
TAM-OMGEVINGSPLAN HOOFDSTUK 22A WESTKANT KAATSHEUVEL

Loon op Zand

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM 19-06-2025
KENMERK NL.IMRO.0809.Westkant-VA01

PROJECT TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Westkant Kaatsheuvel
PROJECTLEIDER R. Verkooijen

OPDRACHTGEVER De Bunte Vastgoed Zuid B.V.
PROJECTNUMMER 20240132

AUTEUR H. Maas
STATUS vastgesteld



© RHO ADVISEURS BV

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 bv, behoudens voorzover 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.



Inhoudsopgave

Motivering

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging projectgebied	7
1.3	Omgevingsplan en strijdigheden	9
1.4	Leeswijzer	11
Hoofdstuk 2	Beschrijving projectgebied en voorgenomen ontwikkeling	13
2.1	Omgeving	13
2.2	Projectgebied	14
2.3	Voorgenomen ontwikkeling	17
Hoofdstuk 3	Participatie	27
3.1	Aanleiding en doel	27
3.2	Hoe was de voorbereiding?	27
3.3	Wat vindt de omgeving?	28
Hoofdstuk 4	Beleidskader en regelgeving	29
4.1	Rijksbeleid	29
4.2	Provinciaal beleid	34
4.3	Omgevingswaarden	38
4.4	Gemeentelijk beleid	39
Hoofdstuk 5	Fysieke leefomgeving	43
5.1	Gezondheid	43
5.2	Mer-beoordeling	45
5.3	Milieubelastende activiteiten	46
5.4	Water en watersystemen	47
5.5	Mobiliteit en parkeren	51
5.6	Natuur	52
5.7	Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen	60
5.8	Geluid door activiteiten	62
5.9	Luchtkwaliteit	62
5.10	Geur	65
5.11	Omgevingsveiligheid	67

5.12	Trillingen	69
5.13	Bodem	70
5.14	Cultureel erfgoed	73
5.15	Duurzaamheid en klimaatadaptatie	75
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	79
6.1	Financiële uitvoerbaarheid	79
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	79
Hoofdstuk 7	Belangenafweging en conclusie	81
7.1	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	81
7.2	Conclusie	81

MOTIVERING

RHO ADVISEURS



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Vossenbergselaan 72 te Kaatsheuvel is de voormalige schoollocatie 'De Westkant' aanwezig. Doordat 'De Westkant' geen nieuwe invulling kreeg en ook het tegenover gelegen gebouw waarin tot voor kort kinderopvang Buitengewoon (voorheen Bruintje Beer) was gevestigd is verouderd en leeg komt te staan, bood dit mogelijkheden de beide locaties integraal en in samenhang te herontwikkelen naar woningbouw.

In juni 2023 maakte de gemeente Loon op Zand bekend de verkoop van 'De Westkant' en het gebouw van de kinderopvang door te zetten, waarna in september 2023 de selectieprocedure is opgestart voor de openbare verkoop van beide locaties. Er waren in de eerste fase negen geïnteresseerde ontwikkelaars. Daarvan gingen er drie door naar fase 2 en uiteindelijk is het voorstel van De Bunte Vastgoed Zuid B.V. als winnend voorstel geselecteerd.

De Bunte Vastgoed Zuid B.V. (hierna initiatiefnemer) is nu voornemens de voormalige schoollocatie De Westkant aan de Vossenbergselaan 72 en de locatie van het kinderdagverblijf Buitengewoon aan het President Kennedyplein 2 te Kaatsheuvel te herontwikkelen. De opstallen op beide locaties worden gesloopt en 36 betaalbare koopwoningen, bestaande uit 22 appartementen en 14 grondgebonden woningen, worden gerealiseerd. De ontwikkeling sluit door het toevoegen van dit segment woningen aan op de grote actuele woningbehoefte in Kaatsheuvel.

Het beoogde initiatief is in strijd met het tijdelijk omgevingsplan van de gemeente Loon op Zand met daarin (onder andere) de beheersverordening 'Woongebieden Kaatsheuvel' (vastgesteld op 20 september 2012). Om deze reden dient het omgevingsplan te worden gewijzigd. In het kader van de beoogde ontwikkeling is voorliggend TAM-omgevingsplan opgesteld.

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied is gelegen aan de westzijde van de kern Kaatsheuvel. In figuren 1.1 en 1.2 is de ligging van het projectgebied weergegeven.



Figuur 1.1 Ligging projectgebied in de kern Kaatsheuvel (Bron: PDOK)

Het projectgebied bestaat uit twee deellocales, het noordelijk deelgebied en het zuidelijk deelgebied. Het noordelijk deelgebied bevindt zich op de hoek van de Beethovenstraat en de Mozartstraat, in het verlengde van de Vossenbergselaan te Kaatsheuvel. Hier staat het pand van de voormalige basisschool 'De Westkant'. Aan de overzijde van de Beethovenstraat bevindt zich het zuidelijk deelgebied met het huidige kinderdagverblijf BuitenGewoon op de hoek van de Beethovenstraat, het President Kennedyplein en de Schubertstraat.

Het projectgebied is kadastraal bekend als gemeente Loon op Zand, sectie L, nummers 1017, 1620 en 3856. Het plangebied heeft een grootte van circa 6.557 m².



Figuur 1.2 Afbakening projectgebied (Bron: De Bunte Vastgoed Zuid B.V.)

1.3 Omgevingsplan en strijdigheden

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). Hier vindt je de van rechtswege in het omgevingsplan opgegane bestemmingsplannen en de vanuit de wet gekregen 'bruidsschat'. 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 'Woongebieden Kaatsheuvel', vastgesteld 20 september 2012;
2. bestemmingsplan 'Parapluherziening Loon op Zand 2019, wonen', vastgesteld 28 maart 2019.

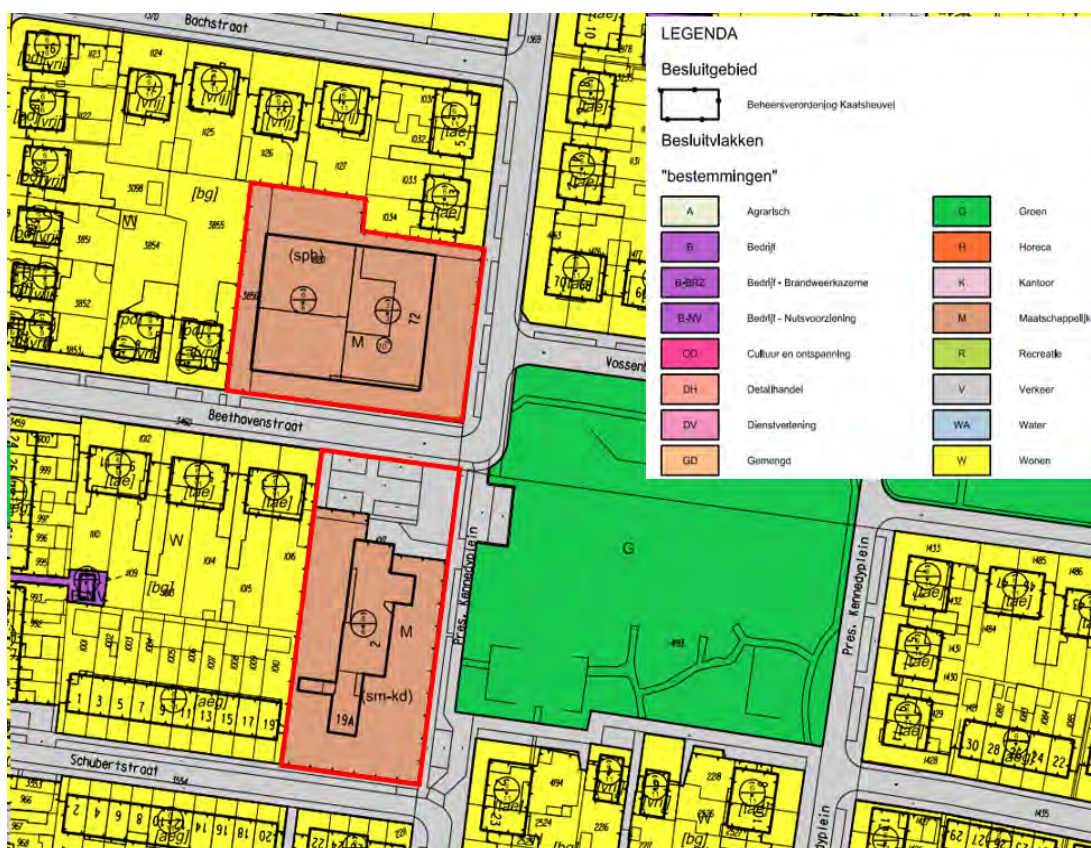
Conform de hierboven genoemde beheersverordening 'Woongebieden Kaatsheuvel', weergegeven in figuur 1.3, hebben de gronden de besluitvlakken 'Maatschappelijk' en 'Verkeer'. Aanvullend zijn gedeeltelijk een aantal besluitsubvlakken van toepassing. Ter plaatse van het bestluitvlak 'Maatschappelijk' gelden de volgende besluitsubvlakken in het noordelijk deelgebied:

- bouwvlak;
- sporthal;
- maximum bebouwingspercentage 70%;

- binnen het bouwvlak gedeeltelijk: maximale goothoogte 3 m en maximale bouwhoogte 3 m;
- binnen het bouwvlak gedeeltelijk: maximale goothoogte 6 m en maximale bouwhoogte 6 m.

Ter plaatse van het besluitvlak 'Maatschappelijk' in het zuidelijk deelgebied gelden de volgende besluitsubvlakken:

- bouwvlak;
- specifieke vorm van maatschappelijk - kinderdagverblijf;
- maximale goothoogte 6 m en maximale bouwhoogte 6 m.



Figuur 1.3 Beheersverordening 'Woongebieden Kaatsheuvel' met rood omkaderd het projectgebied (Bron: Regels op de kaart)

Het beoogde planvoornemen is in strijd met het omgevingsplan. Daarbij gaat het specifiek om de volgende afwijkingen:

- 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 'Maatschappelijk' en 'Verkeer' 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 bevat een beschrijving van het doorlopen participatietraject. In hoofdstuk 4 wordt het relevante beleid op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau beschreven.

In hoofdstuk 5 wordt getoetst aan de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving waarbij eveneens wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten. 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 is gelegen aan de westzijde van Kaatsheuvel, binnen de gemeente Loon op Zand. Het projectgebied bestaat uit twee deelgebieden welke zich aan de noord- en zuidzijde van de Beethovenstraat bevinden.

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. 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 projectlocatie maakt onderdeel uit van een van deze woonwijken. De aan het projectgebied gelegen ontsluitingsstructuur betreft enkel erftoegangswegen. De Vossenbergselaan is een centraal gelegen weg in de wijk welke naar het centrum voert. De Beethovenstraat komt uit op gebiedsontsluitingsweg de Sweenstraat.

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 ervan gelegen. De voorbije jaren zijn ten zuiden van deze wegenstructuur met name nieuwe woonwijken gerealiseerd. Aan de noordzijde is het bedrijventerrein gerealiseerd.

De projectlocatie is gelegen binnen een rustige woonomgeving. Buiten de maatschappelijke functies binnen het projectgebied bevinden zich er enkel woningen. In hoofdzaak gaat het om ruim opgezette kavels met vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen. Aan de Schubertstraat bevinden zich daarnaast rijtjeswoningen. Aan de oostzijde bevindt zich een park, waarbij de groenstructuur is doorgetrokken langs de Vossenbergselaan naar het centrum.

2.2 Projectgebied

Het projectgebied omvat als noordelijk deelgebied de schoollocatie op de hoek van de Beethovenstraat en Mozartstraat. In het zuidelijk deelgebied is het gebouw van de voormalige kinderopvang aanwezig op de hoek van de Beethovenstraat, het President Kennedyplein en de Schubertstraat. Op volgend figuur is de luchtfoto van de huidige situatie in het projectgebied weergegeven.



Figuur 2.1 Luchtfoto huidige situatie (Bron: PDOK)

Deelgebied noord

Op de locatie is één gebouw aanwezig, bestaande uit een aan de oostzijde lager gedeelte welke gebruikt wordt voor bijvoorbeeld de klaslokalen en aan de westzijde een hoger gedeelte voor de sportzaal. Het gebouw is toegankelijk vanaf de oostzijde aan de Vossenbergselaan. Achter het gebouw, aan de noordwestzijde van de locatie, is het speelterrein gelegen. De locatie wordt ontsloten via twee inritten. De inritten zijn gelegen aan de (noord)oostzijde aan de Mozartlaan en aan de zuidzijde aan de Beethovenstraat.



Figuur 2.2 Aanzicht deelgebied noord westzijde (Bron: Google Maps)



Figuur 2.3 Aanzicht deelgebied noord zuidzijde (Bron: Google Maps)

Deelgebied zuid

Op de locatie is een gebouw aanwezig dat tot voor kort werd gebruikt door een kinderopvangorganisatie. Het betreft een opvangplek voor kinderen in de leeftijd van 0 tot 4 jaar. De toegang van het gebouw ligt aan de oostzijde aan een voor gemotoriseerd verkeer afgesloten gedeelte van het President Kennedyplein. Rondom het gebouw is aan de oost- en zuidzijde groen aanwezig. Aan de noordzijde van het gebouw is binnen het projectgebied een parkeerterrein gelegen, waarbij tevens een toegang aanwezig is naar het speelterrein welke bijna aan de volledige achterzijde van het gebouw aanwezig is.



Figuur 2.4 Aanzicht deelgebied zuid noordzijde (Bron: Google Maps)



Figuur 2.5 Aanzicht deelgebied zuid zuidzijde (Bron: Google Maps)

2.3 Voorgenomen ontwikkeling

De opzet van het nieuwe woongebied wordt mede bepaald door enkele randvoorwaarden die de gemeente aan de ontwikkelaars heeft meegegeven. Naast de gemeentelijke randvoorwaarden is ook een uitgebreid participatietraject met omwonenden doorlopen (zie voor een nadere toelichting hoofdstuk 3). In de gevoerde gesprekken zijn zaken naar voren gekomen die voor de buurt belangrijk zijn voor de herinrichting van hun woonomgeving. De gemeentelijke randvoorwaarden tezamen met de uitgangspunten van omwonenden zijn het vertrekpunt geworden voor het planvoornemen:

Gemeentelijke randvoorwaarden

Deelgebied Noord - Wonen aan het park

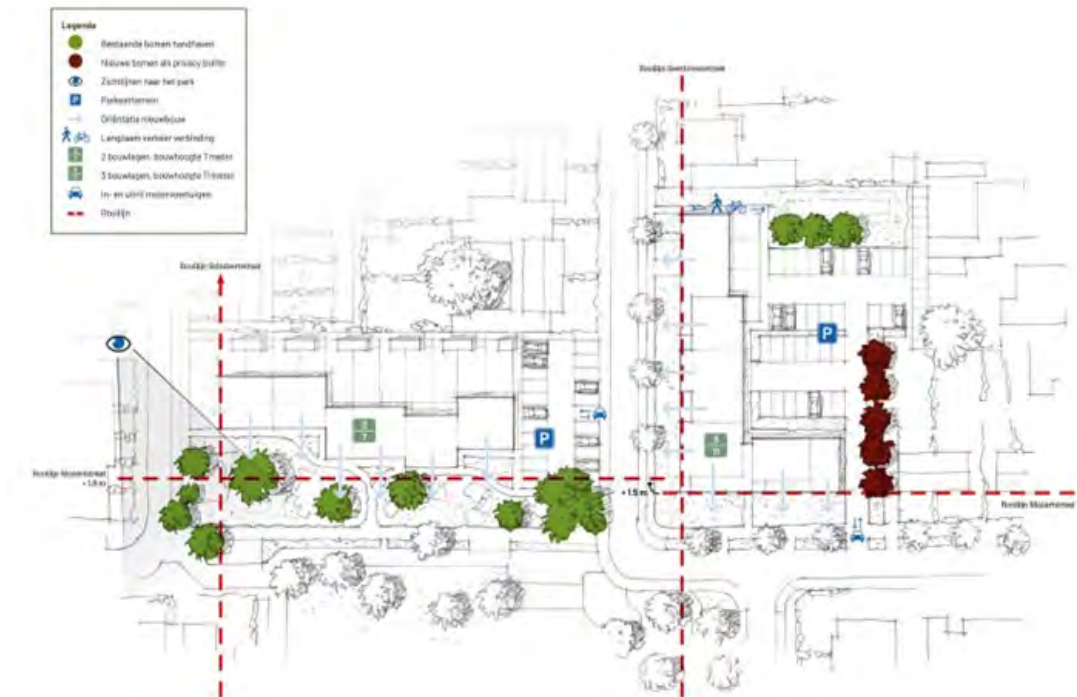
- Deelgebied-Noord bestaat uit grondgebonden en/of appartementen in maximaal 3 bouwlagen;
- Oriëntatie van de nieuwbouw is gericht op zowel de Mozartstraat als de Beethovenlaan;
- De voorgevelrooilijn van de bestaande woningen aan zowel de Mozartstraat als de Beethovenlaan geldt als rooilijn voor de nieuwe ontwikkeling;
- Parkeren vindt plaats op eigen terrein, achter de nieuwe ontwikkeling
- Het parkeerterrein ontsluit vanuit via de Mozartstraat, langzaam verkeer ontsluit via de Beethovenstraat;
- Behoud en integratie van drie waardevolle bomen.

Deelgebied Zuid - Wonen in het park

- Deelgebied-Zuid bestaat uit grondgebonden woningen in maximaal 2 bouwlagen.
- Oriëntatie van de nieuwbouw is gericht op het President Kennedyplein;
- De voorgevelrooilijn ligt minimaal 1,5 meter terug ten opzichte van de woningen aan de Mozartstraat;
- Behoud van het bestaande groen was als voorkeur opgenomen in de openbare selectieprocedure.

Uitgangspunten buurtbewoners

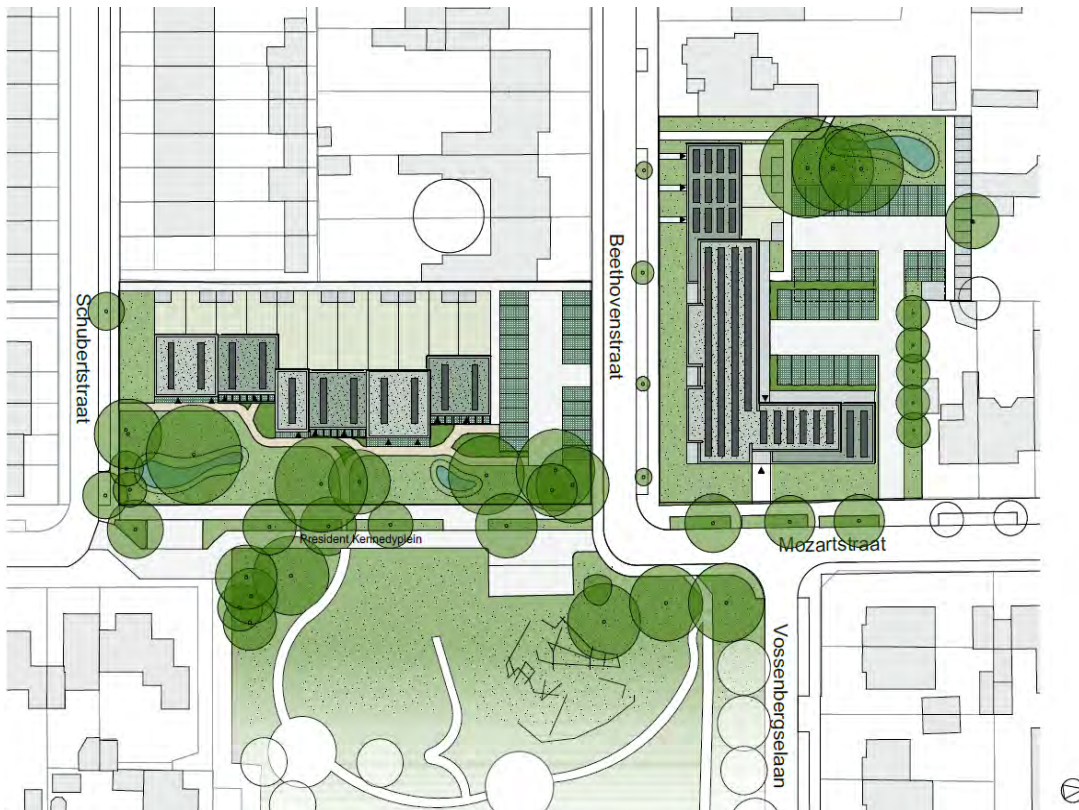
- In Deelgebied-Noord is een afbouw van 3 naar 2 bouwlagen richting buurpercelen wenselijk;
- Privacy naar aangrenzende tuinen is een aandachtspunt;
- Het behoud van een openbare parkeercoffer in Deelgebied-Zuid is wenselijk;
- Parkeren achter de nieuwe grondgebonden woningen in het zuidelijk deel, zorgt voor overlast en is niet wenselijk;
- Zichtlijnen richting het President Kennedyplein zouden graag gewaarborgd blijven.



Figuur 2.6 Overzicht randvoorwaarden en uitgangspunten (Bron: GeWoon architecten)

Stedenbouwkundig ontwerp

Bij het plan is uitgegaan van de hiervoor beschreven randvoorwaarden en uitgangspunten. De wens is een duurzame woonomgeving te creëren in verbinding met het park, voor de juiste doelgroepen. Dit heeft geleid de planopzet zoals weergegeven in figuur 2.7, waarbij 22 appartementen en 14 grondgebonden woningen worden gerealiseerd. De stedenbouwkundige tekening is tevens opgenomen als bijlage 1 van voorliggend TAM-omgevingsplan.



Figuur 2.7 Stedenbouwkundige situatietekening (Bron: GeWoon architecten)

In het noordelijk deelgebied is er op de hoek van de Mozartstraat en de Beethovenstraat gekozen voor een woongebouw met 22 appartementen in combinatie met 3 grondgebonden woningen in de Beethovenstraat. Door de rooilijnen van de bebouwing aan de Mozartstraat en de Beethovenstraat te volgen, wordt het straatprofiel volledig afgerond. De bouwmassa varieert van 2 lagen plat richting de buurpercelen tot 3 lagen plat als accent op de hoek. Aansluitend op het hoekaccent wordt de derde laag als spreekwoordelijke set back uitgevoerd, wat zorgt voor een vriendelijke overgang naar de naastgelegen woningen. Door de ontwikkeling als één bouwmassa te benaderen met verscheidene verspringende kleine accenten, ontstaat er een gevarieerd beeld wat aan zal sluiten bij het zuidelijk deelgebied.

In het zuidelijk deelgebied staat de beleving van het 'wonen in het park' centraal. Het gebied moet vanuit zijn omgeving een verbinding vormen met het Kennedyplein en met het park dat zich uitstrekt langs de Vossenbergselaan. Hier worden 11 grondgebonden woningen gerealiseerd. Door de bebouwingslijnen te refereren aan de huidige bebouwing, blijft de volledige groenzone intact. De beleving van het huidige park zal doorgezet worden in de groenzone, waarbij bestaande bomen geïntegreerd worden in het nieuwe plan. De woningen in het park bestaan uit 2 bouwlagen en hebben beperkte bouwhoogtes die variëren van 6,5 tot 7 meter. Daarnaast zorgen de verspringende rooilijnen voor een eigentijds en speels karakter.



Figuur 2.8 Impressie toekomstige situatie projectgebied (Bron: GeWoon architecten)

Architectuur

In deelgebied noord staat een eigentijds vormgegeven gebouw centraal 'aan het park'. Door de rooilijnen van de bebouwing aan de Mozartstraat en de Beethovenstraat te volgen wordt het straatprofiel volledig afgerond en ontstaat een stedenbouwkundig accent waar gewoond wordt aan het park.

Het speelse karakter van de bouwmassa, welke afbouwt van 3 lagen plat als accent op de hoek, naar 2 lagen plat richting de buurpercelen, zorgt voor een geleidelijke overgang naar de bestaande bebouwing. Dit wordt versterkt door de derde bouwlaag aan de uiteinden uit te voeren als spreekwoordelijke setback in lichter en natuurlijk materiaal.

Door deze verspringende massa's ontstaat een speels gevelbeeld en wordt een schaal gecreëerd die zowel aansluit bij de bestaande wijk, als de ontwikkeling in het zuidelijke deelgebied. Het opknippen van de massa in kleinere volumes wordt verder versterkt door het terugleggen van de gevel ter plaatse van de balkons en de hoofdentree. Het gebruik van houten geveldelen in de architectuur wordt hierbij ingezet. In het hoekaccent grijpen drie volumes in elkaar. Door de drie lagen vormt dit een duidelijk accent, maar door het terug laten komen van het tweelaagse volume in de architectuur zorgt het tevens voor aansluiting bij de rest van het plan.

De positionering en variatie tussen balkons en loggia's zorgen voor een goede balans tussen uitzicht en privacy en richten zich door hun vormgeving op de interactie van het wonen aan het park. Net als in het zuidelijke deelgebied zijn de gevels op slimme plaatsen voorzien van schuil- en nestmogelijkheden. Samen met de houten accenten zorgen deze terugkerende accenten in de architectuur voor een geheel tussen beide deelgebieden. Zo komt de pergola constructie terug bij de setbacks op de derde verdieping en op het binnenterrein achter het noordelijke deelgebied.

Het groene parkeerhof krijgt een groene en beschutte uitstraling door het toepassen van de pergola constructie. De constructie van de galerijen is ook als zodanig vormgegeven en gaat hiermee de verbinding aan, waardoor het één geheel vormt. De pergola constructie geeft ruimte aan klimplanten om het binnenterrein verder te vergroenen. Door de doordachte positionering van de noodtrappen en galerijen binnen deze constructie wordt privacy naar de naastgelegen bebouwing gewaarborgd.



Figuur 2.9 Impressie deelgebied noord appartementen (Bron: GeWoon architecten)



Figuur 2.10 Impressie deelgebied noord grondgebonden woningen (Bron: GeWoon architecten)

De woningen in deelgebied zuid richten zich maximaal op de groenzone en het Kennedyplein. De architectuur is ingezet om deze beleving te versterken. Zo hebben alle woningen een leefruimte grenzend aan het park. Openslaande deuren zorgen voor interactie tussen deze leefruimte en het park. Door het toevoegen van houten pergola's en terugliggende entrees wordt een prettige overgang tussen het publieke park en de privé woning gecreëerd. Zo wordt het groene gebied naar binnen getrokken, maar omkaderen ze tevens ook het privégebied. Deze aansluiting wordt versterkt door op de begane grond overheersend natuurlijke materialen toe te passen, terwijl de overige massa wordt uitgevoerd in metselwerk en daarmee meer aansluit op de omliggende bebouwing.

Franse balkons geven op de verdiepingen een open beleving van wonen in het park. De gevels zijn op slimme plaatsen voorzien van schuil- en nestmogelijkheden. Deze zijn als accenten geïntegreerd in de architectuur. Deze accenten benadrukken de individuele woning, welke het speelse karakter van de verspringende rooilijnen en bouwmassa's versterken. De woningen zijn voornamelijk park- en tuin georiënteerd om inkijk in de reeds bestaande woningbouw te beperken.



Figuur 2.11 Impressie deelgebied zuid grondgebonden woningen (Bron: GeWoon architecten)



Figuur 2.12 Impressie deelgebied zuid grondgebonden woningen (Bron: GeWoon architecten)

Flora, fauna en water

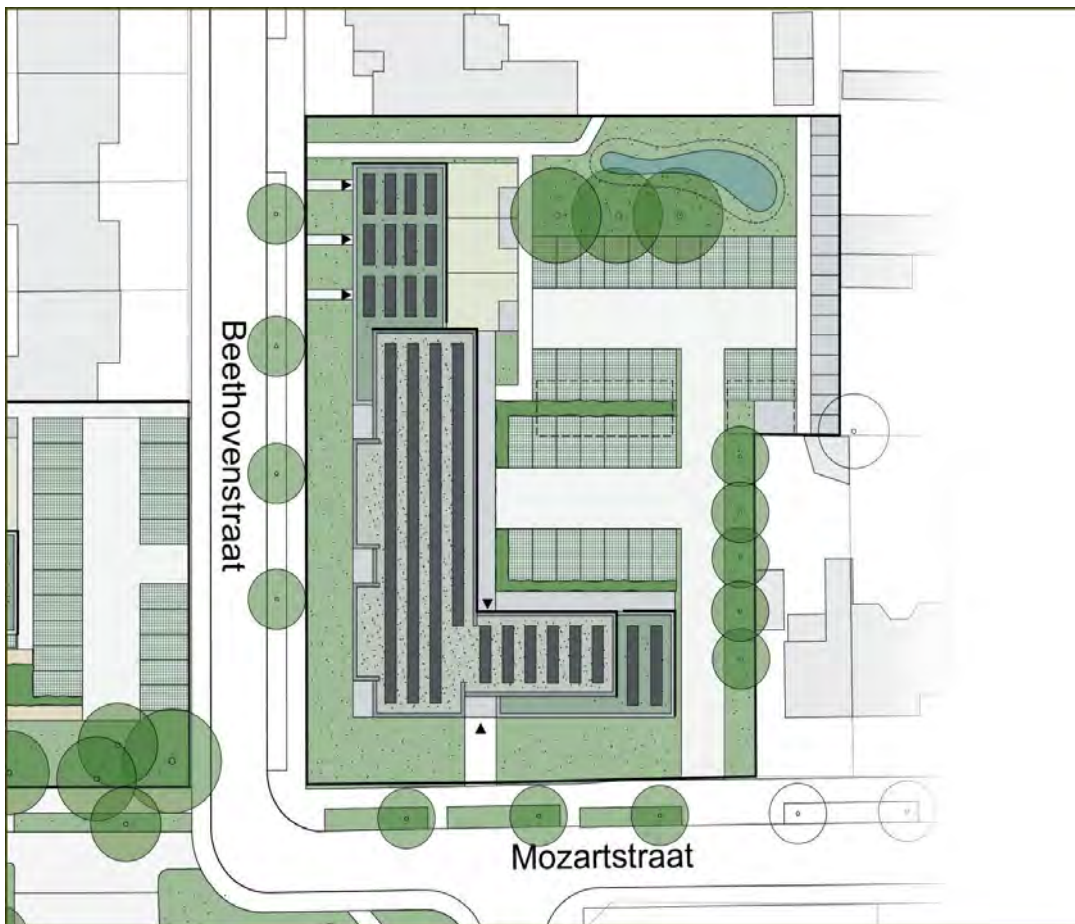
Door de ruimtelijke invulling van wonen aan het park en wonen in het park blijven de bestaande bomen behouden. Aanvullend daarop wordt op verschillende manieren nieuw groen aangelegd. Op diverse plekken in het plangebied is er ruimte voor verticaal groen. Middels afstandhouders op de zijgevels en bij het private parkeerterrein in het noordelijk deelgebied via de pergola's krijgen diverse klimplanten de ruimte om de hoogte in te groeien. Hierbij is aandacht besteed aan bloeiers over de verschillende seizoenen. Daarnaast worden de private tuinen van de grondgebonden woningen omzoomd met groene erfafscheidingen wat ook weer zorgt voor natuurlijke schuilplaatsen voor vogels.

Op het gebied van fauna is verder in het ontwerp aandacht besteed door het toepassen van vogel- en vleermuiskasten in de nieuw te realiseren woningen. Voor insecten zijn in het ontwerp op diverse plekken bijenstenen toegevoegd en wordt door de toevoeging van inheems bloemzaadmengsel tevens gekeken naar insectvriendelijke beplanting. Door weloverwogen duurzame keuzes in het ontwerp en de inrichting van het plan wordt volledige harmonie met natuurinclusiviteit bereikt.

Verhardingen worden daar waar mogelijk als halfopen bestrating uitgevoerd om gras en planten de ruimte te geven, maar ook om water makkelijker af te kunnen voeren. Zo worden alle parkeervakken in het plangebied uitgevoerd als grastegels. In de parkachtige zone voor het zuidelijk deelgebied wordt gebruik gemaakt van waterdoorlatende paden. Dit sluit mooi aan op de inrichting van het President Kennedyplein. Het verwerken van hemelwater op de locatie is een belangrijk thema. Op platte daken wordt sedumbepanting toegepast. Dit zorgt dat de waterstroom vertraagd wordt, omdat het water vasthoudt. Daarnaast is het belangrijk voor de natuurinclusiviteit en de waterhuishouding, maar ook hebben sedumdaken een verkoelend karakter waardoor hittestress wordt tegengegaan. Het water dat uiteindelijk op maaiveldniveau komt, zal zoveel mogelijk de grond in lopen door de eventuele toepassing van wadi's en halfopen verharding.

Ontsluiting en parkeren

In het noordelijk deelgebied wordt een nieuw privé parkeerterrein aangelegd. Het parkeerterrein is bereikbaar vanuit de Mozartstraat via de nieuwe in- en uitrit. Langzaam verkeer kan tevens ontsluiten via de nieuwe voetgangersverbinding richting de Beethovenstraat. Op het parkeerterrein worden in totaal 34 parkeerplaatsen gerealiseerd. Elke woning krijgt tenminste één eigen parkeerplaats op het privé terrein. Daarnaast hebben de kleine appartementen voor eenpersoonshuishoudens een collectieve berging en de grotere appartementen een individuele buitenberging op het achter terrein. Bij de hoofdentree van het appartementengebouw worden houten 'fietsnietjes' geplaatst voor de fietsende bezoekers.



Figuur 2.10 Overzicht deelgebied noord parkeerplaatsen (Bron: GeWoon architecten)

In het zuidelijk deel wordt de bestaande parkeerbox aan de Beethovenstraat gebruikt om te voorzien in de toekomstige parkeerbehoefte van de nieuwe grondgebonden woningen. De bestaande parkeerbox is openbaar en blijft dat ook in de toekomstige situatie. Omdat de huidige parkeerplaatsen niet allemaal voldoen aan de tegenwoordig gewenste afmetingen, worden deze opnieuw aangelegd. Daarnaast worden er in de toekomstige situatie 2 parkeerplaatsen toegevoegd, zodat er in de nieuwe situatie 21 parkeerplaatsen zijn voor de bewoners en de bezoekers van de nieuwe woningen. Vanuit de parkeerplaatsen zijn de woningen vervolgens toegankelijk vanuit voet- en fietspaden.

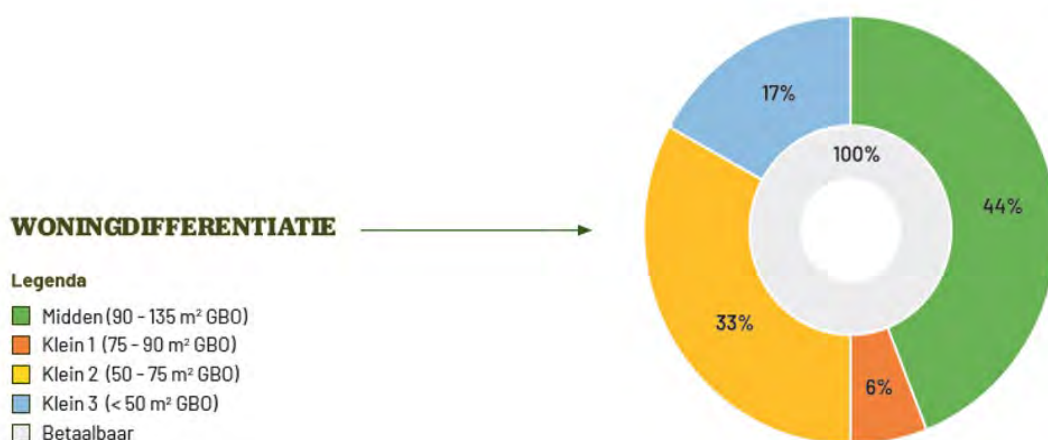


Figuur 2.11 Overzicht

deelgebied zuid parkeerplaatsen (Bron: GeWoon architecten)

Doelgroepen

De nieuwe woningen zijn allemaal betaalbare koopwoningen. Dit betekent dat elke woning wordt aangeboden voor een vraagprijs tot maximaal € 390.000,- V.O.N. (prijsspeil 2024). Binnen deze categorie is getracht een gedifferentieerd woningaanbod te creëren in verschillende prijscategorieën door een variatie in grootte van gebruiksoppervlakte.



Figuur 2.12 Woningdifferentiatie (Bron: De Bunte Vastgoed Zuid B.V.)

Woonkwaliteit en leefomgeving

In deelgebied noord worden de volgende woningen gerealiseerd:

- 6 appartementen voor éénpersoonshuishoudens in de categorie 'Klein 3' (<50 m² GBO)
- 12 driekamerappartementen in de categorie 'Klein 2' (50-75 m² GBO)
- 2 driekamerappartementen in de categorie 'Klein 1' (75-90 m² GBO)
- 2 driekamerappartementen in de categorie 'Midden' (90-135 m² GBO)
- 3 ééngezinswoningen in de categorie 'Midden' (90-135 m² GBO)

In deelgebied zuid worden 11 grondgebonden woningen gerealiseerd, in de vorm van ééngezinswoningen in de categorie 'Midden' (90-135 m² GBO).

Elke woning heeft een eigen buitenruimte. De grondgebonden woningen hebben een tuin en de appartementen hebben een loggia, balkon of dakterras. De ligging aan het park draagt daarnaast bij aan een goede leefkwaliteit. In het plan is veel aandacht voor het behoud en nieuwe realisatie van groen. Dit draagt positief bij aan het voorkomen van hittestress.

Alle appartementen in het nieuwe woongebouw zijn levensloopbestendig. Het gebouw wordt voorzien van een liftinstallatie, waardoor de appartementen voor een ieder toegankelijk zijn. Bij de indeling van de appartementen kan er rekening gehouden worden met rolstoel- dan wel rollator-toegankelijkheid. Daarnaast kan er in de bad- en slaapkamer tevens rekening gehouden worden met voldoende draaicirkels, waardoor mensen langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen.

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.

Initiatiefnemer vindt het erg belangrijk om omwonenden op een juiste manier te laten participeren in het traject. Burgerparticipatie vergroot de betrokkenheid bij de ontwikkeling. Daarom zijn omwonenden op meerdere momenten en op verschillende wijzen betrokken tijdens het traject.

3.2 Hoe was de voorbereiding?

Al tijdens de eerste fase in de selectieprocedure is met meerdere directe omwonenden van het projectgebied gesproken over de invulling van hun toekomstige leefomgeving. De input van omwonenden is het vertrekpunt geweest bij de planvorming.

Na de selectieprocedure is de omgevingsdialoog opgestart voor buurtbewoners. Deze is uitgevoerd door middel van een digitaal informatieplatform in combinatie met een fysieke informatiebijeenkomst waar buurtbewoners persoonlijk te woord zijn gestaan door alle betrokken partijen.

Het digitale informatieplatform is te vinden op website: www.DeWestkant.nl. Omwonenden en geïnteresseerden konden via deze website onze plannen inzien op verschillende themapagina's (situatie, parkeren, groen en water, straatprofielen en schetsimpressies). Middels het reactieformulier kon men reageren op onderwerpen die voor hen van belang zijn.

Op 15 mei 2024 zijn de direct omwonenden van het plangebied per brief uitgenodigd voor de informatiebijeenkomst. Deze heeft plaatsgevonden op woensdag 5 juni 2024 tussen 19:00 en 20:30 uur in de gymzaal op de projectlocatie. Tijdens de informatiebijeenkomst werd dezelfde inhoud gepresenteerd als men op het informatieplatform kon terugvinden. Daarnaast waren alle betrokken partijen aanwezig om de plannen nader toe te lichten en vragen te beantwoorden van de aanwezigen:

- Gemeente Loon op Zand;
- De Bunte Vastgoed Zuid;
- GeWoon architecten;
- RHO Adviseurs.

Tijdens de informatiebijeenkomst zijn er 17 huishoudens als aanwezig geregistreerd. Dit betroffen 15 belanghebbenden die op uitnodiging naar de informatiebijeenkomst zijn gekomen en 2 belangstellenden die niet in de directe nabijheid van het plangebied wonen. Zij hebben interesse getoond in de nieuwe woningen.

De belanghebbenden die tijdens de informatiebijeenkomst als aanwezig zijn geregistreerd betroffen:

- 1 huishouden uit de Bachstraat;
- 2 huishoudens uit de Beethovenstraat;
- 4 huishoudens uit de Mozartstraat;
- 6 huishoudens uit de Schubertstraat;
- 2 huishoudens uit de Vossenbergselaan.

Daarnaast is een reactieformulier op het informatieplatform beschikbaar gesteld gedurende 6 weken, in de periode van 15 mei tot en met 24 juni. In deze periode en/of tijdens de informatiebijeenkomst konden mensen reageren op de plannen door het reactieformulier in te vullen op te sturen.

3.3 Wat vindt de omgeving?

De 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. Eén aandachtspunt dat door verschillende buurtbewoners van de Schubertstraat op deze avond onder de aandacht is gebracht, is het parkeren in hun straat. In de huidige situatie is het vooral tijdens de avonden erg druk met parkeren in de straat en zij vrezen dat de parkeerdruk in de straat zal toenemen door het nieuwbouwplan.

In de toekomstige situatie wordt in het zuidelijk deelgebied de bestaande parkeerkoffer aan de Beethovenstraat gebruikt om te voorzien in de toekomstige parkeerbehoefte van de nieuwe grondgebonden woningen. De bestaande parkeerkoffer is openbaar en blijft dat ook in de toekomstige situatie. Deze parkeerplaatsen worden opnieuw aangelegd en er worden 2 parkeerplaatsen toegevoegd, zodat er in de nieuwe situatie 21 parkeerplaatsen zijn voor de bewoners en de bezoekers van de 11 nieuwe woningen in dit deelgebied. Daarmee wordt voldaan aan het parkeerbeleid van de gemeente Loon op Zand.

Daarnaast is het reactieformulier door 5 omwonende(n) ingevuld. Dit betroffen 2 reacties over het nieuwbouwplan, 1 vraag over de procedure en 2 woningzoekende die op de hoogte willen blijven omtrent de verkoop van het nieuwbouwplan. Vragen van algemene aard zijn inclusief de beantwoording op de website 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 initiatiefplan. De reacties zijn tevens per e-mail aan de inzenders toegezonden.

De resultaten van de informatiebijeenkomst in combinatie met de ingezonden reacties via het reactieformulier op het informatieplatform zorgen niet voor ingrijpende planaanpassingen, slechts de positionering van de buitenbergingen in het zuidelijk deelgebied zijn aangepast. Aangezien er op basis van de binnengekomen reacties geen ingrijpende wijzigingen doorgevoerd hoeven te worden in het ontwerp, is het organiseren van een tweede omgevingsdialoog niet noodzakelijk gebleken.

Als bijlage 2 is het participatieverslag toegevoegd, waarin het volledige traject uitgebreid is beschreven.

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 van 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.

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 instructieregel 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 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 uitsluitel wanneer een ontwikkeling moet worden gezien als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Geldende jurisprudentie onder de voormalige Wet ruimtelijke ordening / Besluit ruimtelijke ordening 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. Leegstand mag volgens jurisprudentie niet 'onaanvaardbaar' zijn.

Het project voorziet in de toevoeging van maximaal 36 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.

Als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied moet ook rekening worden gehouden met 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. De grens van het stedelijk gebied wordt bepaald door de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het omgevingsplan en de aard van de omgeving.

Als wordt voorzien in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling heeft betrekking op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft de beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

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 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 en de ligging in het samenstel van bebouwing met andere stedelijke functies. Er zal in de toekomstige situatie gezien de grote woningbehoefte geen sprake zijn van onaanvaardbare leegstand. Ook is geen sprake van een dienst. De woonbehoefte moet worden beschreven.

4.1.3.2.1 Beschrijving behoefte

In dit geval worden maximaal 36 woningen (deels grondgebonden en deels appartementen) mogelijk gemaakt, waarbij allen vallen onder betaalbare koop. De appartementen zijn geschikt voor senioren, starters en een- en tweepersoonshuishoudens. 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 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 er afgesproken dat er bij nieuwe plannen een verdeling aangehouden wordt van 30% sociale huur, 40% middeldure huur of betaalbare koop en 30% vrije sector. In de basis voldoet het plan zelf hier niet aan doordat het voor 100% bestaat uit betaalbare koop. Echter is dit als harde randvoorwaarde vanuit gemeente gesteld in de tender. Binnen deze categorie wordt bovendien getracht een gedifferentieerd woningaanbod te creëren in verschillende prijscategorieën door een variatie in grootte van gebruiksoppervlakte. Dat op planniveau niet direct voldaan wordt aan de verdeling, wil daarnaast niet zeggen dat geen behoefte is aan dit soort woningen. Er is lokaal zeer veel vraag naar goedkope koopwoningen, zoals ook blijkt uit de woonvisie. Bovendien sluit het plan met dit segment woningen uitstekend aan op de op korte afstand gelegen herontwikkeling aan de Anjerstraat, Asterstraat en de Sweetsstraat. Hier worden 73 sociale huurwoningen en 11 woningen in de vrije sector ontwikkeld. Dit plan levert een flinke bijdrage aan de actuele woningbehoefte en sluit aan bij de strekking van de woondeal. Het sluit aan bij de grote wens om betaalbare woningen te ontwikkelen.

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 2024-2040 behoefte aan 1.350 woningen.

	2024	2025	2030	2035	2040
Loon op Zand	10.645	10.765	11.400	11.725	11.995

Indicatie toename woningvoorraad per gemeente, 2024-2040

Monitor bevolking en wonen Provincie Noord Brabant (juni 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 Loon op Zand. Er zijn nog onvoldoende harde plannen. Dit plan voegt nieuwe harde plancapaciteit toe op een binnenstedelijke transformatielocatie. Vanuit de gemeente is als harde randvoorwaarde gesteld dat voor 100% betaalbare koopwoningen worden gerealiseerd. Hier voldoet het plan aan. Lokaal is veel vraag naar dit segment woningen. Een gedifferentieerd woningaanbod in verschillende prijscategorieën wordt gecreeerd door een variatie in grootte van gebruiksoppervlakte. Het plan sluit met dit segment woningen daarnaast uitstekend aan op de op korte afstand gelegen herontwikkeling aan de Anjerstraat, Asterstraat en de Sweetsstraat waar een groot aantal sociale huurwoningen en enkele woningen in de vrije sector worden gerealiseerd. 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 termijn doelen 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 hoofdpogaven in concreet bindende regels plaats. De ontwikkeling wordt in navolgende paragraaf getoetst aan deze verordening.

4.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

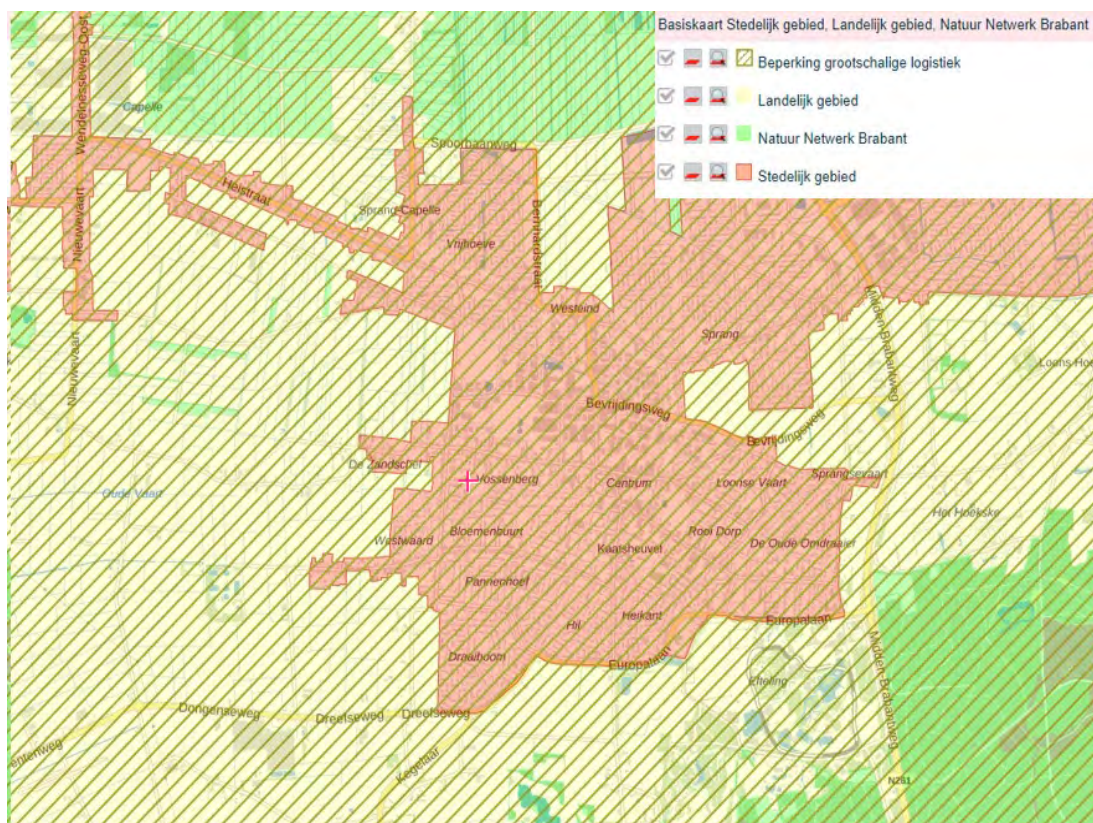
4.2.2.1 Beleidskader

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 werkingsgebied.

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 3.1):

- 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'.

4.2.2.2 Toetsing

Stedelijk gebied

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 36 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 in hoofdstuk 5 van deze motivering;
- zorgvuldig ruimtegebruik, doordat de woningen worden toegevoegd op een voormalige schoollocatie en locatie voor kinderopvang binnen bestaand stedelijk gebied;

- klimaatadaptatie. Op verschillende manieren wordt in het plan ingezet op het creëren van een groene omgeving. Door de ruimtelijke invulling van wonen aan het park en wonen in het park blijven de bestaande bomen behouden. Aanvullend daarop wordt op verschillende manieren nieuw groen aangelegd. Het verwerken van hemelwater op de locatie is daarnaast een belangrijk thema. Op platte daken wordt sedumbegroeiing toegepast. Dit zorgt dat de waterstroom vertraagd wordt, omdat het water vast houdt. Daarnaast is het belangrijk voor de natuurinclusiviteit en de waterhuishouding, maar ook hebben sedumdaken een verkoelend karakter waardoor hittestress wordt tegengegaan. Het water dat uiteindelijk op maaiveldniveau komt, zal zoveel mogelijk de grond in lopen door de eventuele toepassing van wadi's en halfopen verharding bij de parkeerplaatsen en waterdoorlatende paden bij de parkachtige zone in het zuidelijk deelgebied. Dit is ook uitgebreider toegelicht in paragraaf 2.3.
- toepassing van duurzame energie. Alle woningen worden energiebewust uitgevoerd door toepassing van een uitstekende thermische schil, warmtepompen met lage temperatuur verwarming, een gebalanceerd ventilatiesysteem met WTW en voldoende zonnepanelen.
- een bijdrage aan een duurzame, concurrerende economie. Het project betreft een kleinschalig lokaal woningbouwplan met een divers aanbod. Daarmee wordt een bescheiden bijdrage geleverd aan een gezonde woningvoorraad.
- inspelen op mogelijkheden voor duurzame mobiliteit. Fietsen wordt gefaciliteerd door voldoende fietsnietjes te plaatsen. Daarnaast worden laadpalen geplaatst voor elektrische auto's. Daarnaast is de dichtstbijzijnde bushalte op loofafstand te bereiken. 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 locatie met verouderde gebouwen waar de oude functies verplaatst worden. Er is 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 te verplaatsen functies in verouderde bebouwing op deze locatie maken plaats voor nieuwe woningen. Deze zijn voorzien in een bestaande woonwijk op korte afstand van het centrum met de voorzieningen. Bovendien kan gebruik gemaakt worden van reeds aanwezige infrastructuur en nutsvoorzieningen. De ontwikkeling vormt daarnaast 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

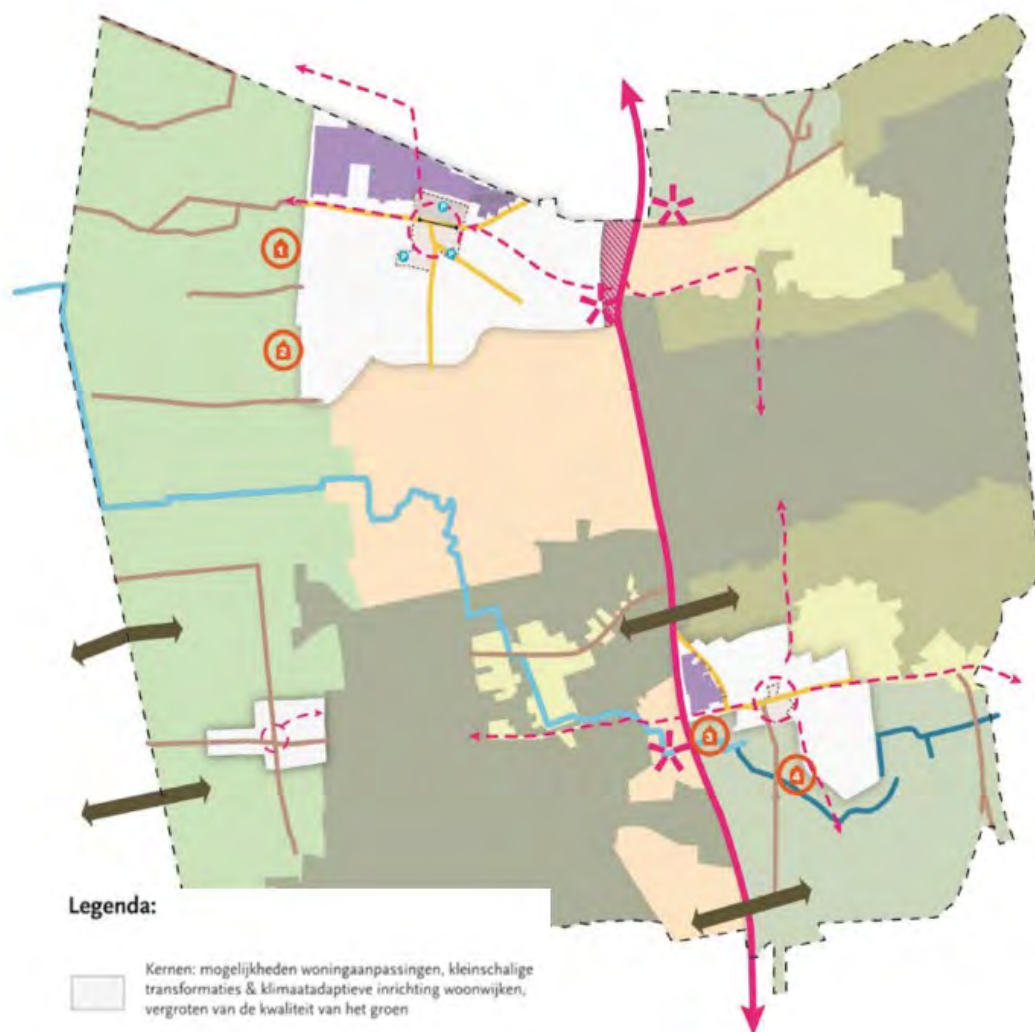
4.4.1.1 Beleidskader

Op 20 juni 2024 heeft de gemeenteraad van de gemeente Loon op Zand de omgevingsvisie “Omgevingsvisie 2040” vastgesteld. In de omgevingsvisie staan de hoofddoelen en ambities die de gemeente tot 2040 in de fysieke leefomgeving nastreeft. Daarnaast worden de hoofdlijnen van het beleid genoemd waarmee de ambities moeten worden gehaald. Met deze visie wordt de koers uitgezet voor de lange(re) termijn.

De gemeente Loon op Zand wil in de toekomst een aantrekkelijke groene woongebieden creëren, waar inwoners op lange termijn prettig kunnen wonen in een passende woning. De gemeente wil de gewenste woningvoorraad zoveel mogelijk binnen de bestaande bebouwde kom realiseren en bij uitbreidingen een sterke relatie met het landschap behouden. De wijken moeten zijn aangepast aan het veranderende klimaat en inwoners worden gestimuleerd tot gezond gedrag. De wijken faciliteren beweging en sociale ontmoetingen. Sociale problemen zijn onder controle en verschillende doelgroepen moeten elkaar kunnen vinden. Het cultuurhistorisch erfgoed moet worden behouden en dit moet bijdragen aan een sterkere identiteit van de gemeente. Dit is vertaald naar een aantal speerpunten:

- In 2040 hebben we duurzame groene dorpen
- Recreatief profiel verbreden: harmonie en plezier
- Iedereen doet op eigen kracht mee
- Slim bereikbaar
- Toekomstbestendige centra
- All-inclusive landschap

Voor elk van deze speerpunten is een visie geformuleerd met doelstellingen, oplossingsrichtingen en beleidskeuzes. De totale visie is ook weergegeven in de Visiekaart Loon op Zand 2040, zoals onderstaand weergegeven.



Figuur 4.2 Visiekaart Loon op Zand 2040 (Bron: gemeente Loon op Zand)

4.4.1.2 Toetsing

Het projectgebied is aangeduid als 'Kernen: mogelijkheden woningaanpassingen, kleinschalige transformaties & klimaatadaptieve inrichting woonwijken, vergroten van de kwaliteit van het groen'.

In de visie wordt beschreven dat in de toekomst aantrekkelijke groene woongebieden, waar inwoners op lange termijn prettig kunnen (blijven) wonen in een passende woning gewenst zijn. Het doel is om voldoende woningen te hebben, passend bij de behoefte in de kernen. Uitbreiding van de gewenste woningvoorraad dient in eerste instantie zoveel mogelijk binnen de bestaande bebouwde kom te worden bereikt. De ontwikkeling sluit hier volledig op aan. Er is sprake van herontwikkeling van locaties binnen de bestaande bebouwde kom. Daarbij worden woningen gerealiseerd passend bij de behoefte in Kaatsheuvel, zoals in paragraaf 4.1.3 is aangetoond. Bij de appartementen wordt rekening gehouden met levensloopbestendigheid, zodat de woningen goed toegankelijk zijn en blijven voor bewoners.

Bij nieuwe woningbouwprojecten is gewenst dat er bij het begin van het ontwerp ruimte wordt gecreëerd voor openbaar groen en water. In de basis geldt dat minimaal 20% van de oppervlakte van een nieuwbouw- of herstructureringslocatie moet bestaan uit openbaar groen en water. Daarnaast moet bij een nieuwbouwontwikkeling of herstructurering rekening gehouden worden met de doelen die worden gesteld voor duurzame groene dorpen. Dat betekent meer groen creëren, de kwaliteit van het groen verbeteren en inzetten op energietransitie. In het plan is veel ruimte gereserveerd voor groen. Bestaande waardevolle bomen blijven behouden en ingezet wordt op een hoogwaardige groene openbare ruimte in aansluiting op het park. Diverse groenelementen worden toegevoegd, ook verticaal groen. Het percentage aan oppervlakte groen en water van 20% wordt ruimschoots gehaald. Daarnaast wordt ingezet op de energietransitie. Alle woningen worden energiebewust uitgevoerd door toepassing van een uitstekende thermische schil, warmtepompen met lage temperatuur verwarming, een gebalanceerd ventilatiesysteem met WTW en voldoende zonnepanelen.

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

Een van de doelen van de Omgevingswet is het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1, lid 3, onder b). In lid 4 benadrukt de wet dat bij het stellen van regels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening gehouden moet worden met het belang van het beschermen van de gezondheid.

De Omgevingswet beoogt een veilige en gezonde fysieke leefomgeving, het bereiken van een goede omgevingskwaliteit en het in stand houden daarvan. Belangrijke elementen voor een gezonde leefomgeving zijn uitnodigen tot bewegen (wandelen, fietsen, spelen), elkaar ontmoeten, ontspannen, een goede milieukwaliteit (lucht, geluid), klimaatbestendigheid (zoals meer groen voor tegengaan hitte- en wateroverlast) en een goede toegang tot voorzieningen.

Op maandag 2 oktober 2022 hebben de drie Brabantse GGD'en de nieuwe website GGDomgevingsadvies.nl gelanceerd. Het portaal verbindt het sociale en ruimtelijk domein en maakt het meenemen van gezondheid in afwegingen daarmee eenvoudiger voor initiatiefnemers en vergunningsverleners.

5.1.2 Toetsing

Gezondheidsbescherming

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. Er bevindt zich een geitenhouderij op 2 kilometer afstand van het plangebied. Op het adres Dreefseweg 24 is er sprake van een geitenhouderij. De afstand tot de locatie is circa 1,4 kilometer en valt hiermee binnen een straal van 2 kilometer. Uit diverse studies blijkt dat in de omgeving van geitenhouderijen sprake kan zijn om verhoogde gezondheidsrisico's. Tot een afstand van 2 kilometer kunnen negatieve gezondheidseffecten optreden.

Bij de beoordeling van de potentiële gezondheidseffecten spelen onder andere de optredende concentraties fijn stof een rol. De bijdrage van geitenhouderijen aan de concentraties fijn stof zijn over het algemeen relatief laag, zeker in vergelijking tot bijvoorbeeld pluimveehouderijen. Er zijn vuistregels beschikbaar om te beoordelen of een veehouderij 'in betekende mate' bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen (Handreiking fijn stof en veehouderijen). Ter illustratie: bij een fijn stof emissie van 581.000 gram per jaar draagt een veehouderij op 100 meter afstand mogelijk 'in betekende mate' bij aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Voor de veehouderij aan de Dreefseweg is sprake van een emissie van 38.610 gram per jaar en de afstand tot het plangebied bedraagt minimaal 1,4 kilometer. De bijdrage van de veehouderij aan de concentraties fijn stof binnen het plangebied zal verwaarloosbaar zijn. Datzelfde geldt waarschijnlijk voor de endotoxinewaarde. Gezien de bedrijfssituatie en de minimale afstand zal deze binnen het plangebied onder de advieswaarde van 30 EU/m³ liggen. Dit aspect vormt derhalve geen belemmeringen voor de planvorming.

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.

Gezondheidsbevordering

Bij de afweging van de gezondheidsgevolgen kunnen ook gezondheidsbevorderende aspecten een rol spelen zoals bijvoorbeeld een groene leefomgeving, ruimte voor beweging, beschikbaarheid en toegankelijkheid van voorzieningen en sociale cohesie. De omvang van de projectlocatie en aard van het project zijn niet dusdanig dat het

project breed bijdraagt aan gezondheidsbevordering. Toch kunnen een aantal aspecten ten aanzien van de ontwikkeling hieraan worden gerelateerd, te weten investering in een groene leefomgeving en de sociaalmaatschappelijke impact.

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. Alle appartementen zijn levensloopbestendig. Het gebouw wordt voorzien van een liftinstallatie, waardoor de appartementen voor een ieder toegankelijk zijn. Bij de indeling van de appartementen kan er rekening gehouden worden met rolstoel- dan wel rollator-toegankelijkheid. Daarnaast kan er in de bad- en slaapkamer tevens rekening gehouden worden met voldoende draaicirkels, waardoor mensen langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen.

Met de beoogde ontwikkeling worden groenvoorzieningen toegevoegd, waarbij ook de aanleg van waterbergende voorzieningen voorzien is. Het aanzicht van de ontwikkeling wordt hiermee verbeterd en het heeft een positieve invloed op de aspecten biodiversiteit en klimaatbestendigheid. De directe nabijheid van het park draagt daarnaast bij aan de gezondheid van bewoners, door de diverse beweegmogelijkheden.

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. In dit geval is dat de omgevingsvergunning. 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 36 woningen . 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 mer-beoordeling opgenomen, zie bijlage 3. Uit de beoordeling 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 een rustige woonwijk. Voor de inwerktrading van de Omgevingswet werd gebruik gemaakt van de brochure bedrijven en milieuzonering om aan te tonen of geluid, geur, gevaar en stof relevant waren voor de dichtstbijzijnde milieugevoelige gebouwen. Deze is weliswaar oud, maar wordt wel representatief geacht.

In de directe omgeving van het projectgebied bevinden zich enkele bedrijfsmatige functies. Deze bevinden zich aan de noordzijde aan de Antoniusstraat en aan de westzijde aan de Sweetsstraat. Aan de zuidzijde bevindt zich een maatschappelijke functie aan de Anjerstraat.

Voor de bedrijfsmatige functies aan de Antoniusstraat geldt dat hier deels maximaal bedrijven met milieucategorie 3.1 en deels bedrijven met milieucategorie 2 zijn toegestaan. Daarmee geldt een maximale richtafstand van 50 meter tot de bedrijven met categorie 3.1 en 30 meter tot de bedrijven met categorie 2. Het projectgebied is op een grotere afstand gelegen van deze functies. De afstand bedraagt circa 82 meter tot de dichtstbijzijnde gelegen bedrijfsfunctie.

De bedrijfsfuncties aan de westzijde betreffen beide nutsvoorzieningen. Hiervoor geldt milieucategorie 1 met een grootste richtafstand van 10 meter. Het project gebied is op een afstand van circa 53 meter ten opzichte van de dichtstbijzijnde voorziening gelegen.

Aan de zuidzijde is een maatschappelijke functie toegestaan, in de vorm van onderwijs, buitenschoolse opvang en openbare speelvoorzieningen. Dit betreft een functie van milieucategorie 2 en een grootste richtafstand van 30 meter. De projectlocatie is op circa 104 meter afstand gelegen.

5.3.3 Conclusie

Aan de richtafstanden tot omliggende functies wordt voldaan. Ter plaatse van de beoogde woningen is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

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 betreft. De gemeente is vrij om hieraan zelf invulling 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:

- a. Het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. De toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- c. De toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak;
- d. De toename van verhard oppervlak groter dan 500 m² tot en met 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale compensatie conform de rekenregel:

benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) 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

Algemeen

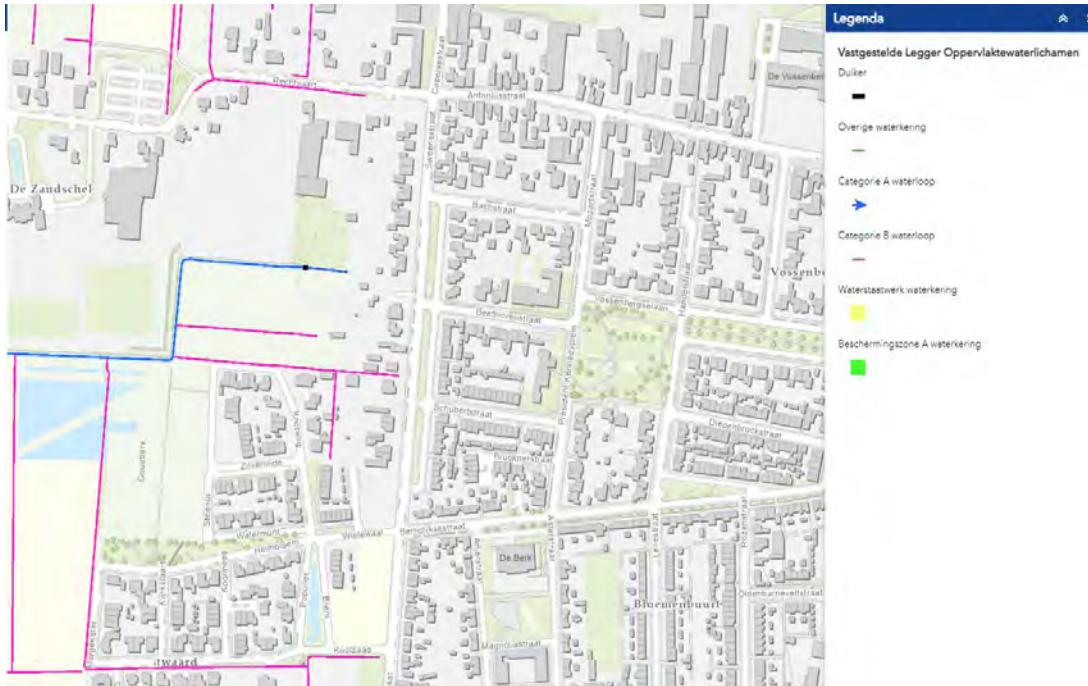
Het plangebied is in totaal circa 6.557 m² groot en bestaat uit bestaande gebouwen ten behoeve van de maatschappelijke functies. Het plangebied is deels verhard. In het noordelijk deelgebied bedraagt het bebouwde oppervlak circa 1.040 m² en het oppervlak aan verharding circa 850 m². In het zuidelijk deelgebied bedraagt het bebouwde oppervlak circa 635 m² en het oppervlak aan verharding circa 1.000 m². In totaal bedraagt daarmee het verhard oppervlak 3.525 m².

Bodem en grondwater

Het plangebied maakt geen deel uit van een waterwingebied of een grondwaterbeschermingsgebied. Vanwege de ligging binnen de bebouwde kom is het projectgebied niet gekarteerd. Ten noorden en westen 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 Vlo. Dit betekent dat de gemiddelde kleinste diepte (GHG) op 52 centimeter onder maaiveld ligt. De gemiddelde grootste diepte (GLG) bevindt zich op circa 122 centimeter onder maaiveld. Het maaiveld is gelegen tussen 3,8 en 4,5 meter boven NAP.

Waterkwantiteit

Conform de Legger van de waterschapsverordening van het waterschap Brabantse Delta bevinden zich in het projectgebied geen watergangen. In de omgeving van het projectgebied zijn wel enkele A- en B-watergangen gelegen, zie figuur 5.1. De dichtstbijzijnde watergang is op circa 125 meter van het projectgebied gelegen.



Figuur 5.1 Uitsnede legger uit waterschapsverordening van waterschap Brabantse Delta (Bron: 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 binnendijs.

Afvalwaterketen en riolering

De bestaande bebouwing is aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel.

Toekomstige situatie

De ontwikkeling omvat de realisatie van 36 woningen bestaande uit 22 appartementen en 14 grondgebonden woningen.

Bodem en grondwater

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen gevolgen voor bodem en grondwater.

Waterkwantiteit

De toekomstige oppervlakteverdeling, gebaseerd op de groenbalans zoals beschreven in paragraaf 2.3, is weergegeven op tekening zoals opgenomen in bijlage 4. Er wordt uitgegaan van de volgende verdeling:

- Bebouwing: 1.796 m² (100% verharding);
- Openbaar groen: 2.127 m² (0% verharding);
- Private tuinen: 754 m² (50 % verharding);
- Verhard (parkeerplaats, inrit, paden etc.): 1.955 m² (100% verharding);

Conform deze uitgangspunten is sprake van een toekomstig verhard oppervlak van circa 4.128 m². Ten opzichte van de huidige situatie betekent dit een toename van 603 m². Dit betekent een benodigde compensatieopgave van (603 x 0,06) 36,2 m³.

Gezien het grote oppervlak aan groen krijgt veel water al direct de mogelijkheid te infiltreren in de bodem. Op de platte daken wordt daarnaast sedumbepplanting toegepast. Dit zorgt dat de waterstroom vertraagd wordt, omdat het water vasthoudt. Het water dat op maaiveldniveau terecht komt, zal de grond in lopen door de eventuele toepassing van wadi's en halfopen verharding. Alle parkeervakken in het plangebied worden uitgevoerd als grastegels. In het noordelijk deelgebied wordt een eventuele wadi aangelegd waar het hemelwater in wordt opgevangen en vervolgens kan infiltreren. In de parkachtige zone in het zuidelijk deelgebied worden waterdoorlatende paden aangelegd. In dit deelgebied worden, indien nodig, wadi's aangelegd. Daarmee zijn ruim voldoende maatregelen genomen om het hemelwater op een juiste manier te kunnen opvangen en verwerken.

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 circa 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 minimale toename aan verhard oppervlak. Er worden ruim voldoende maatregelen getroffen om het hemelwater op een juiste manier op te vangen en te kunnen verwerken. Het maaiveld is op voldoende hoogte gelegen waardoor er weinig kans is op overstromingen. De beoogde ontwikkeling heeft met de realisatie van de waterberging geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

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

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling is gebruik gemaakt van kencijfers afkomstig uit CROW-publicatie 744. 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 plangebied is gedefinieerd als 'rest bebouwde kom'. Uit de 'Uitwerking Parkeerbeleid Loon op Zand' bleek dat het midden van de bandbreedte dient te worden aangehouden.

Tabel 5.1 Verkeersgeneratie projectgebied bestaande en beoogde situatie

Bestaande situatie				
Functie	Aantal (m2)	Kencijfer	Verkeersgeneratie	
			Weekdag	Werkdag
Kinderdagverblijf (crèche)	631	33,15	209,2	292,8
Beoogde situatie				
Functie	Aantal	Kencijfer	Verkeersgeneratie	
			Weekdag	Werkdag
Koop, appartement, <75 m² bvo	6	4,9	29,4	32,6
Koop, appartement, <75 m² bvo	12	4,9	58,8	65,3
Koop, appartement, 75 – 100 m² bvo	2	5,6	11,2	12,4
Koop, appartement, >100 m² bvo	2	7,1	14,2	15,8
Koop, huis, tussen/hoek	14	7,1	99,4	110,3
Totaal beoogd	36		213	236,4
Toename (beoogd – bestaand)			+3,8	-56,4

De beoogde ontwikkeling zorgt voor een verkeersafname van 56 mvt/etmaal op een gemiddelde werkdag. Het verkeer gaat op in het heersende verkeersbeeld, vergelijkbaar aan de huidige situatie.

5.5.2 Parkeren

De parkeerbehoefte van de beoogde ontwikkeling is bepaald aan de hand van de gemeentelijke parkeernormen uit de 'Uitwerking Parkeerbeleid Loon op Zand'. Tabel 5.2 en 5.3 geven de parkeerbehoefte van de noordelijke en zuidelijke beoogde ontwikkelingen weer.

Tabel 5.2 Parkeerbehoefte beoogde situatie deelgebied noord

Functietype	Aantal	Parkeernorm		Parkeerbehoefte		Totaal
		Norm bewoners	Norm bezoekers	Bewoners	Bezoekers	
Woning klein 3, < 50 m2 GBO	6	0,7	0,2	4,2	1,2	5,4
Woning klein 2, 50 - 75 m2 GBO	12	1	0,3	12	3,6	15,6
Woning klein 1, 75 - 90 m2 GBO	2	1,4	0,3	2,8	0,6	3,4
Woningen midden, 90 - 135 m2 GBO	2	1,6	0,3	3,2	0,6	3,8
Woningen midden, 90 - 135 m2 GBO	3	1,6	0,3	4,8	0,9	5,7
Totaal	25					33,9

Tabel 5.3 Parkeerbehoefte beoogde situatie deelgebied zuid

Functietype	Aantal	Parkeernorm		Parkeerbehoefte		Totaal
		Norm bewoners	Norm bezoekers	Bewoners	Bezoekers	
Woningen midden, 90 - 135 m2 GBO	11	1,6	0,3	417,6	3,3	20,9

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, waarmee de parkeerbehoefte van de beoogde ontwikkeling totaal 54,8 parkeerplaatsen bedraagt. Het gaat om een behoefte van 33,9 parkeerplaatsen voor het noordelijke projectgebied en 20,9 parkeerplaatsen voor het zuidelijke projectgebied. Op het noordelijke deel zijn er afgerond 34 parkeerplaatsen beoogd, en in het zuidelijke deel zijn er afgerond 21 parkeerplaatsen beoogd. Het project voldoet daarmee aan de parkeerbehoefte.

5.5.3 Conclusie

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.

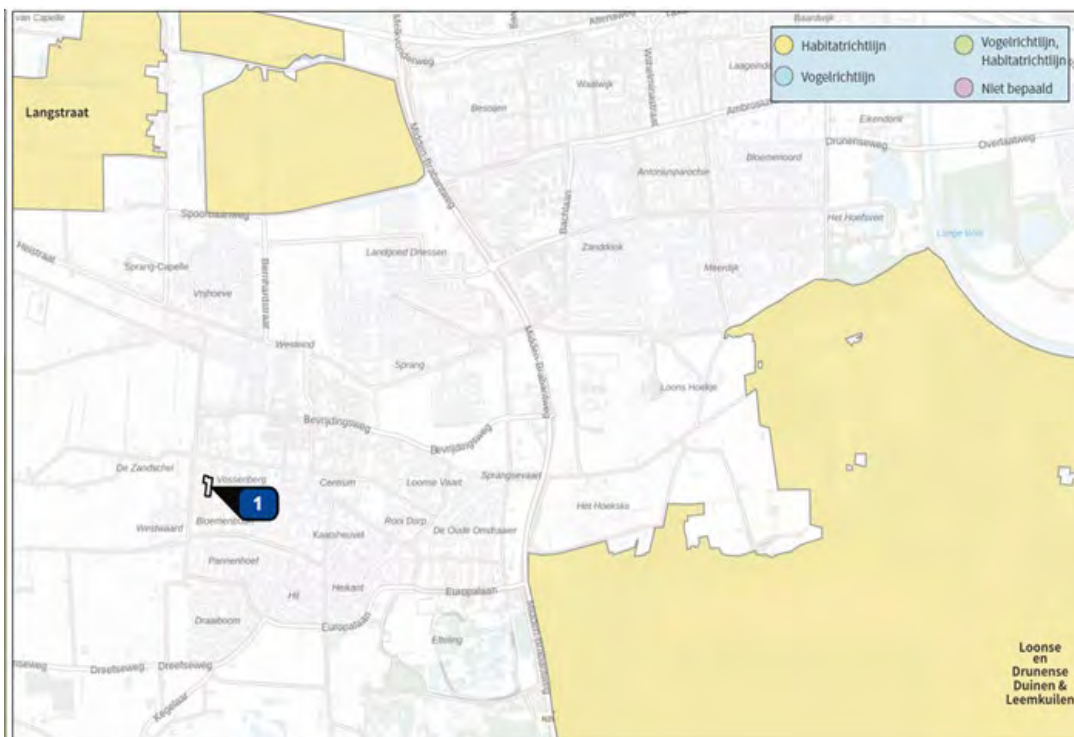
Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of er soorten aanwezig zijn en welke soorten dat zijn. In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

5.6.2 Toetsing

5.6.2.1 Gebiedsbescherming

Natura 2000

Het projectgebied ligt niet in een Natura2000-gebied. Figuur 5.2 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. De minimale afstand van dit Natura 2000-gebied tot het projectgebied bedraagt 2 kilometer. De andere Natura 2000-gebieden met stikstofgevoelige habitats liggen op grotere afstand.



Figuur 5.2 Natura 2000-gebieden ten opzichte van het projectgebied (Bron: AERIUS Calculator)

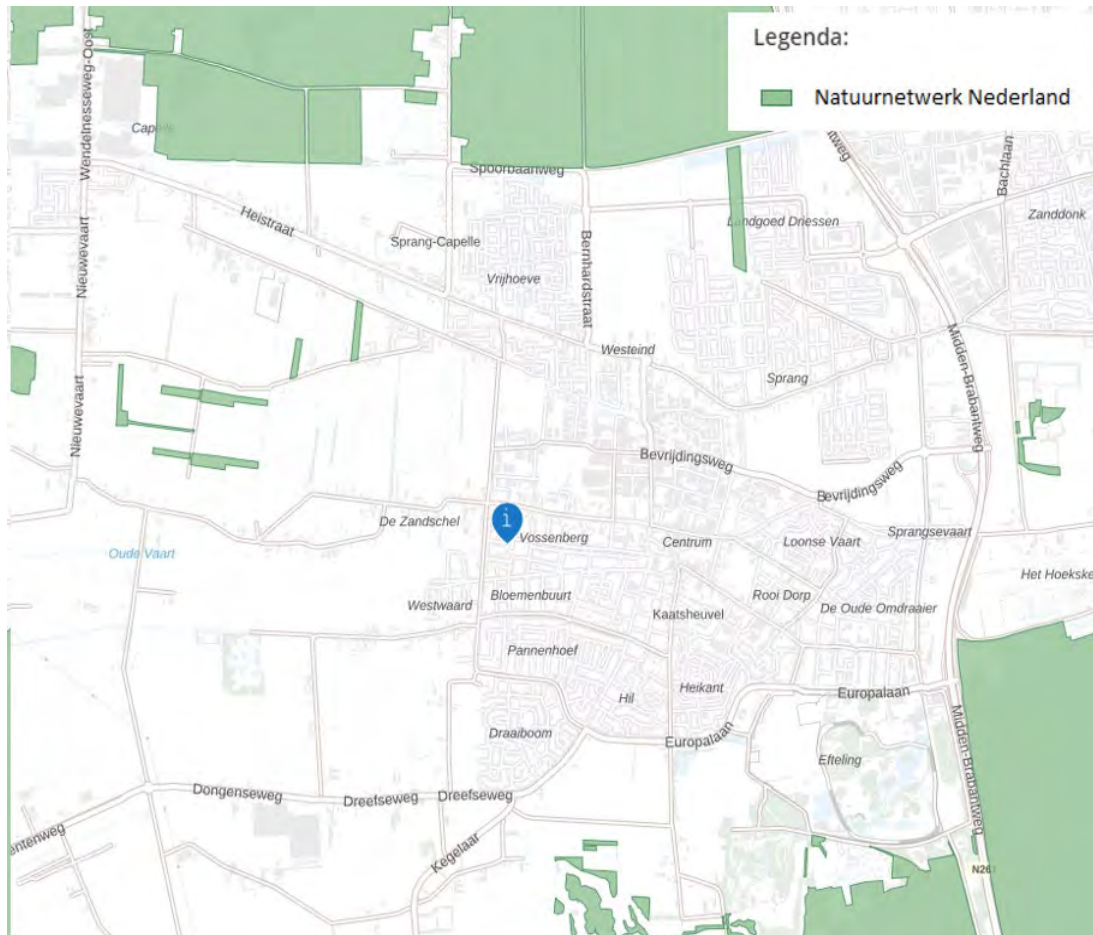
Indirecte negatieve effecten zoals stikstofdepositie zijn echter niet op voorhand uit te sluiten, omdat verstoring van natuurgebieden door stikstof nog op een grote afstand van een bepaalde ontwikkeling kan plaatsvinden. Om die reden zijn voor dit project stikstofberekeningen uitgevoerd.

De resultaten hiervan zijn gerapporteerd, de stikstofmemo is als bijlage 5 bij deze motivering gevoegd en de uitgevoerde berekeningen als bijlage 6 en 7. Uit de berekeningen (AERIUS versie 2024.0.1) blijkt dat geen sprake is van rekenresultaten die hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jr.

Op basis van de berekeningen zijn significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden in de realisatiefase en gebruiksfase uitgesloten. De beoogde herontwikkeling is derhalve uitvoerbaar in het kader van de Omgevingswet.

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 5.3. Verder is het projectgebied niet gelegen binnen of in de nabijheid van een belangrijk weidevogelgebied.



Figuur 5.3 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 de gemeentelijke kapverordening.

Deelgebied noord

Ten aanzien van de projectlocatie staan op het westelijk perceel (LOO00 L 1620) drie waardevolle bomen, aangegeven met blauwe sterren in figuur 5.4. De gemeente heeft bij de start van het project aangegeven deze bomen te willen behouden en daarom in het project geïntegreerd moeten worden. De andere bomen vóór en achter de huidige bebouwing aan de zijde van de Mozartstraat hoeven niet in het plan te worden geïntegreerd, evenals de overige bomen op percelen LOO00 L 1620 en LOO00 3856 (aangegeven met rode en gele sterren in figuur 5.4). Deze bomen zullen moeten wijken voor de toekomstige ontwikkeling.



Figuur 3 Waardevolle bomen

Legenda

Blauw	3 x Tilia Europea (behouden en niet verplaatsen)
Geel	1 x Alnus Glutnosa (hoeft niet te worden behouden, kapvergunningplichtig)
Rood	3 x Tilia Europea (hoeft niet te worden behouden, geen kapvergunning nodig)

Figuur 5.4 Waardevolle bomen binnen deelgebied noord (Bron: Gemeente Loon op Zand)

Deelgebied zuid

Binnen deelgebied zuid staan geen bomen met het predicaat 'waardevol', maar inpassing van de volwassen, beeldbepalende bomen vóór de huidige bebouwing aan de zijde van het President Kennedyplein heeft vanuit de gemeente wel sterk de voorkeur. Bij het ontwerp is dan ook rekening gehouden met behoud van de bomen.

5.6.2.2 Soortenbescherming

Vossenbergselaan 72

Quickscan

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

Het is conform de quickscan niet uit te sluiten dat vleermuizen gebruik maken van het voormalige schoolgebouw en/of de lindenbomen op het schoolplein. Vleermuizen zijn beschermd in het kader van de Omgevingswet. Daarom wordt geadviseerd om een aanvullend ecologisch onderzoek uit te laten voeren om vast te kunnen stellen welke functie het gebouw en de lindenbomen hebben in het voorkomen van vleermuizen.

Het is niet aannemelijk dat het schoolgebouw wordt gebruikt door andere beschermde planten en diersoorten. Er hoeft geen aanvullend ecologisch onderzoek verricht te worden naar beschermde overige zoogdieren, vogels, vaatplanten, insecten, amfibieën, reptielen, weekdieren of vissen.

Vervolgonderzoek vleermuizen

In navolging op de uitgevoerde quickscan is vervolgonderzoek naar vleermuizen uitgevoerd. De bijbehorende rapportage is opgenomen als bijlage 9. Tijdens het vervolgonderzoek is gebleken dat het gebouw geen rol van betekenis heeft voor vleermuizen. In de omgeving van het gebouw zijn nog wel enkele plekken aangetroffen die wel van belang zijn voor vleermuizen. Het slopen van het gebouw De Westkant heeft geen gevolgen voor de populaties vleermuizen in de omgeving. Voor het slopen van het schoolgebouw hoeven geen mitigerende maatregelen te worden genomen en geen vergunning in het kader van de Omgevingswet te worden aangevraagd.

President Kennedyplein 2

Quickscan

Bij dit project kunnen verblijfsplaatsen van (beschermde) soorten verloren gaan. In combinatie met de quickscan zoals bijgevoegd als bijlage 8 heeft ecooloog ook het deelgebied aan President Kennedyplein 2 bekeken en direct geconcludeerd dat op het eerste zicht niet uit te sluiten is dat vleermuizen gebruik maken van het gebouw en de directe omgeving. Vleermuizen zijn beschermd in het kader van de Omgevingswet. Daarom wordt geadviseerd om een aanvullend ecologisch onderzoek uit te laten voeren om vast te kunnen stellen welke functie het gebouw en de lindenbomen hebben in het voorkomen van vleermuizen.

Het is niet aannemelijk dat het deelgebied wordt gebruikt door andere beschermde planten en diersoorten. Er hoeft geen aanvullend ecologisch onderzoek verricht te worden naar beschermde overige zoogdieren, vogels, vaatplanten, insecten, amfibieën, reptielen, weekdieren of vissen.

Vervolgonderzoek

In navolging op de uitgevoerde quickscan voor deze locatie vervolgonderzoek naar vleermuizen uitgevoerd. De bijbehorende rapportage is opgenomen als bijlage 10. Tijdens het ecologisch vervolgonderzoek is gebleken dat het gebouw geen rol heeft voor vleermuizen. In de omgeving van het gebouw van de Kinderdagverblijf Buiten Gewoon, zijn nog wel enkele plekken aangetroffen die wel van belang zijn voor vleermuizen. Het slopen van het gebouw heeft geen gevolgen voor deze populaties vleermuizen in de omgeving. Voor het slopen van het schoolgebouw hoeven geen mitigerende maatregelen te worden genomen en geen vergunning in het kader van de Omgevingswet te worden aangevraagd.

Herijking totale plangebied

Na beoordeling en afstemming met Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant en gemeente Loon op Zand is geconcludeerd dat de eerder uitgevoerde ecologische onderzoeken in het kader van dit project verouderd zijn en niet (meer) de juiste wettelijke grondslag hebben. In het kader daarvan is voor het totale plangebied een hernieuwde quickscan natuurwaarden in het kader van de Omgevingswet uitgevoerd, opgenomen als bijlage 11.

Hernieuwde quickscan

Op 21 januari 2025 heeft Bureau Schildwacht de locatie bezocht. Daarnaast is literatuuronderzoek gedaan naar de geregistreerde waarnemingen in het plangebied en onderzoeksgebied. Tijdens de analyse is er vooral gekeken in hoeverre de voorgenomen werkzaamheden van invloed zijn op de populaties van planten en dieren in het plangebied en daarbuiten.

Tijdens het locatiebezoek en bij de literatuurstudie kon worden uitgesloten dat er beschermde dieren of planten worden gedood, verstoord of dat het essentieel leefgebied van deze soorten wordt vernietigd bij de werkzaamheden.

Het valt niet uit te sluiten dat er kleine zoogdiersoorten zoals (spits)muizen, egel en konijn gebruik maken van het plangebied. Deze soorten hebben elk een vrijstelling voor een vergunningaanvraag in de provincie Noord-Brabant. Echter geldt er wel een zorgplicht voor deze diersoorten. Het is aan te raden om de sloop- en snoeiwerkzaamheden in één richting uit te voeren, zodat de dieren voldoende ruimte en tijd hebben om uit het plangebied te vluchten naar een voor hun geschikt leefgebied in de naaste omgeving.

Uit het ecologisch vervolgonderzoek van 2022 naar het voorkomen van vleermuizen, blijkt dat deze soortgroep niet gevestigd zijn in de bebouwing. Echter kan in de tussentijd het pand in gebruik genomen zijn door vleermuizen. Om dit degelijk op te pakken worden maatregelen getroffen in de vorm van:

- De mogelijk plaatsen waar vleermuizen de panden zouden kunnen betreden worden onbewoonbaar gemaakt;
- Er worden in het naastgelegen park vleermuistillen geplaatst. Deze blijven aanwezig gedurende een periode van minimaal 6 maanden na het opleveren van de nieuwe woningen. Op deze manier krijgen de vleermuizen een alternatieve plek aangeboden met een gangbare wenperiode. Zodra de nieuwe woningen gereed zijn er compenserende vleermuisverblijven aangebracht en ter beschikking voor vleermuizen.

Er zijn geen jaarrond beschermde vogelnesten aangetroffen in het plangebied. Wel zijn er in de directe omgeving van het plangebied eksternesten waargenomen, maar deze vogels zullen slechts niet tot minimaal worden verstoord door de werkzaamheden. Daarentegen kan niet worden uitgesloten dat er vogels zonder jaarrond beschermd nest

binnen het plangebied tot broeden kunnen komen. De bosschages die dicht tegen de gevel van het kinderdagverblijf staan en de hagen rond het schoolplein bieden hier geschikt habitat voor. Er wordt geadviseerd om deze hagen en bosschages, als deze moeten worden weggehaald, te verwijderen in de periode 1 november 2025 - 1 maart 2026. Dit om te voorkomen dat vogels alsnog kunnen gaan nestelen in de te verwijderen begroeiing.

Aangezien er geen water in het plangebied aanwezig is, kan worden uitgesloten dat beschermde amfibieën zich kunnen voorplanten in het plangebied. Het plangebied is te ver afgelegen van voortplantingsgebied om te kunnen dienen als landbiotoop voor amfibieën. Het biotoop binnen het plangebied is niet geschikt voor reptielen en het plangebied is gelegen op een te grote afstand of te geïsoleerd voor de aanwezige populaties in de ruime omgeving. Er is geen biotoop aanwezig binnen het plangebied dat geschikt is voor vissen.

De voorgenomen werkzaamheden kunnen ertoe leiden dat het plangebied tijdelijk geschikt habitat wordt voor de rugstreeppad. In de omgeving van het plangebied (4 km afstand) zijn rugstreeppadden aanwezig. Rugstreeppadden kunnen tot 5 km migreren om nieuw geschikt terrein om dit te koloniseren. Om te voorkomen dat er rugstreeppadden naar het plangebied trekken en er een bouwstop wordt ingelast door het bevoegd gezag, adviseren wij om amfibieënschermen rond het plangebied te plaatsen.

Afstemming omtrent maatregelen

Op basis van de verrichte inspanningen en op basis van actuele omstandigheden in het kader van dit thema heeft afstemming met Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant en gemeente Loon op Zand plaatsgevonden. In overleg is bepaald dat alsnog mitigerende maatregelen worden getroffen gericht op de gewone dwergvleermuis.

In het kader van zorgvuldigheid wordt er namelijk vanuit gegaan dat de bestaande panden inmiddels door enkele vleermuizen (zomer- en paarverblijf) zouden kunnen worden gebruikt. Vanwege dit uitgangspunt mogen de panden pas ongeschikt/ontoegankelijk worden gemaakt als de gewenningsperiode voor deze kleine gebouwbewonende vleermuizen is doorlopen.

Er wordt in het kader daarvan geadviseerd om extern vleermuisvoorzieningen te plaatsen (ten minste drie paalkasten/vleermuistillen in het naastgelegen park). De paalkasten blijven minimaal zes maanden na oplevering van de nieuwe woningen staan en zijn geschikt als zomer- en/of paarverblijfplaats van gebouwbewonende vleermuizen zoals onder meer de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. Beide soorten zijn in de directe omgeving van het projectgebied aanwezig c.q. te verwachten. Kraamlocaties of winterverblijven worden niet verwacht. In de nieuwe woningen zullen permanente voorzieningen voor vleermuizen worden aangebracht.

Voor aanvang van de werkzaamheden wordt de bestaande bebouwing binnen het plangebied ongeschikt gemaakt met zogenoemde exclusion flaps van dun EPDM-folie, waardoor ontmoediging plaatsvindt.

In het kader van deze maatregelen is in artikel 8.2 van voorliggend TAM-omgevingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

5.6.3 Conclusie

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

5.7 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

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

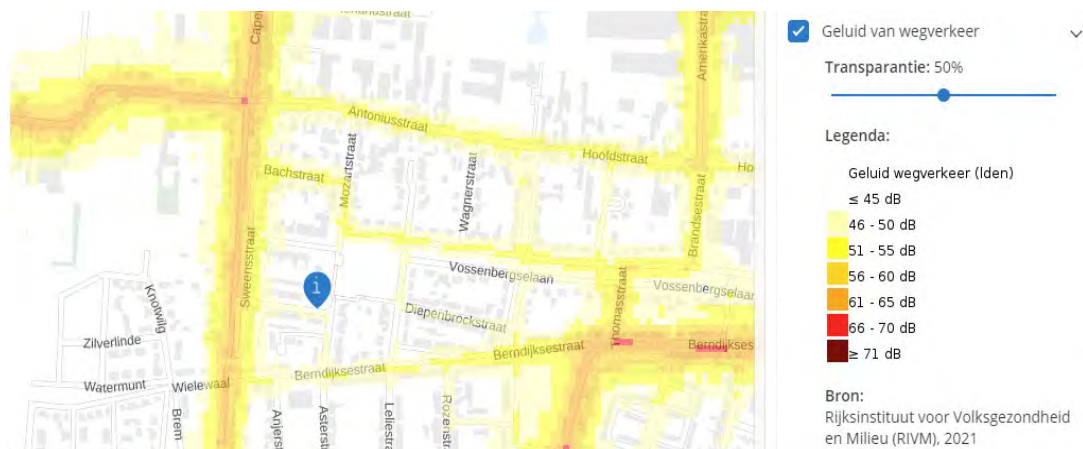
De geluidsgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.20 Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen 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

De locatie ligt vanuit overgangsrecht binnen het geluidaandachtsgebied van de omliggende gemeentewegen (30 km-wegen) zolang er nog geen basisgeluidemissie is vastgesteld (BGE). De toekomstige grens voor wegen waarvoor een BGE moet worden gesteld is bepaald op 2.500 mvt/etmaal. Op het moment dat BGE's zijn vastgesteld moeten de geluidaandachtsgebieden worden bepaald op basis van de gegevens van de BGE's.

De omliggende gemeentewegen zijn met name bedoeld voor bestemmingsverkeer met naar verwachting een intensiteit die ruimschoots beneden de 2.500 mvt/etmaal zal liggen. De directe omgeving van het plangebied wordt daarnaast gekenmerkt door een rustige woonfunctie en het geluid van drukkeren wegen op afstand wordt afgeschermd door bestaande bebouwing. Dit blijkt ook uit de kaart indicatieve geluidbelasting zoals weergegeven in figuur 5.5.



Figuur 5.5 Indicatieve geluidbelasting door wegverkeer met aanduiding plangebied (Bron: Atlas leefomgeving)

Om deze redenen wordt een onderzoek naar wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk geacht. Er kan binnen het projectgebied zonder meer worden voldaan aan de standaardwaarde van $L_{den} = 53$ dB voor gemeentewegen.

Tenslotte kan worden gesteld dat het projectgebied niet gelegen is binnen een aandachtsgebied of zone van een spoorweg of industrieterrein.

5.7.3 Conclusie

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

5.8 Geluid door activiteiten

5.8.1 Wettelijk kader

Bij een nieuwe ontwikkeling moet rekening worden gehouden met het geluid van activiteiten met gebruiksruimte op geluidgevoelige gebouwen. Dat geldt voor het toestaan van activiteiten met gebruiksruimte nabij geluidgevoelige gebouwen, maar ook andersom ook voor het mogelijk maken van geluidgevoelige gebouwen nabij bestaande activiteiten met gebruiksruimte. Van belang is dat enerzijds de geluidbelasting ter plaatse van geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar is en blijft, anderzijds dat de gebruiksruimte van activiteiten in beginsel ongemoeid word gelaten.

Voor de beoordeling van geluidhinder afkomstig van activiteiten moet rekening worden gehouden met verschillende soorten geluidhinder, namelijk:

- Geluidhinder afkomstig van één of meerdere activiteiten op een locatie (directe hinder).
- Maximale geluidhinder; dit zijn de piekniveaus die optreden als gevolg van activiteiten op een locatie.

In Artikel 5.65 Bkl zijn voor geluid door activiteiten, anders dan door specifieke activiteiten zoals windturbines of militaire activiteiten, standaardwaarden en grenswaarden opgenomen voor het toelaatbare geluid op een geluidgevoelig gebouw en in geluidgevoelige ruimten binnen in- en aanpandige geluidgevoelige gebouwen. Deze waarden zijn van toepassing op nieuwe geluidbelastende activiteiten, maar omgekeerd ook op het toevoegen van nieuwe geluidgevoelige objecten nabij een geluidbelastende activiteit.

5.8.2 Toetsing

In paragraaf 5.3 is beschreven dat omliggende bedrijven op ruim voldoende afstand zijn gelegen. Hierdoor is geen geluidhinder te verwachten.

5.8.3 Conclusie

Het geluid afkomstig van omliggende bedrijven vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

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 µg/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.

Het project maakt de realisatie van 36 woningen mogelijk. Dit aantal valt onder de grens van 1.500 woningen, die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Het project draagt dan ook niet in betekende mate bij aan de toename van de hoeveelheid stikstofdioxide en fijn stof in de lucht.

Voor het bepalen van de luchtkwaliteit binnen het projectgebied is Atlasleefomgeving.nl geraadpleegd. In navolgende tabel zijn de concentraties weergegeven. Hieruit blijkt dat ter plaatse van het projectgebied de toetswaarden voor luchtkwaliteit zich ruimschoots onder de omgevingswaarden voor de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bevinden.

gebouwen in ieder geval als geurgevoelig worden beschouwd (woonfuncties, onderwijsfuncties, gezondheidsfuncties met bedgebed, bijeenkomstfuncties voor kinderopvang met bedgebed en nevengebruiksfuncties van voorgenoemde functies). Naast de hiervoor genoemde functies, kan het omgevingsplan andere geurgevoelige gebouwen of gedeelten van gebouwen aanwijzen, mits er hoofdzakelijk sprake is van verblijf van mensen (artikel 5.91, vierde lid, van het Bkl). Ook biedt het Bkl de mogelijkheid om in het omgevingsplan niet alleen gebouwen aan te wijzen als geurgevoelig, maar ook locaties waarbij hoofdzakelijk sprake is van verblijf van mensen (artikel 5.91, vijfde lid, van het Bkl).

5.10.2 Toetsing

In gemeente Loon op Zand gelden normen op basis van het omgevingsplan (waar ook de bruidsschat onderdeel van uitmaakt. Hierin regelt de gemeente onder meer 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

Er geldt vooralsnog geen specifieke geurverordening binnen de gemeente.

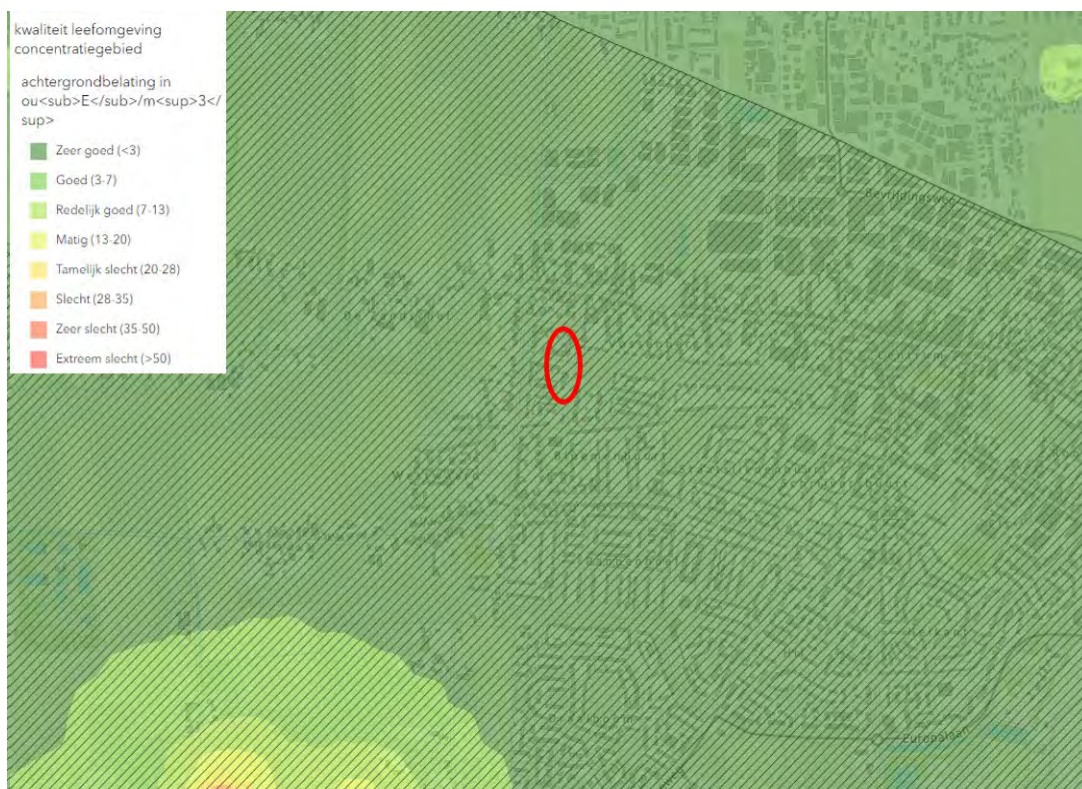
De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in een geurbelastende activiteit. Wel maakt het project woningen mogelijk, die volgens het Bkl geurgevoelig zijn. Hierna wordt dan ook getoetst of geur van activiteiten in de omgeving van invloed is op het woon- en leefklimaat ter plaatse van het projectgebied en/of geurbelastende activiteiten met gebruikruimte eventueel in hun belangen worden geschaad.

Geurbelasting agrarische bedrijven

Op basis van het tijdelijke omgevingsplan gelden voor veehouderijen met landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor vaste afstanden tot een geurgevoelig object. Voor een geurgevoelig object gelegen binnen de bebouwde kom geldt een afstand van 100 meter. Voor een geurgevoelig object gelegen buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter. In dit geval is het projectgebied gelegen binnen de bebouwde kom.

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. Er wordt hiermee voldaan aan de geurregels uit het omgevingsplan.

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 de achtergrondbelasting ter plaatse als 'Zeer goed' ($< 3 \text{ oue/m}^3$) 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 zelf 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.

5.10.3 Conclusie

Vanwege het voorgaande is het ten aanzien van het aspect geur verantwoord om de functie wonen 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.

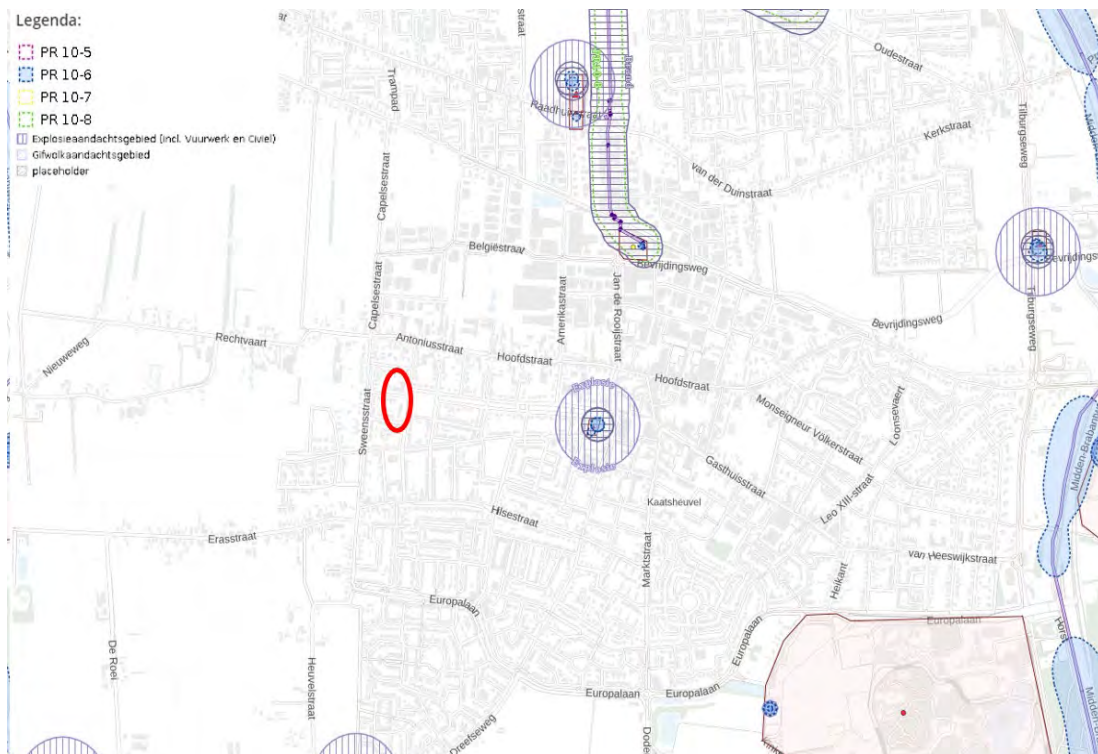
Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het deelplan moet 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 niet voorzien in een nieuwe risicovolle activiteit. Wel worden kwetsbare gebouwen (woonfunctie) 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 2,2 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 betreffende functies (nieuwe woningen met erven) aan de projectlocatie toe te delen.

5.12 Trillingen

5.12.1 Wettelijk kader

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

In de nabije omgeving van het projectgebied liggen geen grote wegen of industrie waar trillingen voor hinder kunnen zorgen binnen het projectgebied.

5.12.3 Conclusie

Vanwege het voorgaande is het ten aanzien van het aspect trillingen verantwoord om de functie wonen 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) is voor beide deellocaties een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Bijbehorende onderzoeksrapporten zijn opgenomen als bijlage 12 (Vossenbergselaan 72 - 72a) en 13 (President Kennedyplein 2).

Vossenbergselaan 72 - 72a

Zintuiglijke waarnemingen

Bij de uitgevoerde grondboringen zijn op basis van zintuiglijke beoordeling in de grond van nagenoeg alle boringen sporen van baksteen aangetroffen. Bij boring B05 zijn nog sporen van kolengruis aangetroffen in de bovengrond.

Conclusies

Geconcludeerd kan worden dat de bovengrond op het centrale en westelijk deel van de locatie voldoet aan de kwaliteitseisen voor de kwaliteitsklasse landbouw/natuur. De overige onderzochte bovengrond voldoet aan de kwaliteitseisen voor de kwaliteitsklasse wonen. De ondergrond voldoet aan de kwaliteitseisen voor kwaliteitsklasse landbouw/natuur.

Het grondwater is niet verontreinigd.

Opgemerkt dient te worden dat de toetsingen vooralsnog zijn uitgevoerd volgens tijdelijke kaders Omgevingswet. 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 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.

Advies

De resultaten van het onderzoek vormen geen belemmering de voorgenomen bouwplannen ter plaatse te realiseren. Geadviseerd wordt de resultaten van het onderzoek bij de aanvraag om omgevingsvergunning te voegen.

President Kennedyplein 2

Zintuiglijke waarnemingen

Bij de uitgevoerde grondboringen is op basis van zintuiglijke beoordeling bij boring A01 een laag met puingranulaat aangetroffen in het traject 15-45 cm-mv. Verder zijn bij de boringen A01 (45-95), A09 (100-135), A12 (0-50) sporen van baksteen aangetroffen. Bij boring A11 (0-50) is een zwakke bijmenging met grind en sporen van stenen waargenomen.

Grond

Geconcludeerd kan worden dat de bovengrond van het speelplein voldoet aan de kwaliteitseisen voor de kwaliteitsklasse landbouw/natuur. De bovengrond van de parkeerplaats en het grasveld rondom het gebouw voldoet aan de kwaliteitseisen voor de kwaliteitsklasse industrie.

De ondergrond van het speelplein voldoet aan de kwaliteitseisen voor kwaliteitsklasse landbouw/natuur. De ondergrond van de parkeerplaats en het grasveld rondom het gebouw voldoet aan de kwaliteitseisen voor de kwaliteitsklasse industrie.

Het grondwater is niet verontreinigd.

Opgemerkt dient te worden dat de toetsingen voorsnog zijn uitgevoerd volgens tijdelijke kaders Omgevingswet.

Toetsing hypothese

Gezien de verkregen resultaten van het onderzoek dient de gestelde hypothese "niet verdachte locatie" verworpen te worden. Gezien de geringe overschrijdingen 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 van het speelplein wordt voldaan aan de eisen zoals gesteld in het gemeente omgevingsplan. Voor zowel de boven- en ondergrond van de parkeerplaats en het grasveld rondom het gebouw wordt niet 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.

Advies

De resultaten van het onderzoek vormen, met in acht neming van bovenstaande, geen belemmering de voorgenomen bouwplannen ter plaatse te realiseren. Geadviseerd wordt de resultaten van het onderzoek bij de aanvraag om omgevingsvergunning te voegen. Wel wordt opgemerkt dat bij boring A01 een laag met puingranulaat is aangetroffen, waarvan de herkomst niet bekend is. Het is te overwegen om deze laag nog aanvullend te onderzoeken voor wat betreft oppervlakte en milieuhygiënische kwaliteit. Naar verwachting is het gehele parkeerterrein voorzien van deze laag.

Aanvullend puinonderzoek

In navolging op het advies is ter plaatse van de parkeerplaats aan President Kennedyplein 2 te Kaatsheuvel een aanvullend puinonderzoek uitgevoerd. De bijbehorende rapportage is opgenomen als bijlage 14. Geconcludeerd kan worden dat het onderzochte puin in de funderingslaag ter plaatse van het parkeerterrein geen asbest bevat. Tevens voldoet het puin indicatief aan de kwaliteitseisen voor een N-bouwstof.

5.13.3 Conclusie

Ten aanzien van het aspect bodem is het verantwoord om de beoogde functies aan de projectlocatie toe te delen.

5.14 Cultureel erfgoed

5.14.1 Wettelijk kader

Erfgoedwet en Omgevingswet

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.

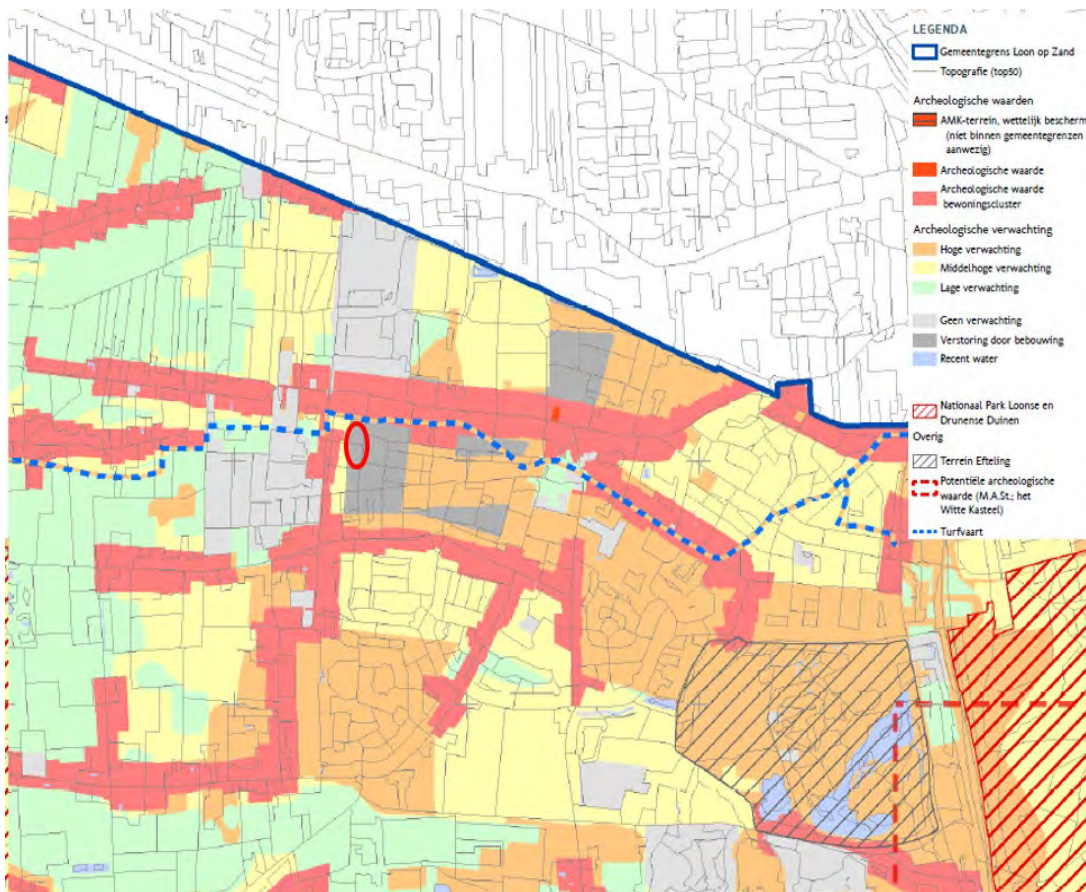
Gemeentelijk beleid

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*

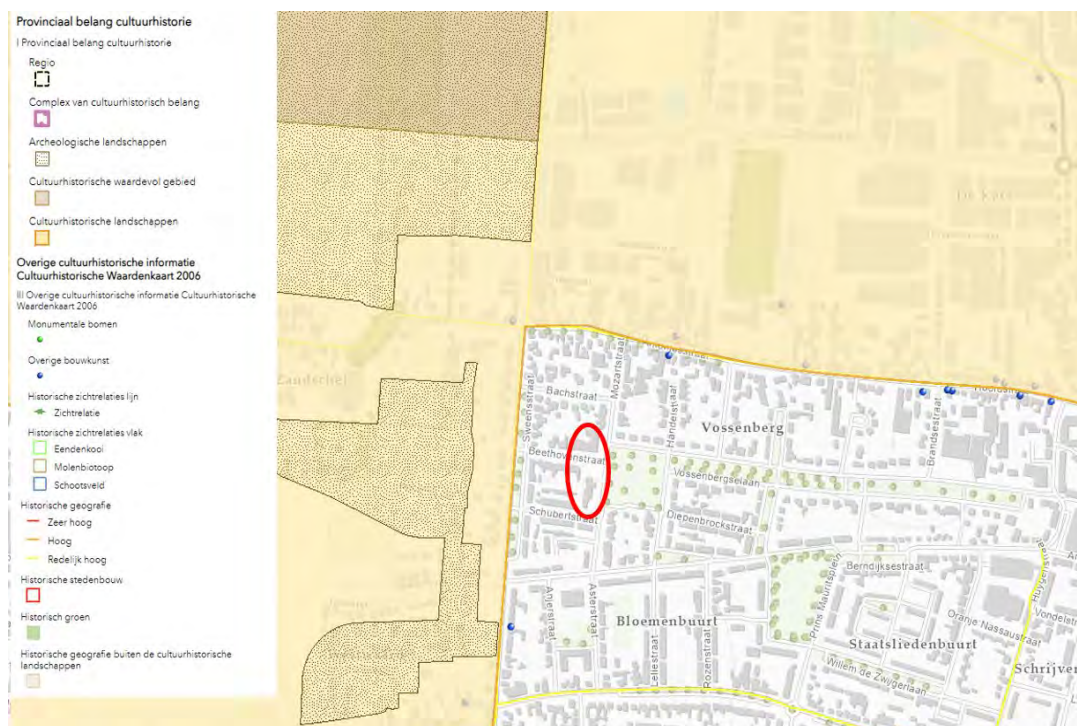
Voor het bepalen van de archeologische waarden van het projectgebied is de archeologische waardenkaart van de gemeente Loon op Zand geraadpleegd. Hieruit blijkt dat het projectgebied zich bevindt in een gebied waar geen verwachting geldt op de vondst van archeologische resten doordat de grond verstoord is door bebouwing (zie figuur 5.11). Daarom geldt geen archeologische onderzoekverplichting en zijn er vanuit dit oogpunt geen belemmeringen voor de planuitwerking.



Figuur 5.11 Archeologische waardenkaart ijzertijd-middeleeuwen (Bron: gemeente Loon op Zand)

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 5.12 is de Provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart met aanduiding van het projectgebied weergegeven.



Figuur 5.12 Provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart met aanduiding projectgebied (Bron: Provincie Noord-Brabant)

Het projectgebied is niet in een cultuurhistorisch- of archeologisch landschap gelegen. Daarnaast zijn geen historische elementen in of nabij het projectgebied aanwezig. In de omgeving aanwezige landschappelijke waarden en historische (lijn)elementen blijven behouden worden niet aangetast. Er zal op een acceptabele manier rekening gehouden worden met omliggende provinciale cultuurhistorische waarden.

5.14.3 Conclusie

Met inachtnaam van genoemde 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 plangebied maximaal ingezet op een duurzame, klimaatadaptieve en gezonde woon- en leefomgeving.

Klimaatbestendig

Gezien het grote oppervlak aan groen krijgt veel water al direct de mogelijkheid te infiltreren in de bodem. Op de platte daken wordt daarnaast sedumbepanting toegepast. Dit zorgt dat de waterstroom vertraagd wordt, omdat het water vasthoudt. Daarnaast heeft het een verkoelend karakter, waardoor het hittestress helpt tegen te gaan. Het water dat op maaiveldniveau terecht komt, zal de grond in lopen door eventuele toepassing van wadi's en halfopen verharding. Alle parkeervakken in het plangebied worden uitgevoerd als grastegels. In het noordelijk deelgebied wordt indien nodig een wadi aangelegd waar het hemelwater in wordt opgevangen en vervolgens kan infiltreren. In dit deelgebied worden indien nodig wadi's aangelegd. Daarmee zijn ruim voldoende maatregelen genomen om het hemelwater op een juiste manier te kunnen opvangen en verwerken.

Biodiversiteit

De vergroening van de openbare ruimte en de privétuinen bieden uitstekende mogelijkheden voor het creëren van meer biodiversiteit in de stedelijke omgeving (stadsnatuur). Er wordt daarom ingezet 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. Op het gebied van fauna wordt verder in het ontwerp aandacht besteed door het toepassen van vogel- en vleermuiskasten in de nieuw te realiseren woningen. Voor insecten worden in het ontwerp op diverse plekken bijenstenen toegevoegd en wordt door de toevoeging van inheems bloemzaadmengsel tevens gekeken naar insectvriendelijke beplanting.

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

Wonen in een groene omgeving draagt bij aan de gezondheid van bewoners. Mensen hebben minder vaak gezondheidsklachten, minder stress wordt ervaren en bewoners voelen zich in een groene wijk minder eenzaam en ervaren minder vaak een tekort aan sociale steun. Belangrijk uitgangspunt in het ontwerp van de woningen is daarom de verbinding met het naastgelegen park. Dit bevordert bovendien de sociale cohesie. In het noordelijk deelgebied zorgt de positionering en variatie tussen balkons en loggia's bij de woningen voor een goede balans tussen uitzicht en privacy en richten zich door hun vormgeving op de interactie van het 'Wonen aan het park'. In deelgebied zuid staat het versterken van de beleving van het 'Wonen in het park' centraal.

De beleving van het huidige park zal doorgezet worden in de groenzone, waarbij bestaande bomen geïntegreerd worden in het nieuwe plan. De woningen richten zich maximaal op de groenzone en het Kennedyplein. De architectuur is ingezet om deze beleving te versterken. Zo hebben alle woningen een leefruimte grenzend aan het park. Openslaande deuren zorgen voor interactie tussen deze leefruimte en het park. Door het toevoegen van houten pergola's en terugliggende entrees wordt een prettige overgang tussen het publieke park en de privé woning gecreëerd. Zo wordt het groene gebied naar binnen getrokken, maar omkaderen ze tevens ook het privégebied. Franse balkons geven op de verdiepingen een open beleving van wonen in het park.

In paragraaf 5.1 is het aspect gezondheid verder uitgebreid omschreven.

Energieconcept

Alle woningen worden energiebewust uitgevoerd door toepassing van een uitstekende thermische schil, warmtepompen met lage temperatuur verwarming, een gebalanceerd ventilatiesysteem met WTW en voldoende zonnepanelen.

Toekomstwaarde

Met deze uitgangspunten past de planontwikkeling bij de opgave die in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is geded, 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 togedachte 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 beoogde ontwikkeling 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-omgevingsplan is toegezonden aan de diverse vooroverleginstanties, te weten Brabant-Water, Provincie Noord-Brabant, Waterschap, Tennet, Enexis, Gasunie en Brandweer. Hieruit zijn geen opmerkingen naar voren gekomen.

6.2.2 Ontwerp

Het ontwerpbesluit wijziging omgevingsplan heeft in de periode 14 februari 2025 t/m 28 maart 2025 zes weken ter visie gelegen voor het indienen van zienswijzen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingebracht.

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 behoefte. 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 36 woningen 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.

Verder is bij het uitwerken van het plan, zowel over de vormgeving van het plan als de leefbaarheid in de wijk, goed nagedacht en overleg gevoerd met omwonenden, stakeholders en (potentiële) toekomstige bewoners. De uitgangspunten en randvoorwaarden van de gemeente en de omwonenden hebben als basis gediend voor het ontwerp. 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 woningbouwontwikkeling 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 actuele behoefte. Daarmee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

