

Toelichting en regels

Vastgesteld

Bestemmingsplan

Van Lier Park

Inhoudsopgave

Toelichting	6
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Geldend bestemmingsplan	8
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied	10
2.1 Bestaande situatie	10
2.2 Planbeschrijving	11
Hoofdstuk 3 Beleidskader	15
3.1 Nationaal beleid	15
3.2 Provinciaal en regionaal beleid	16
3.3 Gemeentelijk beleid	25
3.4 Conclusie	28
Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten	29
4.1 Bodem	29
4.2 Geluid	32
4.3 Luchtkwaliteit	33
4.4 Milieuzonering	36
4.5 Geur	40
4.6 Externe veiligheid	41
4.7 Waterhuishouding	44
4.8 Ecologie	47
4.9 Cultureel Erfgoed	50
4.10 Leidingen	53
4.11 Verkeer en parkeren	54
4.12 Vormvrije MER-beoordeling	57
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	58
5.1 Algemeen	58
5.2 Inleidende regels	58
5.3 Bestemmingsregels	59
5.4 Algemene regels	60
5.5 Overgangs- en slotregels	61
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	62
6.1 Economische uitvoerbaarheid	62
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	62

Bijlagen bij toelichting	65
Bijlage 1	Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 2	Beeldkwaliteitplan
Bijlage 3	Berekening kwaliteitsverbetering landschap
Bijlage 4	Verkennend bodem- en asbestonderzoek en nader asbest onderzoek
Bijlage 5	Aanvullend bodem- en asbestonderzoek
Bijlage 6	Verkennend bodemonderzoek westelijk deel plangebied
Bijlage 7	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 8	Besluit Hogere waarden
Bijlage 9	Akoestisch onderzoek industrielawaai
Bijlage 10	Geuronderzoek Lederfabriek
Bijlage 11	Geuronderzoek hobbymatige paarden
Bijlage 12	Onderzoek externe veiligheid
Bijlage 13	Standaardadvies brandweer externe veiligheid
Bijlage 14	Standaard verantwoording groepsrisico
Bijlage 15	Waterhuishoudkundig plan
Bijlage 16	Quickscan Wet natuurbescherming 2021
Bijlage 17	Nader ecologisch onderzoek huismus, gierzwaluw, vleermuis
Bijlage 18	Stikstofdepositieonderzoek
Bijlage 19	Archeologisch bureau- en veldonderzoek
Bijlage 20	Selectiebesluit proefsleuvenonderzoek
Bijlage 21	Notitie verkeersafwikkeling
Bijlage 22	Aanmeldnotitie m.e.r. beoordeling
Bijlage 23	Eindverslag vooroverleg en inspraak
Bijlage 24	Nota zienswijzen

Regels	91
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	92
Artikel 1 Begrippen	92
Artikel 2 Wijze van meten	96
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	97
Artikel 3 Groen	97
Artikel 4 Maatschappelijk	98
Artikel 5 Wonen	99
Artikel 6 Woongebied	104
Hoofdstuk 3 Algemene regels	109
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel	109
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	109
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels	110
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	111
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	112
Artikel 11 Overgangsrecht	112
Artikel 12 Slotregel	112
Bijlagen bij regels	113
Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan	114

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Om de (toekomstige) woonbehoefte binnen de kern Loon op Zand op te vangen, wordt de voormalige (leder)fabriekslocatie van Van Lier - aan de zuidwestzijde van de bestaande kern - getransformeerd tot woongebied. Tevens wordt de agrarische bedrijfslocatie (paardenhouderij) aan de Klokkenlaan 30-32 meegenomen in het plangebied omdat daarmee de bijbehorende geurcontour, die anders een belemmering zou zijn voor de beoogde woningbouw, komt te vervallen. Dit bestemmingsplan maakt de beoogde ontwikkeling in juridisch-planologische zin mogelijk.

Voor de ontwikkeling van het gehele plangebied is gekozen voor een globale eindbestemming. Deze opzet maakt het mogelijk om de definitieve stedenbouwkundige verkaveling van de nieuwe woonbuurt in een later stadium op ondergeschikte onderdelen te wijzigen en – waar nodig - te verfijnen.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is aan de zuidwestzijde van Loon op Zand gelegen, direct achter de lintbebouwing aan de Bergstraat, de Kerkstraat en de Klokkenlaan. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Loon op Zand, sectie E, nr's 2.073, 4.200, 4.722, 4.723, 5.009, 5.010, 5.269 (deels), 5.306, 5.313, 5.931 (deels) en 5.932 en heeft een oppervlakte van circa 26.000 m².

Navolgende afbeelding toont globaal de ligging en begrenzing van het plangebied in de omgeving:



Globale ligging en begrenzing plangebied (witte omkadering)

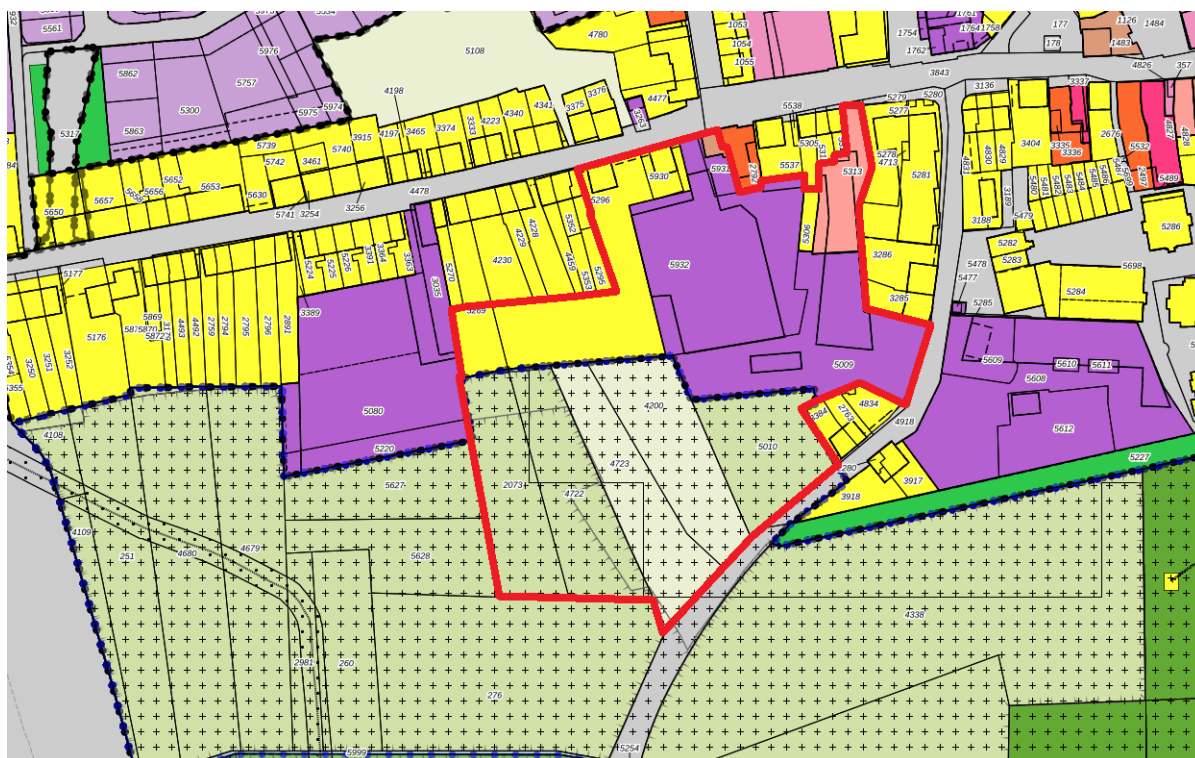
Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de in dit bestemmingsplan begrepen gronden gelden momenteel de volgende bestemmingsplannen:

- bestemmingsplan 'Kom Loon op Zand 2011', door de gemeenteraad vastgesteld op 15 december 2011;
- bestemmingsplan 'Buitengebied 2011', door de gemeenteraad vastgesteld op 16 december 2013;
- bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2015', door de gemeenteraad vastgesteld op 28 december 2016;
- bestemmingsplan 'Parapluherziening Loon op Zand 2019, wonen', door de gemeenteraad vastgesteld op 28 maart 2019.

Ter plaatse van het plangebied gelden de bestemmingen 'Agrarisch met waarden - landschapswaarden', 'Agrarisch - Paardenhouderij', 'Bedrijf', 'Maatschappelijk', 'Detailhandel' en 'Wonen'. Om de gewenste woningbouwontwikkeling mogelijk te maken is het noodzakelijk een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.



Uitsnede geldende bestemmingen ter plaatse van het plangebied (rode omkadering)

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit meerdere onderdelen: een verbeelding waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven en regels waarin de bepalingen voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridische bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. De toelichting kan globaal opgedeeld worden in vier delen.

Inleiding en beschrijving plangebied

In hoofdstuk 1 zijn de aanleidingen en het kader voor de planherziening beschreven. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied.

Verantwoording

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

Juridische planbeschrijving

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

Uitvoerbaarheid

Het laatste deel (hoofdstuk 6) gaat in op de financieel-economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

2.1 Bestaande situatie

De familie Van Lier vestigde haar werkplaats in 1815 aan de Langstraat in het Brabantse Loon op Zand. Op deze plek - in het centrum van de toenmalige Nederlandse schoenindustrie - begon de familie Van Lier met het maken van schoenen. De werkplaats groeide in de loop der jaren uit tot een flinke schoenfabriek, die in 2000 leeg kwam te staan omdat de productie naar het buitenland verhuisde. In 2015 - exact 200 jaar nadat de schoenfabriek werd opgericht - zijn de fabrieksgebouwen gesloopt. De damesschoenenfabriek van Van Esch aan de Kerkstraat en een klein particulier perceel aan de Bergstraat behoren ook tot het plangebied. De voormalige directiewoning en het zogenaamde stamhuis zijn behouden gebleven. Het plangebied ligt inmiddels al een aantal jaren braak, in afwachting van de voorgenomen transformatie naar woningbouw.



Overzichtsfoto voormalige (en inmiddels gesloopte) schoenfabriek



Impressie bestaande situatie binnenzijde plangebied

Aan de zijde van de Klokkenlaan bevindt zich op nr. 30-32 een paardenhouderij met aan de straatzijde twee bedrijfswoningen en daarachter de agrarische bedrijfsgebouwen.



Impressie bestaande situatie Klokkenlaan 30-32

2.2 Planbeschrijving

Om de (toekomstige) woonbehoefte binnen de kern Loon op Zand op te vangen, wordt de voormalige fabriekslocatie van Van Lier in samenhang met de locatie van de voormalige paardenhouderij aan de Klokkenlaan 30-32 ontwikkeld als nieuw woongebied: het 'Van Lier Park'. De toekomstige invulling van het woongebied is geïnspireerd op het voormalige fabrieksterrein en wordt op zorgvuldige wijze ingepast in de bestaande stedenbouwkundige structuur. Belangrijk uitgangspunt voor de ontwikkeling is het behouden van de voormalige hoofdentree naar het fabrieksterrein, de zogenaamde 'poort van Van Lier'.

Ruimtelijke structuur

Het voormalige fabrieksterrein van Van Lier ligt enigszins verscholen achter de lintbebouwing langs de Bergstraat - Kerkstraat en de Klokkenlaan. Het afronden van de lintstructuur langs de Bergstraat en de Klokkenlaan vormt dan ook één van de ruimtelijke uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan. Omdat het plangebied grotendeels schuil gaat achter de bestaande lintbebouwing, wordt het plangebied aan vrijwel alle zijden geconfronteerd met achterkantsituaties. De nieuwe bebouwing keert zich daarom naar binnen en oriënteert zich op een groene ruimte centraal in het plangebied.



Stedenbouwkundig concept plangebied

De ontsluiting van het plangebied is zodanig gesitueerd dat er logische aansluitingen ontstaan met de omgeving en er voldoende ruimte overblijft voor een flexibele invulling van de verschillende woonvelden. De belangrijkste entree van het plangebied bevindt zich - net als in de huidige situatie - aan de Bergstraat en wordt tussen de voormalige directiewoning en het stamhuis gesitueerd. Een tweede ontsluitingsweg bevindt zich aan de zuidoostzijde van het plangebied en takt aan op de Klokkenlaan. Aan de zuidzijde is een verbinding voor langzaam verkeer voorzien, waardoor mogelijkheden ontstaan voor het maken van een ommetje en er een verbinding wordt gemaakt met het Vrijerslaantje.

De bestaande panden aan de Bergstraat (de voormalige directiewoning en het stamhuis) worden in de toekomstige situatie behouden.

De twee bedrijfswoningen van de voormalige paardenhouderij aan de Klokkenlaan worden in de toekomstige situatie omgezet naar burgerwoningen.



Stedenbouwkundige verkavelingsopzet (proefverkaveling) Van Lier Park (Bron: Buro Waalbrug, d.d. juli 2021)

Bebouwing

De bebouwing langs de Kerkstraat en de Klokkenlaan beperkt zich tot enkele vrijstaande woningen, aansluitend bij het bestaande karakter van deze bebouwingslinten. Langs de Bergstraat is gekozen voor een kort blok met rijwoningen, dat qua maat en schaal passend is binnen de bestaande lintbebouwing.

In het 'binnengebied' is ruimte voor gestapelde, twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen. De bebouwing in dit oostelijke deel wordt rond een centraal gelegen groene ruimte gepositioneerd, waardoor een besloten en naar binnen gekeerde woonbuurt ontstaat.

Het (zuid)westelijk deel van het plangebied bestaat uit een carré-vormige structuur met vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen. Alleen aan de noordzijde is plaats ingeruimd voor aaneengebouwde woningen.

De bebouwing heeft een gevarieerd karakter, wat tot uitdrukking komt in maat, schaal en architectuur van de woningen. De nieuwe woningen worden uitgevoerd met een kap en oriënteren zich voor een groot deel op de centrale groene ruimte. In architectuur wordt aansluiting gezocht bij het industriële karakter van het voormalige fabrieksterrein, waarbij aandacht is voor de toepassing van karakteristieke details in de gevels.

Programma

De meest recente stedenbouwkundige verkaveling voor het plangebied voorziet in de bouw van 5 vrijstaande woningen, 17 twee-aaneengebouwde/ patiowoningen, 31 aaneengebouwde woningen en 39 appartementen (circa 92 woningen in totaal).

In de uiterste zuidwestelijke hoek van het plangebied wordt binnen de woonbestemming voor de voormalige paardenhouder een kleinschalige paardenstal mogelijk gemaakt voor het hobbymatig houden van maximaal 8 paarden.

Om de nodige flexibiliteit te behouden, is het woningbouwprogramma niet in een keurslijf gegoten. Dat betekent dat binnen de bestemming 'Woongebied' zowel vrijstaande, twee-aaneengebouwde als aaneengebouwde woningen kunnen worden gebouwd. Op enkele specifiek aangeduide plekken zijn ook gestapelde woningen mogelijk. De definitieve invulling wordt aan de markt overgelaten, met dien verstande dat het aantal nieuwe woningen nooit meer dan 94 mag bedragen (= optelling van alle aanduidingen 'maximum aantal wooneenheden' binnen bestemmingen 'Woongebied' en 'Wonen' samen).

De meest recente stedenbouwkundige uitwerking van het gebied, vormt nadrukkelijk geen blauwdruk. De verkaveling en differentiatie in het woningbouwprogramma is indicatief en kan op onderdelen nog wijzigen.

Beeldkwaliteit

Voor de nagestreefde beeldkwaliteit in het plangebied is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit plan is als bijlage 2 bij de toelichting gevoegd. Korteidshalve wordt hier naar verwezen.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Barro

Het Rijk heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Mobiliteit (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De leidende gedachte van het rijksbeleid is ruimte maken voor groei en beweging, waarbij het Rijk zich vooral concentreert op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van Rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau. In het SVIR en Barro worden dan ook geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geïntroduceerde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet in de toelichting een onderbouwing opgenomen worden van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De ladder worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven: *"De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied."*

Laddertoets

De behoefte van nieuwe stedelijke ontwikkelingen dient kwantitatief én kwalitatief te worden onderbouwd. Wanneer de regionale ruimtevraag in beeld is, kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.

Voorliggende ontwikkeling is opgenomen in het gemeentelijke Woningbouwprogramma 2021 en zodoende regionaal afgestemd. Uit het 'Regionale perspectief op wonen en woningbouw' (zie subparagraaf 3.2.3) blijkt dat in de gemeente Loon op Zand 965 extra woningen nodig zijn in de periode 2020 - 2030. Daarnaast is in de Woonvisie 2016 – 2025 'Duurzaam, gevarieerd en betaalbaar wonen in Loon op Zand' (zie subparagraaf 3.3.2) afgesproken circa 150 gelijkvloerse woningen aan de voorraad toe te voegen, waarvan ongeveer de helft in de sociale huursector. Daarmee is de kwantitatieve behoefte aan woningen voldoende aangetoond. Voorliggend plan voorziet bovendien in de kwalitatieve behoefte. Voor de onderbouwing hiervan wordt korthedshalve verwezen naar subparagraaf 3.2.3.

De ladder vraagt tevens een motivatie of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden. Onder bestaand stedelijk gebied wordt verstaan een *"bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur"* (artikel 1.1.1 onder h Bro). Omdat het voorliggende plangebied aan vrijwel alle zijden wordt omgeven door (woon)bebouwing en tot enkele jaren terug grotendeels bebouwd was, kan gesproken worden van een ligging binnen bestaand stedelijk gebied. Uitzondering hierop vormt de zuidwestzijde van het plangebied, die onderdeel is van het landelijk gebied en meer specifiek de 'Groenblauwe mantel'. In subparagraaf 3.2.2 wordt nader ingegaan op de landschappelijke inpassing die ter compensatie aan deze zijde van het plangebied plaatsvindt.

3.1.3 Conclusie

In het SVIR en Barro worden dan ook geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied. Er wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

De provincie Noord-Brabant heeft in december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren, met een doorkijk naar 2050. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Deze vier hoofdpunten zijn belangrijk voor heel Brabant en spelen ook in de hele provincie. Dat betekent niet dat deze Brabantbreed op dezelfde manier worden opgepakt. Bij het uitwerken van een aanpak is het belangrijk om vanuit een gebiedspecifieke benadering de kansen en bedreigingen van de opgaven te benoemen en rekening te houden met de kansen vanuit andere hoofdpunten. De basisopgave is echter de totstandkoming van een veilige en gezonde leefomgeving met een goed omgevingskwaliteit. Elke ontwikkeling in Brabant, klein of groot en waar dan ook, draagt bij aan de omgevingskwaliteit.

De omgevingsvisie geeft daarnaast aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

In de komende decennia is de kernopgave het toekomstbestendig maken van de Brabantse dorpen en steden. Transformatie van het stedelijk gebied wordt een belangrijke opgave. Het 'up to date' houden van het bestaand stedelijk gebied is essentieel voor een duurzame, sociale en economische ontwikkeling van de steden en dorpen van Brabant. De provincie zet ook in de nieuwe Omgevingsvisie in op duurzame verstedelijking. Dat betekent dat uitbreiding van het bestaande stedelijk gebied in steden en dorpen alleen wenselijk is vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. Herbestemmen is het nieuwe bouwen. Het beleid van de provincie richt zich dan ook op het opvangen van de lokale behoefte voor verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) in de bestaande kernen. Door de verstedelijking te concentreren zijn er meer mogelijkheden om een hoog voorzieningenniveau in stand te houden en verder te ontwikkelen.

Planspecifiek

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de transformatie van bestaand stedelijk gebied en daarnaast wordt er een agrarisch bedrijf gesaneerd zodat er niet langer sprake is van een geurcontour over de zuidzijde van de kern Loon op Zand.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de 'Interim omgevingsverordening Noord-Brabant' vastgesteld, voor het laatst geactualiseerd op 8 december 2020. Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, zo vervangt de Brabantse omgevingsverordening een aantal provinciale verordeningen. Naast een omgevingsvisie moet de provincie vanuit de Omgevingswet ook een omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (beleids)programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren.

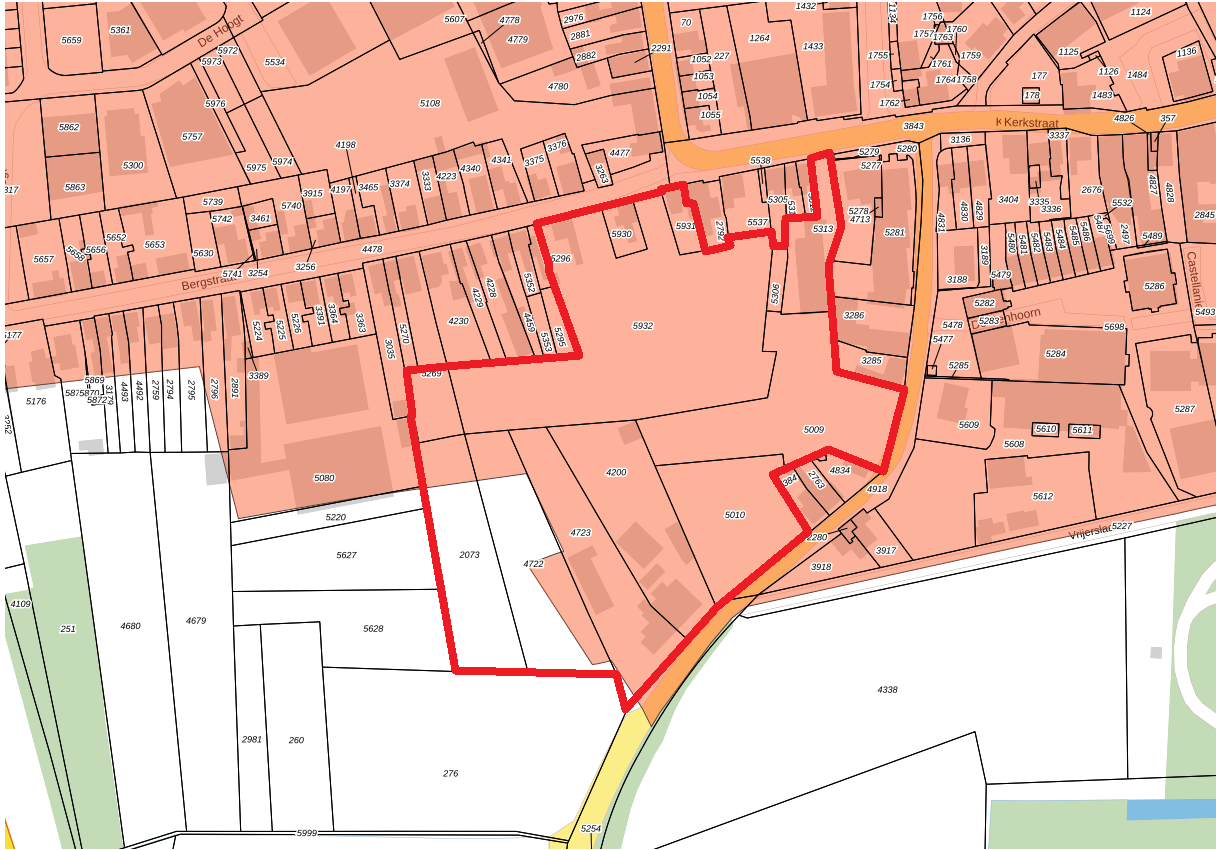
In de Interim omgevingsverordening zijn de bestaande regels samengevoegd van de Provinciale milieuverordening, de Verordening natuurbescherming, de Verordening Ontgrondingen, de Verordening ruimte, de Verordening water en de Verordening wegen.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat de huidige regels zijn gehandhaafd met het huidige beschermingsniveau en dat er in beginsel geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd.

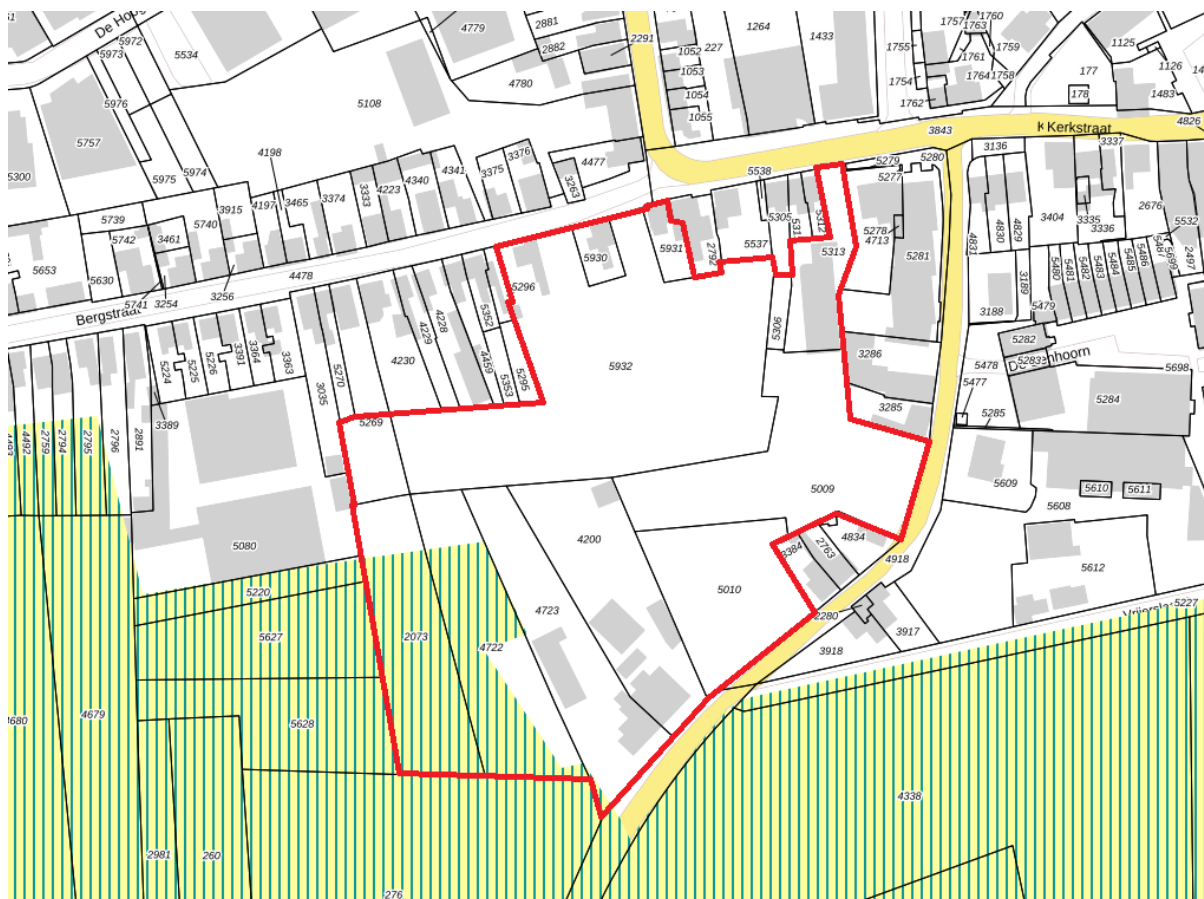
Kaarten

Er zijn twee relevante kaarten voor het plangebied:

1. Het grootste deel van het plangebied valt volgens de basiskaart 'Stedelijk ontwikkeling en erfgoed' binnen de aanduiding 'Stedelijk gebied' met de nadere aanduiding 'Landelijke Kern'.
2. Het zuidwestelijke deel van het plangebied valt volgens de basiskaart 'Landelijk gebied' binnen de aanduiding 'Landelijk gebied' en de nadere aanduiding 'Groenblauwe mantel'.



Uitsnede basiskaart 'Stedelijk ontwikkeling en erfgoed' met globale begrenzing plangebied (rode omkadering)



Uitsnede basiskaart 'Landelijk gebied' met globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

Dit betekent dat de volgende regels relevant zijn voor het plangebied:

Afdeling 3.5: stedelijke ontwikkeling en mobiliteit

Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling

Er is een basisregeling geformuleerd voor een duurzame stedelijke ontwikkeling. Uitgangspunt daarbij is dat eerst de mogelijkheden in bestaand stedelijk gebied worden benut of de mogelijkheden in leegkomend of leegstaand erfgoed elders in de gemeente. Als daarbinnen vanuit kwalitatieve- of kwantitatieve overwegingen geen ruimte beschikbaar is, kan een afweging worden gemaakt voor nieuw ruimtebeslag in gebieden waar 'Verstedelijking afweegbaar' is.

Bij stedelijke ontwikkelingen is de relatie gelegd met de afspraken die in het regionaal overleg zijn gemaakt (zie subparagraaf 3.2.3).

Bij woningbouw zijn omvang en ligging van de ontwikkeling belangrijke punten. Maar ook hoe met de inrichting gezondheid bevorderd kan worden, bijvoorbeeld door een snelle fietsverbinding met voorzieningen of doordat een groene omgeving uitnodigt tot bewegen en ontmoeten.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Zorgvuldig ruimtegebruik is hierbij het uitgangspunt, vanuit de zorg voor een goede omgevingskwaliteit. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen in beginsel plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied en dat de ruimte binnen bestaand stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut. Hierbij past ook dat er wordt gekeken naar eventuele hergebruiksmogelijkheden van leegstaand of -komend erfgoed. Vanuit de ladder voor verstedelijking die in het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen gelden daarvoor ook voorwaarden (zie subparagraaf 3.1.2).

Regionaal overleg

Omdat de stedelijke ontwikkeling van wonen, werken en voorzieningen ook bovengemeentelijke gevolgen kan hebben, worden hierover binnen het regionale overleg afspraken gemaakt. Het is belangrijk dat stedelijke ontwikkelingen op een juist niveau zijn afgestemd met andere initiatieven zowel vanuit kwantiteit als vanuit kwaliteit. In dit artikel wordt de koppeling met die afspraken gelegd, waardoor deze doorwerking krijgen bij de ontwikkeling van plannen.

Afdeling 3.2: basis op orde

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Een bestemmingsplan dat een ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk gebied voorziet daartoe in een regeling.

Om gemeenten te ondersteunen bij de uitvoering van deze regeling is in 2011 een handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld. Vrijwel alle gemeenten in Brabant hebben de regeling verder uitgewerkt in beleid en regionaal afspraken gemaakt over de toepassing.

Op diverse plaatsen in de verordening zijn verbijzonderingen van de kwaliteitsverbetering landschap opgenomen. De verplichtingen die daaruit voortvloeien, maken deel uit van de kwaliteitsverbetering landschap als bedoeld in dit artikel, zoals bijvoorbeeld verplichtingen tot sloop van bebouwing, het saneren van windturbines of de vastgelegde minimale verplichting voor een landschappelijke inpassing bij veehouderijen en mestbewerking.

In de toelichting geeft de gemeente aan dat de inzet van de kwaliteitsverbetering past binnen het beleid voor een gebied of de omgeving. Dit kan bijvoorbeeld door aan te geven dat de maatregelen passen bij het aanwezige landschapstype of door te verwijzen naar een landschapsplan of gemeentelijke structuurvisie waarin landschapsdoelen zijn opgenomen. De verordening biedt dus de mogelijkheid dat de kwaliteitsverbetering niet op dezelfde plek plaatsvindt als de ontwikkeling. Het is aan de gemeente om hiervoor beleid te ontwikkelen. In geval de kwaliteitsverbetering elders wordt uitgevoerd, geldt ter plaatse van de ontwikkeling uiteraard wel een goede landschappelijke inpassing.

Om alle onduidelijkheid over het begrip landschap weg te nemen is duidelijk aangegeven dat het begrip landschap niet alleen betrekking heeft op groenontwikkeling maar ook betrekking heeft op de sloop of uiterlijke verschijningsvorm van bebouwing.

Veel gemeenten hebben in het kader van het regionaal overleg afspraken gemaakt met de provincie over de toepassing van de kwaliteitsverbetering landschap. Voor die gemeenten geldt dat zij in de toelichting van het bestemmingsplan naar deze afspraken kunnen verwijzen. Overigens is het daarbij nog steeds nodig dat conform de gemaakte afspraken de kwaliteitsverbetering bij concrete ontwikkelingen in het bestemmingsplan geborgd wordt. In geval daarbij een landschapsfonds is ingesteld, geldt dat er over de besteding van dat fonds periodiek verslag wordt gedaan in het regionaal overleg.

Artikel 3.32 Landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel

De provincie streeft naar samenhangende aanpak van natuur, landschap en water die de omgevingskwaliteit en recreatiemogelijkheden versterkt en waardoor de gevolgen van klimaatveranderingen voor de natuur en het watersysteem beter kunnen worden opgevangen. Om de robuustheid van het landschappelijk systeem te bevorderen, zijn er gebieden opgenomen als verbinding tussen het NatuurNetwerk Brabant en het Landelijk gebied: de Groenblauwe mantel.

Het beleid in de groenblauwe mantel is gericht op het behouden en vooral het ontwikkelen van natuur, watersysteem en landschap. Binnen de groenblauwe mantel is volop ruimte voor de ontwikkeling van gebruiksfuncties zoals landbouw en recreatie, met een meer extensief karakter en die bijdragen aan de kwaliteiten van natuur, water en landschap. De ontwikkeling van nieuwe (kapitaal)intensieve functies, zoals stedelijke ontwikkeling passen minder bij het karakter van deze gebieden. Daarom gelden binnen de groenblauwe mantel soms aanvullende regels voor de ontwikkeling van die functies. Bijvoorbeeld in geval van stedelijke ontwikkeling die vanwege de groen-rood verhouding juist bijdraagt aan de ontwikkeling van de kwaliteiten van gebied.

De waarden in de groenblauwe mantel zijn vaak gekoppeld aan het bodem-watersysteem (zoals de aanwezigheid van een kwel), aan landschapselementen (zoals houtwallen en heggen), of aan het voorkomen van bijzondere planten en dieren. De groenblauwe mantel richt zich niet alleen op het beschermen van die waarden maar juist ook op de ontwikkeling daarvan. Daarom geldt binnen de groenblauwe mantel dat ontwikkelingen bijdragen aan de natuur- en landschapswaarden en het

bodem- en watersysteem. Het beleid richt zich ook op een toename van de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap. Nieuwe ontwikkelingen passen daarom qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden.

Gemeenten werken het concrete beleid binnen een gebied verder uit, rekening houdend met deze achterliggende doelstellingen. Hierbij is veel achtergrondinformatie beschikbaar, zoals de gebiedspaspoorten en de gebiedsgerichte ontwikkeling van gebieden zoals opgenomen in het Groenblauw Stimuleringskader.

Planspecifiek

Om duidelijk te kunnen bepalen waar de bundelingsregels voor stedelijke ontwikkeling en de daarvan afgeleide regels van het beleid gelden is in de omgevingsverordening het bestaand stedelijke gebied van alle Brabantse kernen vastgesteld. Het plangebied is, voortvloeiend uit het beleid van de omgevingsvisie, grotendeels gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en deels aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied in de kernrandzone als onderdeel van de 'Groenblauwe mantel' in het 'Landelijk gebied'.

Er vindt herontwikkeling plaats van de voormalige bedrijfslocatie van een schoenfabriek naar woningbouw en er vindt sanering plaats van een paardenhouderij (44 paarden) aan de zuidelijke rand van de kern Loon op Zand. Rondom een groen binnengebied wordt een gevarieerd en dorps woonmilieu ontwikkeld met een mix van woningtypen. Daarmee is de beoogde ontwikkeling wat dat betreft passend binnen de kaders van de Interim omgevingsverordening.

Ter compensatie van het ruimtebeslag dat aan de zuidwestzijde plaatsvindt in het landelijk gebied, meer specifiek binnen de groenblauwe mantel, is er een landschappelijk inpassingsplan opgesteld ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.9 'Kwaliteitsverbetering landschap' van de Interim Omgevingsverordening. Dit plan is als bijlage 1 bij de regels gevoegd en met een voorwaardelijke verplichting ter plaatse van de bestemming 'Groen' in de regels vastgelegd in sublid 8.1.1. Uitgangspunt voor de kwaliteitsverbetering van het landschap is een waarde gelijk aan 1% van de gronduitgifte voor zover deze grond(en) buiten bestaand stedelijk gebied ligt (liggen). In bijlage 3 is een berekening opgenomen, waarmee wordt aangetoond dat de kwaliteitsverbetering meer bedraagt dan de waarde van 1 % van de gronduitgifte. Een deel van de compensatie vindt ook plaats binnen de aanduiding 'landschap', maar de compensatie zoals opgenomen binnen de bestemming 'Groen' heeft een waarde gelijk aan 1% van de gronduitgifte voor zover deze grond(en) buiten bestaand stedelijk gebied ligt (liggen). Daarmee hoeft de landschappelijke inpassing ter plaatse van de aanduiding 'landschap' ook niet buiten bestaand stedelijk gebied gerealiseerd te worden.

De noordrand van Loon op Zand grenst overwegend aan bosgebieden. De bebouwingsrand aan de zuidkant is fijnmaziger; landbouwgrond en bosgebied wisselen elkaar af. Ten noorden en westen van het kasteel ontstaat door doorlopende groenstroken en bosschages een koppeling tussen bebouwing en buitengebied. In het plangebied ontbreekt in de huidige situatie deze relatie tussen opgaande beplanting en (lint)bebouwing.

Door de voorgestelde ontwikkeling ontstaat een kans om een verbinding tussen (lint)bebouwing en buitengebied te maken. Daarnaast zorgt beplanting aan de west- en zuidzijde voor minder zicht op de bebouwing vanuit het buitengebied.

Basis voor de visie is een doorgaande, groene ruimte tussen de lintbebouwing (Bergstraat) en het landschap (Vrijerslaantje) als ruimtelijke en functionele verbinding. Vanuit de centrale ruimte binnen het plangebied worden meerdere groene verbindingen met de omgeving gemaakt:



Daarnaast wordt opgaande beplanting toegevoegd om de nieuwe bebouwing landschappelijk in te passen. Een stevig groen kader vormt de buffer tussen de woningbouwlocatie en het meer landelijke gebied ten zuiden. Naar het westen kan de landschappelijke inpassing minder stevig zijn, omdat daar deels op de aangrenzende lintbebouwing wordt aangesloten.

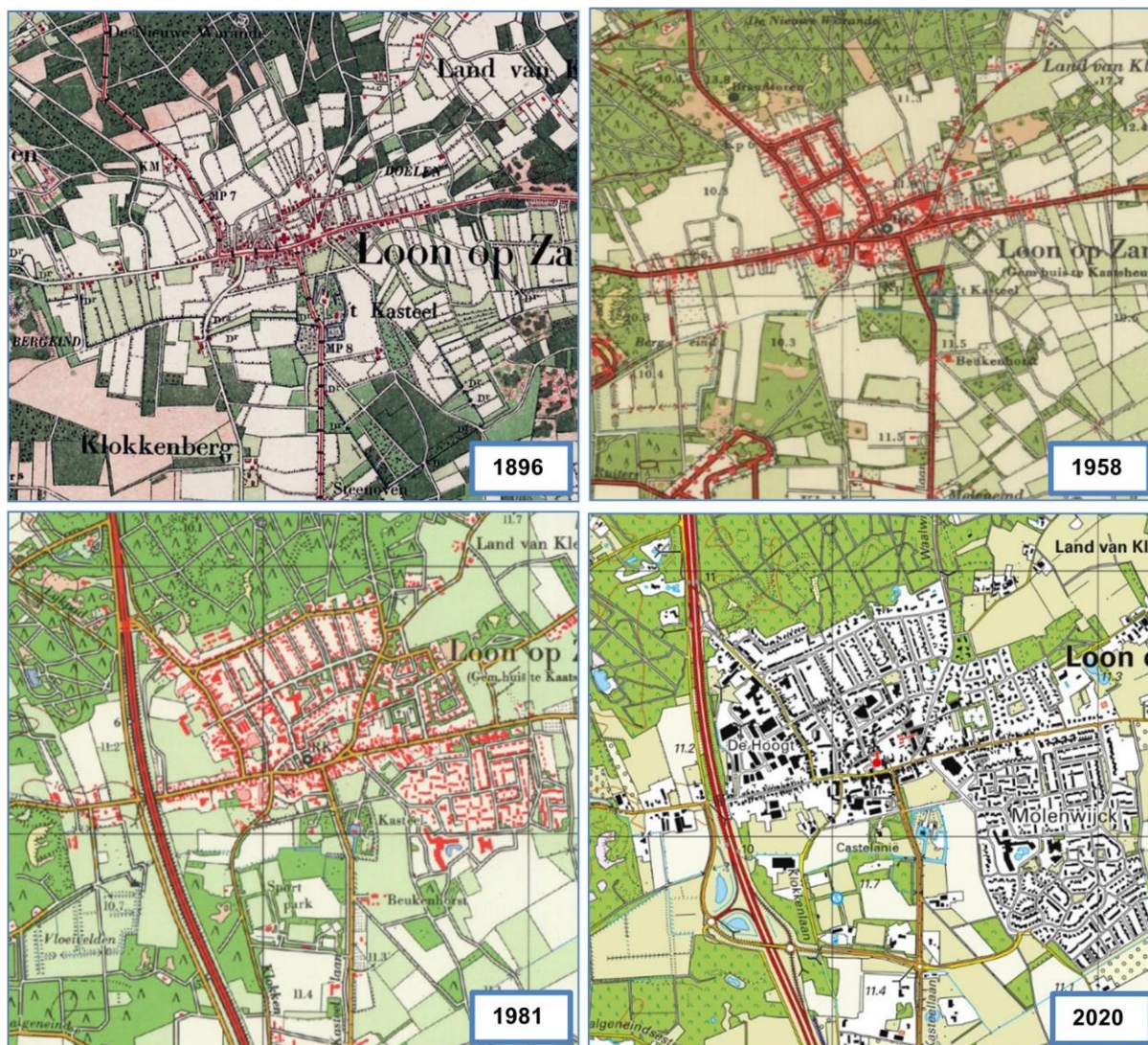
Door beplanting langs de Klokkenlaan toe te voegen ontstaat een directe koppeling tussen (lint)bebouwing en het landschap. Bijkomend positief effect is dat de bestaande bedrijfsbebouwing aan de Bergstraat vanaf de Klokkenlaan minder zichtbaar is.

Gelet hierop wordt de beoogde ontwikkeling passend geacht binnen de kaders van de Interim Omgevingsverordening. Voor het zuidwestelijk deel van het plangebied, dat valt binnen de groenblauwe mantel, zal er een herbegrenzing van het stedelijk gebied moeten plaatsvinden.

Gedeputeerde Staten kunnen de grenzen van een aantal gebiedsaanduidingen in de Interim omgevingsverordening aanpassen voor een concreet bestemmingsplan. De gemeente kan hiervoor een verzoek indienen. Het gaat onder andere om de grenzen van het bestaand stedelijk gebied. Een verzoek tot herbegrenzing kan pas worden ingediend nadat een voornemen daartoe voor inspraak ter inzage heeft gelegen tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan waar de wijziging betrekking op heeft. Vanwege de herbegrenzing zijn op de verbeelding enkele gebiedsaanduidingen opgenomen: 'overige zone - in Interim Omgevingsverordening toe te voegen Stedelijk gebied', 'overige zone - in Interim Omgevingsverordening toe te voegen Landelijke kern', 'overige zone - in Interim Omgevingsverordening te verwijderen Landelijk gebied' en 'overige zone - in Interim Omgevingsverordening te verwijderen Groenblauwe mantel', waarmee precies is aangegeven welke wijzigingen beoogd zijn.

Ruimtelijke onderbouwing uitbreiding in groenblauwe mantel

De zuidelijke dorpsrand van Loon op Zand staat onder invloed van zowel het stedelijk als het landelijk gebied. Er bevindt zich een aantal 'stedelijke' functies, zoals het sportcomplex van het dorp, het landschap vormt de duurzame onderlegger. Hieronder is aan de hand van historische kaarten te zien hoe Loon op Zand zich ontwikkeld heeft in de afgelopen eeuw:



Ontwikkeling Loon op Zand door de jaren heen, www.topotijdreis.nl

Loon op Zand is vanuit het historische lint van de Kerkstraat langzaam uitgebreid, zowel in noordelijke als zuidelijke richting. De Kasteellaan vormt de oorspronkelijke verbinding naar Tilburg. Hierlangs is het kasteeldomein gelegen (het Witte Kasteel en de buitenplaats). De N261 is aangelegd om de groeiende verkeersstromen op te vangen. In het gebied tussen de N261 en de Kasteellaan is sprake van een gemengd gebied.

Vanaf de Kerkstraat loopt de Klokkenlaan in zuidelijke richting het landelijk gebied in. Eerst nog voor een deel door stedelijk gebied, dan langs een tweetal maneges en dan richting het sportcomplex van het dorp. Deze zone staat onder invloed van zowel het dorp als het landelijk gebied. Er is sprake van een overgangszone.

In deze overgangszone komen de verschillende ambities ten aanzien van het dorp duidelijk samen. Enerzijds worden de landschappelijke kwaliteiten gekoesterd, anderzijds ligt er een woningbehoefte waar invulling aan gegeven moet worden. Gelet op de verschillende functies, zowel stedelijke als landelijke, die hier al voorkomen, is het ruimtelijk voorstelbaar om het dorp hier op een verantwoorde wijze een uitbreiding te geven. Daarvoor is een studie gedaan naar de landschappelijke karakteristieken in dit gebied en de wijze waarop het beste daarbij kan worden aangesloten:

CONCEPTVORMING ZUIDZIJDIGE LOON OP ZAND | EEN LANDSCHAP BESTAANDE UIT GROENE KAMERS



De grens van het dorp is vanuit de ruimtelijke beleving redelijk helder. Maar dat betekent niet dat de andere kant van die grens bestaat uit een 'verstedelijkingsvrij buitengebied' met enkel agrarische functies en/of natuur. Het gebied ten zuiden van Loon op Zand is een soort tussengebied waar meer en meer ook woonfuncties (al dan niet permanent of recreatief), niet-agrarische bedrijvigheid, stedelijke uitloop en recreatieve routes, in combinatie met natuur en landbouw het (gebruiks)profiel bepalen. Het plangebied is onderdeel van een kleinschalig cultuurlandschap waar coulissen en groene kamers bepalend zijn voor het ruimtelijke karakter.

Het gedeelte van het woningbouwplan dat in de groenblauwe mantel is gelegen, wordt behandeld als een 'groene kamer'. Daarmee wordt aangesloten bij de identiteit en kwaliteiten van het landschap ten zuiden van Loon op Zand. De kamer wordt geaccentueerd met een robuuste beplantingsstructuur van bomen, struweel en (waar nodig en mogelijk) met greppels of een wadi. Ter compensatie van het ruimtebeslag dat aan de zuidwestzijde plaatsvindt binnen de groenblauwe mantel, is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit plan is als bijlage 1 bij de regels gevoegd en met een voorwaardelijke verplichting ter plaatse van de aanduiding 'landschap' in de regels vastgelegd.

Op verschillende plekken in de verkaveling wordt aandacht besteed aan een aantakking van het buurtje op het landschap doormiddel van wegen, voetpaden en groenstructuren. Daarmee worden dorpse waarden toegevoegd aan het woonmilieu: een verknoping met het buitengebied dat van oorsprong al zo karakteristiek is voor Loon op Zand.

3.2.3 Perspectief op Wonen en Woningbouw 2021 - Hart van Brabant

In de Interim-Omgevingsverordening is opgenomen dat gemeenten in een regio elkaar informeren over de voortgang van voornemens en afspraken over de woningbouw en daartoe een monitoringssysteem opzetten en bijhouden. Dat vormt de basis voor dit perspectief.

Het perspectief moet geplaatst worden in een breder kader van bovengemeentelijke trajecten zoals de Strategische meerjarenagenda, de regionale omgevingsagenda, de omgevingsagenda Brabant-Limburg, de verstedelijkingsstrategie Stedelijk Brabant en het verstedelijkingsakkoord regio Breda Tilburg.

Op basis van de eerste verkenningen ten aanzien van de woningmarkt in de regio constateert de regio het volgende:

- De woningbehoefte is als gevolg van de nieuwe prognoses van de provincie met 72% per jaar toegenomen de komende 10 jaar (ten opzichte van de cijfers uit 2017). De groei vraagt jaarlijks om 2.160 woningen, bijna 740 meer dan op basis van de eerdere prognoses.
- De plancapaciteit voor de komende 10 jaren is momenteel onvoldoende voor de gewenste groei in die periode (nu 92 %). Een gezonde planvoorraad bedraagt 130% (standpunt ministerie van BZK). Voor de gehele regio geldt dat de planvoorraad tot en met 2024 71 % van de planvoorraad tot 2030 bedraagt. Dit betekent dat er regionaal kansen gecreëerd moeten worden voor nieuwe plannen, vooral voor de langere termijn.
- Binnen de plancapaciteit is ook gekeken naar de kwaliteit van de planvoorraad (prijsklassen, gestapeld, grondgebonden). Hier zijn duidelijk verschillen te zien tussen de gemeenten die veelal ook goed te verklaren zijn. Bij de actualisatie van de planvoorraad in het eerste kwartaal van 2021 worden deze gegevens opnieuw geactualiseerd en volgt een advies (twee kwartaal 2021) op deze kwalitatieve plancapaciteit. Zo wordt de regionale afstemming op een nieuwe manier vorm gegeven.
- Uit de analyse van het aanbod aan beschikbare en betaalbare sociale huurwoningen op basis van cijfers van Woning in Zicht en het CBS volgt per gemeente welk percentage sociale huur beschikbaar is en hoe hoog de druk op de sociale huurmarkt is. Op basis van het aantal mutaties en de bijzondere verhueringen is zichtbaar hoeveel woningen voor regulier woningzoekenden over blijven en wat de slaagkansen zijn voor deze groep. De slaagkansen zijn noemenswaardig verschillend bij de verschillende gemeenten. Bovendien valt op dat in sommige gemeenten geen loting plaats vindt wat de kansen voor mensen met weinig inschrijfduur beperkt.

Het huidige uitvoeringsprogramma, zoals opgenomen in de woonvisie, is afgestemd op de oude prognoses. De nieuwe prognoses laten een hogere woningbehoefte zien en bieden ruimte voor de toevoeging van extra woningbouwplannen dan dat er is voorzien in het huidige uitvoeringsprogramma. Dit heeft met name betrekking op de middellange- en langetermijns periode.

Voor de gemeente Loon op Zand is in de periode 2020 - 2030 voorzien in een groei van het aantal woningen met 965 woningen. Dat is een groei van 97 woningen per jaar en een toename ten opzichte van het aantal woningen dat voorzien was in de prognose uit 2017 met 19 woningen per jaar (2017: 78 woningen per jaar).

Een belangrijk uitgangspunt is verder dat de gemeente Loon op Zand de komende jaren een extra inspanning wil leveren om starters (jongeren) en gezinnen te behouden en aan te trekken.

Planspecifiek

Het beoogde woongebied is grotendeels voorzien van een globale eindbestemming. Deze globale eindbestemming is inhoudelijk gestoeld op het stedenbouwkundig plan, maar biedt de nodige flexibiliteit. Omdat het een nog te realiseren woongebied betreft en de exacte situering en type woningen nog kan wijzigen, zijn er ruime bouw mogelijkheden opgenomen. Door deze opzet wordt de gewenste flexibiliteit gedurende het ontwikkelingstraject gecreëerd.

Het meest recente stedenbouwkundig plan (zie paragraaf 2.2) voorziet in de realisatie van 5 vrijstaande woningen, 17 twee-aaneengebouwde/ patio-woningen, 31 rijwoningen en 39 gestapelde (gelijkvloerse) woningen. Zoals blijkt uit de woonvisie is er de komende jaren behoefte aan gelijkvloerse c.q. levensloopbestendige woningen voor ouderen en kleine huishoudens. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt in deze kwalitatieve behoefte voorzien.

Uit de woonvisie blijkt tevens dat behoefte is aan een landelijk-dorps woonmilieu, met voldoende (speel)ruimte, een open uitstraling, rust en stilte. Voor inwoners die wat minder te besteden hebben, kan 'dorps wonen' een goed alternatief zijn. Een dorps woonmilieu wordt in het

woningbehoefteonderzoek omschreven als een op zichzelf staand buurtje binnen een wijk of kern, met een rustige en gemoedelijke sfeer. De voorliggende ontwikkeling kan hier in belangrijke mate aan bijdragen. Door de ligging van het woongebied achter de bestaande bebouwingslinten ontstaat een op zichzelf staande woonbuurt, direct grenzend aan het landelijk gebied en gesitueerd rond een centrale groene ruimte. Door de beoogde mix van vrijstaande, twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen is het Van Lier Park bovendien bereikbaar voor diverse inkomensgroepen.

3.2.4 Conclusie

Het bestemmingsplan is daarmee tevens passend in de Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant en de regionale woningbouwafspraken.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Loon op Zand 2030

De gemeenteraad van Loon op Zand heeft op 5 maart 2015 de structuurvisie Loon op Zand 2030 vastgesteld. Deze is in maart 2018 herzien (Structuurvisie Loon op Zand 2030, 1^e herziening). De Structuurvisie benoemt als uitgangspunt voor de ruimtelijke koers het behouden en waar mogelijk versterken van de bestaande kwaliteiten en het op adequate wijze inspelen op trends en ontwikkelingen. De belangrijkste ambities zijn gericht op:

- het behouden en versterken van de eigen identiteit van groene en recreatieve gemeente;
- het behouden en versterken van het contrast met de nabij gelegen stedelijke gebieden;
- het verruimen van het aanbod aan kwalitatief aantrekkelijke woonmilieus;

Het vertrekpunt van onze ruimtelijke koers wordt gevormd door de verschillen in sfeer en identiteit binnen de gemeente. In het landelijk gebied onderscheiden we vier verschillende deelgebieden met een eigen karakter. Hier is sprake van het 'halfopen cultuurlandschap'.

Ook onze dorpen bezitten verschillende identiteiten, die deels worden bepaald door de structuur van de onderliggende landschappen. De vier deelgebieden en de drie dorpen vormen samen een ruimtelijk raamwerk dat dient als kapstok: (nieuwe) ontwikkelingen kunnen hieraan worden opgehangen mits ze passen bij de sfeer en identiteit van de plek. Zo dragen ontwikkelingen bij aan het behouden of versterken van die identiteit.



Uitsnede structuurvisiekaart

Het halfopen cultuurlandschap

De schil rondom de Loonse en Drunense Duinen bestaat uit een aantrekkelijk kleinschalig en halfopen landschap ('coulissenlandschap') met oude bouwlanden, weides, bosschages, houtwallen en bomenlanen. Het fraaie landschap in dit deelgebied is van groot belang voor de natuur en het gebied is aantrekkelijk voor wandelaars en fietsers. Bovendien zijn hier verschillende verblijfsaccommodaties en maneges aanwezig. In het halfopen cultuurlandschap zetten we in op het behouden en versterken van de kleinschaligheid en de hoge natuurlijke en recreatieve kwaliteiten.

Loon op Zand: rustiek dorp in het groen

Loon op Zand is onlosmakelijk verbonden met Nationaal Park Loonse en Drunense Duinen, dat direct ten noorden van de kern ligt. Het dorp heeft een uitgesproken groen karakter. Het Witte Kasteel met bijbehorende buitenplaats en Kasteelweide vormt een waardevol cultuurhistorisch erfgoed. In het dorp zijn kwalitatief hoogstaande woonmilieus aanwezig doordat de bossen, houtwallen en lanen vanuit het landschap van de schil diep in de woongebieden doordringen. De rust, het groene en dorpse karakter en de kleinschaligheid, in combinatie met een goede bereikbaarheid via de N261, maken Loon op Zand aantrekkelijk om te wonen.

Woningbouw vindt plaats naar behoefte - met kansen voor iedereen - en heeft vooral als doel het behouden van de dynamiek in de samenleving. Voor alle ontwikkelingen geldt het behouden van het groene karakter als uitgangspunt.

Ruimtelijke kwaliteit van de dorpen en de linten

Ook het landschap in de dorpen - het groen binnen de woonwijken - levert een belangrijke bijdrage aan de leefkwaliteit. Het gaat daarom niet alleen om het behouden en versterken van het landschap in het buitengebied, maar ook om het landschappelijk 'verknopen' van de kernen met het omliggende

landschap en het aanbieden van een groene leefomgeving. Het aardige is dat de groenstructuur binnen de kernen vaak al sterk is bepaald door de specifieke landschappelijke ligging. Een eventuele nieuwe ontwikkeling wordt in principe altijd gekoppeld aan het verbeteren van het landschap in de directe omgeving of aan het versterken van het groene raamwerk van de kern zelf.

Planspecifiek

Op de structuurvisiekaart is het plangebied aangeduid als 'woongebied' en 'reservering inbreidingslocatie'. De structuurvisie van de gemeente Loon op Zand anticipeert dan ook op de voorgenomen transformatie van het voormalige fabrieksterrein van Van Lier. Gelet hierop is de voorliggende ontwikkeling in overeenstemming met de gemeentelijke structuurvisie.

De route Bergstraat - Kerkstraat is aangeduid als 'lint'. De hoofdstructuur van een lint bestaat uit een lijnvormige combinaties van een weg, bebouwing, erven en beplanting. De bebouwingslinten vormen van oudsher de stedenbouwkundige hoofdstructuren en de dragers van het landschap, zowel in het buitengebied als in de dorpen. Het zijn dan ook cultuurhistorisch-landschappelijk waardevolle structuren. Een belangrijk uitgangspunt van de structuurvisie voor wat betreft de bebouwingslinten is de herkenbaarheid ervan.

Het afronden van de bestaande lintstructuur vormt één van de ruimtelijke uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan. De bestaande panden aan de Bergstraat (de voormalige directiewoning en het stamhuis) worden in de toekomstige situatie behouden. De resterende ruimte tussen de voormalige directiewoning en het pand Bergstraat 12 wordt opgevuld met enkele kleinere aaneengebouwde woningen, als afronding van de lintbebouwing. Ook de ruimte tussen de woningen aan Kerkstraat 10 en 12 wordt opgevuld met één vrijstaande woning en een doorsteek voor langzaamverkeer. De woningen zullen een neutrale uitstraling krijgen waardoor het past binnen de bouwstijlen van de andere woningen in het bebouwingslint. Hiermee wordt de herkenbaarheid van het bebouwingslint versterkt.

Gelet op het voorgaande is de voorgenomen ontwikkeling passend binnen de gemeentelijke structuurvisie.

3.3.2 Woonvisie 2016 - 2025

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

- Er zal een focus op gelijkvloerse/levensloopbestendige woningen zijn waar ouderen en kleine huishoudens kunnen doorstromen. De gemeente wil voor de periode tot en met 2025 zo'n 150 nieuwe, gelijkvloerse woningen opnemen die geschikt zijn voor ouderen en andere kleine huishoudens. Bestaande eengezinswoningen komen zo beschikbaar voor starters en jonge gezinnen;
- Eigenaren van bestaande woningen worden gestimuleerd om te investeren in de duurzaamheid en levensloopbestendigheid van de woningen;
- Er komen meer 'short-stay' woningen voor het overbruggen van de wachttijd voor een huur- of koopwoning voor starters, arbeidsmigranten, vergunninghouders en andere spoedzoekers.

De kwantitatieve woonbehoefte zoals opgenomen in de woonvisie is inmiddels achterhaald. Voor de actuele woningbehoeftecijfers wordt verwezen naar het 'Regionale perspectief op Wonen en Woningbouw 2021' (zie subparagraaf 3.2.3).

De voortgang van de Woonvisie wordt jaarlijks via de QuickScan Woningbouwprogramma uitgewerkt. In subparagraaf 3.1.2 is de QuickScan Woningbouwprogramma van 2021 aan bod gekomen en is nader ingegaan op de kwalitatieve woonbehoefte.

Gelet op het voorgaande is het initiatief passend binnen de uitgangspunten van de woonvisie.

3.3.3 Conclusie

De transformatie van deze grotendeels binnenstedelijke locatie is passend binnen het gemeentelijke beleid.

3.4 Conclusie

Dit bestemmingsplan is passend binnen het beleid van de verschillende overheden.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Bodem

4.1.1 Regelgeving

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een project rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat, indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). De Wet bodembescherming heeft betrekking op landbodems; waterbodems vallen onder de Waterwet. Op grond van de Woningwet en de Bouwverordening dient voor elke individuele bouwlocatie aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde bebouwing, alvorens een omgevingsvergunning kan worden verleend.

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

4.1.2 Onderzoek

Noord-, oost- en zuidoostelijk deel plangebied

Er is een verkennend bodem- en asbestonderzoek inclusief nader asbestonderzoek uitgevoerd voor de noord-, oost- en zuidoostzijde van het plangebied. In deze paragraaf zijn de resultaten van dit onderzoek beknopt weergegeven, de volledige rapportage is als bijlage 4 bij de toelichting opgenomen.

Op basis van het verkennend bodemonderzoek heeft de Omgevingsdienst Midden- en West Brabant een advies uitgebracht waarbij is aangegeven welke werkzaamheden en analyses dienen plaats te vinden om de bodemkwaliteit van het perceel nauwkeuriger in beeld te brengen. Dit aanvullend bodem- en asbestonderzoek is als bijlage 5 bij de toelichting opgenomen.

Van de bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie is het volgende beeld verkregen:

- Zintuiglijk is in de opgegraven grond ter plaatse van sleuf 404 een asbesthoudend stuk plaatmateriaal geconstateerd. In de overige grond afkomstig uit de boringen, gaten en sleuven zijn geen verontreinigingen waargenomen.
- Analytisch zijn in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan lood en zink geconstateerd;
- Analytisch is in de ondergrond een licht verhoogd gehalten aan lood geconstateerd;
- Het grondwater is gezien de diepte van de huidige grondwaterstand (dieper dan 5,0 m -mv) niet onderzocht;
- Ter plaatse van sleuf 404 is een licht verhoogd gehalte aan asbest geconstateerd.

NEN 5707

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese "niet verdachte locatie", juist is. Er zijn immers op de locatie ter plaatse van de Bergstraat en Kerkstraat geen verhoogde gehalten aangetroffen.

NEN 5740

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese "niet verdachte locatie", formeel gezien niet juist is. Er zijn immers op de locatie ter plaatse van de Bergstraat en Kerkstraat enkele licht verhoogde gehalten aangetroffen.

De locatie lijmpopslag 1 blijft een verdachte locatie omdat tijdens het voorgaande onderzoek licht verhoogde gehalten aan lood en zink zijn aangetroffen. Echter zijn op deze deellocatie geen aceton en fenolen aangetroffen in de bodem.

De locatie lijmpopslag 2 betreft een onverdachte locatie omdat tijdens het voorgaande onderzoek en onderhavig onderzoek geen verhoogde gehalten met de onderzochte componenten zijn aangetroffen.

De geconstateerde verhoogde gehalten liggen onder de indexwaarde van 0,5 en/of interventiewaarde en vormen géén aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek.

NEN 5897 en 5707

Spot asbestverontreiniging ter plaatse van de sleuven S06, S07 en S08

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese "verdachte locatie" (terreindeel waar op basis van zintuiglijke waarnemingen asbest op het maaiveld is aangetroffen), juist is. Er zijn immers op de deellocatie verhoogde gehalten aan asbest aangetroffen. Het betreft hier de bodemlaag en niet de aanwezige puin laag. De puinlaag is niet verontreinigd met asbest.

De gehalten boven de 50 mg/kg zijn formeel te hoog. Het betreft het gebied ter plaatse van de sleuven 6, 7 en 8 met een oppervlakte van circa 780 m². Het betreft hierbij niet het puin maar de bodemlaag van sleuven 6 en 7 (bodemlaag 0,0 tot 0,2 m -mv) en ter plaatse van sleuf 8 (bodemlaag 0,1 tot 0,5 m -mv). Totale hoeveelheid met asbest verontreinigde grond wordt geschat op circa 300 m³. Op het perceel is gezien de aanwezigheid van sterk met asbest verontreinigde grond (ongeacht de omvang) sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Aanbevolen wordt de aanwezige met asbest verontreinigde grond te laten saneren door een erkend bodemsaneerder. De sanering kan worden gemeld door middel van het indienen van een BUS melding bij het bevoegd gezag (provincie Brabant).

De exacte datum van veroorzaking kan niet worden vastgesteld waardoor niet is aan te geven of de verontreiniging een zorgplicht geval betreft (ontstaan na 1987 en volledige saneringsplicht waarbij ook licht verhoogde gehalten dienen te worden verwijderd). Hierdoor, samen met het toekomstig gebruik als wonen van het perceel, dient te worden overwogen om de grond met gehalten lager dan 50 mg/kg droge stof, ter plaatse van de sleuven 2, 3 en 4, tevens te laten verwijderen. Het licht verontreinigde gebied ter plaatse van de sleuven 2, 3 en 4 heeft een oppervlakte van circa 700 m² (bodemlaag 0,15 tot 0,6 m -mv). Totale hoeveelheid met licht verontreinigde grond aan asbest wordt geschat op circa 315 m³.

Algemeen exclusief asbest verontreiniging ter plaatse van de spot S06, S07 en S08

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese "niet verdachte locatie" (overige terreindeel), juist is. Er zijn immers op de deellocaties geen verhoogde gehalten aan asbest aangetroffen.

De geconstateerde verhoogde gehalten liggen onder de grens van de helft van de interventiewaarde (50 mg/kg droge stof) en vormen géén aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek.

NEN 5740

Voormalige ondergrondse tank Bergstraat 4, Opslag lijm 1, Opslag chroom en gelooide leer, Voormalige ondergrondse tanks Kerkstraat 10a en overige terreindeel

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese "verdachte locaties", juist is. Er zijn immers op de locatie enkele licht verhoogde gehalten aangetroffen. Echter zijn in de bodem geen sporen van lijmresten aangetroffen. De verhoogde gehalten zijn vermoedelijk niet specifiek veroorzaakt door de bedrijfsmatige activiteiten die op het perceel zijn uitgevoerd. Eerder door het langdurig menselijk gebruik van het perceel.

Opslag lijm 2

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese "verdachte locaties", formeel niet juist is. Er zijn immers op de locatie geen verhoogde gehalten (parameters NEN pakket inclusief aceton en fenolen) aangetroffen.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen

belemmeringen ten aanzien van het gebruik van, de voorgenomen ontwikkeling en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten op het terrein.

Verder kan nog worden overwogen om in een later stadium de grondwaterkwaliteit ter plaatse van de locaties voormalige pand aan de Bergstraat, pand aan de Kerkstraat en de lijmpoellocaties te onderzoeken. Aangezien er geen bijzonderheden zijn aangetroffen in de grond en grondwatermonsters uit beide onderzoeken, wordt niet verwacht dat geen noemenswaardige verhoogde gehalten in het grondwater aanwezig zijn. Het onderzoeksburo acht aanvullend grondwater onderzoek niet noodzakelijk.

Zuidwestelijk deel plangebied

Er is een verkennend bodem- en asbestonderzoek inclusief nader asbestonderzoek uitgevoerd voor het zuidwestelijk deel van het plangebied. In deze paragraaf zijn de resultaten van dit onderzoek beknopt weergegeven, de volledige rapportage is als bijlage 6 bij de toelichting opgenomen.

Van de bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie is het volgende beeld verkregen:

- Zintuiglijk is één paardenbakken (circa 900 m²) is in de toplaag 0,0 - 0,2 m -mv een sterke bijmenging met textielresten waargenomen. Daarnaast is ter plaatse van boring 1 in de bovengrond een zwakke bijmenging met plastic waargenomen;
- Op basis van de historie van het perceel en het uitgevoerde vooronderzoek wordt geconcludeerd dat onderhavige locatie als een niet verdachte locatie voor de aanwezigheid van asbest kan worden beschouwd. Deze conclusie wordt bevestigd doordat tijdens de boorwerkzaamheden op of in de bodem op basis van zintuiglijke waarnemingen geen asbestverdacht materiaal is geconstateerd;
- Analytisch zijn in grondmengmonsters MM1 en MM4 (0,0 - 0,5 m -mv) licht verhoogde gehalten aan minerale olie geconstateerd;
- Analytisch is in grondmengmonster MM3 (0,0 - 0,5 m -mv) een licht verhoogd gehalte aan lood geconstateerd;
- Analytisch zijn in grondmengmonsters MM3 (0,0 - 0,5 m -mv) en MM5 t/m MM7 geen verhoogde gehalten met de onderzochte componenten geconstateerd;
- Analytisch zijn in het grondwater naast licht verhoogde gehalten aan barium en zink, plaatselijk een matig verhoogd gehalte aan zink geconstateerd.

NEN 5740

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese "niet verdachte locatie", niet juist is. Er zijn immers op de locatie enkele licht tot matig verhoogde gehalten aangetroffen.

Met uitzondering van het vermoedelijk van nature aanwezige matige verhoogde gehalte aan zink in het grondwater liggen de verhoogde gehalten onder de indexwaarde van 0,5 en/of interventiewaarde en vormen géén aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek. Aangezien het matig verhoogde gehalte aan zink in het grondwater vermoedelijk kan worden toegeschreven aan een natuurlijk verhoogd achtergrondgehalte, wordt ons inziens, een nader onderzoek vooralsnog niet noodzakelijk geacht.

Wel dient bij de ontwikkeling van het gebied rekening te worden gehouden met de in de paardenbak (circa 900 m²) aanwezige textielresten (bodenvreemd materiaal) in de toplaag.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik van het terrein, ontwikkeling van het gebied en de afgifte van een omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten op het terrein. De grond is in milieuhygiënisch oogpunt geschikt voor woningbouw.

4.1.3 Conclusie

Noord-, oost- en zuidoostelijk deel plangebied

Aanbevolen wordt de aanwezige met asbest verontreinigde grond ter plaatse van de sleuven S06, S07 en S08 te laten saneren door een erkend bodemsaneerder. De sanering kan worden gemeld door middel van het indienen van een BUS melding bij het bevoegd gezag (provincie Brabant).

De overige aangetroffen gehalten vormen geen belemmering voor het uitvoeren van civiele werkzaamheden (verwijderen bebouwing en fundaties) ter plaatse van het perceel. Ook voor de geplande ontwikkeling, nieuwbouw en toekomstig gebruik als woonlocatie van het terrein vormen de aangetroffen gehalten in de bodem, ons inziens, geen belemmeringen.

Zuidwestelijk deel plangebied

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik van het terrein.

Het aspect 'bodem' vormt, na sanering van de geconstateerde verontreinigingen, geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.2 Geluid

4.2.1 Regelgeving

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh - het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat, indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals deze voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk. Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

4.2.2 Onderzoek

Wegverkeerslawaaï

Omdat de nieuwe woningen zijn gelegen in de zone van de N261 is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd. In deze paragraaf zijn de resultaten van dit onderzoek beknopt weergegeven, de volledige rapportage is als bijlage 7 bij de toelichting opgenomen.

Hogere waarden

Een hogere waarde is nodig voor de woningen door het wegverkeersgeluid afkomstig van de N261. De berekende geluidbelasting bedraagt maximaal 53 dB. Maatregelen worden niet doelmatig geacht.

Aangezien het bestemmingsplan globaal van aard is zijn de geluidbelastingen binnen het woongebied berekend door middel van een contour. Afhankelijk van de uiteindelijke ligging van een woning kan op basis van de geldende contour een hogere waarde worden verleend (53, 52, 51 of 50 dB). Daarbij dient wel opgemerkt te worden dat de contourlijnen op basis van open veld (ongunstigste situatie) zijn berekend.

Voor de separate bouwvlakken zijn eveneens hogere waarden vast te stellen op basis van de toetspunten op de randen van deze bouwvlakken. Voor de bouwvlakken 1, 3 en 7 geldt een benodigde hogere waarde van 53 dB. Voor de bouwvlakken 2, 4, 5 en 6 geldt een benodigde hogere waarde van 52 dB.

Bouwbesluit

Benodigde gevelwering (wegverkeerslawaaï)

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 61 dB. Voor de geveldelen van de gewenste woningen bedraagt de vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a,k}$ dan maximaal $61 - 33 = 28$ dB. Een dergelijke gevelwering wordt in het kader van nieuwbouw mogelijk geacht zonder dat daarbij (grote) aanvullende voorzieningen nodig zijn.

Daarbij wordt opgemerkt dat de berekende waarde gebaseerd zijn op een berekening in open veld. In de praktijk zal voor een groot aantal woningen de geluidbelasting lager uitvallen. In een later stadium kan een detailberekening (in het kader van de omgevingsvergunning voor bouwen) uitkomst bieden in de vraag of voor bepaalde woningen een nader gevelweringonderzoek nodig zal zijn.

In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voor bouwen zal er een nader onderzoek naar de geluidwering van de desbetreffende geveldelen worden uitgevoerd.

Woon- en leefklimaat

De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als 'Goed' tot 'Slecht'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de woningen kan wel als acceptabel worden aangemerkt. Op basis van de toelichting in subparagraaf 3.5.1 en 3.5.2 van het onderzoek kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

Railverkeerslawaaï

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een spoorlijn.

Industrielawaaï

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een gezoneerd industrieterrein.

4.2.3 Conclusie

Mits de noodzakelijke hogere waarden worden verleend vormt het aspect 'geluid' geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Tegelijkertijd met het ontwerp bestemmingsplan is daarom ook een ontwerpbesluit hogere waarden voor 6 weken ter visie gelegd. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbesluit. Het college van burgemeester en wethouders heeft vervolgens voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan het definitieve hogere waardenbesluit genomen (zie bijlage 8). Ter waarborging van de berekening in het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor bouwen is in de regels van dit bestemmingsplan een specifieke regeling opgenomen.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Regelgeving

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

De Wet luchtkwaliteit van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Projecten dienen te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3 % grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3 % van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 µg/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

4.3.2 Onderzoek

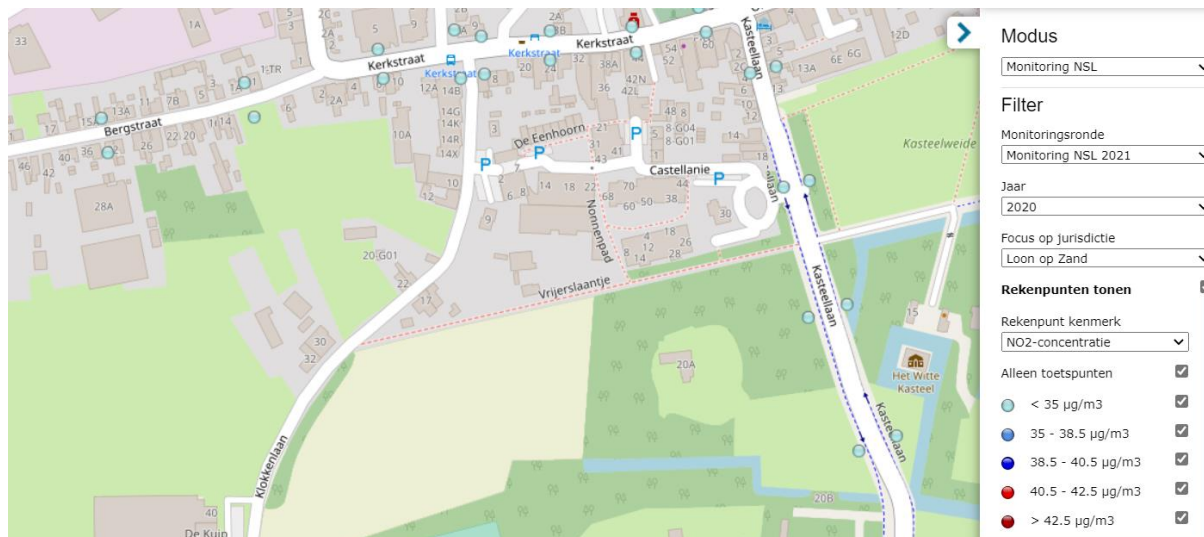
Een project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m³. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen. In de regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De ontwikkeling van maximaal 94 nieuwe woningen in dit bestemmingsplan valt ook binnen de NIBM-regeling zodat onderzoek op grond van de Wet luchtkwaliteit niet noodzakelijk is. Dit wordt bevestigd door het invullen van de NIBM-tool (versie 23 april 2022) op basis van de verkeersaantrekkende werking voor 92 woningen zoals opgenomen in subparagraaf 4.11.1 plus (uitgaande van de maximale planologische mogelijkheden) 2 extra woningen; in totaal dus 94 woningen:

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

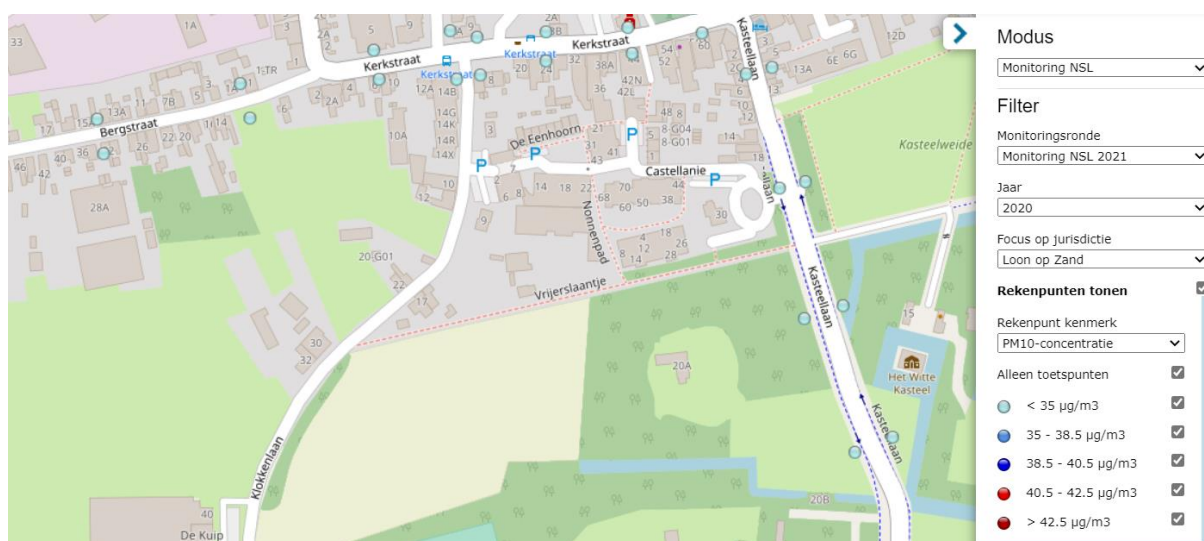
Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	723
Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,44
PM ₁₀ in µg/m ³	0,11
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Goede ruimtelijke ordening (NSL-monitoringstool)

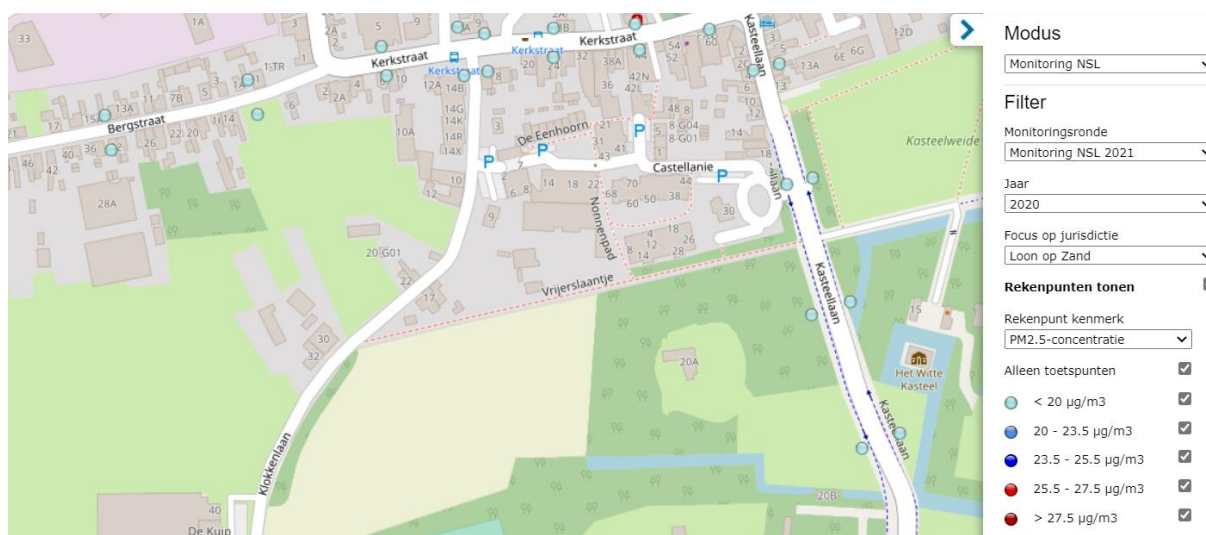
In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn met behulp van de NSL-monitoringstool de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} langs de belangrijkste wegen bepaald (Midden-Brabantweg (N261) en de route Bergstraat - Kerkstraat). Uit deze beoordeling blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarden van 40 µg/m³ (voor NO₂ en PM₁₀) respectievelijk 25 µg/m³ (voor PM_{2,5}) niet worden overschreden.



Toetspunten NO₂-concentratie NSL-Monitoringstool



Toetspunten PM₁₀-concentratie NSL-Monitoringstool



Toetspunten PM_{2,5}-concentratie NSL-Monitoringstool

Bovendien is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

4.3.3 Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.4 Milieuzonering

4.4.1 Regelgeving

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

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

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

Richtafstanden VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'

Bovenstaande tabel geeft een overzicht van de richtafstanden voor verschillende bedrijfscategorieën ten opzichte van een woonwijk en gemengd gebied. Indien de richtafstand niet wordt overschreden, kan verdere toetsing voor het aspect in beginsel achterwege blijven: inpassing is dan mogelijk. Indien er sprake is van een kortere afstand dan de richtafstand, is aanvullend onderzoek noodzakelijk.

4.4.2 Onderzoek

In de directe omgeving van het plangebied zijn enkele bedrijven aanwezig. In navolgende tabel zijn de adressen en maximaal toegestane milieucategorieën van de aanwezige bedrijven weergegeven:

Adres	Inrichting	Toelaatbare milieucategorie	Maatgevend aspect	Richtafstand (in m)*	Feitelijke afstand (in m)
Bergstraat 28 - 28a	Gebr. van Esch Loon op Zand B.V. (lederfabrieken)	3.1	Geluid/ Geur	50 (30)	3
Kerkstraat 2 - 2a	Café-cafetaria 't Loons Kwartier (cafés, bars)	1	Geluid	10 (0)	0
Kerkstraat 5	"De Bank" (restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d. / overige zakelijke dienstverlening: kantoren / fitnesscentra)	2	Geluid	30 (10)	17
Willibrordusstraat 2a - 2b	Wijtvliet (benzineservicestations zonder LPG)	2	Geluid	30 (10)	38
Klokkenlaan 9	Vermeer Handels- en Transportbedrijf	1	Geluid	10 (0)	11

*de gereduceerde richtafstand is tussen haakjes weergegeven

Overzicht relevante bedrijvigheid

Op basis van de VNG-brochure is het toekomstige woongebied over het algemeen aan te merken als een 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging of een gebied dat is gelegen nabij hoofdinfrastructuur. Kenmerkend voor het omgevingstype 'gemengd gebied' is dat sprake is van een zekere verstoring en dus van een relevant andere omgevingskwaliteit dan in een rustig woongebied. In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse niet-woonfuncties aanwezig, waaronder de lederfabriek Gebr. van Esch. Het plangebied is bovendien gelegen binnen de invloedssfeer van de N261, ten westen van het plangebied. Gelet op de aanwezige functies en infrastructuur is voor het beoogde woongebied sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied', waardoor de richtafstand terug kan worden gebracht met één afstandsstap. Dit betekent concreet dat de gereduceerde richtafstanden – zoals opgenomen in voorgaande tabel – van toepassing zijn.

Zoals blijkt uit tabel reiken de gereduceerde richtafstanden van de meeste bedrijven niet tot de bestemmingen 'Wonen' en 'Woongebied'. Uitzondering hierop vormt de lederfabriek Gebr. van Esch aan de Bergstraat, die direct aan het plangebied grenst. Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen, heeft aanvullend onderzoek naar inrichtingslawaaï plaatsgevonden en is het aspect geur nader beschouwd.

Inrichtingslawaaï lederfabriek Gebr. van Esch en Vermeer Handels en Transportbedrijf

In het akoestisch onderzoek - dat als bijlage 9 bij de toelichting is opgenomen - zijn de geluidniveaus door beide bedrijven op de beoogde woningen berekend.

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en indirecte hinder (beide inrichtingen)

In hoofdstuk 4 van het onderzoek is toegelicht dat ter plaatse van de gewenste

woningen/appartementen sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat en dat de inrichtingen in de omgeving niet in de bedrijfsvoering worden geschaad.

Maximaal geluidniveau (beide inrichtingen)

In hoofdstuk 4 van het onderzoek is toegelicht dat de inrichtingen in de omgeving, na het treffen van maatregelen, niet in de bedrijfsvoering worden geschaad. Welke maatregelen exact getroffen gaan worden zal in een later stadium worden bepaald, in dit onderzoek zijn de meest waarschijnlijke maatregelen onderzocht.

Uit hoofdstuk 4 van het onderzoek blijkt dat ter plaatse van een aantal punten overschrijdingen worden berekend van de richtwaarden uit stap 2 uit de Handreiking Bedrijven en milieuzonering.

Wanneer uitgeweken wordt naar stap 3 dan dient het bevoegd gezag cumulatie met andere geluidbronnen in acht te nemen. In dit geval worden enkel overschrijdingen berekend voor het maximaal geluidniveau. Voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en de indirecte hinder wordt voldaan aan de richtwaarde uit stap 2. Cumulatie is in het kader van het maximaal geluidniveau niet aan de orde.

Door middel van maatregelen in de overdracht op het eigen terrein (schermen van 1,8 en 2,0 m hoog) en het inkorten van het bestemmingsvlak 'Woongebied' aan de oostzijde van het plangebied met 1,0 m worden de overschrijdingen weggenomen. Deze maatregelen zijn opgenomen op de aangepaste verbeelding, zie bijlage VIII van het onderzoek.

In samenhang met de verbeelding zijn de geluidwerende voorzieningen ook vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan via een voorwaardelijke verplichting. Worst-case is voor alle geluidwerende voorzieningen in het bestemmingsplan uitgegaan van een hoogte van 2,0 m, ook daar waar 1,8 m is voorgeschreven.

De maatregelen zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet noodzakelijk om een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat te kunnen garanderen. Zowel in de situatie met als zonder de afschermende voorzieningen en het wel/niet inkorten van het woongebied met 1,0 m aan de oostzijde van het plangebied is alsnog sprake van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat binnen in de gewenste woningen en appartementen. De standaard gevelwering van 20 dB is hierbij voldoende.

Het aspect 'industrielawaai' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

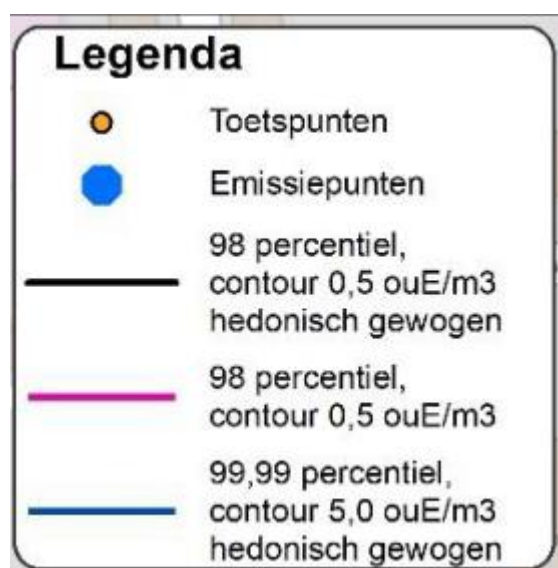
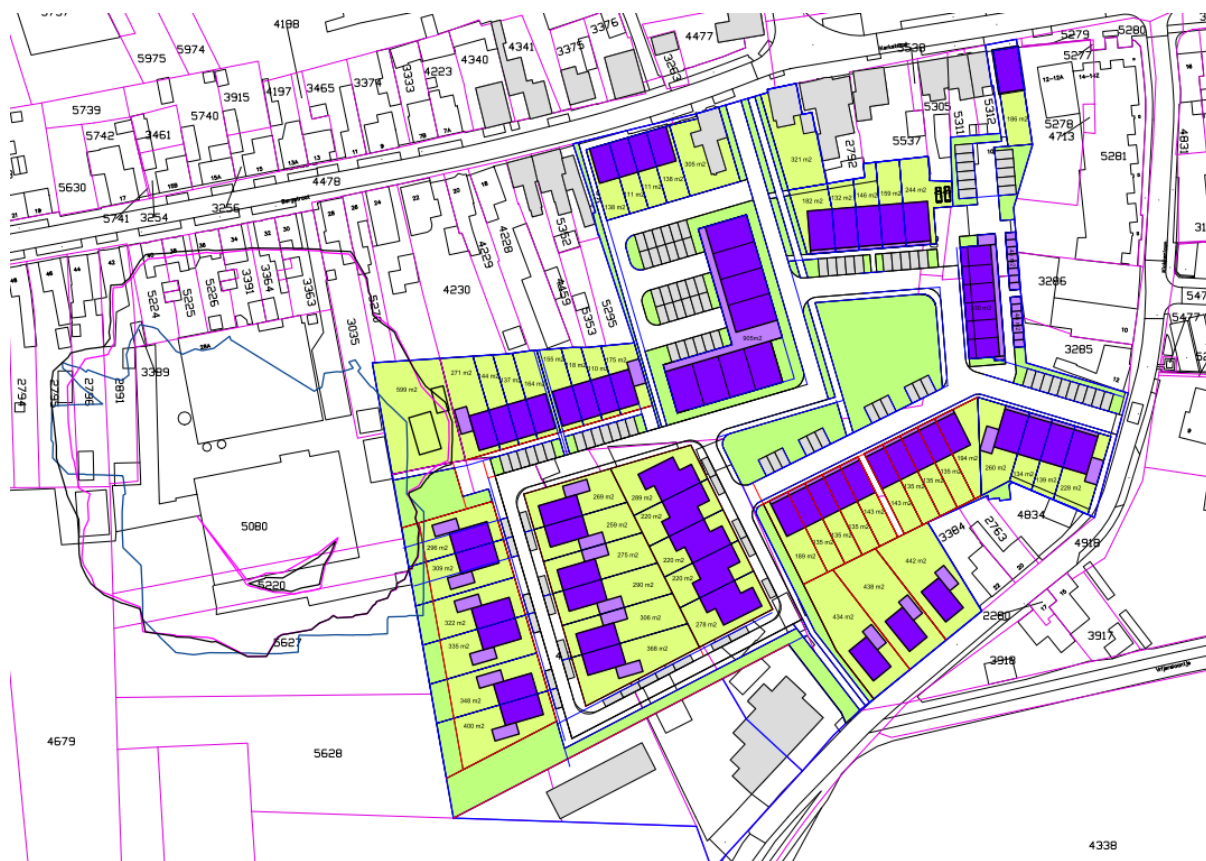
Geur lederfabriek Gebr. van Esch

In het geuronderzoek - dat als bijlage 10 bij de toelichting is opgenomen - is onderzoek gedaan naar de geurbelasting van de lederfabriek op de woningen in het plangebied. Dit onderzoek heeft geen betrekking op het particuliere perceel aan de uiterste noordwestzijde van het plangebied.

Volgens het rapport Milieuzonering nieuwe stijl van de VNG (2) moet bij realisatie van woningen rondom lederfabriek Gebr. Van Esch een richtafstand van 30 m tot de perceelsgrens van het bedrijf aangehouden worden. Als uitgegaan wordt van een lederwarenfabriek geldt een afstand van 50 m. In dit rapport is nagegaan vanaf welke afstand tot het bedrijf sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor het aspect geur, teneinde hier gemotiveerd van af te wijken.

Uit de berekeningen blijkt dat de geurbelasting op de nieuw te bouwen percelen, lager zal zijn dan de geurbelasting op de reeds bestaande woningen. Aangezien er geen geurklachten van de bestaande woningen bekend zijn over de lederfabriek, worden deze ook niet verwacht van de nieuw te bouwen woningen.

Er zijn verschillende richtlijnen voor de contouren waarbinnen niet gebouwd mag worden, te weten $0,5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ (toetswaarde VNG) en $0,5 \text{ ou}_E(\text{H})/\text{m}^3$ (provincie Noord-Brabant) als 98-percentiel, en $5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ als 99,99-percentiel (provincie Noord-Brabant). Geen van deze waarden wordt overschreden op de geprojecteerde locaties van de nieuw te bouwen woningen, echter overlappen ze wel met gedeeltes van enkele percelen.



Er wordt minder hinder verwacht voor het aspect geur op de voorgestelde bouwlocaties dan op de naburige bestaande locaties reeds plaatsvindt. Er wordt dan ook van uit gegaan dat er geen hinder zal optreden. Indien woningbouw binnen de nu getekende contouren toch gewenst is, dan wordt aanbevolen om de geuremissie van het bedrijf met metingen vast te stellen.

Ter waarborging van een goede ruimtelijke ordening is voor het niet onderzochte woonperceel aan de uiterste noordwestzijde van het plangebied in de regels vastgelegd dat deze vrijstaande woning pas gerealiseerd mag worden, nadat is aangetoond dat op het gebied van geur sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.4.3 Conclusie

Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.5 Geur

4.5.1 Regelgeving

Vergunningplichtige veehouderijen moeten voor wat betreft geur van dierenverblijven voldoen aan de Wet geurhinder en veehouderij. Verder moeten op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de beste beschikbare technieken worden toegepast. Veehouderijen die onder het Activiteitenbesluit vallen, moeten voldoen aan de in dat besluit genoemde minimumafstanden en of norm voor de geurbelasting tot geurgevoelige objecten.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer, waar het gaat om stank veroorzaakt door het houden van dieren. Daarnaast is de wet van belang in verband met de zogenoemde 'omgekeerde werking' in het kader van de ruimtelijke ordening. De Wgv kent een aantal standaardnormen. De Wgv stelt alleen eisen aan de geurhinder vanwege dierenverblijven. De Wgv maakt hierbij onderscheid tussen dieren met geuremissiefactoren en dieren zonder geuremissiefactoren:

- De wet schrijft voor dat bij dieren waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld de geurbelasting op een 'geurgevoelig object' niet meer mag bedragen dan een bepaalde waarde. De geuremissiefactoren zijn opgenomen in bijlage 1 van de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv).
- Voor dieren waarvoor geen geuremissiefactor is opgenomen, moet tenminste een minimale afstand tussen een veehouderij en een 'geurgevoelig object' worden aangehouden.

De maximaal toegestane geurbelasting op 'geurgevoelige objecten' is bij dieren met een geuremissiefactor afhankelijk van de ligging van de objecten. Deze maximale waarde voor de geurbelasting is opgenomen in artikel 3 van de Wgv en wordt uitgedrukt in aantallen Europese odour units in een volume-eenheid lucht (OUe/m³). Hierbij wordt uitgegaan van de 98-percentiel geurconcentratie. Dat betekent dat de berekende geurconcentratie gedurende 98 procent van het jaar niet wordt overschreden.

Daarnaast hebben gemeenten de mogelijkheid gekregen om binnen een wettelijk bepaalde bandbreedte van deze standaardnormen af te wijken. Op deze wijze kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen dat is afgestemd op de plaatselijke situatie.

4.5.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Ten behoeve van het plan verandert de bestemming van de percelen plaatselijk bekend Klokkenlaan 30 en 32, de huidige (gedeelten van) percelen kadastraal bekend de gemeente Loon op Zand, sectie E, nummers 2073, 4200, 4722 en 4723 (allen gedeeltelijk) van 'Agrarisch-Paardenhouderij' naar 'Wonen'.

Op deze percelen wil de eigenaar op hobbymatige wijze 8 paarden blijven houden. Op basis van huidige wet- en regelgeving kunnen er te allen tijde hobbymatig vier paarden worden gehouden. Op het hobbymatig houden van paarden is geen wet- en regelgeving van toepassing, omdat het geen inrichting betreft en geen bedrijfsmatig karakter heeft.

Op het perceel plaatselijk bekend Klokkenlaan 30 en 32 in Loon op Zand is op tot het moment van vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan een manege gevestigd. Dit bedrijf verdwijnt om de ontwikkeling van woningbouw mogelijk te maken. De eigenaar van de manege heeft aangegeven dat hij 8 paarden wil houden voor gebruik door hem zelf en familieleden. Dit als een overgangsfase na de bedrijfsbeëindiging. De omvang hiervan is niet bedrijfsmatig en tijdelijk. Dit wordt daarom vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan en daar zijn een aantal voorwaarden aan verbonden.

De ontwikkeling van dit plangebied is van belang voor de gemeente Loon op Zand. De behoefte aan nieuwe woningen is erg groot. Aangezien de 8 paarden op hobbymatige wijze worden gehouden en het aantal paarden op termijn wordt afgebouwd tot 4 paarden, leidt dit tot de afweging dat er in deze situatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen in het plangebied.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet er een afweging ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat plaats vinden. Voor de 8 paarden is er, om af te kunnen wegen of dit ruimtelijk inpasbaar is, een geuronderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek is berekend welke afstand tot het toekomstige bouwvlak binnen de bestemming 'Woongebied' moet worden aangehouden vanwege de geuremissie van de dieren. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 11 bij de toelichting gevoegd.

In het geuronderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

- De berekende immissieconcentraties als gevolg van de paardenstal ter hoogte van de te bouwen woningen bedragen maximaal 0,4 ouE/m³ als 98-percentiel en 0,7 ouE/m³ als 99,9-percentiel;
- De geurbelasting ter hoogte van de geplande woningbouw voldoet overal aan het aanvaardbaar geurhinderniveau. Zodoende is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het hobbymatig houden van 4 extra paarden (in totaal maximaal 8 dieren) en het hebben van een mestplaat van maximaal 3 m³ vaste paardenmest is ruimtelijk inpasbaar, op voorwaarde dat minimaal de berekende afstanden bij de planvorming in acht worden genomen. De in het rapport berekende afstanden zijn vervolgens gebruikt om het bouwvlak van de paardenstal te positioneren. De in het rapport berekende afstand tussen de stal en het bouwvlak van de geprojecteerde woningen bedraagt minimaal 19 m. Deze afstand wordt gerealiseerd en is vastgelegd op de verbeelding.

Het aspect 'agrarische geur' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Regelgeving

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

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

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

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij woningen, kantoren, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van ruimtelijke plannen met externe veiligheid rekening te houden. Het gaat daarbij niet alleen om het oprichten van of veranderen van inrichtingen of projecteren van nieuwe bestemmingen. Ook bij het vaststellen of herzien van een bestemmingsplan dient de externe veiligheid te worden beoordeeld. Het besluit is op 27 oktober 2004 in werking getreden.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Daarin wordt geregeld hoe een gemeente moet omgaan met risico's langs relevante buisleidingen. De hogedruk gasleidingen van Gasunie zijn het meest relevant. De risico's worden met name bepaald door de maximale druk en diameter van de leiding, maar ook door getroffen maatregelen.

Op 1 april 2015 is de Wet basisnet in werking getreden. De Wet basisnet voorziet in een wijziging van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen ("Wvgs") ter verankering van een landelijk basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het basisnet is een samenstel van wegen, binnenwateren en hoofdspoorwegen waaraan een bepaalde risicoruimte voor het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt toegekend. Als deze risicoruimte, de zogenaamde risicoplafonds, door een groei van het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt overschreden of dreigt te worden overschreden, dient de minister maatregelen te nemen. De risicoplafonds moeten daarnaast in acht worden genomen bij het toestaan van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van basisnetroutes. Op deze manier kan de veiligheid langs de transportroutes voor gevaarlijke stoffen in toenemende mate worden gegarandeerd. Gelijktijdig met de Wet Basisnet zijn ook andere regelingen in werking getreden zoals de wijziging van het Besluit vervoer gevaarlijke stoffen (Bvgs), de Regeling basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). In het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) is een aandachtgebied gedefinieerd waarbinnen het groepsrisico verantwoord dient te worden (200 m). Buiten deze zone dient in het invloedsgebied alleen ingegaan te worden op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid (beperkte verantwoording).

4.6.2 Onderzoek

Op basis van de risicokaart zijn er in de nabijheid van het plangebied enkele risicobronnen aangetroffen. Het gaat om:

- Sportcentrum Vital, Kerkstraat 36;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over de Midden-Brabantweg (N261);
- aardgastransportleiding VE-5801-WWS-10-S.

Sportcentrum Vital, Kerkstraat 36

Ten oosten van het plangebied is Sportcentrum Vital gelegen. Binnen deze inrichting is een chloorbleekloogtank aanwezig. De installatie dient te voldoen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit. Voor deze tank gelden geen veiligheidsafstanden vanuit het groep- en/of plaatsgebonden risico. De theoretische effectafstand van de opslag van chloorbleekloog bij het vrij komen van chloorgas bedraagt 60 m. Omdat de chloorbleekloogtank op meer dan 100 m van het voorliggende plangebied is gesitueerd, wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn ten opzichte van het sportcentrum.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de Midden-Brabantweg (N261)

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de N261, waarbij personen kunnen overlijden als rechtstreeks gevolg van een zwaar ongeval met toxische stoffen. Het plangebied ligt echter buiten een veiligheidszone, een plasbrandaandachtsgebied en de meest relevante zones voor het groepsrisico (de 200 m zone) op ruim 210 m van de kant van de weg. Dit wordt bevestigd door het externe veiligheidsonderzoek, waarvan de rapportage als bijlage 12 bij de toelichting is gevoegd.

Op grond van artikel 7 van het Bevt moet in ieder geval worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

- de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroute;
- de zelfredzaamheid met betrekking tot nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied.

Volgens artikel 9 van het Bevt moet de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om hierover een advies uit te brengen. Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant heeft aangegeven dat in dit geval volstaan kan worden met de standaard verantwoordingstekst voor het groepsrisico, zoals opgenomen in bijlage 14. Relevant hierbij is ook dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) 'bijzonder kwetsbaar object', bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen. Er wordt

volstaan met een verwijzing naar het standaardadvies van de brandweer, dat als bijlage 13 bij de toelichting is gevoegd.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen.

Aardgastransportleiding VE-5801-WWS-10-S

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de aardgastransportleiding van Vermilion, waarbij personen kunnen overlijden als rechtstreeks gevolg van een zwaar ongeval met toxische stoffen. Er is een onderzoek uitgevoerd naar de invloed van deze aardgastransportleiding op het plangebied. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 12 bij de toelichting gevoegd.

Het plangebied ligt buiten de belemmeringsstrook van 5,0 m. Er is geen sprake van een PR10⁻⁶ contour. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Het groepsrisico van de aardgasleiding VE-5801-WWS-10-S is kleiner dan 10% van de oriëntatiewaarde en neemt niet toe door de planrealisatie. Dit betekent dat volstaan kan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. De onderdelen waaruit deze verantwoording dient te bestaan, staan beschreven in paragraaf 2.2.2 van het onderzoek.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het vermogen van personen om zichzelf te kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen.

Het meest waarschijnlijke en meest voorkomende ongeval voor een gasleiding is een fakkelbrandincident. In het geval van een fakkelbrand is er geen tijd om te vluchten en zullen de personen binnen het invloedsgebied van de aardgasleiding mogelijk slachtoffer worden. De geprojecteerde woningen bevinden zich binnen het invloedsgebied van de gasleiding. Het gaat uitsluitend om eengezinswoningen met maximaal twee bouwlagen die relatief makkelijk te ontvluchten zijn. De veiligheidsregio adviseert bij de uitwerking van de bouwplannen rekening te houden met de situering van nooduitgangen en vluchtroutes van de risicobron af, onder meer door doormiddel van de aan te leggen infrastructuur en via twee onafhankelijke routes.

Buiten het invloedsgebied is in het geval van een fakkelbrand, schuilen in een gebouw of woning in beginsel de beste manier om de calamiteit te overleven. Ter verbetering van de zelfredzaamheid worden toekomstige bewoners op de hoogte gesteld van de aanwezige aardgastransportleiding en het mogelijke handelingsperspectief bij calamiteiten. De gemeente heeft in dat kader een informatieplicht. Het plangebied is bovendien gelegen binnen het dekkinggebied van een waarschuwing- en alarmeringsinstallatie. Dit kan gebruikt worden om de toekomstige bewoners te waarschuwen.

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen.

Bestrijdbaarheid

Om de bestrijdbaarheid te vergroten dient het plangebied over voldoende bluswatervoorzieningen te beschikken. Tevens dient bij de inrichting van het plan in overleg met de veiligheidsregio rekening te worden gehouden met voldoende bereikbaarheid voor hulpdiensten. Dergelijk overleg met de veiligheidsregio vindt regelmatig plaats en zal worden gecontinueerd gedurende het proces van de planvorming en het ontwerpen opdat er voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig zullen zijn en het plangebied goed bereikbaar is voor hulpdiensten.

De belangrijkste oorzaak van incidenten aan buisleidingen is óf graafwerkzaamheden langs de leiding

óf verzakking als gevolg van graaf/bouwwerkzaamheden in de directe omgeving. De gemeente Loon op Zand is extra alert bij dergelijke werkzaamheden en zal het eigen personeel, aannemers en ontwikkelaars nadrukkelijk wijzen op de ligging en gevaren van de buisleiding.

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

4.6.3 Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is voor advies zowel voorgelegd aan de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant (Veiligheidsregio MWB) alsmede aan de brandweer.

4.7 Waterhuishouding

4.7.1 Regelgeving

Op grond van de afspraak uit de startovereenkomst WB21 dienen decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf dient te worden uiteengezet wat voor gevolgen het plan in kwestie heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Deze waterparagraaf bevat zowel het wateradvies als enkele randvoorwaarden waaraan het plan moet voldoen.

Beleidskader

Op Europees, nationaal en stroomgebiedsniveau wordt gewerkt aan de Kaderrichtlijn Water (KRW). De KRW streeft naar duurzame en robuuste watersystemen. Basisprincipes van het nationaal en Europees beleid zijn: meer ruimte voor water, voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd en stand-still (géén verdere achteruitgang in de huidige (2000) chemische en ecologische waterkwaliteit).

De thema's van duurzaam waterbeheer worden samengevat in 2 tritsen. Het gaat om de trits 'schoonhouden – scheiden – zuiveren' voor de waterkwaliteit en de trits 'benutten/vasthouden – bergen – afvoeren' voor de waterkwantiteit.

De algemene thema's van duurzaam waterbeheer zijn als volgt:

- Stap 1: benutten c.q. vasthouden van hemelwater in de bodem binnen het plangebied;
- Stap 2: bergen van hemelwater in oppervlaktewater binnen het plangebied;
- Stap 3: afvoeren van hemelwater naar buiten het plangebied.

De Deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie, onderdeel van het Deltaprogramma 2016, schrijft voor dat Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen het klimaatbestendig en waterrobuust inrichten van de ruimtelijke omgeving moeten opnemen in het beleid. Doel van de Deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie is het sturen van het veranderingsproces om het klimaatbestendig en waterrobuust inrichten van Nederland een vanzelfsprekend onderdeel te maken van ruimtelijke (her)ontwikkeling. Hierbij wordt het uitgangspunt gehanteerd dat bij (her)ontwikkelingen geen extra risico op schade en slachtoffers mag ontstaan voor zover dat redelijkerwijs haalbaar is.

Met ingang van 14 oktober 2015 is het Waterbeheerplan 2016-2021 'Grenzeloos verbindend' van het waterschap Brabantse Delta van kracht. Het waterbeheerplan beschrijft wat het waterschap in de planperiode wil bereiken en hoe ze dat wil doen.

Daarnaast beschikt het waterschap Brabantse Delta over een verordening: Keur waterschap Brabantse Delta 2015. Hierin staan de geboden en verboden voor de manier van inrichten, gebruik en onderhoud van waterkeringen, oppervlaktewaterlichamen, bergingsgebieden, ondersteunende kunstwerken en grondwater. Van alle verboden werken en/of werkzaamheden die niet voldoen aan de criteria van de algemene regels, kan vergunning worden aangevraagd. Duidelijke en vastgestelde uitgangspunten hierbij zijn geformuleerd en vastgelegd in beleidsregels. Initiatieven voor (bouw)werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden hieraan getoetst.

Voor het versneld afvoeren van hemelwater van verhard oppervlak geldt vanuit de Keur waterschap Brabantse Delta 2015 een verbod.

Het Programma Water en Riolerig (PWR) 2021-van gemeente Loon op Zand is een beleidsplan, dat op hoofdlijnen de invulling van de gemeentelijke watertaken beschrijft. Door middel van het PWR legt de gemeente vast wat zij wil bereiken en wat de rol van de burgers en bedrijven is ten aanzien van afval-, hemel-, grond-, en oppervlaktewater. Voor de toekomst zijn er aantal doelen opgesteld:

Stedelijk afvalwater

- Doelmatige inzameling en transport van stedelijk afvalwater.
- Voorkomen van ongewenste emissies/gezondheidsrisico's en beperken overlast voor de omgeving.
- Bijdragen aan een duurzame verwerking van afvalwater.

Hemelwater

- Doelmatige inzameling en verwerking van hemelwater.
- Beperken van het risico op wateroverlast.
- Beperken van de milieubelasting op bodem en oppervlaktewater.
- Bijdragen aan klimaatadaptatie.

Drinkwater

- Bijdragen aan de bescherming van drinkwatervoorzieningen.

Grondwater

- Voorkomen van structurele grondwateroverlast en -onderlast, afgestemd op de functie van het gebied of object.
- Bijdragen aan gebiedsgericht grondwaterbeheer.
- Bijdragen aan klimaatadaptatie.

Oppervlaktewater

- Borgen bergings- en ontwateringsfunctie van het stedelijk oppervlaktewater.
- Bijdragen aan het verhogen van de waterbeleving van stadswateren.
- Bijdragen aan klimaatadaptatie.

Daarnaast wil de gemeente de kans op wateroverlast en -schade als gevolg van extreme neerslag nu en in de toekomst verminderen. Daarom heeft de gemeente een hemelwatervisie opgesteld, de 'Hemelwatervisie Loon op Zand'. Het doel van deze hemelwatervisie is drieledig:

- Het creëren van bewustwording bij burgers en bedrijven voor de wateropgave, en het inventariseren van draagvlak voor oplossingsrichtingen.
- Het opstellen van een visie gebaseerd op kennis en ervaring vanuit de inwoners en bedrijven van Loon op Zand, de ambtelijke ambities en de bestuurlijke voorkeuren.
- Het vertalen van de hemelwatervisie tot globale oplossingsrichtingen.

4.7.2 Onderzoek

Kenmerken plangebied

Het plangebied betreft de locatie 'Van Lier Park' te Loon op Zand. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 24.102 m². In de huidige situatie is het verhard oppervlak circa 8.000 m². In de nieuwe situatie is het verhard oppervlak circa 17.410 m² bij een perceelverharding van 65%.

Bestaande geohydrologische gesteldheid

Om de toestand van de bodem in beeld te krijgen is in augustus 2018 en aanvullend in april 2021 een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd ('P18-0496-005 Notitie in-situ infiltratie onderzoek', d.d. 21 augustus 2018, opgesteld door adviesburo BOOT).

De conclusies van dit onderzoek zijn als volgt:

- Het maaiveld op de onderzoekslocatie varieert van circa NAP +11,2 m tot NAP +11,9 m;
- Bij de uitgevoerde boringen zijn tot 0,8 m minus maaiveld, bodemvreemde bijmengingen aangetroffen. Het grondwater is aangetroffen op een diepte van 3,5 tot 3,9 m minus maaiveld. Zowel boven als onder de grondwaterstand zijn dunne leemlagen en/of zeer fijn tot uiterst fijn, sterk siltig zand aangetroffen;
- De doorlatendheid van de bodem in de onderzochte zandlagen in het plangebied is goed tot zeer goed doorlatend.

In de omgeving rondom het plangebied is de grondwaterstand over een langere periode gemonitord en wordt geraadpleegd vanuit Dinoloket. Ten westen van het plangebied is een peilbuis aanwezig waar van 1951 tot 1992 de grondwaterstand met regelmaat gemonitord is. Ten oosten van het plangebied is een peilbuis aanwezig waar de grondwaterstand van 1951 tot 2009 gemonitord is.

Ter hoogte van de peilbuis aan de westzijde van het plangebied is een gemiddelde grondwaterstand van circa NAP +6,80 m bepaald. De RHG bedroeg hier circa NAP +7,60 m. Ten oosten van het plangebied is de gemiddeld bemeten grondwaterstand circa NAP +7,70 m en de RHG circa NAP +8,60 m.

De Representatief Hoogste Grondwaterstand (RHG) is gelijk aan het 90^e percentiel van de gemeten grondwaterstand; 10% van de meetperiode wordt een hogere grondwaterstand gemeten. De Representatief Laagste Grondwaterstand (RLG) is gelijk aan het 10^e percentiel van de gemeten grondwaterstanden; 10% van de meetperiode wordt een lagere grondwaterstand gemeten. De RHG en RLG komen statistisch goed overeen met de GHG en de GLG.

De grondwaterstand verloopt van oost naar west. Dit betekent dat ter hoogte van het plan een RHG van circa NAP +8,10 m aangehouden dient te worden.

Bestaande waterhuishoudkundige situatie

Binnen en direct grenzend aan het plangebied zijn geen watergangen aanwezig die deel uitmaken van het watersysteem van waterschap Brabantse Delta. Aan de zuidoostzijde van het plangebied zijn enkele B-watergangen aanwezig die richting de westzijde afwateren naar een A-watergang. De stuw in de A-watergang heeft een minimale kruinhoogte van NAP +10,06 m. Dit betekent dat het minimale peil in de watergang aan de zuidoostzijde van het plangebied NAP +10,06 m bedraagt.

Binnen het plangebied is geen gemeentelijke riolering aanwezig. Grenzend aan het plangebied is aan de noordzijde in de Bergstraat/Kerkstraat een gescheiden stelsel aanwezig. De vuilwaterriolering bestaat uit beton Ø800 mm en heeft een b.o.b. van circa NAP +8,10 m. Dit vuilwaterriool is ter hoogte van Bergstraat 2 en Kerkstraat 10 voorzien van een uitlegger Ø250 mm met een b.o.b. tussen NAP +8,89 m en NAP +8,96 m richting het plangebied. De hemelwaterriolering bestaat uit beton Ø500 en 800 mm en heeft een b.o.b. van circa NAP +9,13 m. Dit hemelwaterriool is ter hoogte van Bergstraat 2 en Kerkstraat 10 voorzien van een uitlegger richting het plangebied.

Aan de oostzijde van het plangebied in de Klokkenlaan is een gemengd stelsel aanwezig. Deze bestaat uit beton Ei 900/1350 mm.

Hemelwater en riolering

Binnen het plangebied is sprake van een toename van 5.652 m². Vanwege deze toename (>500 m²) is er vanuit het waterschap een compensatieplicht. De gemeente hanteert daarentegen een strengere eis om een robuust systeem te realiseren. De gemeente heeft aangegeven dat gerekend moet worden met 60 mm bergingscapaciteit over het totale verhard oppervlak. Bij een verhard oppervlak van 17.410 m² betekent dat een bergingsopgave van 17.410 m² * 60 mm = 1.045 m³. Hiermee wordt automatisch voldaan aan de eisen van het waterschap.

Binnen het plangebied is infiltreren van hemelwater kansrijk door de lage grondwaterstand en een goede doorlatendheid. Het hemelwater afkomstig van de verharde oppervlakken worden, indien doelmatig, oppervlakkig afgevoerd naar de regentuin, wadi's of naar infiltratie riolering. De infiltratie riolering wordt verbonden met het bestaande gescheiden systeem op het HWA stelsel. Om het hemelwater zoveel mogelijk binnen het plangebied te verwerken, wordt tussen het nieuwe en bestaande systeem een wervelventiel met terugslagklep toegepast.

Om invulling te geven aan het klimaat adaptief inrichten van de openbare ruimte zijn in dit plan diverse maatregelen getroffen. Hierbij wordt gedacht aan mogelijkheid voor waterberging binnen het straatprofiel tijdens zeer extreme situaties. Daarnaast worden groenzones verlaagd (ca. 0,1 m) aangelegd om bij te dragen aan een klimaatbestendige inrichting van de openbare ruimte doordat ze dan als infiltratiestrook fungeren. Ook het oppervlakkig afvoeren van hemelwater, om bewustwording bij bewoners te vergroten en foute aansluitingen te voorkomen, wordt indien redelijkerwijs mogelijk toegepast binnen het plangebied. Ook zorgen bijvoorbeeld de regentuinen en IT-riolering ervoor dat het hemelwater plaatselijk wordt geïnfiltreerd om zo het hemelwater zoveel mogelijk via de natuurlijke wijze te verwerken.

Het vuilwater zal worden aangesloten op het bestaande vuilwaterstelsel van de gemeente ten noorden van het plangebied.

Grondwater

Het plan is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. In en om het plangebied is geen grondwateroverlast bekend. Ingrepen voorkomend uit dit plan zullen geen bodemlagen aantasten als gevolg waarvan het grondwatersysteem verandert.

Oppervlaktewater

Het plan ligt niet binnen de kern- of beschermingszone van een waterkering. Het is daarom niet te verwachten dat het plan van invloed zal zijn op de veiligheid van een waterkering.

De gemeente streeft ernaar om het gebruik van uitlogende bouwmaterialen te voorkomen. Het plan veroorzaakt geen nadelige gevolgen voor of door het oppervlaktewatersysteem in de omgeving.

4.7.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan. In het kader van het wettelijk vooroverleg wordt het voorliggende bestemmingsplan nog aan het waterschap voorgelegd.

4.8 Ecologie

4.8.1 Regelgeving

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Wnb kent drie algemene beschermingsregimes waarin de voorschriften van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en twee verdragen (Bern en Bonn) zijn geïmplementeerd en waarin aanvullende voorschriften zijn gesteld voor de dier- en plantensoorten die niet onder die specifieke voorschriften vallen, maar wel bescherming behoeven. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Het gaat om de volgende beschermingsregimes:

1. Vogels (paragraaf 3.1): alle vogels in de zin van de Vogelrichtlijn;
2. Dieren en planten (paragraaf 3.2): alle dieren en planten, genoemd in de bijlagen bij de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn;
3. Overige soorten (paragraaf 3.3): soorten genoemd in de bijlage bij de Wnb, die niet onder de reikwijdte van paragraaf 3.2 vallen.

De verboden en afwijkingsmogelijkheden die zijn opgenomen in de paragrafen 3.1 en 3.2, zijn direct overgenomen uit de genoemde richtlijnen en verdragen. Deze bepalingen zijn dus ook uitsluitend van toepassing op de soorten waarvoor dit onmiddellijk voortvloeit uit deze richtlijnen en verdragen. De bepalingen in paragraaf 3.3 zien op de "overige soorten" die zijn genoemd in de bijlagen A en B bij de Wnb. Laatstgenoemde groep is te vergelijken met de Tabel 2-soorten uit de Flora- en faunawet.

Artikel 3.1. Verboden m.b.t. van nature in Nederland in het wild levende vogels.
Het is verboden om: 1. Levende vogels opzettelijk te doden of te vangen. 2. Nesten, rustplaatsen en eieren opzettelijk te vernielen of te beschadigen of nesten van vogels weg te nemen. 3. Eieren van vogels te rapen en deze onder zich te hebben. 4. Vogels opzettelijk te storen. Het verbod, bedoeld in het vierde lid, is niet van toepassing indien de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort.
Artikel 3.5. Verbodsbepalingen ten aanzien van soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn.
Het is verboden om: 1. Het is verboden in het wild levende dieren van deze soorten in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen. 2. Het is verboden dieren als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te verstoren. 3. Het is verboden eieren van dieren als bedoeld in het eerste lid in de natuur opzettelijk te vernielen of te rapen. 4. Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze dieren te beschadigen of te vernielen. 5. Het is verboden planten van soorten uit de Habitatrichtlijn of het Verdrag van Bern in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te onttwortelen of te vernielen.
Artikel 3.10. Verbodsbepalingen t.a.v overige soorten (plant- en diersoorten).
Het is verboden om: c) In het wild levende zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en kevers van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel A1, bij deze wet, opzettelijk te doden of te vangen. d) De vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in onderdeel a opzettelijk te beschadigen of te vernielen. e) Vaatplanten van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel B2, bij deze wet, in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te onttwortelen of te vernielen.

Verbodsbepalingen Wet natuurbescherming

De Wnb brengt voor de bescherming van soorten in ieder geval de volgende drie voor de praktijk belangrijke wijzigingen met zich:

1. Allereerst is onder de Wnb niet langer de minister van Economische Zaken, maar zijn Gedeputeerde Staten van de provincies het bevoegd gezag voor het verlenen van ontheffingen.
2. Ten tweede kunnen de in de praktijk gehanteerde “tabelsoorten” niet langer gebruikt worden. In plaats daarvan wordt met de nieuwe indeling van de Wnb gewerkt.
3. Tot derde is de inhoud van de verboden en de ontheffingsgrondslagen gewijzigd.

In de Wet natuurbescherming zijn de bevoegdheden van het rijk (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO)) aan de provincies overgedragen. Zij maken dan de afwegingen voor de vergunningen en ontheffingen. De beschermde status van soorten kan per provincie verschillen. Provincies hebben de bevoegdheid om bij provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten. Er is dan geen ontheffing nodig voor werkzaamheden.

Onder de Wet natuurbescherming geldt een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren. De zorgplicht houdt in dat werkzaamheden, die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zo veel mogelijk worden nagelaten of maatregelen genomen om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen.

Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering

Op 1 juli 2021 is de wet Stikstofreductie en Natuurverbetering (Wsn) in werking getreden. Onderdeel van deze wet is de vrijstelling voor bouw-, sloop- en eenmalige aanlegactiviteiten, met inbegrip van de daarmee samenhangende vervoersbewegingen, in het kort de bouwvrijstelling. Er is een knip gemaakt tussen de bouw en het gebruik van een bouwwerk. De milieubelasting tijdens de bouw is tijdelijk, terwijl het gebruik een permanent karakter heeft. Vanwege de vrijstelling is het niet langer nodig een activiteit met tijdelijke emissies te toetsen op stikstof. Dit betekent dat voor het aspect stikstof alleen nog de depositie in de gebruiksfase een rol speelt. De vrijstelling geldt expliciet alleen voor stikstof en niet voor andere negatieve effecten die tijdens de bouwfase als gevolg van geluid, licht en trillingen op Natura 2000-gebieden kunnen optreden.

4.8.2 Onderzoek

Soortenbescherming

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een quickscan naar de aanwezige flora en fauna uitgevoerd. De resultaten zijn hieronder beknopt weergegeven. De volledige rapportage is als bijlage 16 bij de toelichting opgenomen.

In verband met de aanwezigheid van algemene broedvogels is het noodzakelijk om de werkzaamheden te starten buiten het broedseizoen. Op deze manier kan worden voorkomen dat verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming worden overtreden. Er zijn daarnaast mogelijk algemene nationaal beschermde zoogdieren en amfibieën aanwezig. Voor deze algemene soorten bestaat een algemene vrijstelling in de Provincie Noord-Brabant.

Om de rugstreeppad zich niet te laten vestigen in het plangebied gedurende de aanlegfase, is het van belang om het ontstaan van waterplassen op het land te voorkomen.

Voor het reeds in 2019 onderzochte gebied is de conclusie gelijk als die aan 2019; effecten op beschermde planten- en diersoorten uitgesloten; de ruimtelijke ontwikkeling voor dit gebied is niet in strijd met het gestelde van de soortbescherming binnen de Wet natuurbescherming.

Verder is er een kans op het voorkomen van verblijfplaatsen van vleermuizen en nesten van huismus en gierzwaluw in het uitbreidingsgebied van de manege aan de Klokkenlaan 30 te Loon op Zand. Effecten kunnen dan ook niet worden uitgesloten bij sloop van de opstallen van de manege. Op grond hiervan wordt geadviseerd om een gerichte veldinventarisatie uit te voeren naar het voorkomen van verblijfplaatsen van vleermuizen en nesten van huismus en gierzwaluw. Pas na afronding van deze aanvullende inventarisatie kan worden bepaald of verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming worden overtreden en of ontheffing van de Wet natuurbescherming is vereist.

Er is daarom een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van verblijfplaatsen van vleermuizen en nesten van huismus en gierzwaluw in het zuidwestelijk deel van het plangebied uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 17 bij de toelichting gevoegd.

De conclusie van het onderzoek is dat binnen het plangebied geen vaste rust- of verblijfplaatsen van gierzwaluwen aanwezig zijn. Er zijn eveneens geen essentiële foerageergebieden of vliegroutes van vleermuizen aanwezig.

Wel gaan er door de ingreep negen nesten van huismussen verloren. En daarnaast gaat er een zomerverblijf van de gewone dwergvleermuis verloren en zal mogelijk een paarverblijf/ klein winterverblijf van de gewone dwergvleermuis worden verstoord.

Hiervoor zijn passende maatregelen nodig, die beschreven dienen te worden in een mitigatieplan en/of ecologisch werkprotocol. Daarnaast moet er een ontheffing voor de huismus en voor de gewone dwergvleermuis aangevraagd worden.

Gebiedsbescherming

Het plangebied heeft geen status in het kader van de Wet natuurbescherming (Natura 2000-gebied (Vogel- of Habitatrichtlijngebieden)). Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ('Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen') ligt op circa 550 m ten noorden van het plangebied. De Natura 2000-gebieden liggen buiten het invloedsgebied van het plan wat betreft de meeste storingsfactoren zoals versnippering, verdroging, trillingen of geluid-, optische en lichtverstoring. Vanwege de afstand, de geringe omvang van de ontwikkeling in het plangebied en de afscherming door omliggende elementen worden effecten op soorten, habitats van soorten of habitattypen uitgesloten. Een effect als gevolg van stikstofdepositie (verzuring en vermesting vanuit de lucht) wordt niet aannemelijk geacht omdat er geen nieuwe wegenstructuur wordt aangelegd die leidt tot meer verkeer nabij het Natura 2000-gebied. Tevens wordt met de ontwikkeling een bestaand bedrijf (lederfabriek) wegbestemd. Een passende beoordeling of vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming is niet nodig. Dit wordt bevestigd door het uitgevoerde stikstofdepositieonderzoek (zie bijlage 18), waarin voor de aanleg- en gebruiksfase en voor de referentiesituatie van het gewenste plan de te verwachten stikstofdepositie ter plaatse van omliggende Natura 2000-gebieden berekend.

De gebruiksfase en aanlegfase leiden tot stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied 'Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen'. Uit de verschilberekening met de referentiesituatie blijkt dat geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Los hiervan kan per 1 juli 2021 voor de aanlegfase gebruik gemaakt worden van de bouwvrijstelling.

Het plangebied maakt evenmin onderdeel uit van het NatuurNetwerk Nederland (NNN). Het voornemen heeft door zijn locatie, aard en omvang geen negatieve invloed op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN. Vanuit het provinciale natuurbeleid is er daarom geen bezwaar tegen de voorgenomen ingreep. Een nadere beoordeling is niet nodig.

4.8.3 Conclusie

Er is inmiddels een activiteitenplan opgesteld voor huismussen en de gewone dwergvleermuis en de ontheffingsaanvraag is ingediend bij de provincie. Het aspect ecologie vormt na het verkrijgen van de benodigde ontheffing van de Wnb geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De verwachting is dat, na het nemen van de benodigde mitigerende maatregelen, voor beide soorten een ontheffing verkregen kan worden.

4.9 Cultureel Erfgoed

4.9.1 Regelgeving

Erfgoedwet

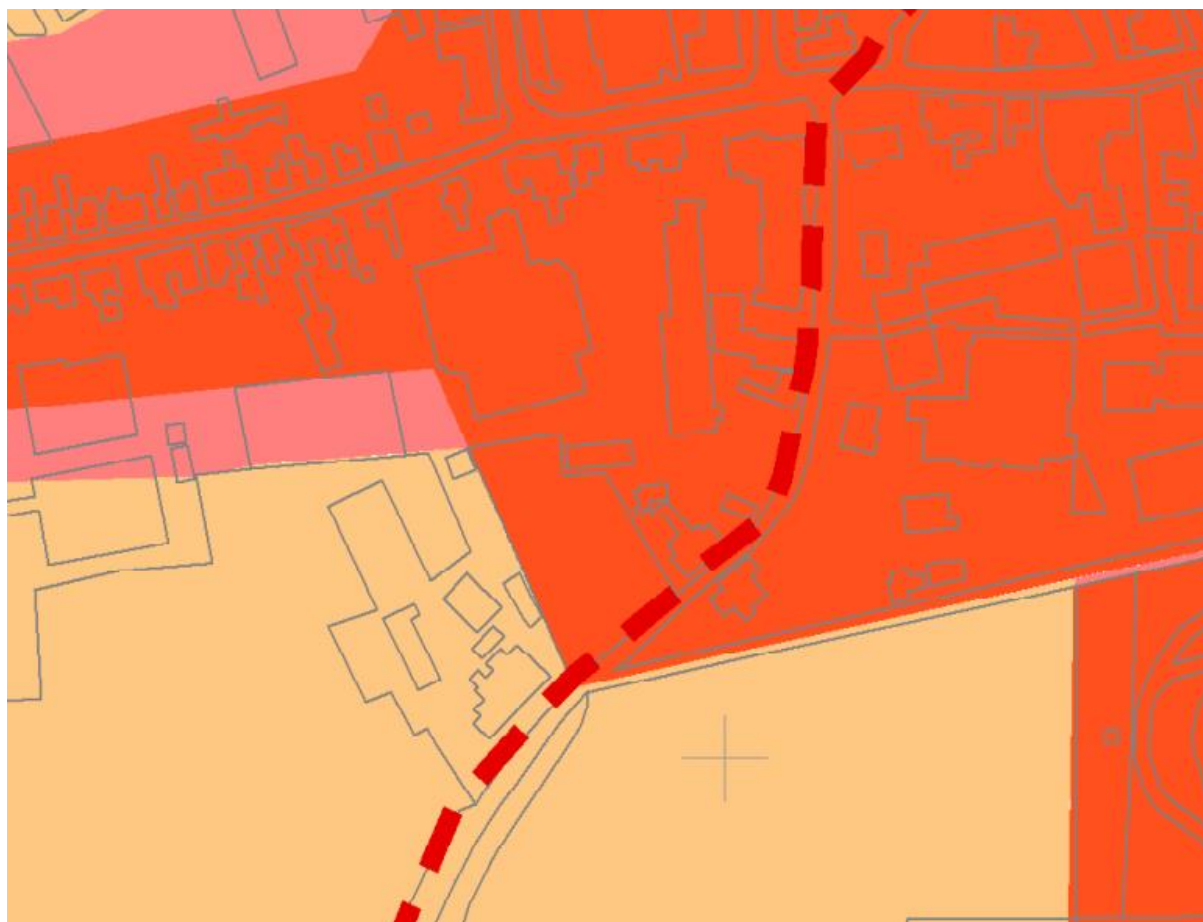
De Erfgoedwet bundelt de bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals deze in de oude wetten en regelingen golden, blijft gehandhaafd. Het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed was geregeld in zes verschillende wetten en een regeling. Waarin roerend, onroerend en archeologisch erfgoed allemaal hun eigen specifieke definities, procedures en beschermingsmaatregelen hadden.

In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Overbodige regels zijn geschrapt en de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die in 2022 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen. Het gaat daarbij om de volgende zaken:

- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten.
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie.
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Archeologische beleidsadvieskaart gemeente Loon op Zand

Volgens de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Loon op Zand ligt het plangebied in een gebied met archeologische waarde. Nader onderzoek met betrekking tot dit aspect is dan ook noodzakelijk.



- Archeologische waarde
- Archeologische waarde
bewoningscluster

Uitsnede archeologische beleidskaart

Cultuurhistorie

Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant De cultuurhistorische waardenkaart (CHW-kaart) van de provincie Noord-Brabant laat zien welke cultuurhistorische interessante en waardevolle patronen en objecten zich in het plangebied bevinden. Elke tijdperiode heeft haar weerslag gehad op de vorming van de gebouwde omgeving. Lijnen, punten en vlakken uit het verleden zijn soms nog afleesbaar in het huidige (dorps)landschap. De CHW-kaart brengt deze cultuurhistorische waardevolle patronen en objecten in beeld.

Met de Cultuurhistorische Waardenkaart wil de provincie Noord-Brabant een 'handvat' bieden voor het inpassen van cultuurhistorische waardevolle elementen binnen de ruimtelijke ordening. Het uitgangspunt is niet het bewaren van 'monumenten', maar het inpassen van cultuurhistorisch waardevolle elementen in het landschap.

4.9.2 Onderzoek

Archeologie

In het kader van voorliggend bestemmingsplan is een archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd voor het hele plangebied. De belangrijkste resultaten zijn hieronder weergegeven, de volledige rapportage is als bijlage 19 bij de toelichting opgenomen.

Het plangebied ligt (deels) in de historische kern van Loon op Zand en heeft derhalve een hoge trefkans op archeologische waarden uit de middeleeuwen tot de nieuwe tijd. In het plangebied is waarschijnlijk een dik akkerdek aanwezig waaronder ook sporen uit de steentijd tot en met de vroege middeleeuwen, goed bewaard kunnen zijn gebleven. Naar verwachting is de bodem binnen grote delen van het plangebied ingrijpend verstoord ten gevolge van bouw- en sloopactiviteiten die hebben plaatsgevonden met betrekking tot de voormalige schoenenfabriek van Van Lier.

Om na te gaan hoe de bodem is opgebouwd binnen het plangebied en in hoeverre deze nog voldoende intact is om behoudenswaardige archeologische resten te kunnen bevatten, is een verkennend booronderzoek uitgevoerd in een dichtheid van zes boringen per hectare. Uit de resultaten van het booronderzoek blijkt dat binnen het plangebied oorspronkelijk podzolbodems zijn gevormd. Hiervan zijn in zes van de twintig boringen nog resten aangetroffen. Op zes van de twintig boorpunten bleek nog een deels intact akkerdek aanwezig te zijn van ruim een halve, tot bijna 1,0 m dikte. Op de helft van de boorpunten blijkt de bodem echter dermate diep verstoord te zijn ten gevolge van bouw- en sloopwerkzaamheden dat hier redelijkerwijs geen behoudenswaardige archeologische resten meer te verwachten zijn.

Selectie-advies

Binnen de zone met een tot grote diepte verstoorde bodem, wordt geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen. Binnen de op navolgende figuur geel omlijnde zones kunnen nog wel behoudenswaardige archeologische resten bewaard gebleven zijn:



Hiervan is de zone rond boorpunt 6 dermate smal dat hierin nauwelijks nog samenhangende archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Nader onderzoek in deze zone lijkt dan ook weinig zinvol. Binnen het geel omlijnde terreindeel op het centrale, zuidelijke deel van het plangebied is echter nog een dermate groot, aaneengesloten deel van de bodem in meer of mindere mate intact dat archeologisch vervolgonderzoek hier nog zinvol kan zijn. Het verdient derhalve aanbeveling om in deze zone karterend booronderzoek te verrichten. Het is aan de bevoegde overheid, in dit geval de gemeente Loon op Zand, om te bepalen of zij dit advies overneemt.

De gemeente Loon op Zand is afgeweken van dit advies en heeft het selectiebesluit genomen om een proefsleuvenonderzoek uit te laten voeren in alle geel gearceerde delen. Voor dit proefsleuvenonderzoek is inmiddels een Programma van Eisen opgesteld, dat op augustus 2021 is geautoriseerd door de regionale archeoloog.

Proefsleuvenonderzoek

Inmiddels is het proefsleuvenonderzoek uitgevoerd en heeft het bevoegd gezag een selectiebesluit genomen op basis van de resultaten van het veldwerk. De gemeente stemt als bevoegd gezag in met het uitgevoerde onderzoek en geeft aan dat het hele plangebied kan worden vrijgegeven. Alle archeologische dubbelbestemmingen komen daarmee te vervallen. Dit selectiebesluit is als bijlage 20 bij de toelichting gevoegd.

De rapportage van het proefsleuvenonderzoek is nog niet gereed, maar wordt voor de vaststelling van het bestemmingsplan als bijlage bij de toelichting gevoegd.

Cultuurhistorie

De cultuurhistorische waardenkaart (CHW-kaart) van de provincie Noord-Brabant laat zien welke cultuurhistorische interessante en waardevolle patronen en objecten zich in het plangebied bevinden.

In de CHW-kaart is de historische dorpskern van Loon op zand - waaronder ook het voorliggende plangebied - aangeduid als terrein van hoge archeologische waarde. Voor een beschrijving van de aanwezige archeologische waarden wordt korthedshalve verwezen naar de paragraaf 'Archeologie'.

De stedenbouwkundige structuur van Loon op Zand bestaat uit een oost-west getraceerde lintbebouwing aan weerszijden van de as Kloosterstraat, Kerkstraat, Bergstraat en aansluitend het in het zuiden gelegen kasteel van de heren van Loon. Loon op Zand werd omstreeks 1270 gesticht. Het straatbeeld bestaat in het centrum uit een overwegend dicht aaneengesloten en functioneel gemengde, tweelaags bebouwing met een relatief eenvormige rooilijn en de nokrichting parallel aan de straat. Op enkele achtererven bevinden zich relictten van de leerverwerkende industrie. De voormalige fabrieksbebouwing in het plangebied is enkele jaren geleden gesloopt en had geen cultuurhistorische waarde. De voormalige directiewoning aan de Bergstraat 10 is wel behouden en zal ook in de toekomstige situatie gehandhaafd worden. Deze is in de CHW-kaart voorzien van de aanduiding 'overige bouwkunst'.

Het afronden van de bestaande lintstructuur vormt één van de ruimtelijke uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan. De bestaande panden aan de Bergstraat (de voormalige directiewoning en het stamhuis) worden in de toekomstige situatie behouden. De resterende ruimte tussen de voormalige directiewoning en het pand Bergstraat 12 wordt opgevuld met enkele kleinere aaneengebouwde woningen, als afronding van de lintbebouwing. Ook de ruimte tussen de woningen aan Kerkstraat 10 en 12 wordt opgevuld met één vrijstaande woning. De woningen zullen een neutrale uitstraling krijgen waardoor het past binnen de bouwstijlen van de andere woningen in het bebouwingslint. Hiermee wordt de herkenbaarheid van het bebouwingslint versterkt.

4.9.3 Doorvertaling bestemmingsplan

Archeologie

Het aspect 'archeologie' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Cultuurhistorie

Het aspect 'cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.10 Leidingen

Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het plangebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming. Het gaat bijvoorbeeld om de aanwezigheid van straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en dergelijke.

In het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen, straalpaden en/of beschermingszones gelegen. Er gelden geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4.11 Verkeer en parkeren

4.11.1 Verkeer

Om inzicht te bieden in de verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling, die met dit bestemmingsplan wordt gefaciliteerd, is de voertuigaantrekkende werking bepaald. Daarvoor is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. Voor het berekenen van de voertuiggeneratie wordt uitgegaan van een gemiddelde weekdag.

Op basis van de meest recente stedenbouwkundige uitwerking voorziet onderhavig bestemmingsplan in de bouw van 92 woningen bestaande uit 5 vrijstaande woningen, 17 twee-aaneengebouwde/patiowoningen, 31 aaneengebouwde woningen en 39 gestapelde woningen. Worstcase is echter uitgegaan van het maximum aantal wooneenheden dat op basis van dit bestemmingsplan mogelijk is: 94 wooneenheden. Op basis van de CROW-publicatie geldt dan de volgende voertuiggeneratie:

Woningtype	Aantal	Norm	Voertuiggeneratie
Vrijstaand (koop)	6	8,6	51,6
Twee-aaneen (koop)	16	8,2	131,2
Aaneengebouwd (koop)	31	7,5	232,5
Gestapeld (koop)	41	7,5	307,5
Totaal	94	-	722,8

Gelet op het voorgaande leidt de beoogde ontwikkeling tot afgerond 723 extra motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde weekdag.

Het plangebied wordt via een interne ontsluitingsstructuur ontsloten op de Bergstraat en de Klokenlaan. Het verkeer wordt vervolgens via Kerkstraat afgewikkeld op de Kasteellaan en verder. Omdat het om een relatief beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen gaat en de voornoemde wegen voldoende capaciteit hebben om deze toename op te vangen, leidt de beoogde ontwikkeling niet tot een onacceptabele verkeerstoename. Deze conclusie wordt bevestigd door de resultaten uit de notitie over de verkeersafwikkeling die als bijlage 21 bij de toelichting is gevoegd. De nieuwe woonwijk zorgt voor een toename van verkeer, op basis van de cijfers van het CROW bedraagt deze toename circa 800 motorvoertuigbewegingen op een werkdag (LET OP: dit is niet hetzelfde als een weekdag en is 'worst-case'). Deze toename van verkeer kan goed verwerkt worden op de bestaande wegen en kruispunten. Diverse bestemmingen in de omgeving zijn goed bereikbaar voor langzaam verkeer.

4.11.2 Parkeren

Ter waarborging van voldoende parkeervoorzieningen hanteert de gemeente Loon op Zand de nota 'Uitwerking Parkeerbeleid Loon op Zand', zoals het college van burgemeester en wethouders deze op 14 juni 2016 heeft vastgesteld.

In lid 8.2 van de regels is een regeling ten aanzien van parkeren opgenomen. Daarin is bepaald dat bij het bouwen en het wijzigen van het bestaande gebruik moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, waarbij de parkeernormen van de gemeente Loon op Zand als uitgangspunt dienen. Deze parkeernormen zijn voor de 'rest bebouwde kom Loon op Zand' als volgt:

- voor woningen met een woonoppervlak groter dan 135 m²: 1,9 parkeerplaatsen per woning;
- voor woningen met een woonoppervlak vanaf 90 m² tot en met 135 m²: 1,6 parkeerplaatsen per woning;
- voor woningen met een woonoppervlak vanaf 75 m² tot en met 90 m²: 1,4 parkeerplaatsen per woning;
- voor woningen met een woonoppervlak vanaf 50 m² tot en met 75 m²: 1,0 parkeerplaatsen per woning;
- voor woningen met een woonoppervlak < 50 m²: 0,7 parkeerplaatsen per woning.
- in aanvulling op het bepaalde onder a tot en met e moet daarnaast per woning voorzien worden in 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers in de openbare ruimte. Voor woningen < 50 m² bedraagt het bezoekersparkeren 0,2 parkeerplaatsen per woning.

Hoeveel parkeerplaatsen specifiek nodig zijn wordt bepaald door de oppervlakte van de woningen. Voor iedere oppervlakte geldt immers een andere parkeernorm. De toekomstige parkeerbehoefte is dan ook afhankelijk van het definitieve programma en de stedenbouwkundige uitwerking. Omdat de toekomstige uitwerking van het woongebied nog niet volledig is uitgekristalliseerd, zijn in de regels de actuele parkeernormen opgenomen. Daarmee is de realisatie van voldoende parkeergelegenheid gewaarborgd. Parkeren moet in principe binnen het plangebied te worden opgelost.

Uitgaande van de meest recente stedenbouwkundige verkaveling bedraagt de totale parkeerbehoefte ten behoeve van de ontwikkeling afgerond maximaal 157 parkeerplaatsen. Hierbij is echter nog geen rekening gehouden met aanwezigheidspercentages. Deze parkeerbehoefte is weergegeven in navolgende tabel:

Woningtype	Aantal	Parkeernorm (inclusief bezoekers)	Parkeerbehoefte
Woning duur (groter dan 135 m ² GBO)	5	2,2	11,0
Woning midden (90 m ² tot 135 m ² GBO)	48	1,9	91,2
Woning klein 1 (75 m ² tot 90 m ² GBO)	24	1,7	40,8
Woning klein 3 (<50 m ² GBO)	15	0,9	13,5
Totaal	92		156,5

Parkeerbehoefte Van Lier Park

Wanneer uitgegaan wordt van aanwezigheidspercentages op basis van CROW-publicatie 381 (of de daaraan voorafgaande CROW-publicatie 317, en zoals ook opgenomen in paragraaf 5.14 van de gemeentelijke parkeernota) bedraagt de minimale parkeerbehoefte 138,2 parkeerplaatsen, afgerond 139 parkeerplaatsen. Er zijn verschillende aanwezigheidspercentages voor bewoners van woningen en bezoekers van woningen:

functie	aanwezighedspercentages CROW							
	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop-avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
wonen-appartementen	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
bezoek wonen	10%	20%	80%	70%	0%	60%	80%	70%

Dit leidt tot de volgende parkeerbehoefte, waarbij de avonden op werkdagen maatgevend zijn:

Aanwezigheidspercentages	Werkdag				Koopavond	Zaterdag		Zondagmiddag
	Ochtend	Middag	Avond	Nacht		Middag	Avond	
Woningen bewoners	65,2	65,2	117,4	130,4	104,3	78,2	104,3	91,3
Woningen bezoekers	2,6	5,2	20,9	0,0	18,3	15,7	20,9	18,3
Totaal	67.8	70.4	138.2	130.4	122.6	93.9	125.2	109.6

Op basis van de meest recente stedenbouwkundige onderlegger is in navolgende tabel het aantal parkeerplaatsen in het plangebied inzichtelijk gemaakt:

Parkeervoorzieningen	Factor	Aantal parkeerplaatsen	Berekeningsaantal parkeerplaatsen
Haakse parkeerplaats	1,0	89	89
Langsparkeerplaats	1,0	25	25
Enkele oprit min. 3,5 m breed	1,0	25	25
Totaal			139

Parkeervoorzieningen Van Lier Park



Zoals blijkt uit bovenstaande tabel(len) wordt met 139 parkeerplaatsen voorzien in voldoende parkeergelegenheid om in de behoefte te voldoen, uitgaande van de aanwezigheidspercentages. Indien het programma bij de definitieve uitwerking van het woongebied wijzigt, dienen de hiervoor genoemde parkeernormen uit de nota 'Uitwerking Parkeerbeleid Loon op Zand' als uitgangspunt voor het bepalen van de parkeerbehoefte. De parkeernormen zijn in lid 8.2 van de regels vastgelegd. Op deze manier wordt te allen tijde voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

4.12 Vormvrije MER-beoordeling

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is het instrument milieueffectrapportage of te wel m.e.r. ontwikkeld. De m.e.r.-beoordeling is een instrument met als hoofddoel het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van maximaal 94 woningen. Woningbouwontwikkelingen zijn opgenomen in de eerste kolom van de zogenaamde D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage. De realisatie van de woningen in het voorliggende plangebied blijft ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Dit neemt niet weg dat in dit geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Dit dient plaats te vinden aan de hand van drie criteria:

- Kenmerken van het project;
- Plaats van het project;
- Kenmerken van het potentiële effect.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is daarom een zogenaamde aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling opgesteld. De rapportage hiervan is als bijlage 22 bij de toelichting gevoegd. Per aspect is bepaald of de ontwikkeling gevolgen heeft voor de relevante (milieu)aspecten. Uit de afweging is gebleken dat er geen negatieve milieueffecten zijn te verwachten, of dat deze effecten te reguleren zijn, waardoor het opstellen van een MER niet zinvol en/of noodzakelijk is.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

In deze paragraaf worden de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012, de Wabo en andere bestemmingsplannen van de gemeente Loon op Zand. Voor het bouwen is verder het Besluit omgevingsrecht (Bor) van belang. In het Bor zijn onder andere regels voor vergunningvrije bouwwerken opgenomen.

In het vervolg van deze paragraaf worden de regels kort toegelicht.

5.1.1 Planopzet

Het Van Lier Park betreft een woningbouwontwikkeling, die gefaseerd wordt ontwikkeld en gerealiseerd. Doordat marktomstandigheden en/of inzichten kunnen veranderen en de architectonische ontwerpen en het inrichtingsplan nog nader uitgewerkt moeten worden, is een bepaalde mate van flexibiliteit gedurende het ontwikkelingstraject gewenst. Bovendien kan zo beter ingespeeld worden op specifieke wensen vanuit de toekomstige bewoners of eventuele doelgroepen.

Het toekomstige woongebied is grotendeels voorzien van een globale eindbestemming. Op grond van deze bestemming geldt een rechtstreekse bouwtitel. De globale eindbestemming is inhoudelijk gestoeld op het stedenbouwkundig plan, maar biedt de nodige flexibiliteit. Omdat het een nog te realiseren woongebied betreft en de exacte situering en vorm van de woningen nog niet bekend is, zijn ruimere bouw mogelijkheden opgenomen dan voor bestaande woningen het geval zal zijn. Door deze opzet wordt de gewenste flexibiliteit gedurende het ontwikkelingstraject gecreëerd.

De beoogde woningen aan de Bergstraat, Kerkstraat en Klokkenlaan worden voorzien van een meer gedetailleerde bestemming. Dit biedt niet alleen rechtszekerheid aan omwonenden, maar doet tevens recht aan het karakter van deze bebouwingslinten.

5.2 Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

5.3 Bestemmingsregels

5.3.1 Opbouw bestemmingen

Bestemmingsomschrijving

Bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals bedrijven, wonen, centrum etc. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

Bouwregels

In de bouwregels worden voor alle hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding.

Afwijken van de bouwregels

In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde bouwregels.

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming. Het is niet de bedoeling alle mogelijke strijdig gebruiksvormen te noemen, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de doeleindenomschrijving.

Afwijken van de gebruiksregels

In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde gebruiksregels.

5.3.2 Bestemmingen

In deze paragraaf zijn de feitelijk in het plan voorkomende bestemmingen beschreven. Per bestemming is kort toegelicht welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden.

Groen

Deze bestemming is opgenomen voor de structurele groenelementen in het plangebied die samenvallen met de aanduiding 'groenblauwe mantel' in de geldende provinciale Interim Omgevingsverordening. Het gaat hierbij dus nadrukkelijk niet om snippergroen en kleine niet waardevolle groene zones. In de bestemming groen wordt de nadruk gelegd op het behoud van groen. Parkeren is daarom in deze stroken niet toegestaan.

Maatschappelijk

In aansluiting op het deel van het perceel Bergstraat 2 waarop het hoofdgebouw is gesitueerd, en dat al voorzien is van deze bestemming, heeft ook het overige deel van het betreffende kadastrale perceel nu een maatschappelijke bestemming (zonder bouwvlak) gekregen. Ter plaatse zijn uitsluitend bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Wonen

De beoogde vrijstaande woningen aan de Bergstraat, Kerkstraat en Klokkenlaan, alsmede de bestaande woningen aan de Bergstraat (voormalige directiewoning en het Stamhuis), zijn voorzien van de bestemming 'Wonen'. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor wonen en de uitoefening van een beroep aan huis. Voor de bebouwingsmogelijkheden binnen deze bestemming wordt een onderscheid gemaakt in het hoofdgebouw van de woning, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

- **Hoofdgebouwen:** binnen de bestemming 'Wonen' zijn uitsluitend de woningtypes toegestaan zoals aangegeven, waarbij het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal woningen, behalve ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waar het aangegeven aantal het maximum aantal woningen betreft. Het hoofdgebouw van de woning mag uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak gerealiseerd worden. Voor het hoofdgebouw van de woningen is in de verbeelding een maximum goot- en bouwhoogte opgenomen.
- **Bijbehorende bouwwerken:** buiten het hoofdgebouw mogen op het perceel zowel binnen als buiten het bouwvlak bijbehorende bouwwerken worden opgericht. Het gaat daarbij om zowel vrijstaande bijgebouwen als uit- of aanbouwen en overkappingen. Deze bouwwerken mogen, met uitzondering van erkers, alleen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gerealiseerd. De maximale maatvoering voor bijbehorende bouwwerken is gelimiteerd. De gronden met de aanduiding 'bijgebouwen' mogen met niet meer dan 50% worden bebouwd met een maximum van 200 m², waarbij de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen afhankelijk is gesteld van de grootte van het perceel.

Woongebied

De bestemming 'Woongebied' heeft een globaal karakter. Dat betekent dat deze bestemming veel flexibiliteit bevat. Dit is wenselijk, omdat de bouwplannen voor het nieuwe woongebied nog niet tot in detail zijn uitgewerkt. Zo is bijvoorbeeld de exacte situering van de nieuwe woningen nog niet bepaald. Het stedenbouwkundige plan heeft als uitgangspunt gediend voor de inhoudelijke bepalingen van de bestemming.

Het bouwen van hoofdgebouwen (woningen) is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Het bouwvlak is op enige afstand van de omliggende woonpercelen gesitueerd, om te voorkomen dat woningen op korte afstand van de omliggende woonpercelen worden gebouwd. Binnen de bestemming mogen ten hoogste 85 woningen worden gebouwd, in vrijstaande, (twee-)aaneengebouwde en gestapelde vorm, met dien verstande dat gestapelde woningen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld'. De maximum goot- en bouwhoogte is op de verbeelding weergegeven. Voor het appartementencomplex centraal in het plangebied geldt een afwijkende bouwhoogte: voor dit bouwblok geldt in de basis een maximum bouwhoogte van 11,0 m (drie bouwlagen), met dien verstande dat voor maximaal $\frac{1}{3}$ van het gebouw een maximum bouwhoogte van 14,0 m is toegestaan (vier bouwlagen, als accent).

Voor het bouwen van bijgebouwen is aangesloten bij de bijgebouwenregeling in de bestemming 'Wonen'.

5.4 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel is in algemene zin aangegeven wanneer sprake is van strijdig gebruik met de regels uit het bestemmingsplan en er is een parkeerregeling opgenomen.

Algemene aanduidingsregels

Vanwege de stedelijke herbegrenzing zijn op de verbeelding enkele gebiedsaanduidingen opgenomen: 'overige zone - in Interim Omgevingsverordening toe te voegen Stedelijk gebied', 'overige zone - in Interim Omgevingsverordening toe te voegen Landelijke kern', 'overige zone - in Interim Omgevingsverordening te verwijderen Landelijk gebied' en 'overige zone - in Interim Omgevingsverordening te verwijderen Groenblauwe mantel', waarmee precies is aangegeven welke wijzigingen beoogd zijn.

Het artikel heeft alleen een signaleringsfunctie voor de provincie. Er zijn geen inhoudelijke regels aan gekoppeld.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen waarin nog een aantal algemene afwijkingen is opgenomen. Het betreft hier onder meer een standaardregeling die beperkte afwijkingen in de maatvoering bij de uitvoering van bouwplannen mogelijk maakt.

5.5 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

Dit artikel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Exploitatieverplichting

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens bestaat op grond van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

6.1.2 Conclusie

Omdat de gemeente de nog te ontwikkelen gronden niet in eigendom heeft, is een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar gesloten. Daarmee zijn de kosten voor de planontwikkeling anderszins verzekerd en is het opstellen van een exploitatieplan niet aan de orde. Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg

Conform ex artikel 3.1.1. van het Bro moeten burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de Rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het eindverslag vooroverleg & inspraak zijn alle ingediende vooroverlegreacties van een gemeentelijke reactie voorzien. Dit verslag is als bijlage 23 bij de toelichting gevoegd.

6.2.2 Inspraak

In het eindverslag vooroverleg & inspraak zijn alle ingediende inspraakreacties van een gemeentelijke reactie voorzien. Dit verslag is als bijlage 23 bij de toelichting gevoegd.

6.2.3 Ontwerpfase

Met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan wordt de formele bestemmingsplanprocedure gestart. De aanpassingen die volgen uit de overlegreacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Ook zijn er ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan verschillende ambtshalve wijzigingen aangebracht.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens van donderdag 30 juni 2022 tot en met woensdag 10 augustus 2022 (gedurende zes weken) ter visie gelegen. In de nota zienswijzen zijn alle ingediende zienswijzen van een gemeentelijke reactie voorzien. Tevens zijn in deze nota de ambtshalve wijzigingen opgenomen. De nota is als bijlage 24 bij de toelichting gevoegd.

6.2.4 Vaststellingsfase

Na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking waarna tot planrealisatie kan worden overgegaan.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 2 Beeldkwaliteitplan

Bijlage 3 Berekening kwaliteitsverbetering landschap

Bijlage 4 Verkennend bodem- en asbestonderzoek en nader asbest onderzoek

Bijlage 5 Aanvullend bodem- en asbestonderzoek

Bijlage 6 Verkennend bodemonderzoek westelijk deel plangebied

Bijlage 7 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 8 Besluit Hogere waarden

Bijlage 9 Akoestisch onderzoek industrielawaai

Bijlage 10

Geuronderzoek Lederfabriek

Bijlage 11 Geuronderzoek hobbymatige paarden

Bijlage 12 Onderzoek externe veiligheid

Bijlage 13 Standaardadvies brandweer externe veiligheid

Bijlage 14 Standaard verantwoording groepsrisico

Bijlage 15 Waterhuishoudkundig plan

Bijlage 16

Quicksan Wet natuurbescherming 2021

**Bijlage 17
vleermuis**

Nader ecologisch onderzoek huismus, gierzwaluw,

Bijlage 18 Stikstofdepositieonderzoek

Bijlage 19

Archeologisch bureau- en veldonderzoek

Bijlage 20

Selectiebesluit proefsleuvenonderzoek

Bijlage 21

Notitie verkeersafwikkeling

Bijlage 22

Aanmeldnotitie m.e.r. beoordeling

Bijlage 23

Eindverslag vooroverleg en inspraak

Bijlage 24 Nota zienswijzen

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Van Lier Park met identificatienummer NL.IMRO.0809.BPVanLierPark-VA01 van de gemeente Loon op Zand;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aaneen gebouwde woning

een woning onderdeel uitmakend van een blok van meer dan twee aaneen gebouwde woningen inclusief de van dit blok deel uitmakende eind- of hoekwoningen;

1.6 aan huis gebonden bedrijf

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten gericht op consumentverzorging c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of gedeeltelijk door middel van handwerk en waarvan de omvang in de activiteiten zodanig is dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kunnen worden uitgeoefend;

1.7 aan huis gebonden beroep

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of daarmee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

1.8 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.9 aangebouwd bijgebouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd bijgebouw, dat een functionele eenheid vormt met het hoofdgebouw, maar dat in bouwkundig opzicht (afmetingen) ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.10 bebouwingspercentage

het oppervlak dat maximaal mag worden bebouwd met bouwwerken, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming;

1.11 bed and breakfast

het aanbieden van recreatief nachtverblijf in de vorm van logies met ontbijt binnen bestaande woongebouwen gericht op kortdurend verblijf. Het maximum aantal gasten dat gelijktijdig gebruik mag maken van een bed and breakfast in de gemeente is gesteld op vijf en het wonen moet in overwegende mate gehandhaafd blijven;

1.12 bestaand

- bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- bij gebruik: het gebruik dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.13 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 bijgebouw

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.16 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.17 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.18 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.19 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.20 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.21 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren;

1.22 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Onder detailhandel moet ook verstaan worden commerciële dienstverlening zoals kapperszaken, schoenmakers en vergelijkbare bedrijven;

1.23 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder tevens belwinkel en internetcafé;

1.24 erker

een hoek- of rondvormig uitgebouwd deel van een woonhuis, bouwkundig bestaande uit een 'lichte' constructie met een overwegende transparante uitstraling en van beperkte omvang;

1.25 garage

een stallingsruimte voor het stallen van een auto op het maaiveld (niet onder de grond);

1.26 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.27 gestapelde woningen

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.28 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn ligging, constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en dat geen bijgebouw is;

1.29 hoofd(woon)verblijf

de verblijfplaats die het centrum is van het sociale en maatschappelijke leven van een persoon, een huishouden of een daarmee gelijk te stellen groep personen;

1.30 huishouden

één of meer personen die in vast verband samenleven en waarbij sprake is van continuïteit in de samenstelling van de personen en van onderlinge verbondenheid;

1.31 luifel

een overstekend deel van een dak of gootconstructie of een overkapping direct verbonden aan een gebouw waarbij het overstekende deel dieper is dan 0,5 m;

1.32 nutsvoorzieningen

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, bluswatervoorzieningen en zendmasten;

1.33 overkapping

een dakconstructie in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.34 overstek

een overstekend deel van een dak of gootconstructie, waarbij het overstekende deel niet dieper mag zijn dan 0,5 m;

1.35 seksinrichting

een gebouw of een gedeelte van een gebouw waarin bedrijfsmatig handelingen plaatsvinden van erotische en/of pornografische aard. Hieronder worden tevens begrepen:

- een seksbioscoop: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin filmvoorstellingen van erotische en/of pornografische aard worden gegeven;
- een sekstheater: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin vertoningen van erotische en/of pornografische aard worden gegeven;
- een seksautomatenhal: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door middel van automaten filmvoorstellingen en liveshows van erotische en/of pornografische aard worden gegeven;
- een sekswinkel: een ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van seksartikelen.

1.36 voorgevel

de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw, indien een gebouw met meerdere gevels naar de weg is toegekeerd wordt de naar architectuur, indeling en/of uitstraling meest gezichtsbepalende gevel van een hoofdgebouw aangemerkt als voorgevel; in geval een gebouw aan meerdere wegen is gelegen, is de voorgevel de gevel die parallel is gesitueerd aan de gevel van de naastgelegen woning;

1.37 voorgevellijn

een denkbeeldige lijn ter plaatse van de voorgevel en het verlengde daarvan;

1.38 vrijstaand bijgebouw

een van de woning (en haar aangebouwde bijgebouwen) vrijstaand bijgebouw, dat niet direct ten dienste staat van de woonfunctie, zoals een garage, berging, hobbyruimte en dat zowel wat betreft afmetingen als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.39 wonen

het bewonen van een woning door niet meer dan één huishouden;

1.40 woning

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelsgrens;

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 diepte overstek of luifel

de horizontale lijn gemeten vanaf de buitenzijde van de gevel tot het verste punt van het overstek of de luifel;

2.5 (horizontale) diepte van een gebouw

de buitenwaartse lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel, waarbij gemeten wordt met de buitenwerkse gevelvlakken;

2.6 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.7 inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.8 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.9 peil

- voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang.
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. voet- en fietspaden met daarbij behorende voorzieningen;
- c. geluidafschermdende voorzieningen;
- d. water- en retentievoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Er mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden opgericht.

3.2.2 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten dienste van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,0 m;
- b. de oppervlakte per gebouw mag niet meer bedragen dan 15,0 m².

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van geluidafschermdende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 2,0 m;
- b. overige bouwwerken zijn niet toegestaan.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitgezonderd die waarvoor krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geen omgevingsvergunning voor het bouwen nodig is, indien dit noodzakelijk is in verband met het bewerkstelligen van voor de verkeersveiligheid benodigde uitzichthoeken, met name op hoeken van wegen en paden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden ten dienste van parkeren.

3.4.2 Voorwaardelijke verplichting

- a. het gebruiken van de woning(en) direct ten oosten van de aanduiding 'geluidscherm' is uitsluitend toegestaan, mits er een tuinmuur c.q. geluidscherm met een minimum bouwhoogte van 2,0 m en een minimum massa van 10 kg/m² over de hele lengte van de aanduiding is aangelegd en in stand wordt gehouden zoals aangegeven in het Akoestisch onderzoek industrielaawaai, dat als bijlage 9 bij de toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd;
- b. bij een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde onder a en b om de geluidafschermdende voorziening op een andere wijze uit te voeren en/of (deels) niet uit te voeren, mits op een andere wijze duurzaam wordt voldaan aan de wettelijke maximaal toegestane geluidbelasting op de gevels van de betreffende woning(en).

Artikel 4 Maatschappelijk

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen erven en verharding;
- b. parkeervoorzieningen ten dienste van de bestemming.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

- a. er mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden opgericht.

4.2.2 Bijgebouwen en overkappingen

Buiten het bouwvlak mogen bijgebouwen en overkappingen ten dienste van de bestemming worden gerealiseerd. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend achter de voorgevellijn worden gebouwd;
- b. de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,0 m;
- c. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 3,0 m;
- d. de bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 4,0 m;
- e. de bouwhoogte van plat afgedekte bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,2 m;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen per bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 50 m².

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd worden;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,0 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1,0 m;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6,0 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde een overkapping, mag niet meer bedragen dan 4,0 m.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitgezonderd die waarvoor krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geen omgevingsvergunning voor het bouwen nodig is, indien dit noodzakelijk is in verband met het bewerkstelligen van voor de verkeersveiligheid benodigde uitzichthoeken, met name op hoeken van wegen en paden.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen;
- aan-huis-gebonden beroepen;
- tuinen, erven en verhardingen;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - hobbymatige dieren' een paardenstal voor het hobbymatig houden van maximaal 8 paarden.
- parkeervoorzieningen ten dienste van de bestemming.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Voor het bouwen geldende volgende algemene regels:

- er mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden opgericht;
- hoofdgebouwen moeten gebouwd worden overeenkomstig de bouwwijze, zoals hieronder en binnen het bouwvlak is aangegeven ter plaatse van de aanduiding:

aanduiding	bouwwijze
'vrijstaand'	vrijstaande woningen
'twee-aaneen'	twee-aaneengebouwde woningen
'aaneengebouwd'	aaneengebouwde woningen

5.2.2 Bouwvlak

Op de gronden die zijn aangeduid als bouwvlak gelden voor het bouwen van gebouwen de volgende regels:

- binnen het bouwvlak zijn gebouwen en daarbij behorende bouwwerken toegestaan;
- het bestaande aantal woningen mag niet toenemen;
- in afwijking van het bepaalde onder b. mogen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' nieuwe woningen worden gerealiseerd tot maximaal het aangegeven aantal;
- de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte die ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte die ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- hoofdgebouwen moeten voorzien zijn van een kap, waarbij de dakhelling niet meer mag bedragen dan 65°;
- de minimum afstand van een vrijstaande woning tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3,0 m, met dien verstande dat deze minimum afstand niet geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1'. Indien de bestaande afstand van vrijstaande woningen tot de zijdelingse perceelsgrens minder bedraagt dan 3,0 m, dan geldt deze bestaande afstand als minimum afstand;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hogere waarde' wordt in afwijking van het bepaalde in lid 5.1 onder a, alleen een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen verleend indien door middel van een berekening wordt aangetoond dat het binnenniveau voldoet aan artikel 3.3 lid 1 van het Bouwbesluit. Deze berekening moet uitgaan van het gecumuleerde geluidsniveau zoals dat is berekend in het 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Van Lierterrein Loon op Zand, woningbouw' (zie bijlage 7) opgesteld door De Roever Omgevingsadvies, referentie 20211485.v01, d.d. 5 november 2021)

5.2.3 Bijgebouwen en overkappingen

Bij een woning mogen bijgebouwen en overkappingen worden gerealiseerd. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen en overkappingen mogen binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gerealiseerd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder b mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - hobbymatige dieren' een paardenstal worden gerealiseerd met een maximum goot- en bouwhoogte van 3,0 m respectievelijk 6,0 m;
- c. bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend achter de voorgevellijn van de woning worden gebouwd, waarbij de afstand niet minder mag bedragen dan 2,0 m;
- d. de goothoogte van een bijgebouw of overkapping mag niet meer bedragen dan 3,0 m;
- e. de bouwhoogte van plat afgedekte bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,2 m;
- f. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 4,5 m, mits het bijgebouw wordt afgedekt met een zadeldak;
- g. de bouwhoogte van aangebouwde bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 4,5 m, mits deze architectonisch één geheel vormen met het hoofdgebouw;
- h. een aan de woning aangebouwd bijgebouw en overkapping mag de achtergrens van het bouwvlak en het verlengde daarvan niet meer dan 4,0 m overschrijden;
- i. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen ter plaatse de aanduiding 'bijgebouwen' mag:
 1. voor bouwpercelen die niet groter zijn dan 750 m², niet meer bedragen dan 75 m²;
 2. voor bouwpercelen die groter zijn dan 750 m² en niet groter zijn dan 1.000 m², niet meer bedragen dan 100 m²;
 3. voor bouwpercelen die groter zijn dan 1.000 m² en niet groter zijn dan 1.500 m², niet meer bedragen dan 150 m²;
 4. voor bouwpercelen die groter zijn dan 1.500 m², niet meer bedragen dan 200 m².

mits het betreffende bouwperceel voor niet meer dan 50 % is bebouwd.

5.2.4 Buiten bouwvlak en aanduidingen

Op de gronden buiten de aanduiding 'bouwvlak' en niet ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag per woning maximaal één portiek of erker worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. de afstand van de portiek of de erker tot de bestemming 'Verkeer' mag niet minder bedragen dan 2,0 m;
- b. de oppervlakte van de portiek of erker mag niet meer bedragen dan 6,0 m²;
- c. de breedte van de portiek of erker mag niet meer bedragen dan 60 % van de breedte van de desbetreffende gevel van de woning met een maximum van 4,0 m;
- d. de bouwhoogte van de portiek of de erker mag niet meer bedragen dan 3,2 m.

5.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd worden;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,0 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1,0 m;
- c. de bouwhoogte van hekwerken op een balkon of dakterras mag niet meer bedragen dan 1,2 m gemeten vanaf de bovenkant van de vloer van het balkon of dakterras;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde een overkapping, mag niet meer bedragen dan 4,0 m.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitgezonderd die waarvoor krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geen omgevingsvergunning voor het bouwen nodig is, indien dit noodzakelijk is in verband met het bewerkstelligen van voor de verkeersveiligheid benodigde uitzichthoeken, met name op hoeken van wegen en paden.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Afhankelijke woonruimte

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in sublid 5.2.3 voor het in het kader van mantelzorg realiseren van een afhankelijke woonruimte, bestaande uit een slaapkamer met natte cel op de begane grond (levensloopbestendig bouwen), mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. aangetoond is, dat de toepassing van de in sublid 5.2.3 genoemde bouwmogelijkheden onvoldoende ruimte biedt om een extra slaapkamer en een natte cel op de begane grond te realiseren;
- b. het perceel wordt door maximaal één gezin bewoond;
- c. het oppervlak van deze voorziening mag niet meer bedragen dan 30 m²;
- d. het totaal van de aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen, voor zover gelegen binnen het deel van het bouwperceel ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', mag niet meer bedragen dan 85 m²;
- e. de bouw van de afhankelijke woonruimte mag niet tot gevolg hebben dat het deel van het bouwperceel ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' voor meer dan 50% wordt bebouwd;
- f. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan 3,0 m respectievelijk 4,0 m;
- g. de bouwhoogte van plat afgedekte bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,2 m;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting van het stedenbouwkundige straatbeeld plaats;
- i. er ontstaat stedenbouwkundig en architectonisch een evenwichtig geheel met het op het perceel aanwezige hoofdgebouw en er wordt ook een evenwichtige afstemming gevonden ten opzichte van de zich op het perceel bevindende vrijstaande gebouwen;
- j. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen niet onevenredig worden aangetast, met dien verstande dat met name de bezonning van belendende percelen niet onevenredig wordt geschaad.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Aan huis gebonden beroep

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen toegestaan. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40 % van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing (zowel hoofdgebouw als bijgebouwen) tot een maximum van 45 m²;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. de activiteit wordt hoofdzakelijk uitgeoefend door een bewoner van de woning.

5.5.2 *Strijdig gebruik*

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van:

- a. gronden en bouwwerken voor nijverheid en dienstverlening, tenzij het betreft een aan-huis-gebonden beroep en behoudens het afwijken overeenkomstig sublid 5.6.1;
- b. gronden en bouwwerken voor detail- en andere handel, tenzij het betreft detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep en behoudens het afwijken overeenkomstig sublid 5.6.1;
- c. vrijstaande bijgebouwen voor permanente of tijdelijke bewoning; bij aangebouwde bijgebouwen is de woonfunctie wel toegestaan
- d. gronden en bouwwerken voor het houden van meer dan 4 paarden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen- hobbymatige dieren', met dien verstande dat dit verbod tot maximaal 8 paarden niet geldt voor de eigenaar(s) van Klokkenlaan 32 die ook gebruiker is van de huidige percelen kadastraal bekend gemeente Loon op Zand, sectie E, nummers 276, 2.073 (ged.), 4.722 (ged.) en 4.723 (ged.), op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan (of peildatum 1 januari 2021). Eén en ander zoals beoogd en verbeeld op de verbeelding van dit bestemmingsplan. Deze uitzondering voor de eigenaar(s) van Klokkenlaan 32 geldt alleen mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 1. Bij overlijden van de huidige eigenaar(s) van Klokkenlaan 32 zal het hobbymatig te houden aantal paarden binnen drie (3) maanden moeten zijn teruggebracht tot vier (4). Bij het metterwoon verlaten door de eigenaar(s) van de woning op huisnummer 32 geldt dat het aantal paarden direct moet zijn teruggebracht tot vier (4);
 2. Er mag geen sprake zijn van een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer;
 3. Het houden van paarden mag niet gericht zijn op het genereren van een geldelijke opbrengst;
 4. In het kader van een goed woon- en leefklimaat moet de minimum afstand tussen de aanduiding 'specifieke vorm van wonen- hobbymatige dieren' en het dichtstbijzijnde bouwvlak ten behoeve van de bestemming 'Woongebied' 19,0 m bedragen;
 5. De minimum afstand van de mestplaat tot het dichtstbijzijnde bouwvlak ten behoeve van de bestemming 'Woongebied' en woningen van derden moet 50,0 m zijn;
 6. Op de mestplaat mag maximaal 3 m³ vaste paardenmest liggen en deze moet periodiek worden geleegd.

5.5.3 *Voorwaardelijke verplichting*

- a. Het gebruiken en/of laten gebruiken van gronden en gebouwen overeenkomstig deze bestemming ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geurzone' is uitsluitend toegestaan als met een geuronderzoek wordt aangetoond dat:
 1. sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
 2. de bedrijfsvoering van het bedrijf, dat de geurhinder veroorzaakt, niet wordt beperkt.
- b. het gebruiken van de woning(en) direct ten oosten van de aanduiding 'geluidscherm' is uitsluitend toegestaan, mits er een tuinmuur c.q. geluidscherm met een minimum bouwhoogte van 2,0 m en een minimum massa van 10 kg/m² over de hele lengte van de aanduiding is aangelegd en in stand wordt gehouden zoals aangegeven in het Akoestisch onderzoek industrielaawaai, dat als bijlage 9 bij de toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd;
- c. bij een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde onder b om de geluidafschermende voorziening op een andere wijze uit te voeren en/of (deels) niet uit te voeren, mits op een andere wijze duurzaam wordt voldaan aan de wettelijke maximaal toegestane geluidbelasting op de gevels van de betreffende woning(en).

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 *Afwijking aan huis gebonden bedrijven*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in sublid 5.5.1, ten behoeve van de uitoefening van aan huis gebonden bedrijven binnen gebouwen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. er wordt geen afbreuk gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
- b. er wordt, gelet op de omvang, ligging en wijze van uitoefening, geen onevenredige afbreuk gedaan aan het milieu van de omgeving;
- c. de vloeroppervlakte die ten behoeve van de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten in gebruik is, bedraagt niet meer dan 25 m²;
- d. er zijn daarvoor geen extra verkeersmaatregelen en parkeervoorzieningen op of aan de openbare weg nodig;
- e. er vindt geen detailhandel plaats, uitgezonderd detailhandel in beperkte, ondergeschikte mate, in direct verband met de uitoefening van de aan huis gebonden bedrijfsactiviteiten.

5.6.2 *Afwijken Bed and Breakfast*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in sublid 5.5.2 onder lid a voor het vestigen van een bed en breakfast, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het wonen blijft in overwegende mate gehandhaafd;
- b. de activiteit wordt hoofdzakelijk uitgeoefend door een bewoner van de woning;
- c. de voorziening ten behoeve van Bed and Breakfast moet binnen de bestaande bebouwing worden gerealiseerd;
- d. de voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning;
- e. maximaal twee slaapkamers van een woning mogen gebruikt worden ten behoeve van Bed and Breakfast, met dien verstande dat er minimaal één slaapkamer beschikbaar blijft voor de bewoner(s) van de woning;
- f. het maximum aantal bedden/slaapplaatsen op een slaapkamer van ten hoogste 15 m² bedraagt drie;
- g. het maximum aantal bedden/slaapplaatsen op een slaapkamer groter dan 15 m² bedraagt vier;
- h. het maximum aantal gasten dat gelijktijdig gebruik mag maken van de Bed and Breakfast is gesteld op vijf;
- i. de activiteiten moeten infrastructureel goed inpasbaar zijn en geen aanmerkelijke toename van de verkeersbelasting tot gevolg hebben;
- j. parkeren moet plaatsvinden op eigen terrein. Alleen binnen de (verkeerskundige) bebouwde kom kan hier in sommige gevallen van worden afgeweken. Hier moet rekening gehouden worden met de gegevens met betrekking tot de bezettingsgraad van de parkeerplaatsen in de gemeente Loon op Zand.

Artikel 6 Woongebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-gebonden beroepen;
- c. tuinen, erven en verhardingen;
- d. wegen, voet- en fietspaden;
- e. verblijfsvoorzieningen
- f. parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. water- en retentievoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. straatmeubilair;
- k. speelvoorzieningen;
- l. geluidwerende voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Voor het bouwen geldende volgende algemene regels:

- a. er mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden opgericht;
- b. de volgende woningtypen mogen worden gebouwd:
 1. vrijstaand;
 2. twee-aaneen;
 3. aaneengebouwd;
 4. gestapeld, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
- c. het aantal woningen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag niet meer bedragen dan het aangegeven aantal;

6.2.2 Hoofdgebouwen

Op de gronden die zijn aangeduid als bouwvlak gelden voor het bouwen van gebouwen de volgende regels:

- a. binnen het bouwvlak zijn gebouwen en daarbij behorende bouwwerken toegestaan;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte die ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- c. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte die ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 2' de maximum goothoogte buiten beschouwing blijft;
- d. in afwijking van het bepaalde onder b. mag de bouwhoogte ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering' voor maximaal 1/3 van het hele hoofdgebouw niet meer bedragen dan 14,0 m;
- e. de diepte van vrijstaande woningen mag niet meer bedragen dan 12,0 m;
- f. de diepte van twee-aaneengebouwde woningen mag niet meer bedragen dan 12,0 m;
- g. de diepte van aaneengebouwde woningen mag niet meer bedragen dan 10,0 m;
- h. hoofdgebouwen mogen voorzien zijn van een kap, waarbij de dakhelling niet meer mag bedragen dan 65°;
- i. de afstand van een blok met (twee-)aaneengebouwde woningen tot de zijdelingse perceelsgrens mag bij eindwoningen niet minder bedragen dan 1,0 m;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hogere waarde' mogen in afwijking van het bepaalde in 6.1 onder a, uitsluitend woningen worden gebouwd indien de woningen voorzien zijn van gevels (met eventueel bouwkundige voorzieningen) waarvan bij de indiening van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen is aangetoond dat het geluidsniveau niet leidt tot overschrijding van een etmaalwaarde van maximaal 33 dB in de geluidgevoelige ruimtes dan wel verblijfsruimtes van de te bouwen woningen.

6.2.3 *Bijgebouwen en overkappingen*

Bij een woning mogen bijgebouwen en overkappingen worden gerealiseerd. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend achter de voorgevellijn van de woning worden gebouwd, waarbij de afstand niet minder mag bedragen dan 2,0 m;
- b. de goothoogte van een bijgebouw of overkapping mag niet meer bedragen dan 3,0 m;
- c. de bouwhoogte van plat afgedekte bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,2 m;
- d. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 4,5 m, mits het bijgebouw wordt afgedekt met een zadeldak;
- e. de bouwhoogte van aangebouwde bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 4,5 m, mits deze architectonisch één geheel vormen met het hoofdgebouw;
- f. een aan de woning aangebouwd bijgebouw en overkapping mag de achtergrens van het bouwvlak en het verlengde daarvan niet meer dan 4,0 m overschrijden;
- g. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen per bouwperceel mag:
 1. voor bouwpercelen die niet groter zijn dan 750 m², niet meer bedragen dan 75 m²;
 2. voor bouwpercelen die groter zijn dan 750 m² en niet groter zijn dan 1.000 m², niet meer bedragen dan 100 m²;
 3. voor bouwpercelen die groter zijn dan 1.000 m² en niet groter zijn dan 1.500 m², niet meer bedragen dan 150 m²;
 4. voor bouwpercelen die groter zijn dan 1.500 m², niet meer bedragen dan 200 m²;

mits het betreffende bouwperceel voor niet meer dan 50 % is bebouwd.

6.2.4 *Bijgebouwen en overkappingen voor de voorgevel*

Op de gronden voor de voorgevel van het hoofdgebouw mag per woning maximaal één portiek of erker worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. de afstand van de portiek of de erker tot de voorste perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 2,0 m;
- b. de oppervlakte van de portiek of erker mag niet meer bedragen dan 6,0 m²;
- c. de breedte van de portiek of erker mag niet meer bedragen dan 60 % van de breedte van de desbetreffende gevel van de woning met een maximum van 4,0 m;
- d. de bouwhoogte van de portiek of de erker mag niet meer bedragen dan 3,2 m.

6.2.5 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd worden;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,0 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1,0 m;
- c. de bouwhoogte van hekwerken op een balkon of dakterras mag niet meer bedragen dan 1,2 m gemeten vanaf de bovenkant van de vloer van het balkon of dakterras;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde een overkapping, mag niet meer bedragen dan 4,0 m.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitgezonderd die waarvoor krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geen omgevingsvergunning voor het bouwen nodig is, indien dit noodzakelijk is in verband met het bewerkstelligen van voor de verkeersveiligheid benodigde uitzichthoeken, met name op hoeken van wegen en paden.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 *Afhankelijke woonruimte*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 6.2 voor het in het kader van mantelzorg realiseren van een afhankelijke woonruimte, bestaande uit een slaapkamer met natte cel op de begane grond (levensloopbestendig bouwen), mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. aangetoond is, dat de toepassing van de in lid 6.2 genoemde bouwmogelijkheden onvoldoende ruimte biedt om een extra slaapkamer en een natte cel op de begane grond te realiseren;
- b. het perceel wordt door maximaal één gezin bewoond;
- c. het oppervlak van deze voorziening mag niet meer bedragen dan 30 m²;
- d. het totaal van de aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen, voor zover gelegen binnen het deel van het bouwperceel ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', mag niet meer bedragen dan 85 m²;
- e. de bouw van de afhankelijke woonruimte mag niet tot gevolg hebben dat het deel van het bouwperceel ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' voor meer dan 50% wordt bebouwd;
- f. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan 3,0 m respectievelijk 4,0 m;
- g. de bouwhoogte van plat afgedekte bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,2 m;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting van het stedenbouwkundige straatbeeld plaats;
- i. er ontstaat stedenbouwkundig en architectonisch een evenwichtig geheel met het op het perceel aanwezige hoofdgebouw en er wordt ook een evenwichtige afstemming gevonden ten opzichte van de zich op het perceel bevindende vrijstaande gebouwen;
- j. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen niet onevenredig worden aangetast, met dien verstande dat met name de bezonning van belendende percelen niet onevenredig wordt geschaad.

6.4.2 *Omgevingsvergunning bouwen van gestapelde woningen*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 6.2.1 sub b onder 3 voor het bouwen van gestapelde woningen buiten de aanduiding 'gestapeld', mits voldaan wordt aan het volgende:

- a. het bouwen van gestapelde woningen buiten de aanduiding 'gestapeld' mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

6.4.3 *Omgevingsvergunning bouwen op kortere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 6.2.2 onder i teneinde hoofdgebouwen toe te staan op minder dan 3,0 m uit de zijdelingse perceelsgrens, mits voldaan wordt aan het volgende:

- a. de kortere afstand mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
- b. de afstand tussen de eindwoningen onderling moet minimaal 2,0 m bedragen;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

6.4.4 *Omgevingsvergunning bouwen van bijgebouwen tot voorgevellijn*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 6.2.3 teneinde bijgebouwen toe te staan tot in de voorgevellijn, mits voldaan wordt aan het volgende:

- a. de kortere afstand tot de voorgevellijn mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

6.5 **Specifieke gebruiksregels**

6.5.1 *Aan huis gebonden beroep*

Binnen de bestemming 'Woongebied' is de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen toegestaan, hiervoor gelden de volgende regels:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40 % van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing (zowel hoofdgebouw als bijgebouwen) tot een maximum van 45 m²;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. de activiteit wordt hoofdzakelijk uitgeoefend door een bewoner van de woning.

6.5.2 *Strijdig gebruik*

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van:

- a. gronden en bouwwerken voor nijverheid en dienstverlening, tenzij het een aan-huis-gebonden beroep betreft en behoudens het afwijken overeenkomstig sublid 6.6.1;
- b. gronden en bouwwerken voor detail- en andere handel, tenzij het detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit betreft ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep en behoudens het afwijken overeenkomstig sublid 6.6.1;
- c. vrijstaande bijgebouwen voor permanente of tijdelijke bewoning; bij aangebouwde bijgebouwen is de woonfunctie wel toegestaan.

6.5.3 *Voorwaardelijke verplichting*

- a. het gebruiken van de woning(en) direct ten oosten van de aanduiding 'geluidscherm' is uitsluitend toegestaan, mits er een tuinmuur c.q. geluidscherm met een minimum bouwhoogte van 2,0 m en een minimum massa van 10 kg/m² over de hele lengte van de aanduiding is aangelegd en in stand wordt gehouden zoals aangegeven in het Akoestisch onderzoek industrielaawaai, dat als bijlage 9 bij de toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd;
- b. het gebruiken van de woning(en) direct ten westen van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - tuinmuur' is uitsluitend toegestaan, mits er een tuinmuur c.q. geluidscherm met een minimum bouwhoogte van 2,0 m en een minimum massa van 10 kg/m² over de hele lengte van de aanduiding is aangelegd en in stand wordt gehouden zoals aangegeven in het Akoestisch onderzoek industrielaawaai, dat als bijlage 9 bij de toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd;
- c. bij een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde onder a en b om de geluidafschermende voorziening op een andere wijze uit te voeren en/of (deels) niet uit te voeren, mits op een andere wijze duurzaam wordt voldaan aan de wettelijke maximaal toegestane geluidbelasting op de gevels van de betreffende woning(en).

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

6.6.1 Afwijking aan huis gebonden bedrijven

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in sublid 6.5.1 ten behoeve van de uitoefening van aan huis gebonden bedrijven binnen gebouwen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. er wordt geen afbreuk gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
- b. er wordt, gelet op de omvang, ligging en wijze van uitoefening, geen onevenredige afbreuk gedaan aan het milieu van de omgeving;
- c. de vloeroppervlakte die ten behoeve van de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten in gebruik is, bedraagt niet meer dan 25 m²;
- d. er zijn daarvoor geen extra verkeersmaatregelen en parkeervoorzieningen op of aan de openbare weg nodig;
- e. er vindt geen detailhandel plaats, uitgezonderd detailhandel in beperkte, ondergeschikte mate, in direct verband met de uitoefening van de aan huis gebonden bedrijfsactiviteiten.

6.6.2 Afwijking Bed and Breakfast

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in sublid 6.5.2 onder a voor het vestigen van een bed en breakfast, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het wonen blijft in overwegende mate gehandhaafd;
- b. de activiteit wordt hoofdzakelijk uitgeoefend door een bewoner van de woning;
- c. de voorziening ten behoeve van Bed and Breakfast moet binnen de bestaande bebouwing worden gerealiseerd;
- d. de voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning;
- e. maximaal twee slaapkamers van een woning mogen gebruikt worden ten behoeve van Bed and Breakfast, met dien verstande dat er minimaal één slaapkamer beschikbaar blijft voor de bewoner(s) van de woning;
- f. het maximum aantal bedden/slaapplaatsen op een slaapkamer van ten hoogste 15 m² bedraagt drie;
- g. het maximum aantal bedden/slaapplaatsen op een slaapkamer groter dan 15 m² bedraagt vier;
- h. het maximum aantal gasten dat gelijktijdig gebruik mag maken van de Bed and Breakfast is gesteld op vijf;
- i. de activiteiten moeten infrastructureel goed inpasbaar zijn en geen aanmerkelijke toename van de verkeersbelasting tot gevolg hebben;
- j. parkeren moet plaatsvinden op eigen terrein. Alleen binnen de (verkeerskundige) bebouwde kom kan hier in sommige gevallen van worden afgeweken. Hier moet rekening gehouden worden met de gegevens met betrekking tot de bezettingsgraad van de parkeerplaatsen in de gemeente Loon op Zand.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

8.1.1 *Strijdig gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor de opslag van (aan het oorspronkelijke verkeer onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen;
- b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil;
- c. het opslaan of storten van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, buiten erven van gebouwen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- e. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- f. het gebruiken van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de aan de gronden toegekende bestemming zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in bijlage 1 opgenomen Landschappelijk Inpassingsplan ter plaatse van de bestemming 'Groen' en de aanduiding 'landschap', teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
- g. het gebruiken van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de aan de gronden toegekende bestemming zonder de aanwezige met asbest verontreinigde grond ter plaatse van de sleuven S06, S07 en S08 (zie Bijlage 5 Aanvullend bodem- en asbestonderzoek) te laten saneren door een erkend bodemsaneerder.

8.1.2 *Afwijken van de gebruiksregels landschapsmaatregelen*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de in sublid 8.1.1 onder f opgenomen verplichting tot de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen ter plaatse van de bestemming 'Groen' en de aanduiding 'landschap' conform het in bijlage 1 opgenomen Landschappelijk Inpassingsplan indien een gelijkwaardige maatregel wordt getroffen om te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

8.2 Parkeren

8.2.1 *Inrichting*

Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen in deze regels mogen de gronden uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig de bestemming, indien de betreffende bouwpercelen zodanig worden ingericht dat voldoende ruimte aanwezig is om het parkeren op het bijbehorende terrein te kunnen afwikkelen.

8.2.2 Parkeergelegenheid

Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen in deze regels, geldt dat in, op of onder een bouwwerk dan wel op of onder het bouwperceel voorzien moet zijn in voldoende parkeergelegenheid volgens de volgende parkeernormering:

- a. voor woningen met een woonoppervlak groter dan 135 m²: 1,9 parkeerplaatsen per woning;
- b. voor woningen met een woonoppervlak vanaf 90 m² tot en met 135 m²: 1,6 parkeerplaatsen per woning;
- c. voor woningen met een woonoppervlak vanaf 75 m² tot en met 90 m²: 1,4 parkeerplaatsen per woning;
- d. voor woningen met een woonoppervlak vanaf 50 m² tot en met 75 m²: 1,0 parkeerplaatsen per woning;
- e. voor woningen met een woonoppervlak < 50 m²: 0,7 parkeerplaatsen per woning.
- f. in aanvulling op het bepaalde onder a tot en met e moet daarnaast per woning voorzien worden in 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers in de openbare ruimte. Voor woningen < 50 m² moet per woning voorzien worden in 0,2 parkeerplaatsen voor bezoekers in de openbare ruimte.

8.2.3 Afwijken van de gebruiksregels parkeren

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 8.2.1 en sublid 8.2.2 voor zover:

- a. op andere wijze in de nodige parkeergelegenheid wordt voorzien;
- b. het voldoen aan genoemde normen respectievelijk het genoemde aantal door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Herbegrenzing stedelijk gebied

Vanwege de herbegrenzing van het stedelijk gebied zijn op de verbeelding enkele gebiedsaanduidingen opgenomen:

- a. 'overige zone - in Interim Omgevingsverordening toe te voegen Stedelijk gebied';
- b. 'overige zone - in Interim Omgevingsverordening toe te voegen Landelijke kern';
- c. 'overige zone - in Interim Omgevingsverordening te verwijderen Landelijk gebied';
- d. 'overige zone - in Interim Omgevingsverordening te verwijderen Groenblauwe mantel'.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemene afwijkingen

Het bevoegd gezag kan, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, een omgevingsvergunning verlenen voor:

- a. het afwijken van de in het plan voorgeschreven maatvoering ten aanzien van dakhellingen, goothoogten, bouwhoogten en bebouwde oppervlakten met ten hoogste 10 % wanneer door het toepassen van de afwijking een betere bouwkundige en/of stedenbouwkundige aansluiting ontstaat met bestaande direct aansluitende bouwwerken;
- b. het in geringe mate, doch niet meer dan 5 m afwijken van een bestemmingsgrens, van het profiel van een straat, alsmede de vorm van bouwvlakken, voor zover zulks noodzakelijk is om het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein aan te passen;
- c. het afwijken van het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen binnen het bouw- c.q. het bestemmingsvlak en toestaan dat de grenzen van het bouw- c.q. het bestemmingsvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken; mits:
 - de bouwgrens met niet meer dan 0,5 m overschrijdend;
 3. balkons, mits:
 - de bouwgrens met niet meer dan 1,0 m overschrijdend;
 - de breedte niet meer dan tweederde van de voorgevelbreedte bedraagt.

10.2 Voorwaarden afwijking

- a. De in lid 10.1 genoemde omgevingsvergunningen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid kan alleen worden verleend indien sprake is van een algemeen belang of wanneer sprake is van een verbetering van het straat- en bebouwingsbeeld.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a en een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10 %.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, als bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, als bedoeld onder a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Van Lier Park'

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan