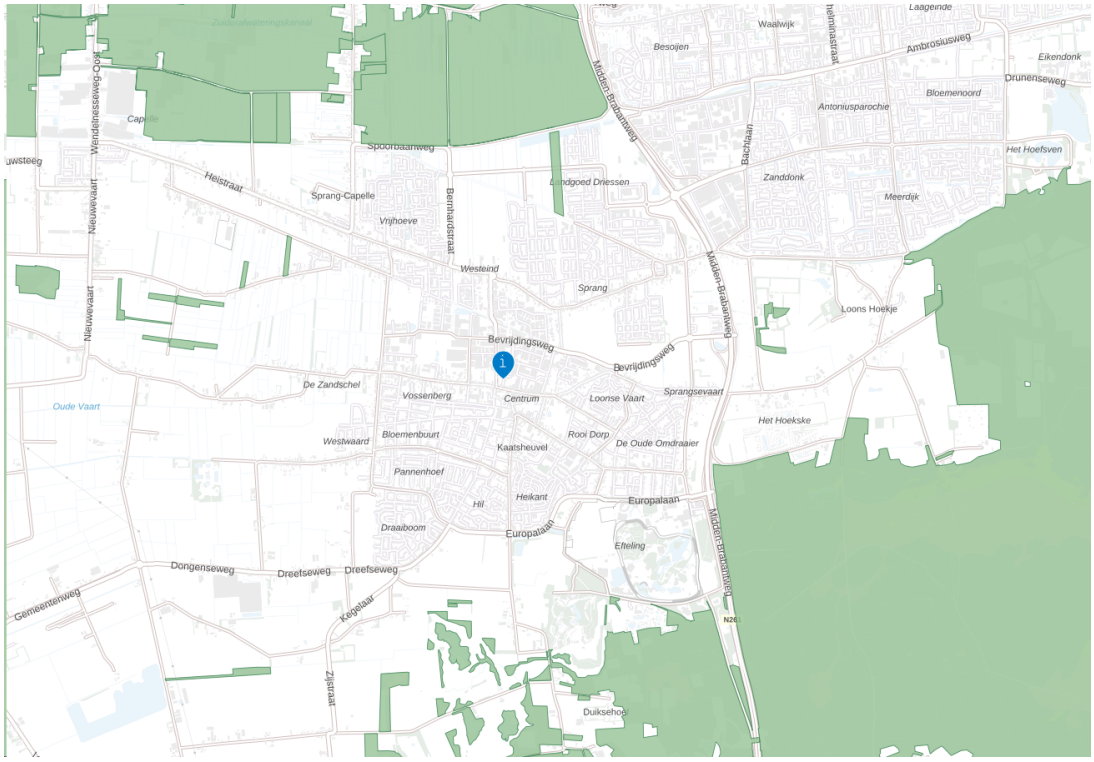


Figuur 5.5 Natura 2000-gebieden ten opzichte van het projectgebied *(Bron: AERIUS Calculator)*

Indirecte negatieve effecten zoals stikstofdepositie zijn echter niet op voorhand uit te sluiten, omdat verstoring van natuurgebieden door stikstof nog op een grote afstand van een bepaalde ontwikkeling kan plaatsvinden. Om die reden is voor dit project een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek is opgenomen als bijlage 4. De bijbehorende berekeningen (AERIUS versie 2024.1.1) voor de aanleg- en gebruiksfase en gecombineerde fases zijn opgenomen als bijlagen 5, 6 en 7. Uit de berekeningen blijkt dat er geen sprake is van rekenresultaten die hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jr voor de realisatie- en gebruiksfase van de ontwikkeling.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Op ongeveer 1,3 kilometer ten noorden van het projectgebied liggen de dichtstbijzijnde stukjes Natuurnetwerk Nederland (zoals deze is begrensd als zijnde Natuurnetwerk Brabant in de Omgevingsverordening van provincie Noord-Brabant), weergegeven in figuur 5.6. Verder is het projectgebied niet gelegen binnen of in de nabijheid van een belangrijk weidevogelgebied.



Figuur 5.6 Natuurnetwerk Brabant ten opzichte van het projectgebied *(Bron: Atlas leefomgeving)*

Houtopstanden

De Omgevingswet beschermt bos van minimaal 10 hectare en bomenrijen van minimaal 21 bomen, gelegen buiten de bebouwde kom (de zogenaamde 'houtopstanden'). Het is verboden deze houtopstanden geheel of gedeeltelijk te vellen zonder voorafgaande melding bij gedeputeerde staten. De paar aanwezige bomen op de onderzoekslocatie vallen niet onder de definitie houtopstanden. De houtopstand op de onderzoekslocatie is gelegen binnen de bij besluit van gemeenteraad vastgestelde grenzen van de bebouwde kom. Voor deze houtopstand geldt daarom geen meldingsplicht en herplantplicht. Wel geldt mogelijk de gemeentelijke kapverordening.

5.6.2.2 Soortenbescherming

Quickscan

Bij dit project kunnen verblijfsplaatsen van (beschermde) soorten verloren gaan. Daarom is een quickscan soortenbescherming uitgevoerd. Het bijbehorend onderzoeksrapport is als bijlage 8 bij voorliggend TAM-omgevingsplan opgenomen.

<u>Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit</u>

Op grond van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat de uit te voeren activiteit schadelijke gevolgen heeft voor algemeen voorkomende soorten kleine zoogdieren. Het betreft een vergunningvrij geval en er is dus géén omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit nodig. Wel is de specifieke zorgplicht van toepassing.

<u>Nader onderzoek</u>

Op basis van de beschikbare informatie kan de aanwezigheid van beschermde rust- en verblijfplaatsen van

vleermuizen en nestplaatsen van huismussen en gierzwaluwen niet worden uitgesloten. Nader onderzoek naar deze beschermde soorten is dan ook noodzakelijk.

Maatregelen in het kader van vergunningplichtige gevallen

Bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van algemene broedvogels om negatieve gevolgen voor deze soorten te voorkomen.

Bij de planning en uitvoering van werkzaamheden dient rekening gehouden te worden
met de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen in de omgeving om negatieve gevolgen voor deze soort te voorkomen.

Indien deze maatregelen niet genomen (kunnen) worden is voor betreffende soort(en)
een omgevingsvergunning nodig. Voor algemene broedvogels kan geen vergunning worden verkregen.

Maatregelen in het kader van vergunningsvrije gevallen

Aangezien er geen kwetsbare of bedreigde soorten binnen de invloedssfeer van de uit te voeren activiteit verwacht worden, zijn er ook geen maatregelen nodig voor deze soorten om gevolgen van de uit te voeren activiteit te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken.

Natuurkansen

Hoewel er geen wettelijke verplichting voor geldt, wordt aanbevolen om bij de inrichting van de buitenruimte (gemeentelijk openbare gedeelte) gebruik te maken van groene plantenborders met bloeiende inheemse soorten. Ook wordt geadviseerd om de erfafscheidingen groen te realiseren, bestaande uit hagen in plaats van schuttingdelen of muren. Dit geeft een stimulans aan inheemse insecten zoals bijen en biedt voor vogels ook kansen op beschutting.

Nader onderzoek

Naar aanleiding van de opgestelde quickscan is nader onderzoek uitgevoerd naar huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen. Bijbehorend onderzoeksrapport is opgenomen als bijlage 9 van voorliggend TAM-omgevingsplan.

Het onderzoek heeft aangetoond dat er geen verblijfplaatsen, essentiële foerageergebieden en essentiële vliegroutes van vleermuizen en geen jaarrond beschermde nesten van de huismus en gierzwaluw binnen het projectgebied aanwezig zijn.

Een vergunning in het kader van het Omgevingswet flora en fauna activiteiten is niet nodig op basis van de onderzoeksresultaten van het uitgevoerde aanvullend onderzoek.

Er wordt echter wel geadviseerd om de werkzaamheden uit te voeren in overeenstemming met de specifieke zorgplicht (artikel 11.6 van het Besluit Activiteiten Leefomgeving). Dit kan door de volgende maatregelen te treffen:

- Sloopwerkzaamheden uitvoeren buiten het broedseizoen. Het broedseizoen loopt globaal van half maar tot en met half juli, maar dit kan per soort en afhankelijk van de weersomstandigheden anders zijn.
- Werkzaamheden overdag uitvoeren gedurende de daglichtperiode, dus tussen zonsopkomst en

zonsondergang.

- Geen nachtelijke bouwverlichting voeren tijdens de uitvoerfase.
- In de toekomstige fase rekening houden met foeragerende vleermuizen door de toe te passen verlichting zo laag mogelijk te realiseren en uitstraling naar de omgeving te voorkomen. In de ideale situatie wordt geen nachtelijke verlichting gevoerd of op beweging.
- Indien tijdens de werkzaamheden toch nog planten of dieren worden aangetroffen dienen de werkzaamheden per direct stilgelegd te worden en dient contact opgenomen te worden met een ter zake kundige ecoloog om te bepalen welke vervolgstappen noodzakelijk zijn.

Aanvullende memo soortenbescherming in verband met uitbreiding plangebied
Recentelijk is door de initiatiefnemer van het plan Hoofdstraat-Schotsestraat te Kaatsheuvel ook een gedeelte van het perceel Hoofdstraat 97A ter plaatse van het autowascenter aangekocht. Deze was in oorspronkelijke onderzoeken wel al meegenomen, te weten:

- de quickscan uitgevoerd in 2023 en vernieuwd in 2025 (bijlage 8);
- het aanvullend onderzoek uitgevoerd door ons in 2024 en vernieuwd in 2025 (bijlage 9).

Met de uitbreiding van het plangebied is de ecoloog verzocht om hier in het kader van de ecologische quickscan een aanvullende specifieke beoordeling voor op te nemen. In een memo zoals bijgevoegd als bijlage 10 is deze ecologische beoordeling op basis van een nieuw veldbezoek d.d. 9 september 2025 bij droog en zonnig weer opgenomen.

Gezien de verharding, de afwezigheid van een geschikte spouwmuur en een plat dak welke glad is afgewerkt zijn binnen de uitbreiding van het plangebied geen beschermde soorten of rode lijstsoorten te verwachten. De uitbreiding van het plangebied zorgt ten aanzien van het aspect soortenbescherming daardoor niet voor andere conclusies dan in deze paragraaf reeds beschreven.

5.6.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het project geen gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten heeft.

5.7 Geluid door wegen en spoorwegen

5.7.1 Wettelijk kader

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm.

Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:

- het voorkomen van een onbeheerste groei van de geluidsbelasting op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties;
- het reduceren van geluidbelastingen op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties die blootstaan aan zeer hoge geluidsbelastingen;
- het bevorderen van bronmaatregelen;
- het scheppen van een beter toegankelijk en minder complex geheel van regels;
- het beperken van de lasten bij de uitvoering van de regels.

Geluidproductieplafonds

Een geluidsproductieplafond geeft de maximale toegestane productie weer op een vast fictief punt, het referentiepunt, op korte afstand van de geluidsbron. Daarnaast voorziet afdeling 3.5 Bkl in het wettelijk kader omtrent de beheersing van het geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen. In Bijlage XXII Bkl zijn activiteiten aangewezen die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken.

Geluidsgevoelige gebouwen

De geluidsgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.20 Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel.

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect geluid instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 Bkl. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

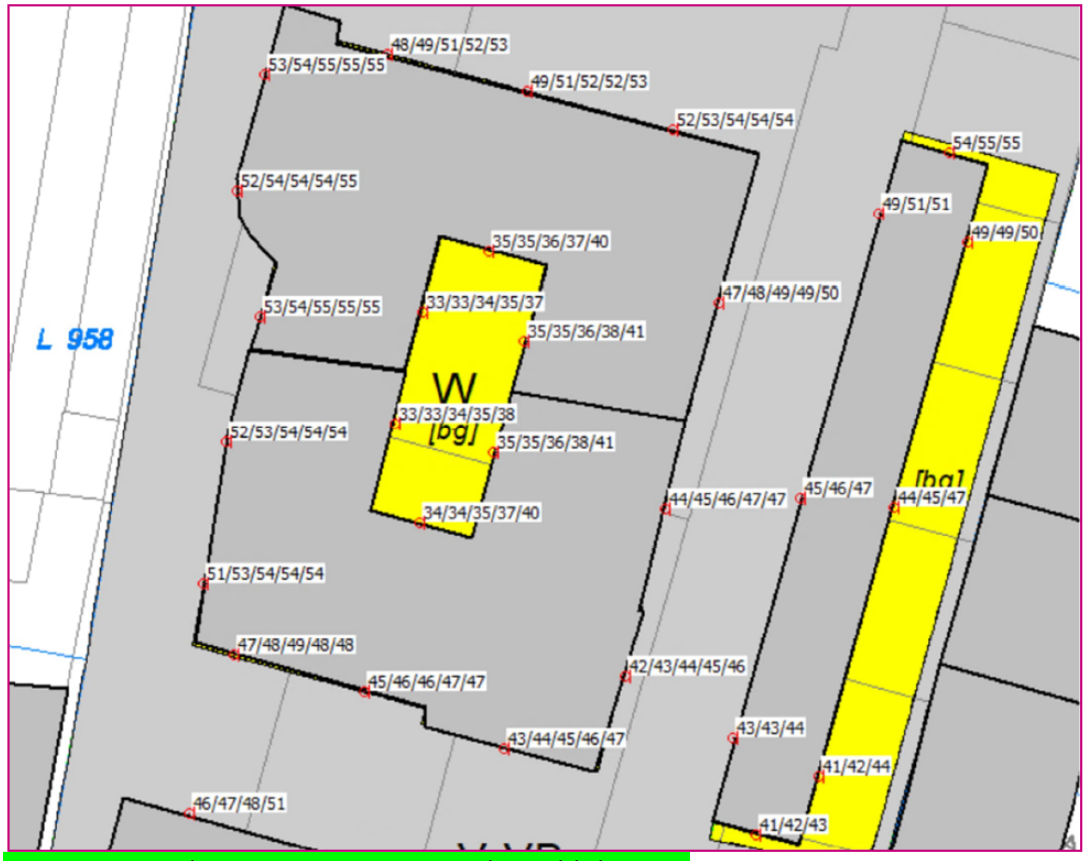
5.7.2 Toetsing

In het kader van dit aspect is akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Bijbehorende rapportage is opgenomen als bijlage 11.

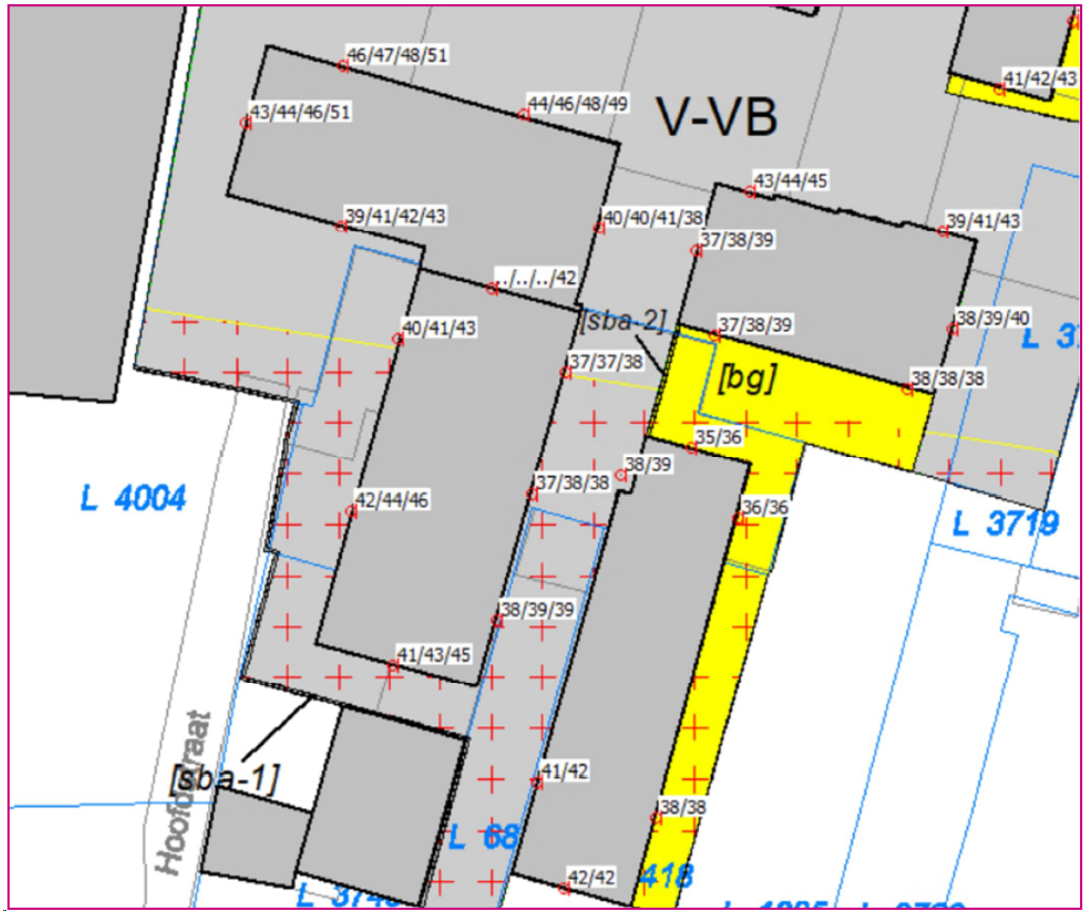
Resultaten

In figuren 5.7 en 5.8 worden de resultaten weergegeven. Uit de resultaten blijkt dat:

- De hoogste geluidbelasting op bouwblok B, C en D Lden = 51 dB bedraagt. Daarmee wordt voldaan aan de standaardwaarde voor gemeentewegen;
- De hoogste geluidbelasting op bouwblok E Lden = 55 dB bedraagt. Dit is hoger dan de standaardwaarde, maar lager dan Lden 70 dB (grenswaarde);
- De hoogste geluidbelasting op bouwblok F Lden = 55 dB bedraagt. Dit is hoger dan de standaardwaarde, maar lager dan Lden 70 dB (grenswaarde).



Figuur 5.7 Resultaten gemeentewegen bouwblok E en F



Figuur 5.8 Resultaten gemeentewegen bouwblok B t/m D

Beoordeling

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de standaardwaarde voor gemeentewegen van Lden = 53 dB wordt overschreden op bouwblokken E en F. Een overschrijding is mogelijk als er geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de standaardwaarden te voldoen, de overschrijding zoveel mogelijk wordt beperkt en er wordt voldaan aan de grenswaarden volgens tabel 1 van bijlage 1 van het onderzoeksrapport. De hoogste overschrijdingen vinden plaats aan de Schotsestraat met een berekende geluidbelasting van Lden = 55 dB. De grenswaarde van Lden = 70 dB voor gemeentewegen wordt nergens overschreden. Er is globaal gekeken naar mogelijke maatregelen om de geluidbelasting te reduceren.

Bronmaatregelen

Snelheidsverlaging

De gemeente Loon op Zand kan overwegen om de snelheid op de Schotsestraat en de Jan van Rooijstraat te verlagen naar 30 km/uur. Op dit moment is de maximum toegestane snelheid 50 km/uur. Indien op deze twee gemeentewegen de maximale rijsnelheid 30 km/uur bedraagt dan zal de geluidbelasting op de gevels ten hoogste Lden = 49 dB bedragen. Deze maatregel kan zodoende als doelmatig worden beschouwd.

Geluidreducerende wegdekverharding

Op stille wegdekken produceert het verkeer minder lawaai omdat er minder trillingen worden opgewekt en/of omdat geluid door het wegdek deels wordt geabsorbeerd. Van de mogelijke bronmaatregelen hebben stille wegdekken de grootste potentie. Ten opzichte van standaard DAB ('glad asfalt') zijn in de praktijk reducties van 4 tot 6 dB mogelijk. Nadeel van geluidabsorberende wegdekken is dat zij duurder zijn – zowel in aanleg als onderhoud – dan de 'traditionele wegdekverharding. Bovendien hebben dergelijke wegdekken in het algemeen een geringe mechanische sterkte. De Schotsestraat en de Jan van Rooijstraat zijn 50 km/uur wegen waar voornamelijk bestemmingsverkeer overheen rijdt. Daarnaast is er sprake van afremmend, wringend en optrekkend verkeer. Het toepassen van stil asfalt is niet gewenst en niet doelmatig.

Overdrachtsmaatregelen

Overdrachtsmaatregelen in de vorm van geluidschermen worden vanwege de stedelijke ligging van het plan niet mogelijk geacht. Het plan biedt ook geen ruimte om de woningen verder van de weg te situeren.

Belang geluidluwe gevel

Daar waar de standaardwaarde wordt overschreden is het nodig het belang van een geluidluwe gevel in verband met de gezondheid (slaapverstoring tegengaan) te betrekken. In het kader van de onderbouwing van de aanvaardbaarheid verdient het echter aanbeveling te beschouwen of er sprake is van een gevel die ten opzichte van andere gevels van een geluidgevoelig gebouw relatief weinig wordt belast door geluid (lager dan de standaardwaarde). Uitgaande van de resultaten in figuur 5.7 is het mogelijk om voor alle woningen een geluidluwe gevel te creëren. Bouwblok F krijgt een binnenplaats. Hierdoor zullen de gevels aan de binnenzijde geluidluw zijn.

Gecumuleerd en gezamenlijk geluid

Omdat de standaardwaarde voor gemeentewegen wordt overschreden is het nodig om het gecumuleerde en

gezamenlijke geluid te bepalen. Rondom het plangebied liggen diverse bedrijven met enige mate van geluidemissie. Om hiermee rekening te houden is uitgegaan van een bijdrage van 50 dB(A). Het berekende gecumuleerde en gezamenlijke geluid is gegeven in bijlage 4 van het onderzoeksrapport.

In tabel 5.9 is een overzicht gegeven van de verdeling van het gecumuleerde geluid in de verschillende geluidbelastingklassen. Het merendeel van de geluidbelastingen is redelijk. Een gedeelte van de gecumuleerde geluidbelastingen wordt kwalificeert als matig. De cumulatieve geluidbelasting bedraagt ten hoogste 57 dB.

Tabel 5.9 Beoordeling geluidkwaliteit gecumuleerd geluid

L_{cum} [dB]	geluidkwaliteit	aantal resultaten
≤ 45	zeer goed	0
46-50	goed	0
51-55	redelijk	162
56-60	matig	31
61-65	tamelijk slecht	0
66-70	slecht	0
≥ 71	zeer slecht	0

In tabel 5.10 is een overzicht gegeven van de verdeling en hoogtes van het gezamenlijk geluid Lg, waarop uiteindelijk de geluidwering moet worden bepaald. Uit de tabel blijkt dat de benodigde geluidwering overwegend ligt tussen GA;k = 20-23 dB(A) en ten hoogste GA;k = 23 dB(A) zal bedragen. Het gezamenlijk geluid bedraagt ten hoogste 56 dB.

Tabel 5.10 Benodigde geluidwering van de gevel

L_g [dB]	aantal resultaten	Benodigde geluidwering $G_{A;k}$
≤ 53	149	20 dB(A)
54-56	44	21-23 dB(A)
57-59	0	24-26 dB(A)
60-62	0	27-29 dB(A)
63-65	0	30-32 dB(A)

Er kan worden voldaan aan de instructieregels van het Bkl en daarmee wordt het geluid van gemeentewegen als aanvaardbaar beoordeeld. Het is aan het bevoegd gezag om te beoordelen of en in welke mate het verantwoord is de afwegingsruimte boven de standaardwaarde te benutten. Conform artikel 5.78 uit het BKl dient het belang van het beschermen van de gezondheid door een geluidluwe gevel bij de afweging te worden betrokken.

Wel is het nodig om in het TAM-omgevingsplan regels op te nemen voor geluid die zich richten op de geluidwering dient te worden bepaald op basis van het gezamenlijk geluid. Ter overweging wordt meegegeven om één generieke waarde (Lden = 56 dB) voor het gezamenlijk geluid vast te leggen. In dat kader is in artikel 11.1 van voorliggend TAM-omgevingsplan een bijbehorende regeling opgenomen.

Samenvattende conclusie

Uit de berekeningen blijkt dat:

- De geluidbelasting door gemeentewegen op bouwblokken B, C en D voldoet aan de standaardwaarde van Lden = 53 dB;
- De geluidbelasting door gemeentewegen op bouwblokken E en F overschrijdt de standaardwaarde, maar is niet hoger dan de grenswaarde van Lden = 70 dB;

- Het verlagen van de maximum rijsnelheid van 50 km/uur naar 30 km/uur op de Schotsestraat en de Jan van Rooijstraat kan als doelmatig worden beschouwd;
- Alle woningen hebben een geluidluwe gevel;
- Er is geen sprake van indirecte akoestische effecten door veranderend verkeer;
- Het gecumuleerde geluid wordt merendeel beoordeeld als redelijk. Een gedeelte van de gecumuleerde geluidbelastingen wordt kwalificeert als matig;
- Het gezamenlijk geluid is bepaald. Deze dient te worden vastgelegd in de regels van het omgevingsplan en is uitgangspunt voor het bepalen van de gevelgeluidwering. Voor de flexibiliteit in de detaillering van het ontwerp wordt ter overweging meegegeven om één generieke waarde (56 dB) voor het gezamenlijk geluid vast te leggen.

5.7.3 Conclusie

Vanwege het voorgaande is het ten aanzien van geluid door wegen en spoorwegen verantwoord om de beoogde functies aan de projectlocatie toe te delen.

5.8 Geluid door activiteiten

5.8.1 Wettelijk kader

In een omgevingsplan wordt rekening gehouden met het geluid door activiteiten op geluidgevoelige gebouwen en voorziet erin dat het geluid door een activiteit aanvaardbaar is (opnemen van waarden in het omgevingsplan). Dit is het geval als wordt voldaan aan de waarden als aangegeven in tabel 5.11.

Tabel 5.11 Standaardwaarden toelaatbaar geluid op een geluidgevoelig gebouw

	07.00-19.00 uur	19.00-23.00 uur	23.00-07.00 uur
$L_{Ar,LT}$ als gevolg van activiteiten	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
L_{Amax} door aandrijfgeluid van transportmiddelen	--	70 dB(A)	70 dB(A)
L_{Amax} door andere piekgeluiden	--	65 dB(A)	65 dB(A)

Tabel 5.12 Standaardwaarden toelaatbaar geluid in geluidgevoelige ruimten

	07.00-19.00 uur	19.00-23.00 uur	23.00-07.00 uur
$L_{Ar,LT}$ als gevolg van activiteiten	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)
L_{Amax} door aandrijfgeluid van transportmiddelen	--	55 dB(A)	55 dB(A)
L_{Amax} door andere piekgeluiden	--	45 dB(A)	45 dB(A)

Voor een activiteit op een in het omgevingsplan aangewezen bedrijventerrein, kunnen de waarden uit tabel 5.11 met 5 dB worden verhoogd voor geluidgevoelige gebouwen op datzelfde bedrijventerrein. In een omgevingsplan kunnen andere waarden (ook hogere) worden opgenomen als in ieder geval wordt voldaan aan de binnenwaarden volgens tabel 5.12.

Voor activiteiten buiten het projectebied (zie ook paragraaf 5.3) gelden vanuit het omgevingsplan de regels van de Bruidsschat.

5.8.2 Toetsing

In de omgeving is er sprake van verschillende bedrijven die enige mate van geluidemissie hebben, zie ook paragraaf 5.3.2. De inschatting is dat alle bedrijven ter plaatse van de nieuwe woningen kunnen voldoen aan de regels van de Bruidsschat en daar mee ook sprake is van een aanvaardbare situatie.

Het is mogelijk dat meerdere bedrijven akoestisch van invloed zijn op de woningen. Hiermee is rekening gehouden bij de bepaling van het gezamenlijk geluid door voor alle woningen uit te gaan van 3 x 50 dB(A) = 55 dB(A). Dit betekent een verzwaring in de eisen voor de geluidwering van 3 dB omdat de maximaal berekende waarde voor wegverkeerslawaai L_{den} = 55 dB bedraagt.

Mochten er in een later stadium voor een individueel bedrijf maatwerkvoorschriften nodig zijn, is daarmee het aspect geluidwering geregeld.

Naast woningen wordt met de beoogde ontwikkeling een commerciële ruimte mogelijk gemaakt. Deze activiteiten dien te voldoen aan de standaardwaarden uit regels van het omgevingsplan (Bruidsschat). Met de regels uit de Bruidsschat kan ter plaatse van de woningen een aanvaardbaar geluidbelasting worden gegarandeerd. Hiermee wordt voldaan aan de instructieregels. Gezien de aard van de activiteiten (commerciële ruimte) is dit inpasbaar waarmee het plan niet evident onuitvoerbaar is.

5.8.3 Conclusie

Het geluid van omliggende bedrijven is kwalitatief in beeld gebracht (zie ook paragraaf 5.3). In de berekening van het gezamenlijk geluid is worst-case uitgegaan van een maximale bijdrage van 55 dB(A).

5.9 Luchtkwaliteit

5.9.1 Wettelijk kader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering komt het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook te vervallen.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor

stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO2 en PM10 niet hoger is dan 1,2 ug/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Veel mensen bepalen met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO2) en/of fijnstof (PM10). De aandachtsgebieden staan in artikel 5.51 lid 2 Bkl. Gemeenten die onder agglomeraties vallen staan in artikel 2.38 Omgevingsregeling. In enkele situaties moet de luchtkwaliteit altijd worden beoordeeld:

- bij een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit'
- bij de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter, of als een tunnel wijzigt en daarbij minimaal 100 meter toeneemt;
- bij de aanleg van een autoweg of een autosnelweg.

5.9.2 Toetsing

Woningen worden niet gezien als activiteit waarvoor conform artikel 5.50 uit het Bkl een luchtkwaliteitstoets uitgevoerd moet worden. Daarnaast is de gemeente Loon op Zand niet aangewezen als aandachtsgebied voor fijnstof of stikstofdioxide. Een luchtkwaliteitsonderzoek kan dan ook achterwege blijven. Om aan te tonen dat het project 'niet in betekende mate' bijdraagt is de NIBM-tool ingevuld, zie onderstaande tabel 5.13. Uit de NIBM-tool blijkt dat de extra voertuigbewegingen, zoals inzichtelijk gemaakt in paragraaf 5.5, als gevolg van de beoogde ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan luchtverontreinigende stoffen in de omgeving. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Tabel 5.13 NIBM-tool *(Bron: Informatiepunt Leefomgeving)*

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

	Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	80,5
	Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,10**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,01**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) kan worden beoordeeld of de nieuwe functie (nieuwe woningen) aan de betreffende locatie kan worden toegewezen gelet op de achtergrondconcentratie van luchtverontreinigende stoffen. De dichtstbijzijnde toetspunten bevinden zich aan de Bevrijdingsweg op circa 400 meter van het projectgebied. In navolgende tabel 5.14 zijn de maximale meetresultaten weergegeven. Hieruit blijkt dat ter plaatse van het projectgebied de toetswaarden voor luchtkwaliteit zich ruimschoots onder de omgevingswaarden voor de jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ bevinden.

Tabel 5.14 Maximale meetresultaten *(Bron: CIMLK)*

	Omgevingswaarde (kalenderjaargemiddeld)	Maximale waarden toetspunten CIMLK
Stikstof (NO_2)	40 µg/m³	17,1 µg/m³
Fijn stof (PM_{10})	40 µg/m³	18,7 µg/m³
Fijn stof ($PM_{2,5}$)	25 µg/m³	10,4 µg/m³

5.9.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat gelet op de luchtkwaliteit. Het is acceptabel om de beoogde functies aan de projectlocatie toe te delen.

5.10 Geur

5.10.1 Wettelijk kader

Het Rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels aan geurbelasting. Een onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan is ook de gemeentelijke geurverordening, hierin kan worden afgeweken van de standaardnorm. Indien van toepassing dient deze te worden meegenomen in de motivering.

Deze instructieregels van het Bkl voor geur zijn gericht op aangewezen geurgevoelige gebouwen. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de functie bepalend. Hierbij kan gedacht worden aan wonen, onderwijs of zorg. Voor overige gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van geurbescherming.

Dat doet de gemeente vanuit haar taak van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties.

In artikel 5.91 Bkl worden de geurgevoelige gebouwen aangewezen die in ieder geval beschermd moeten worden. Hieronder vallen ook gebouwen met een woonfunctie, gebouwen voor onderwijs, gezondheidszorg en kinderopvang. Specifieke beoordelingsregels voor geur voor de milieubelastende activiteit staan in artikel 8.20 Bkl.

Op industrie- en bedrijventerreinen kunnen bedrijfsmatige activiteiten voorkomen die geurhinder veroorzaken. Die activiteiten zijn dan zelf een relevante geurbron. Het bevoegd gezag bepaalt echter zelf welke mate van geurhinder ze aanvaardbaar vindt. De vergunningverlener moet dus bij het beoordelen van het aanvaardbaar geurhinderniveau rekening houden met het omgevingsplan.

Veehouderijen
In het omgevingsplan regelt de gemeente de geur van veehouderijen. In paragraaf 5.1.4.6 Bkl staan de instructieregels hiervoor. De instructieregels gelden alleen voor geur van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf op een geurgevoelig gebouw en gaan over:

- Geurnormen in het omgevingsplan
- Rekenen
- Afstandeisen
- Randvoorwaarden

5.10.2 Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in een geurbelastende activiteit. Wel maakt het project woningen en commerciële functies mogelijk. Woningen zijn volgens het Bkl geurgevoelig. Hierna wordt dan ook getoetst of geur van activiteiten in de omgeving van invloed is op het woon- en leefklimaat ter plaatse van het projectgebied en/of geurbelastende activiteiten met gebruiksruimte eventueel in hun belangen worden geschaad. De beoogde commerciële functies binnen het plangebied zijn niet geurgevoelig waardoor een nadere toetsing hiervoor achterwege kan blijven.

Geurbelasting agrarische bedrijven
In de omgeving van het projectgebied zijn geen agrarische bedrijven met diercategorieën waarvoor een emissiefactor is vastgesteld gelegen. Daarnaast valt het projectgebied niet binnen een vaste afstand tot een veehouderij.

De totale geurbelasting (achtergrondbelasting geur) van alle veehouderijen in de omgeving kan worden beoordeeld aan de hand van de kaart 'Achtergrondbelasting geur' van Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (figuur 5.9). Uit onderstaande afbeelding blijkt dat dat de achtergrondbelasting ter plaatse als 'Zeer goed' (< 3 ou_E/m^3) wordt beschouwd. Zeker aangezien in een concentratiegebied, waarin het projectgebied zich bevindt, hogere waarden acceptabel zijn.



Figuur 5.9 Achtergrondbelasting geur ter plaatse van het projectgebied *(Bron: ODZOB)*

Geur van overige activiteiten

Naast veehouderijen kan geur ook veroorzaakt worden door bijvoorbeeld een horecagelegenheid of bedrijvigheid (bijvoorbeeld voedingsmiddelenindustrie of mengvoederindustrie). Hiervoor gelden in beginsel geen landelijke regels (Bkl), maar een gemeente is vrij om hier zelfs regels over op te nemen.

Het projectgebied is niet gelegen binnen 100 meter van een horecagelegenheid of bedrijf waar geur vandaan kan komen. Gelet op de aard en omvang van overige activiteiten in relatie tot de afstand tot het projectgebied is geurhinder van overige activiteiten niet te verwachten.

Met het plan worden commerciële ruimtes gerealiseerd waarvoor een bestemming gemengd gebied is opgenomen. Binnen de bestemming worden bedrijven t/m milieucategorie 2 toegestaan. De afstand tot de beoogde woningen (bouwvlak) is 12 meter. Gezien de bedrijven inpandig zijn en omdat hier met name kantoren beoogd zijn en de afstand van 12 meter tot het dichtstbijzijnde geurgevoelig object is, kan ter plaatse van geur gevoelige objecten in de omgeving een aanvaardbare geur worden gegarandeerd.

5.10.3 Conclusie

Vanwege het voorgaande is het ten aanzien van het aspect geur verantwoord om de beoogde functies aan de projectlocatie toe te delen.

5.11 Omgevingsveiligheid

5.11.1 Wettelijk kader

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

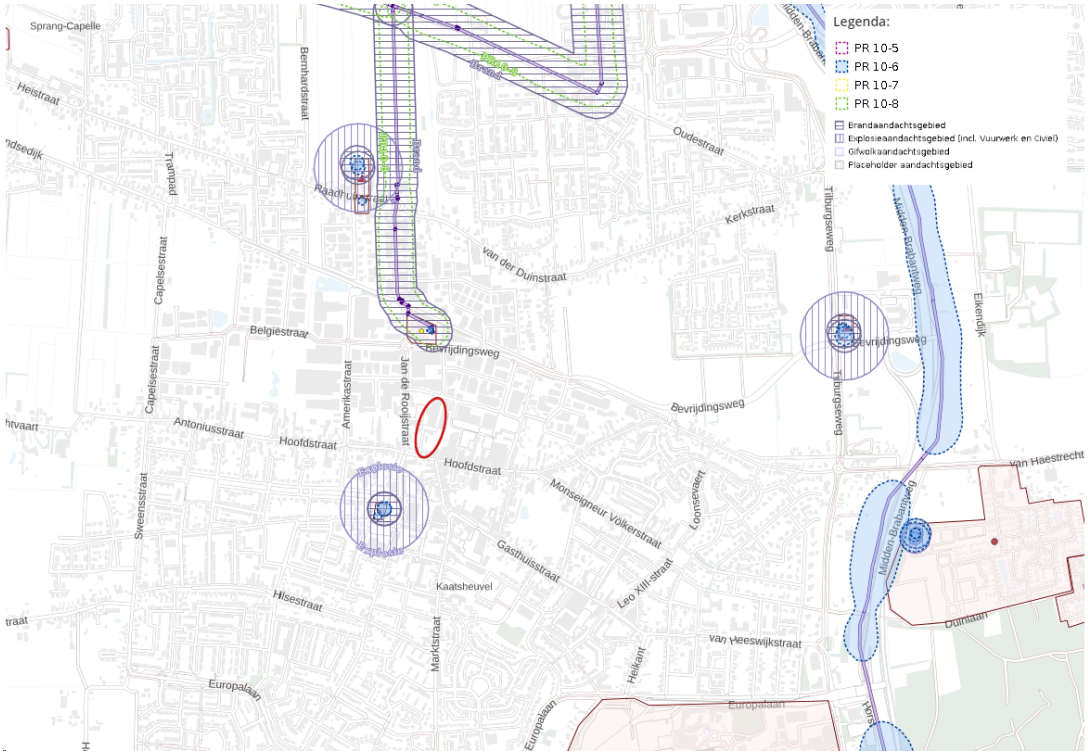
- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het deelplan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden. In een deelplan dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het deelplan kwetsbare gebouwen zijn toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl).

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:
- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

5.11.2 Toetsing

Met dit project wordt voorzien in woningbouw en commerciële ruimtes dat geen risicovolle activiteiten zijn. Wel worden kwetsbare gebouwen (woonfunctie en commerciële ruimtes) mogelijk gemaakt. Daarom is het van belang om af te wegen of ten aanzien van die nieuwe woningen een voldoende veilige omgeving kan worden geboden gelet op externe veiligheidsrisico's. Met behulp van de kaart 'Externe veiligheid' (figuur 5.10) kan in beeld worden gebracht welke risicobronnen zich in de omgeving van het projectgebied bevinden. Daarbij wordt gekeken naar risicovolle inrichtingen, buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en transportroutes over land (wegen, spoorwegen en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.



Figuur 5.10 Uitsnede kaart Externe Veiligheid met aanduiding projectgebied *(Bron: Atlas leefomgeving)*

Uit de kaart blijkt dat het projectgebied niet binnen een plaatsgebonden risicocontour of het aandachtsgebied van een risicobron (risicovolle inrichtingen, transportroutes of buisleidingen) is gelegen.

De dichtstbijzijnde hoogspanningsverbinding bevindt zich op ongeveer 3,1 kilometer ten zuidwesten van het projectgebied. Het projectgebied is niet gelegen binnen het magneetzoneveld van deze verbinding.

5.11.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is het vanuit het oogpunt omgevingsveiligheid aanvaardbaar de beoogde functies aan de projectlocatie toe te delen.

5.12 Trillingen

5.12.1 Wettelijk kader

In § 5.1.4.4 van het Bkl zijn de instructieregels met betrekking tot trillingen opgenomen. Daarbij gaat het onder andere om het toelaten van een trillinggevoelig gebouw waarop trillingen in het frequentiebereik van 1 tot 80 Hz worden veroorzaakt door een activiteit. Volgens artikel 5.80, eerste lid, Bkl is een trillinggevoelig gebouw een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:

- woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- gezondheidszorgfuncties met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.Het Bkl gaat specifiek over trillingen vanwege activiteiten. Trillingen en mogelijke trillingshinder kan alleen optreden in specifieke situaties.

De instructieregels gelden niet voor trillingen door doorgaand verkeer op wegen, vaarwegen en spoorwegen. Gemeenten kunnen in die gevallen zelf bepalen of en welke regels zij voor trillingen van activiteiten in het omgevingsplan opnemen in het kader van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De instructieregels van het Bkl zijn wel van toepassing als in het omgevingsplan een trillingaandachtsgebied langs het spoor is vastgelegd. Langs wegen of in de directe omgeving van bedrijfsmatige activiteiten is alleen aandacht nodig voor trillingen in specifieke situaties (bijvoorbeeld bestaande trillingshinder in de directe omgeving, specifieke activiteiten waarvan bekend is dat deze trillingshinder kunnen veroorzaken).

Bruidsschat
Het onderdeel Trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

5.12.2 Toetsing
Met de beoogde ontwikkeling worden woningen en commerciële functies mogelijk gemaakt.

Een woning wordt in het Bkl aangewezen als een trillinggevoelig gebouw. In de nabije omgeving zijn geen bedrijfsactiviteiten, spoorlijnen of wegen gesitueerd die trillingshinder veroorzaken. Het is daarom uitgesloten dat de woningen trillingshinder ondervinden. Bovendien is wonen geen activiteit die trillingen veroorzaakt. De omgeving zal ten aanzien van het aspect trillingen geen hinder ondervinden van de beoogde ontwikkeling.

Een gebouw ten behoeve van commerciële functies wordt niet aangemerkt als trillinggevoelig gebouw. Tevens wordt de functie niet aangemerkt als activiteit die trillingen veroorzaakt. Een nadere toetsing voor deze functie kan hiermee achterwege blijven.

5.12.3 Conclusie
Vanwege het voorgaande is het ten aanzien van het aspect trillingen verantwoord om de beoogde functies aan de projectlocatie toe te delen.

5.13 Bodem

5.13.1 Wettelijk kader
Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het

faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage VA van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde. De beoordeling van de mogelijke aanwezigheid van onaanvaardbare risico's voor de gezondheid voor bodemgevoelige gebouwen kan met de risicotoolbox bodem met de module Beoordelen van de bodemkwaliteit voor een bodemgevoelig gebouw.

5.13.2 Toetsing

In het kader van de beoogde ontwikkeling (bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie) zijn gefaseerd diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn uitgevoerd onder de oude Wet bodembescherming (Wbb) en Besluit bodemkwaliteit (Bbk). De inmiddels doorgevoerde wetswijziging naar de Omgevingswet heeft echter geen invloed op de onderzoeken, waardoor resultaten voor voorliggend TAM-omgevingsplan nog steeds bruikbaar zijn.

Bodemonderzoeken

Voor zover bekend zijn op de onderhavige onderzoekslocatie meerdere bodemonderzoeken verricht, waarbij de meeste recente (en aangeleverde) onderzoeken worden beschreven.

In 2020 is door Bakker Milieuadviezen Waalwijk B.V. een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd aan de Schotsestraat 4-6. Geconcludeerd werd dat de puin- en kooldeeltjeshoudende bovengrond op het zuidwestelijke terreindeel (onder bestrating en onverdacht ophoogzand) in een mengmonster matig verontreinigd was met chroom, koper en zink. Bij het nader onderzoek blijkt dat bij de meeste boringen de bovengrond sterk verontreinigd was met zware metalen en de daaronder liggende bodemlaag was niet verontreinigd. Alleen bij boring 101 werd de sterke verontreiniging tot tenminste 1.5 m-mv aangetroffen. De bovengrond op het noordwestelijke terreindeel was licht verontreinigd met lood. In de bovengrond tussen het centrale grote pand en het bedrijfsverzamelgebouw langs de oostelijke perceelsgrens werden geen verhoogde gehalten uit het standaardpakket gemeten. De fundering bestaande uit puingranulaat werd gezien als gecertificeerd puin is aangemerkt en was derhalve niet verdacht ten aanzien van asbest. De bovengrond op het zuidelijk terrein was licht verontreinigd met lood en zink. In de onverdachte lemige ondergrond van 1-2 m-mv werden geen verhoogde gehalten gemeten. Bij boring 15 werd een oliegeur waargenomen. Analytisch bevatte het betreffende monster echter geen verhoogd gehalte aan minerale olie. Het grondwater uit peilbuis 4 (inpandig in voormalige verfspuiterij) zijn de gehalten aan barium, nikkel en chroom licht verhoogd aangetroffen. Het grondwater uit peilbuis 12 (noordzijde terrein) bevatte lichte verhogingen aan barium en nikkel. In een door Ingenieursbureau Brabant BV uitgevoerd asbestonderzoek werd aangetoond dat de licht puinhoudende grond op het zuidwestelijke en het zuidelijke terreindeel geen asbest bevat. Voor een volledig inzicht in de resultaten wordt kortheidshalve verwezen naar de rapportage 'Bakker Milieuadviezen Waalwijk B.V., kenmerk BM/26121-2020, d.d. december 2020', opgenomen als bijlage 12 bij voorliggend

TAM-omgevingsplan.

In 2023 is door Wematech Bodem Adviseurs B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd aan de Hoofdstraat 99. Geconcludeerd werd bij de werkplaats dat de bovengrond licht verontreinigd is met kobalt en zink. De ondergrond was licht verontreinigd met koper, kwik, lood, zink en PAK. Het grondwater was licht verontreinigd met barium, nikkel, xylenen en naftaleen. Bij de OBAS werd geconcludeerd dat de meest verdachte laag (onderkant OBAS, 100 tot 250 cm -mv) licht verontreinigd is met zink. Het grondwater was licht verontreinigd met tetrachlooretheen. Het overige terrein was in de bovengrond niet verontreinigd en de ondergrond was licht verontreinigd met zink. Het grondwater was licht verontreinigd met barium, nikkel en zink.

De verontreiniging met zink rondom voormalig boring 101 is verticaal voldoende ingekaderd, echter wordt in boring C02 nog een sterk verhoogd gehalte gemeten en is in noordelijke richting niet voldoende ingekaderd. Voor een volledig inzicht in de resultaten wordt kortheidshalve verwezen naar de rapportage 'Wematech Bodem Adviseurs B.V., projectnummer 50220702-VBE, kenmerk DB50220702.R001-0, d.d. 17 januari 2023', opgenomen als bijlage 13 bij voorliggend TAM-omgevingsplan.

In 2023 is door Lankema Geotechniek Zuid B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd aan de Hoofdstraat 95 te Kaatsheuvel. Geconcludeerd werd dat in het grondmengmonster MM01 (bovengrond, baksteen) een licht verhoogd gehalte aan lood, koper, kwik, PAK, PCB en zink is gemeten. In grondmengmonster MM02 (bovengrond) werden licht verhoogde gehaltes aan koper, lood en zink aangetoond. In het grondmengmonster MM03 (ondergrond) werden geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Het grondwater was niet verontreinigd. Voor een volledig inzicht in de resultaten wordt kortheidshalve verwezen naar de rapportage 'Lankema Geotechniek Zuid B.V., kenmerk 2203614 versie 01, d.d. 20 maart 2023', opgenomen als bijlage 15.

In 2023 is door Lankema Geotechniek Zuid B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd aan de Hoofdstraat 93 te Kaatsheuvel. Geconcludeerd werd dat in het grondmengmonster MM01 (bovengrond, baksteen) een licht verhoogd gehalte aan lood is gemeten. In grondmengmonster MM02 (bovengrond) werden licht verhoogde gehaltes aan kwik, lood, PAK en zink aangetoond. In het grondmengmonster MM03 (ondergrond) werden geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Het grondwater was licht verontreinigd met barium en nikkel. Voor een volledig inzicht in de resultaten wordt kortheidshalve verwezen naar de rapportage [Lankema Geotechniek Zuid B.V., kenmerk 0003643 versie 01, d.d. 20 maart 2023, opgenomen als bijlage 16.

Saneringen
Voor zover bekend heeft op de onderhavige onderzoekslocatie niet eerder een bodemsanering plaatsgevonden.

Onderzoeksvoorstel vervolg
Op basis van bovenstaande eerder uitgevoerde bodemonderzoeken is per deellocatie een onderzoeksstrategie ontwikkeld.

De uitvoering van de onderzoeken dient plaats te vinden volgens de richtlijnen zoals aangegeven in de NEN5740:2023 (nl), NTA5755 en NEN5897+C2:2017 (nl), waarnaar kortheidshalve wordt verwezen. Ook de onderzoeksstrategie voor het (bodem)onderzoek is volgens de geldende richtlijn.

Er zijn op de locatie de volgende verdachte deellocaties aan te wijzen:

Hoofdstraat 95
- Ondergrondse tank aan de Hoofdstraat 95, zoeken met prikstok en verdacht ten aanzien van minerale olie;
- Puinfundering onder gebouw Hoofdstraat 95, verdacht ten aanzien van asbest;

Hoofdstraat 99
- Zink verontreiniging inkaderen tezamen met verontreiniging met chroom/koper Schotsestraat 4;
- Olielekbak boven vloeistofdichte vloer, verdacht ten aanzien van minerale olie;
- Op locatie aanvullen verdachte locaties;

Schotsestraat 4-6
- Verfspuiterij, verdacht ten aanzien van stoffen uit het standaardpakket en acetaten en alcoholen (grondwater);
- Verontreiniging koper/zink bij boring 110;
- Verificatie grondwaterverontreiniging met koper ten noorden van de verfspuiterij;
- Drukkerij bij 6A, verdacht ten aanzien van stoffen uit het standaardpakket;
- Motorfietsenhandel bij 6B, verdacht ten aanzien van stoffen uit het standaardpakket;
- Verkennend bodemonderzoek onder bebouwing Schotsestraat 4.

Indien tijdens het vooronderzoek overeenkomstig de NEN5725:2023 (nl) verder geen bijzonderheden worden aangetroffen op basis waarvan aanpassing van het hieronder omschreven onderzoeksvoorstel nodig is, wordt voorgesteld de in tabel 5.15 weergegeven onderzoeksstrategie uit te voeren. Voor het nader onderzoek kan het nog mogelijk zijn dat aanvullende boringen en/of analyses benodigd zijn.

Tabel 5.15 Overzicht onderzoeksstrategie

Deellocatie	Norm: strategie	Verhar -ding	Veldwerk*	Aantal analyses (vlgs AS3000)	
				grond	grondwater
Hoofdstraat 95					
Ondergrondse tank	NEN5740: VEP	Onver- hard	2 boringen tot 1,5 m-mv 1 boring(en) met peilbuis	1 minerale olie	1 minerale olie
Puinfundering	NEN5897: 6.5.2	Onver- hard	3 gaten tot 0,2 m -verdachte laag	1 asbest in puin	-
Hoofdstraat 99					
olie lekbak	NEN5740: VEP	Onver- hard	2 boringen tot 1,5 m-mv 1 boring(en) met peilbuis	1 minerale olie/H	1 minerale olie
Inkadering verontreini- ging met zink/chroom/ koper	NTA 5755	Onver- hard, klinkers	6 boringen tot 1,5 m -mv	6 zink/chroom/ koper/L/H	-
Schotsestraat 4-6					
Verfspuiterij, inclusief verificatie verontreingiing koper in gw (465 m²)	NEN5740: VED-HE-NL	Onver- hard	3 boringen tot 0,5 m-mv 2 boringen met peilbuis	2 pakket A	2 pakket A 1 alcoholen + acetaten
Inkaderen verontreiniging koper, zink (boring 110)	NTA 5755	Onver- hard	3 boringen tot 1,0 m -mv	3 zink/koper + L/H	-
Drukkerij 6A (250 m²)	NEN5740: VED-HE-NL	Onver- hard	3 boringen tot 0,5 m-mv 1 boring tot 0,5 m -gws (max 2 m -mv) 1 boring(en) met peilbuis	2 pakket A	1 pakket A
Motorfietsen- handel 6B (250 m²)	NEN5740: VED-HE-NL	Onver- hard	3 boringen tot 0,5 m-mv 1 boring tot 0,5 m -gws (max 2 m -mv) 1 boring(en) met peilbuis	2 pakket A	1 pakket A
Schotsestraat 4 onder bebouwing (3200 m²)	NEN5740: VED-HE-NL	Onver- hard	12 boringen tot 0,5 m-mv 2 boring tot 0,5 m -gws (max 2 m -mv) 1 boring met peilbuis	3 pakket A	1 pakket A

* Met het veldwerk is vooralsnog **geen** rekening gehouden met het boren door een beton(vloer). Uitgangspunt is dat de bestaande bebouwing eerst wordt gesloopt.

5.13.2.1 Schotsestraat 4-6 (perceel LOO00-L-3717)

In het kader van dit perceel is verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd. Bijbehorende rapportage is opgenomen als bijlage 12.

Resultaten

Op basis van het onderzoek kan voor de onderzoekslocatie het volgende worden geconcludeerd:

- De licht puin- en kooldeeltjeshoudende bovengrond op het zuidwestelijke terreindeel (onder bestrating en onverdacht ophoogzand) bleek in een mengmonster matig verontreinigd met chroom, koper en zink. Om deze reden is een nader onderzoek uitgevoerd op dit terreindeel en hierbij is vastgesteld dat er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Bij de meeste boringen waarin de toplaag sterk verontreinigd is, is de daaronder liggende bodemlaag niet meer sterk verontreinigd, maar in de meeste gevallen nog slechts licht verontreinigd of schoon. Dit komt er op neer dat de verontreinigde laag zich bevindt tussen circa 25 en 70 a 80 cm diepte gemeten vanaf de bovenzijde van de bestrating. De dikte van het schone ophoogzand varieert binnen dit terreindeel van 10 tot plaatselijk 30 cm. Alleen bij boring 101 wordt de sterke verontreiniging tot tenminste 1.5 m-mv aangetroffen. Mogelijk is hier ooit een gat gegraven dat gedempt is met sterk verontreinigde grond. Bij deze boring gaat het alleen om koper en zink. Chroom is hier niet verhoogd aangetroffen. In bijlage 2 van het rapport is te zien dat de sterke verontreiniging zeer grillig is. Binnen de sterk verontreinigde oppervlak is immers her en der sprake van slechts licht verontreinigde grond. De hoeveelheid sterk verontreinigde grond van de 4 aparte spots is berekend op 220 m^3. Zoals vermeld dient

bij een bodemsanering tot bijvoorbeeld kwaliteitsniveau Klasse Wonen veel meer grond ontgraven te worden dan alleen de sterk verontreinigde grond. Uiteraard is er bij afvoer een kostenverschil tussen sterk en niet sterk verontreinigde grond.

- De bovengrond op het noordwestelijke terreindeel is alleen licht verontreinigd met lood. Dit heeft geen consequenties;
- De bovengrond tussen het centrale grote pand en het bedrijfsverzamelgebouw langs de oostelijke perceelsgrens is schoon voor alle parameters uit het NEN-pakket. Het gaat hier om de bodemlaag onder de laag puingranulaat, die als gecertificeerd puin is aangemerkt;
- De bovengrond op het zuidelijk terrein is licht verontreinigd met lood en zink;
- De onverdachte lemige ondergrond van 1-2 m-mv is geheel schoon voor alle parameters uit het NEN-5740-pakket en voor chroom.
- Bij boring 15 vertoonde de ondergrond van 1.5-2 m-mv een minimale oliegeur. Analytisch bevatte het betreffende monster echter geen verhoogd oliegehalte;
- In het grondwater uit peilbuis 4 (inpandig in voormalige verfspuiterij) zijn de gehalten aan barium, nikkel en chroom licht verhoogd aangetroffen. Het grondwater uit peilbuis 12 (noordzijde terrein) bevatte lichte verhogingen aan barium en nikkel. Deze overschrijdingen hebben geen consequenties;
- In een door uitgevoerd asbestonderzoek is aangetoond dat de licht puinhoudende grond op het zuidwestelijke en het zuidelijke terreindeel geen asbest bevat in 2 onderzochte mengmonsters.

Aanbevelingen

Op grond van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek vormt de kwaliteit van de bodem in zoverre een belemmering voor herontwikkeling dat het ernstig geval van bodemverontreiniging gesaneerd dient te worden. Voor de bodemsanering dient een BUS-melding opgesteld te worden. Afhankelijk van de beoogde bestemming kan het doel van een sanering variëren van een volledige ontgraving tot de isolatievariant waarbij nauwelijks ontgraving plaatsvindt.

NB: bij eventuele afvoer naar elders van mogelijk overtollige licht verontreinigde bovengrond dient men qua kosten rekening te houden met de regels uit het Besluit Bodemkwaliteit.

Zoals vermeld ligt er op het terrein een gesaneerde, met zand gevulde ondergrondse tank. De locatie hiervan is niet bekend. Bij eventuele sloop van de opstallen dient hiermee rekening gehouden te worden.

Inpandig zijn slechts 2 boringen uitgevoerd, waarbij bij beide boringen zintuiglijk schoon zand is aangetroffen. De kans is groot dat na de sloop van het hoofdgebouw door de gemeente tenminste een bovengrondonderzoek wordt vereist op de dan vrijgekomen grond.

5.13.2.2 Hoofdstraat 99 (perceel LOO00-L-3739)

Dit perceel is onderzocht via een verkennend en nader bodemonderzoek ter plaatse van zinkspot deellocatie C. Het gecombineerde onderzoeksrapport is opgenomen als bijlage 13.

Verkennend bodemonderzoek

<u>Wet bodembescherming</u>

Deellocatie A: Werkplaats

Geconcludeerd kan worden dat de bovengrond licht verontreinigd is met kobalt en zink. De ondergrond is licht verontreinigd met koper, kwik, lood, zink en PAK. Het grondwater is licht verontreinigd met barium, nikkel, xylenen en naftaleen.

Deellocatie B: OBAS
Geconcludeerd kan worden dat de meest verdachte laag (onderkant OBAS, 100 tot 250 cmmv) licht verontreinigd is met zink.
Het grondwater is licht verontreinigd met tetrachlooretheen.

Deellocatie D: Onverdachte locatie
Geconcludeerd kan worden dat de bovengrond niet verontreinigd is. De ondergrond is licht verontreinigd met zink. Het grondwater is licht verontreinigd met barium, nikkel en zink.

Besluit bodemkwaliteit
Geconcludeerd kan worden dat ter plaatse van de werkplaats (deellocatie A) de bovengrond voldoet aan klasse wonen en de ondergrond voldoet aan klasse industrie. Ter plaatse van de OBAS (deellocatie B) en het onverdachte terrein (deellocatie D), met uitsluiting van de ter plaatse gelegen en nog niet voldoende ingekaderde zinkspot, voldoen zowel de bovengrond als de ondergrond aan de eisen voor achtergrondwaarde grond.

Toetsing hypothese
Gezien de verkregen resultaten van het onderzoek dient de gestelde hypothese "verdachte locatie" geaccepteerd te worden. De locatie is verdacht op het voorkomen van zware metalen in zowel de grond als het grondwater.

Nader bodemonderzoek zinkspot (deellocatie C)
Geconcludeerd kan worden dat de zinkspot in verticale zin voldoende is ingekaderd. In horizontale zin is de zinkspot nog niet volledig ingekaderd. Gesteld kan worden dat de sterke verontreiniging met zink, met inachtneming van de in 2007 aangetroffen zinkspot (0,8 tot 1,4 m-mv) alsmede de in onderhavig bodemonderzoek aangetroffen sterke verontreiniging ter plaatse van C02 (50 tot 100 cm-mv), aanwezig is over een oppervlakte van tenminste 8 m^2 en in een volume van 5 m^3.

Op basis van het historisch onderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek kan gesteld worden dat ten aanzien van de aangetroffen zinkspot gebruiksbeperkingen dienen te worden gesteld aan de onderzoekslocatie. De verkregen resultaten geven aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek, daar de omvang van de zinkspot nog niet volledig is vastgesteld. Het is nu niet bekend of sprake is van de perceelsoverschrijdende bodemverontreiniging dan wel sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Van een geval van ernstige bodemverontreiniging is sprake indien in tenminste een volume van 25 m^3 grond (en voor grondwater in een bodemvolume van 100 m3) de interventiewaarde wordt overschreden. Wel kan worden gesteld dat, gezien de diepte van de verontreiniging alsmede gezien de ontwikkeling van het terrein in medio 19e eeuw waarbij nadien ter plaatse geen ontwikkeling is te zien, de verontreiniging naar alle waarschijnlijkheid

een historisch geval (ontstaan voor 1987) betreft.

Aanbevelingen
De resultaten van het onderzoek vormen geen belemmering om tot eigendomsoverdracht over te gaan, doch mogelijk wel een belemmering voor de realisatie van eventuele toekomstige bouwplannen ter plaatse.

Geadviseerd wordt om, indien van toepassing, voorafgaand aan eventuele bouwplannen de zinkspot nader te onderzoeken, daar de contour nog niet bekend is en het in het kader van eventuele saneringsmaatregelen van belang is om te weten of ter plaatse sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging of niet. Tevens wordt geadviseerd om, gezien het later verkregen en ingelezen bodemonderzoek uit 2020 van naastgelegen perceel, bij nader onderzoek de locatie aanvullend te analyseren op de parameter koper en chroom. Geadviseerd wordt ter plaatse van de zinkspot te allen tijde geen grondroerende werkzaamheden te verrichten. Tevens wordt geadviseerd om de thans aanwezige klinkerverharding als zijnde afdeklaag vooralsnog in stand te houden.

5.13.2.3 Hoofdstraat 97A (gedeelte perceel LOO00-L-3740)
Dit perceel is onderzocht via een verkennend bodemonderzoek, opgenomen als bijlage 14.

Resultaten
Op basis van het uitgevoerd onderzoek kan worden geconcludeerd dat de bovengrond (zandpakket onder de klinkers) voldoet aan de kwaliteitseisen voor kwaliteitsklasse landbouw/natuur. De oorspronkelijke bovengrond (met antropogene bijmengingen) voldoet aan de kwaliteitseisen voor kwaliteitsklasse industrie.

De ondergrond voldoet aan de kwaliteitseisen voor kwaliteitsklasse landbouw/natuur.
Het grondwater is niet verontreinigd. Voor een formeel oordeel van de toepassingsmogelijkheden van de vrijkomende grond (hergebruik) dient voldaan te worden aan hetgeen wat beschreven staat in de Regeling Besluit bodemkwaliteit (aanwezigheid bodemfunctiekaart en/of AP04 onderzoek inclusief PFAS). Vooralsnog dienen voor de overtollige grond, afkomstig van de onderzoekslocatie, de eisen van het binnen de gemeente van toepassing zijnde beleid in acht genomen te worden.

Toetsing hypothese
Gezien de verkregen resultaten van het onderzoek dient de gestelde hypothese "niet verdachte locatie" formeel gezien verworpen te worden. Gezien de geringe overschrijdingen en het van nature voorkomen van verhoogde achtergrondgehaltes in het grondwater is het echter gerechtvaardigd de gestelde hypothese te accepteren.

Algemeen
Op basis van het historisch onderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek kan gesteld worden dat op basis van vastgestelde kwaliteitsklassen voor zowel de boven- als de ondergrond wordt voldaan aan de eisen zoals gesteld in het gemeente omgevingsplan. De verkregen resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek dan wel het nemen van maatregelen. De verkregen resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

De resultaten van het onderzoek vormen, met in acht neming van aangetroffen bijmengingen en de vastgestelde kwaliteitsklasse, geen belemmering om tot eigendomsoverdracht over te gaan en eventuele bouwplannen ter plaatse te realiseren.

5.13.2.4 Hoofdstraat 95 (perceel LOO00-L-683)

Dit perceel is onderzocht via een verkennend bodemonderzoek, opgenomen als bijlage 15.

Resultaten

Algemeen

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 3,5 m-mv overwegend uit matig fijn tot matig grof, zwak tot matig siltig zand en zwak tot sterk zandig leem. Met name de bovengrond is humushoudend. In de uitkomende grond zijn lokaal bijmengingen (baksteen, beton, glas, puin) aangetroffen die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

Grond

In het grondmengmonster MM01 (bovengrond, baksteen) zijn analytisch licht verhoogde gehaltes aan koper, kwik, lood, PAK, PCB en zink aangetoond. Deze gehaltes overschrijden de achtergrondwaarden, doch overschrijden de interventiewaarden niet. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van de bovengrond als klasse Industrie beschouwd worden.

In het grondmengmonster MM03 (ondergrond) zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van de ondergrond als klasse AW2000 beschouwd worden. In het grondmengmonster MM02 (boring 02, 0,05 – 1,00 m-mv, glas, puin) zijn analytisch licht verhoogde gehaltes aan koper, lood en zink aangetoond. Deze gehaltes overschrijden de achtergrondwaarden, doch overschrijden de interventiewaarden niet. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de grond ter plaatse van boring 02 (0,05 – 1,00 m-mv) indicatief als klasse Industrie beschouwd worden.

Grondwater

In het grondwater uit peilbuis 02 zijn analytisch geen verhoogde concentraties aangetoond. Asbest in grond In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een indicatieve inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie. Het aangetroffen puin ter plaatse van boring 02 maakt geen onderdeel uit van de bodem en is derhalve niet onderzocht.

Toetsing hypothese

De hypothese ‘onverdacht’ kan op basis van de resultaten, slechts licht verhoogde gehaltes in de grond, formeel worden aanvaard.

Nader bodemonderzoek

Op basis van voornoemde samenvatting en conclusies is nader bodemonderzoek vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien niet aan de orde.

Aanbevelingen

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

Wanneer men (graaf)werkzaamheden en/of wijzigingen uit gaat voeren, dient men rekening te houden met de volgende zaken:

- wanneer men grond van de locatie wil afvoeren dient men rekening te houden met afzetkosten. Een acceptant van de grond kan een aanvullend onderzoek eisen (lees partijkeuring). Op basis van dit onderzoek is de bovengrond als zijnde klasse Industrie bestempeld. De ondergrond is bestempeld als zijnde klasse AW 2000 bestempeld. De grond ter plaatse van boring 02 (0,05 – 1,00 m-mv, glas, puin) is indicatief bestempeld als zijnde klasse Industrie;
- het verlenen van een omgevingsvergunning is ter competentie aan het bevoegd gezag.

5.13.2.5 Hoofdstraat 93 (gedeelte perceel LOO00-L-3418)

Dit perceel is onderzocht via een verkennend bodemonderzoek, opgenomen als bijlage 16.

Resultaten

Algemeen

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 3,7 m-mv overwegend uit matig fijn, zwak tot sterk siltig zand en zwak tot sterk zandig leem. Met name de bovengrond is humushoudend. In de uitkomende grond zijn met name in de bovengrond lokaal bijmengingen (baksteen) aangetroffen die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

Grond

In het grondmengmonster MM01 (bovengrond, baksteen) is analytisch een licht verhoogd gehalte aan lood aangetoond. In het grondmengmonster MM02 (bovengrond) zijn analytisch licht verhoogde gehaltes aan kwik, lood, PAK en zink aangetoond. Deze gehaltes overschrijden de achtergrondwaarden, doch overschrijden de interventiewaarden niet. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van de bovengrond indicatief als maximaal klasse Wonen beschouwd worden.

In het grondmengmonster MM03 (ondergrond) zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van de ondergrond indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden.

Grondwater

In het grondwater uit peilbuis 01 zijn analytisch licht verhoogde concentraties aan barium en nikkel aangetoond.

Deze concentraties overschrijden de streefwaarden doch niet de interventiewaarden.

Asbest in grond

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een indicatieve inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Toetsing hypothese

De hypothese 'onverdacht' kan op basis van de resultaten, slechts licht verhoogde gehaltes in grond en grondwater, formeel worden aanvaard.

Nader bodemonderzoek

Op basis van voornoemde samenvatting en conclusies is nader bodemonderzoek vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien niet aan de orde.

Aanbevelingen

Middels onderhavig bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit onderhavig bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt derhalve geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling op deze locatie. Wanneer men (graaf)werkzaamheden en/of wijzigingen uit gaat voeren, dient men rekening te houden met de volgende zaken:

- wanneer men grond van de locatie wil afvoeren dient men rekening te houden met afzetkosten. Een acceptant van de grond kan een aanvullend onderzoek eisen (lees partijkeuring). Op basis van dit onderzoek is de bovengrond indicatief als zijnde maximaal klasse Wonen bestempeld. De ondergrond is indicatief bestempeld als klasse AW2000;
- het verlenen van een omgevingsvergunning is ter competentie aan het bevoegd gezag.

5.13.3 Conclusie

Hierna wordt per kadastraal perceel de conclusie gegeven.

LOO00-L-3717

Op de locatie is bodemverontreiniging aangetoond. Bij nieuwbouw zal de grond gesaneerd worden en voorafgaand een saneringsplan worden opgesteld, waarin de aanpak van de sanering en de randvoorwaarden worden beschreven. Er is geen spoedeisend belang eerder tot sanering over te gaan. Op basis van een eerste raming is bepaald wat de saneringskosten zijn. Deze vallen in de exploitatie zoals opgesteld door de ontwikkelaar.

Het (doen) gebruiken van gronden en bouwwerken, het bouwen en/of slopen en het uitvoeren van een werk binnen het verontreinigingsgebied is enkel toegestaan indien de verontreiniging is gesaneerd. In artikel 7.2.5 van regels van dit TAM-omgevingsplan is hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Bij de

omgevingsvergunning voor bouwen dient te worden aangetoond dat aan deze voorwaarden kan worden voldaan.

LOO00-L-3739
De resultaten van het onderzoek vormen geen belemmering om tot eigendomsoverdracht over te gaan, doch mogelijk wel een belemmering voor de realisatie van eventuele toekomstige bouwplannen ter plaatse. Geadviseerd wordt om, indien van toepassing, voorafgaand aan eventuele bouwplannen de zinkspot nader te onderzoeken, daar de contour nog niet bekend is en het in het kader van eventuele saneringsmaatregelen van belang is om te weten of ter plaatse sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging of niet. Tevens wordt geadviseerd om, gezien het later verkregen en ingelezen bodemonderzoek uit 2020 van naastgelegen perceel, bij nader onderzoek de locatie aanvullend te analyseren op de parameter koper en chroom.

De aanwezige vervuiling is nagenoeg horizontaal ingebakend. Een gedeelte zal echter grensoverschrijdend zijn.

Het (doen) gebruiken van gronden en bouwwerken, het bouwen en/of slopen en het uitvoeren van een werk binnen het verontreinigingsgebied is enkel toegestaan indien de verontreiniging is gesaneerd. In artikel 7.2.5 van regels van dit TAM-omgevingsplan is hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Bij de omgevingsvergunning voor bouwen dient te worden aangetoond dat aan deze voorwaarden kan worden voldaan.

LOO00-L-683 en LOO00-L-3418 (gedeeltelijk)
Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan voor deze gronden geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.14 Cultureel erfgoed

5.14.1 Wettelijk kader

Erfgoedwet en Omgevinswet
De Erfgoedwet en de Omgevingswet zorgen samen voor een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed. Het Europees beleid is verankerd in de Nederlandse wetgeving. Het voornaamste doel is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Onder cultureel erfgoed valt: archeologie, cultuurhistorie, monumenten, karakteristieke panden, beschermde gezichten, monumentale bomen, landschap etc. De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van ontwikkelingen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar bij het opstellen van ontwikkelingen zoveel mogelijk rekening mee te houden. Het uitgangspunt is dat er verplicht rekening gehouden moet worden met het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden door middel van archeologisch onderzoek. Bij het opstellen van ontwikkelingen moet het archeologisch en cultuurhistorisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd,

archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

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

Gemeentelijk beleid
Voor een goed beheer van het bodemarchief gebruikt de gemeente een archeologische beleidskaart. De archeologische beleidskaart geeft een gemeentebreed overzicht van bekende en te verwachten archeologische waarden. De kaart maakt inzichtelijk waar en bij welke ruimtelijke ingrepen een archeologisch onderzoek verplicht is en wordt als toetsingskader gebruikt voor ruimtelijke procedures.

5.14.2 Toetsing

5.14.2.1 Archeologie

Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek
In het kader van de planvorming is een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd. Bijbehorende rapportage is opgenomen als bijlage 17. Dit onderzoek is uitgevoerd onder het Verdrag van Malta (1992), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, 2010) en de Erfgoedwet (2016). De inmiddels doorgevoerde wetswijziging naar de Omgevingswet heeft echter geen invloed op het onderzoek, waardoor resultaten voor voorliggend TAM-omgevingsplan nog steeds bruikbaar zijn. Hierna volgt een beknopte samenvatting van het onderzoek.

Op basis van het bureauonderzoek blijkt dat het projectgebied is gelegen in het lagere gedeelte van het dekzandlandschap, waar gedurende het Holoceen veen op is ontwikkeld. Dit veen is vanaf 1400 in de Late Middeleeuwen afgegraven, waarna vervolgens een plaggendek is aangebracht. Het zuidelijke deel van het projectgebied langs de Hoofdstraat maakte in ieder geval vanaf het midden van de 17e eeuw onderdeel uit van het lintdorp Kaatsheuvel. De huidige bebouwing is in de eerste helft van de 20e eeuw gebouwd. Het noordelijke deel van het projectgebied is lang in agrarisch gebruik geweest. In 1954 hier de schoenenfabriek van de familie Vesters gebouwd. Vervolgens is de fabriek meerdere malen uitgebreid en in 1972 gesloten. Voor de top van de dekzandafzettingen geldt een middelhoge tot lage archeologische verwachting voor het (Late-)Paleolithicum tot en met de Bronstijd. Voor het zuidelijke deel van het projectgebied geldt een hoge archeologische verwachting voor de Late-Middeleeuwen (na 1400) en de Nieuwe tijd. Deze archeologische waarden worden vanaf het maaiveld in het plaggendek verwacht. Voor de overige perioden geldt een lage archeologische verwachting.

Uit het verkennend booronderzoek blijkt dat de bodemopbouw binnen het projectgebied bestaat uit een plaggendek van 55 tot 100 cm dik. Dit plaggendek ligt vervolgens op een dunne laag van dekzand van 30 tot 50 cm. Hieronder bestaat de bodemopbouw uit matig tot sterk zandige leem. Binnen vrijwel het gehele projectgebied is de bodemopbouw vanaf het maaiveld tot circa 50 à 150 cm diep recentelijk verstoord aanwezig. Alleen in het zuidelijke deel van het projectgebied is er in één boring geen recentelijke verstoringen waargenomen. Slechts binnen twee boringen is de onderkant van de B-horizont van de oorspronkelijke bodem in de top van het

dekzand intact aangetroffen. Omdat deze twee boringen aan weerzijden van de voormalige schoenfabriek zijn gezet, vormen deze twee boringen echter geen aaneengesloten terreindeel waar (de onderkant van) de Bhorizont intact aanwezig kan zijn. Binnen de overige boringen is de oorspronkelijke bodem in de top van het dekzand opgenomen in het plaggendek of recentelijk verstoord.

Omdat er geen aaneengesloten terreindeel binnen het projectgebied aanwezig is waar de top van de dekzandafzettingen (deels) intact aanwezig is, kan worden geconcludeerd dat de mogelijk aanwezige archeologische waarden uit de perioden (Late-)Paleolithicum tot en met de Bronstijd niet meer in situ aanwezig zijn. Daarnaast betekent het relatief ondiep voorkomen van de leemlagen, dat het projectgebied zeer hoge grondwaterstanden heeft gekend. Hierom zal het geen geschikte (tijdelijke) vestigingslocatie zijn geweest. Daarom kan de archeologische verwachting voor deze perioden worden bijgesteld naar laag.

In het zuidelijke deel van het projectgebied zijn twee boringen gezet. Binnen één boring is het plaggendek intact aanwezig. Binnen de andere boring is tot 50 cm diepte een verstoorde laag met veel baksteen aangetroffen. Het kan hier gaan om een recente verstoring, maar de verstoring kan ook gerelateerd zijn aan een erfinrichting. Om deze rede blijft de hoge archeologische verwachting voor de Late-Middeleeuwen (na 1400) en de Nieuwe tijd binnen dit deel van het projectgebied gelden, in het bijzonder voor een historisch erf. Bij bodemingrepen dieper dan 30 cm onder het huidige maaiveld binnen dit deel van het projectgebied, is vervolgonderzoek noodzakelijk.

Omdat resten van historische bewoning niet goed met booronderzoek op te sporen zijn, is in dit stadium de meest geschikte onderzoeksmethode een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek. Bij een proefsleuvenonderzoek dienen verspreid over het projectgebied sleuven gegraven te worden met als doel om eventuele archeologische waarden te karteren en waarderen. Voor dit onderzoek dient een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen te zijn opgesteld waarin is vastgelegd waaraan het onderzoek moet voldoen. In het kader van de bescherming van de aanwezige archeologische waarden is in de regels van voorliggend TAM-omgevingsplan een activiteit 'Waarde - Archeologie' opgenomen.

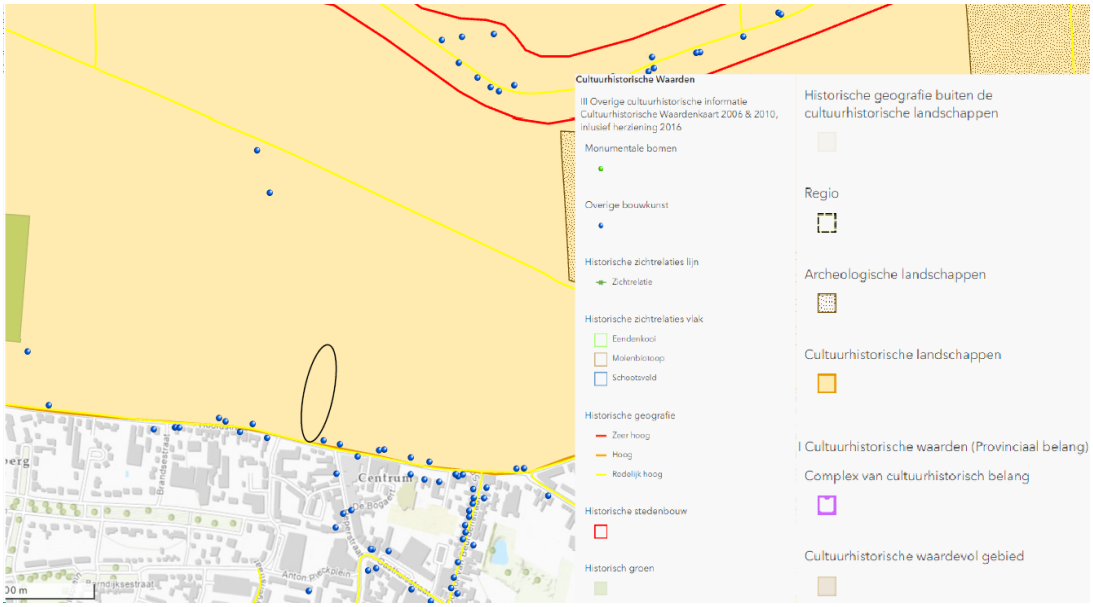
Binnen het noordelijk deel van het projectgebied, waar het bodemprofiel is verstoord en waar dus geen archeologische waarden worden verwacht, wordt geadviseerd geen vervolgonderzoek te laten uitvoeren en vrij te geven voor de geplande ontwikkelingen. Voor deze gronden is daarom ook geen nadere archeologische regeling opgenomen.

Uitbreiding plangebied

In september 2025 is het plangebied uitgebreid met het noordelijke deel van het kadastrale perceel L3740 (zie kaart 18 uit het onderzoeksrapport). Momenteel staan hier autowasboxen op. De initiatiefnemer is voornemens deze te slopen en nieuwbouw te realiseren. Volgens het historisch kaartmateriaal is de uitbreiding van het plangebied in ieder geval sinds het begin van de 19e eeuw onbebouwd. Pas aan het einde van de 20^{e} eeuw is de huidige bebouwing gerealiseerd. Omdat dit gebied in het zuidelijke deel van het plangebied is gelegen, kan niet worden uitgesloten dat hier geen archeologische waarden aanwezig zijn. Daarom wordt geadviseerd om de uitbreiding mee te nemen in het vervolgonderzoek. Voor dit onderzoek dient een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen te zijn opgesteld waarin is vastgelegd waaraan het onderzoek moet voldoen. In het kader van de bescherming van de aanwezige archeologische waarden binnen dit gedeelte is in de regels van voorliggend TAM-omgevingsplan ook een activiteit 'Waarde - Archeologie' opgenomen.

5.14.2.2 Cultuurhistorie

Op de CHW-kaart van de provincie Noord-Brabant heeft de provincie het 'provinciaal belang' aangeduid. Dit belang bestaat uit 21 cultuurhistorische en 16 archeologische landschappen. In de 21 cultuurhistorische landschappen heeft de provincie verschillende cultuurhistorische vlakken gedefinieerd. Van al deze landschappen en vlakken zijn beknopte beschrijvingen gemaakt. De 16 archeologische landschappen hebben tot doel om het bodemarchief in de bewuste gebieden duurzaam en in samenhang te behouden. In figuur 5.11 is de Provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart met aanduiding van het projectgebied weergegeven.



Figuur 5.11 Provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart met aanduiding projectgebied *(Bron: Provincie Noord-Brabant)*

Het projectgebied ligt in het cultuurhistorisch landschap de Langstraat en niet in een archeologisch landschap. Het gebied is een middeleeuws veenontginningslandschap dat de sporen van de strijd tegen het water draagt. Het vertoont in het noorden sporen van dorpsverplaatsingen wegens klink in agrarisch ontgonnen veen; en wegens overstroming in en na 1421. Er zijn resten van oude turfvaarten maar ook recent gereconstrueerde veenwinningsgebieden. In het noorden ligt de Bergsche Maas, de in 1904 tot stand gekomen nieuwe monding van de Maas. Dit is een waterstaatkundig monument van nationaal belang. Door de realisatie werd het mogelijk om zowel de Beerse als de Baardwijkse Overlaat te sluiten.

Bij de beoogde ontwikkeling Hoofdstraat - Schotsestraat zullen landschappelijke waarden en historische (lijn)elementen behouden blijven en niet worden aangetast. Er zal op een acceptabele manier rekening gehouden worden met omliggende provinciale cultuurhistorische waarden.

5.14.3 Conclusie

Met inachtname van bovengenoemde voorwaarden is het ten aanzien van cultureel erfgoed verantwoord om de beoogde functies aan de projectlocatie toe te delen.

5.15 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

5.15.1 Wettelijk kader

Vanuit de doelen van de Omgevingswet is duurzaamheid een thema waarmee bij het wijzigen van een omgevingsplan rekening gehouden moet worden. Duurzaamheid is een veelomvattend begrip waar veel aspecten onder vallen, zoals de energietransitie, mobiliteit en herbruikbaarheid. Met het oog op die doelen moet het plan aan het omgevingsaspect duurzaamheid worden getoetst.

5.15.2 Toetsing

De woningen zullen voldoen aan de geldende EPC-eisen en niet voorzien worden van een gasaansluiting. In het stedenbouwkundig plan is daarnaast voldoende ruimte voor groen. Een versterking van groen levert een bijdrage aan het tegengaan van hittestress. Energie zal (deels) gewonnen worden uit de zon door middel van zonnepanelen op het dak. Verder wordt binnen het projectgebied maximaal ingezet op een duurzame, klimaatadaptieve en gezonde woon- en leefomgeving.

Klimaatbestendig

Met de beoogde herontwikkeling ontstaat een afname van verhardingen. De openbare ruimte krijgt hiermee een impuls en zo ontstaat er meer ruimte voor vergroening. In het openbare gebied komen boomgroepen, plantvlakken en geveltuinen. Op deze manier ontstaat er meer mogelijkheid in het plan om invulling te geven aan meerdere klimaatvraagstukken zoals het vertragen, bergen en infiltreren van hemelwater, voorkomen van hittestress, maar ook het vasthouden van water in droge periodes.

De wateropgave wordt op een duurzame manier in het plan ingepast: water wordt tijdelijk geborgd en vervolgens vertraagd en gescheiden afgevoerd. Waterberging wordt opgelost op plekken waar naast waterberging ook ander gebruik mogelijk is. Dus waterberging vindt plaats in de plantvakken en groen/sedumdaken. Door vergroening en/of ontharding van het projectgebied is er een meer natuurlijke wijze van hemelwaterinfiltratie mogelijk. Bij grote piekbuien wordt het teveel aan water via een overstort afgevoerd.

Biodiversiteit

De vergroening van de openbare ruimte en de privétuinen bieden uitstekende mogelijkheden voor het creëren van meer biodiversiteit in de stedelijke omgeving (stadsnatuur). Ambitie hiervoor is om in te zetten op zoveel mogelijk inheemse en gevarieerde beplantingen, zowel in de toepassing van bomen als ook struiken en vaste planten. Het groen komt ten gunste van het leefcomfort van bewoners en gebruikers. Deze beplantingen bieden schuil-, voeder- en voortplantingsmogelijkheden voor insecten, vogels en andere kleine zoogdieren. Deze gevarieerde beplanting biedt tegelijkertijd een aantrekkelijke woon-, leef- en speelomgeving door alle seizoenen heen, met een hoge gebruiks- en belevingswaarde. Uitgangspunt is het versterken van de lokale biodiversiteit en ecologie.

De vergroening van de openbare ruimte en privétuinen dragen bij aan de groene uitstraling van het gebied. De openbare ruimte worden voor iedereen toegankelijk. Dit draagt bij aan een aantrekkelijke omgeving voor mens en natuur.

Duurzaamheid

Een duurzame openbare ruimte is een openbare ruimte die aansluit bij de behoeften van de bewoners en gebruikers. Voor het projectgebied betekent dit dat het ruimtelijke en functionele concept doelgericht en consequent is uitgewerkt binnen een duidelijke visie. Heldere keuzes op het gebied van verkeer, beleving en gebruik van het groen, toegankelijkheid en veiligheid waarborgen een duurzame ruimtelijke kwaliteit en functionaliteit van de openbare ruimte en de leefomgeving. Bij de inrichting van de buitenruimte wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen, zoals gebakken klinkers. Die zijn minder gevoelig voor vervuiling en verouderen mooi. Milieubelastende materialen worden zoveel mogelijk voorkomen of beperkt.

Gezond en prettig leefklimaat

De openbare ruimte en de binnentuin bij de appartementen vergroten de sociale cohesie tussen de bewoners van het plan en in de wijk. Het gebouw is alzijdig en heeft aan alle kanten ogen op de straat waarmee de sociale veiligheid wordt gewaarborgd. De openbare ruimte wordt ingezet op langzaam verkeer (wandelen, fietsen). De verschillende toegangswegen maken het aantrekkelijk om door het gebied heen te lopen en met de woonstraat wordt er een nieuwe route vanuit de noordzijde naar het centrum gecreëerd. In paragraaf 5.1 is het aspect gezondheid verder uitgebreid omschreven.

Toekomstwaarde

Met deze uitgangspunten past de planontwikkeling bij de opgave die in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is geduid, namelijk het waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving, zie paragraaf 4.1.1. Dit heeft zich ook vertaald in de Omgevingsvisie Loon op Zand 2040, waar naast het bouwen van woningen ook het verbeteren van verbindingen tussen wijken, het bevorderen van de gezondheid van de inwoners en het inrichten van de openbare ruimte voor ontmoeten en bewegen centraal staat. Kortom, een toekomstbestendig Loon op Zand. Dit alles komt samen in onderhavig plan. Door het wegnemen van de huidige gasverbruikende functies wordt de CO2 uitstoot daarnaast in de toekomst verkleind wat past bij de actuele klimaatdoelstellingen.

5.15.3 Conclusie

De ontwikkeling bevordert duurzaamheid en is gericht op klimaatadaptatie.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt getoetst of de betreffende ontwikkeling economisch niet evident onuitvoerbaar is. Dit houdt in dat:

1. de ruimtelijke ontwikkeling niet evident financieel onuitvoerbaar mag zijn en
2. als de ruimtelijke ontwikkeling kostenverhaalplichtige activiteiten omvat, het kostenverhaal verzekerd moet zijn.

Financiële uitvoerbaarheid

Voor wat betreft de financieel-economische uitvoerbaarheid dient te worden beoordeeld of de ontwikkeling financieel haalbaar is. Als op voorhand duidelijk is dat de toegedachte functie om financiële redenen op langere termijn niet zal worden gerealiseerd, behoort de functie niet mogelijk te worden gemaakt.

De initiatiefnemer realiseert deze ruimtelijke ontwikkeling voor eigen rekening en risico. De initiatiefnemer heeft aan de gemeente voldoende aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling financieel uitvoerbaar is. Daarmee is aan de eerste vereiste voldaan.

Kostenverhaal

Deze wijziging van het omgevingsplan maakt bouwactiviteiten als bedoeld in artikel 8.13 van Omgevingsbesluit mogelijk. Op grond van artikel 13.11 van de Omgevingswet dient de gemeenteraad het kostenverhaal te verzekeren voor gronden waarop dergelijke bouwactiviteiten zijn voorzien. De gemeenteraad kan bij een besluit tot vaststelling van een wijziging van het omgevingsplan besluiten geen kostenverhaalsregels op te nemen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de gronden anderszins is verzekerd.

Tussen initiatiefnemer en de gemeente is een overeenkomst gesloten waarmee het kostenverhaal voor de ontwikkeling van het project verzekerd is. Het opnemen van regels kostenverhaal in het omgevingsplan is daarmee niet noodzakelijk. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van de voorliggende wijziging van het omgevingsplan geborgd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Voorbereiding

Het concept-ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan is toegezonden aan de diverse overleginstanties. Van de volgende organisaties is een reactie ontvangen:

- Provincie Noord-Brabant;
- Waterschap Brabantse Delta;
- Brabant Water;
- Tennet;
- Enexis;

- Veiligheidsregio Brandweer.

Waterschap Brabantse Delta, Brabant Water, Tennet en Veiligheidsregio Brandweer geven in hun reactie aan dat zij geen opmerkingen hebben op het plan. Provincie Noord-Brabant en Enexis hebben wel een reactie gegeven, welke is beschreven en van een reactie is voorzien in de als bijlage 18 opgenomen Nota vooroverleg. Op basis hiervan is het plan op onderdelen aangepast.

PM. Definitieve nota vooroverleg toevoegen. Volgt via gemeente.

6.2.2 Ontwerp

Het ontwerpbesluit wijziging omgevingsplan wordt voor zes weken ter visie gelegd voor het indienen van zienswijzen. Ingediende zienswijzen worden samengevat en van beantwoording voorzien.

6.2.3 Vaststelling

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

Hoofdstuk 7 Belangenafweging en conclusie

7.1 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

In het kader van de Omgevingswet wordt gestreefd naar een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zijn enkele algemene doelen geformuleerd in artikel 1.3 Omgevingswet.

Hierin staat dat de bepalingen in de wet gericht zijn op het volgende:

- het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur;
- het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoef ten. In artikel 4.2 Omgevingswet is vervolgens ook aangegeven dat het gemeentelijke omgevingsplan met voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gemeente moet daarbij rekening houden met alle betrokken belangen. Verder gelden de beleidskaders en instructieregels.

In de voorliggende motivering is de realisatie van 118 woningen en 880 m^2 oppervlak aan commerciële ruimte met bijbehorende openbare ruimte en ondergeschikte voorzieningen getoetst aan uiteenlopende aspecten en thema's van de fysieke leefomgeving.

Uitgegaan wordt van een divers woongebied met diverse woningtypologieën voor verschillende doelgroepen. Daarmee sluit het plan aan op de actuele lokale woningbouwbehoefte. Er is namelijk met de bewoners en omwonenden gekeken naar de behoefte binnen de gemeente en er is ten tijde van het participatietraject samen over de inpassing van de nieuwe wijk nagedacht.

Verder is bij het uitwerken van het stedenbouwkundig plan, zowel over de leefbaarheid van de nieuwe wijk als de verbinding met het centrum, goed nagedacht en overleg gevoerd met omwonenden, stakeholders en (potentiële) toekomstige bewoners. Zo wordt er rekening gehouden met de huidige groenstructuur die de ruimtelijke drager van het stedenbouwkundig ontwerp voor de nieuwe woningbouwontwikkeling vormt. Daarbij is het voorliggende project in lijn met het landelijk, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid en voldoet het woningbouwplan aan de instructieregels van rijk en provincie. Ook voldoet het project aan de wettelijke kaders van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. De beoogde ontwikkeling zal de omliggende functies niet (extra) belemmeren en daarnaast vormen de omliggende functies geen belemmeringen voor de nieuwe ontwikkeling. Er is sprake van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving.

7.2 Conclusie

Alles overwegende is de beoogde ontwikkeling aanvaardbaar. De impact op omgevingsaspecten is beperkt van aard en er treden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu op. In de toekomstige situatie zal sprake zijn van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en wordt voorzien in een maatschappelijke behoefte. Daarmee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.