

**De Els II, fasen 3 en 4**

## Inhoudsopgave

|                                                |           |
|------------------------------------------------|-----------|
| <b>Toelichting</b>                             | <b>3</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>                   | <b>3</b>  |
| 1.1 Aanleiding                                 | 3         |
| 1.2 Plangebied                                 | 3         |
| 1.3 Vigerende bestemmingsplannen               | 4         |
| 1.4 Opzet en inhoud                            | 5         |
| <b>Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied</b>     | <b>7</b>  |
| 2.1 Historie                                   | 7         |
| 2.2 Huidige situatie plangebied en omgeving    | 7         |
| 2.3 Toekomstige situatie                       | 9         |
| <b>Hoofdstuk 3 Beleid</b>                      | <b>11</b> |
| 3.1 Rijksbeleid                                | 11        |
| 3.2 Provinciaal en regionaal beleid            | 13        |
| 3.3 Gemeentelijk beleid                        | 15        |
| <b>Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten</b>           | <b>18</b> |
| 4.1 MER beoordeling                            | 18        |
| 4.2 Bedrijven en milieuzonering                | 19        |
| 4.3 Bodem                                      | 21        |
| 4.4 Geluid                                     | 23        |
| 4.5 Luchtkwaliteit                             | 24        |
| 4.6 Externe veiligheid                         | 26        |
| 4.7 Flora en fauna                             | 27        |
| 4.8 Water                                      | 29        |
| 4.9 Archeologie en cultuurhistorie             | 31        |
| 4.10 Kabels en Leidingen                       | 33        |
| 4.11 Verkeer en parkeren                       | 33        |
| <b>Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving</b> | <b>34</b> |
| <b>Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid</b>             | <b>36</b> |
| 6.1 Economische uitvoerbaarheid                | 36        |
| 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid           | 36        |
| 6.3 Handhaving                                 | 37        |

# Toelichting

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

In 2012 is voor De Els II een bestemmingsplan vastgesteld. Op basis van dit bestemmingsplan worden op dit moment woningen gebouwd in De Els II of zijn omgevingsvergunningen voor het bouwen verleend.

Voor de laatste twee fasen (3 en 4) is een nieuw verkavelingsplan opgesteld. De invulling van het centrale gedeelte is aangepast. Hierdoor sluit de positie van de aaneengebouwde woningen niet aan op de bouwmogelijkheden zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'De Els II'. Ook zal er ten zuiden van dit centrale deel geen dubbele woonstraat meer worden aangelegd. De twee-onder-één-kapwoningen van fase 3 en blok 2 met aaneengebouwde woningen zijn inmiddels gebouwd. Hiervoor is in september 2021 vergunning verleend via een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure.

In het westen van het woongebied was de openbare ruimte reeds voorzien van een verkeersbestemming. Vanwege de aanwezigheid van enkele bedrijven aan de Marktstraat en Gasthuisstraat was voor de gronden, die destijds al voor woningbouw zijn aangewezen, een agrarische bestemming opgenomen, gedeeltelijk met een wijzigingsbevoegdheid. Inmiddels zijn hier geluidafschermende maatregelen genomen.

Om de bouw van woningen volgens het aangepaste verkavelingsplan mogelijk te maken, voorziet het voorliggende bestemmingsplan in een aanpassing van de bestemmingen en bouwmogelijkheden voor het gedeelte van De Els aan de Leerschaar en Oliestein.

### 1.2 Plangebied

Het plangebied bevindt zich binnen de bebouwde kom van Kaatsheuvel, ten zuiden van het centrum van Kaatsheuvel. De Els II grenst aan bestaande bebouwde percelen aan de Gasthuisstraat en Marktstraat en wordt ontsloten via de Gasthuisstraat aan de noordzijde. Na realisatie van de fasen 3 en 4 staat De Els II ook in directe verbinding met de Marktstraat aan de westzijde. De bouwmogelijkheid aan de Marktstraat voor twee twee-onder-één-kapwoningen blijft gehandhaafd en is buiten het plangebied gehouden. Wel is rekening gehouden met een kleine aanpassing van het hoekkavel aan de Marktstraat voor een goede aansluiting op de nieuwe verkaveling voor fase 4.

Aan de oostzijde wordt aangesloten op de delen van de Els II die in uitvoering zijn.



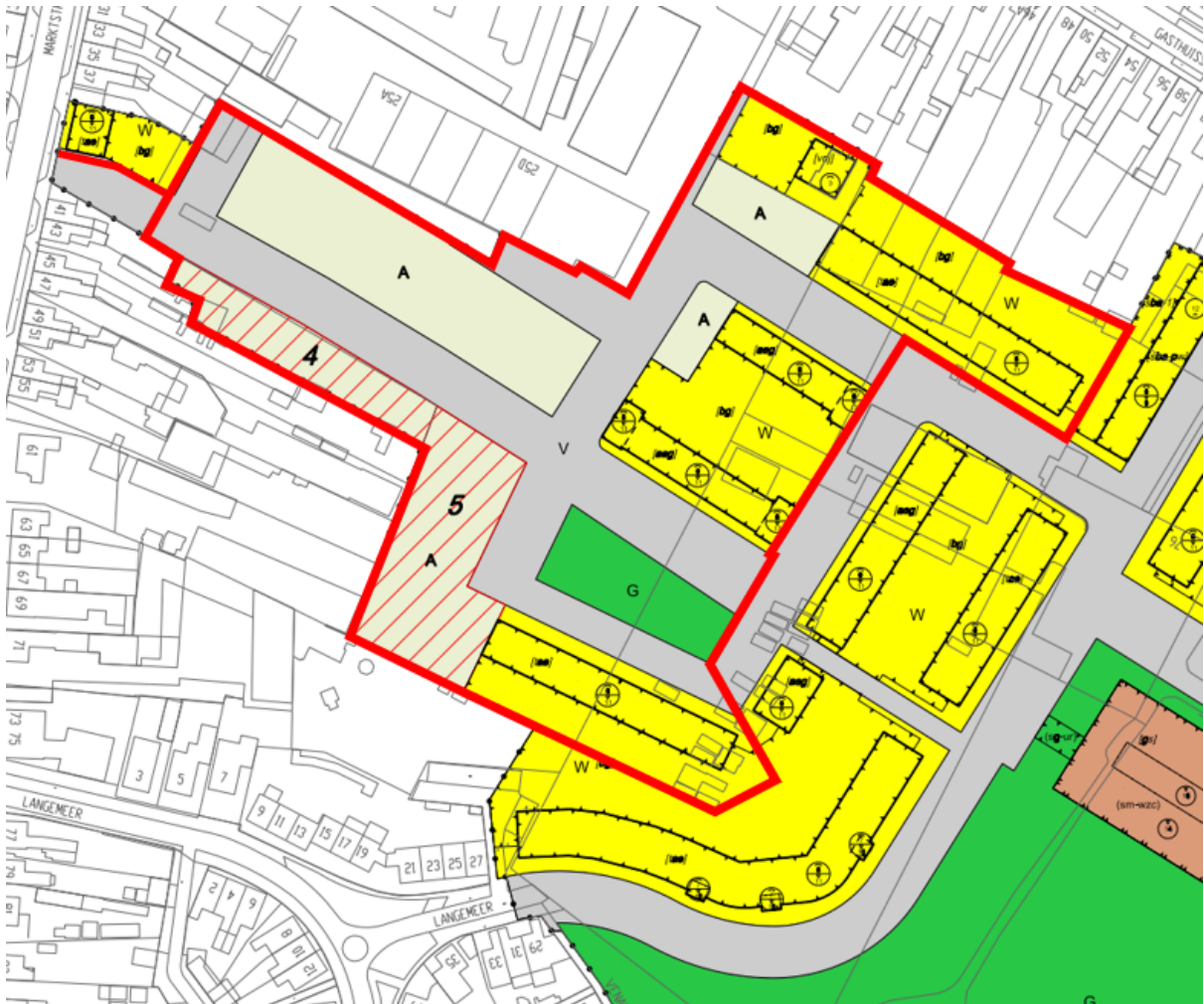
*Afbeelding 1.1 Ligging plangebied in Kaatsheuvel (luchtfoto Bing.maps)*

De begrenzing van het plangebied is opgenomen op de uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan op de afbeelding in de volgende paragraaf.

### **1.3 Vigerende bestemmingsplannen**

Voor de planlocatie gelden het bestemmingsplan 'De Els II' zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 15 augustus 2012 en de op 28 maart 2019 voor de gehele gemeente vastgestelde 'Parapluherziening Loon op Zand 2019, wonen'.

Het plangebied heeft in het bestemmingsplan 'De Els II' de bestemmingen Agrarisch, Groen, Verkeer en Wonen.



*Abbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'De Els II' met begrenzing van het plangebied in rood*

Met de 'Parapluerziening Loon op Zand 2019, wonen' worden in bestaande ruimtelijke plannen, waaronder dus ook het bestemmingsplan 'De Els II', onder andere de begrippen 'wonen' en 'huishouden' toegevoegd om te voorkomen dat zich in één woning meerdere huishoudens kunnen vestigen.

De regels uit de parapluerziening zijn (voor zover van toepassing op het plangebied) verwerkt in de regels van het voorliggende bestemmingsplan.

## 1.4 Opzet en inhoud

Het bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen. Een verbeelding waarop de bestemmingen van 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 is globaal opgedeeld in vier delen.

### *Inleiding en beschrijving plangebied*

In hoofdstuk 1 zijn de aanleiding van het plan, de ligging en het geldende planologische regime beschreven. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het

bestemmingsplan "De Els II, fasen 3 en 4" (vastgesteld)

plangebied.

*Verantwoording*

De 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 economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan en bevat daarnaast een toelichting op de handhaving van het bestemmingsplan.

## **Hoofdstuk 2      Beschrijving plangebied**

### **2.1      Historie**

Het plangebied maakt deel uit van de Langstraat. De Langstraat heeft een geschiedenis, die typerend is voor de overgang van een uitgestrekt zandplateau naar de Hollandse Delta. In dit overgangsgebied is in de loop van de tijd een lange band van verstedelijking ontstaan. Deze verstedelijking strekt zich uit vanaf de Belgische steden Brugge, Gent, Antwerpen naar Bergen op Zoom, Breda, Geertruidenberg, de Langstraat tot 's-Hertogenbosch en Nijmegen.

Binnen deze aaneenschakeling van stadjes en dorpen neemt de Langstraat vanwege de lange linten een bijzondere positie in. Tussen Geertruidenberg en 's-Hertogenbosch zijn langgerekte bewoningsassen, evenals een typisch slagenlandschap. Vanuit de ontginningsbasis is een stedenbouwkundige structuur ontstaan waarbij voor Kaatsheuvel de oost-westelijk georiënteerde Langstraat, de hoofdassen vormen.

In het begin van de 20e eeuw werd vooral langs de aanwezige oost-west lopende wegen gebouwd. De oorspronkelijke structuur en beeldkwaliteit zijn in het huidige Kaatsheuvel nog goed herkenbaar in onder andere de Gasthuisstraat (karakter straatdorp).

### **2.2      Huidige situatie plangebied en omgeving**

Het plangebied is gelegen achter de percelen aan de Gasthuisstraat en Marktstraat en is vrij van bebouwing en beplanting.



*Afbeelding 2.1 Begrenzing van het plangebied op luchtfoto (bron: Google.maps)*

De Gasthuisstraat vormt een strakke, langgerekte straat. De bebouwing heeft een gesloten karakter en staat dicht op de rand van de rijbaan. De bebouwing bestaat overwegend uit woningen en incidenteel bedrijven, winkels en andere voorzieningen.

De Marktstraat heeft een straatbeeld dat overeenkomt met de Gasthuisstraat. De bebouwing staat overwegend dicht op de rand van de rijbaan en bestaat uit woningen, winkels en commerciële ruimten. Daarachter bevinden zich incidenteel bedrijven. Ook het plangebied grenst aan twee bedrijfspercelen: Marktstraat 61 en Gasthuisstraat 28. De bedrijfsgebouwen op het perceel Marktstraat 25 staan voor een klein gedeelte direct tegen het plangebied aan. Om een goed woon- en leefklimaat te garanderen voor de nieuwe woningen op de percelen grenzend aan deze bedrijfspercelen, zijn er enkele jaren geleden al geluidschermen geplaatst (zie ook paragraaf 4.2).

Fase 3 is inmiddels gerealiseerd. De toekomstige openbare ruimte in fase 4 is zichtbaar als bouwstraten, omdat deze gronden gelijktijdig met het oostelijke deel van De Els II bouwrijp zijn gemaakt. Eén van deze bouwstraten sluit aan op de Marktstraat.

Voor het overige bestaat het plangebied uit kortgemaaid grasland.

## 2.3 Toekomstige situatie

De wegenstructuur in het westelijk deel van De Els II blijft behouden en het aantal woningen, dat kan worden gebouwd, verandert niet. Ook het type woningen en de positie van de woningen is in grote lijnen hetzelfde gebleven: aaneengebouwde woningen ten noorden van de Leerschaar (woonstraat vanaf de Marktstraat) en patio-woningen ten zuiden van deze weg. Aan de buitenranden (aan de Leerschaar en Oliemolen) zijn naast enkele blokken met twee-onder-één-kapwoningen twee kavels met een vrijstaande woningen toegevoegd. In totaal worden binnen het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan maximaal 66 woningen mogelijk gemaakt.

In het centrale gedeelte tussen Leerschaar en Oliemolen is de positie van de aaneengebouwde woningen aangepast. In het verkavelingsplan uit 2012 is ten zuiden van het centrale deel met aaneengebouwde woningen een dubbele woonstraat voorzien. Een dubbele woonstraat leidt tot onnodig veel verharding. Om dit te voorkomen en ter verbetering van de ruimtelijke uitstraling van dit centrale deel is een aangepast verkavelingsplan (zie figuur 2.2) opgesteld. Dit heeft gevolgen voor de positie, oriëntatie en ontsluiting van de aaneengebouwde woningen en voor de inrichting van de groene ruimte. En als gevolg daarvan ook voor de parkeeroplossing.

Door de woonstraat direct voor de woningen te laten vervallen en de parkeerplaatsen te verplaatsen naar de woonstraat ten zuiden van de groene ruimte, komt het langzaamverkeerspad in het verlengde van de route door het park niet langs een woonstraat te liggen maar loopt men door het groen, direct voor de woonpercelen. De route komt net als voorheen uit op de woonstraat naar de Marktstraat. De locatie, omvang en functie van de groene ruimte zoals beschreven in het bestemmingsplan 'De Els II' blijven hetzelfde.

Het verkorten van de lengte van de bouwblokken (van 10 naar maximaal 6 aaneengebouwde woningen) en een oriëntatie op alle vier de zijden van het woonblok in plaats van alleen de noord- en zuidzijde leidt tot minder lange wandvorming.

De woningen ten oosten van de Leerschaar kijken niet uit op alleen maar zijkanten van woonpercelen en de Oliesteent loopt in het westen niet alleen langs zijkanten. Het contrast tussen de woonstraten (zijkanten versus lange bebouwingswanden) wordt minder groot.

De witte (vierkante) vlakjes in de dakvlakken van de aaneengebouwde woningen (zie afbeelding 2.2) zijn accnten in de gevel met een hoogte van circa 9 meter. Bij de aaneengebouwde woningen in het centrale woonblok komen hiermee de in het bestemmingsplan 'De Els II' toegestane hogere eindwoningen te vervallen.



Afbeelding 2.2 Aangepast verkavelingsplan fasen 3 en 4

## Hoofdstuk 3     **Beleid**

### 3.1     **Rijksbeleid**

#### 3.1.1     **Nationale Omgevingsvisie**

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI), die op 11 september 2020 door de minister is vastgesteld, is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is hiermee geheel komen te vervallen.

Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan periodes van droogte, afgewisseld met extreme regenval, de zeespiegelstijging, de overgang naar duurzame energie en de ruimte die nodig is voor windmolens en zonnepanelen. Of de bouw van 1 miljoen nieuwe woningen om het woningtekort op te lossen, de groei en het bereikbaar houden van steden en plekken voor distributiecentra. Denk ook aan het versterken van onze natuur en biodiversiteit, het behoud van ons landschap en de vitaliteit van onze landbouw. Dit zijn voorbeelden van grote, ingewikkelde opgaven. Deze opgaven kunnen niet meer apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal.

Het Rijk geeft met de NOVI richting aan de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. De vier prioriteiten betreffen:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid moeten worden gemaakt. De NOVI gebruikt bij het maken van keuzes drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
3. Afwentelen wordt voorkomen.

#### *Beoordeling en conclusie*

In de NOVI zijn geen specifieke voorwaarden opgenomen voor het plangebied. Zo lang er geen sprake is van een nationaal belang zal het Rijk de beoordeling en uitvoering van ontwikkelingen dus aan de provincies en gemeenten overlaten. De uitgangspunten, die voorheen in de SVIR stonden, zijn juridisch verankerd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro is aangegeven welke gebieden, of projecten, van nationaal belang zijn en aanvullende toetsing behoeven.

Om te bepalen of sprake is van strijdigheid met de belangen uit de NOVI dient daarom verder te worden getoetst aan het Barro.

#### 3.1.2     **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

##### *Toetsingskader*

Op 17 december 2011 is de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte gedeeltelijk in werking getreden. Deze nieuwe AMvB Ruimte heeft de eerdere ontwerp AMvB Ruimte 2009 vervangen. Juridisch wordt de AMvB Ruimte aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro is op 1 oktober 2012 geactualiseerd en is vanaf die datum geheel in werking getreden. Met de inwerkingtreding van het Barro naast het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), is de juridische verankering van de uitgangspunten, die voorheen in de SVIR stonden, compleet. Onderdelen en/of artikelen in het

Barro blijven ook naast de NOVI gelden.

In het Barro zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het Barro is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de ontwerp AMvB Ruimte die eind 2009 is aangeboden en deels uit nieuwe onderwerpen. Per onderwerp worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen.

Het Barro draagt bij aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang en "vermindering van de bestuurlijke drukte". Belemmeringen die de realisatie van de genoemde projecten zouden kunnen frustreren of vertragen, worden door het Barro op voorhand onmogelijk gemaakt.

Daar staat tegenover dat de regelgeving voor lagere overheden weer wat ingewikkelder is geworden. Gemeenten die een bestemmingsplan opstellen dat raakvlakken heeft met één of meer belangen van de projecten in het Barro, zullen nauwkeurig de regelgeving van het Barro moeten controleren. Het Barro vormt daarmee een nieuwe, dwingende checklist bij de opstelling van bestemmingsplannen. In het Barro zijn de projecten van nationaal belang beschreven. Deze projecten zijn in beeld gebracht in de bij het Barro behorende kaarten.

#### *Beoordeling en conclusie*

Het Barro bevat geen verplichtingen specifiek voor dit plangebied. De planlocatie is niet gelegen in één van de aangewezen projectgebieden van het Barro. Hiermee zijn de bepalingen uit het Barro niet van toepassing op de planlocatie. De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de voorschriften uit het Barro.

### **3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking**

#### *Toetsingskader*

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis bij het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

In de gewijzigde Ladder is alleen bij stedelijke ontwikkelingen buiten stedelijk gebied een uitgebreide motivering nodig. Hierbij spelen twee vragen een belangrijke rol:

- Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
- Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Als de stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet op grond van artikel 3.1.6 lid 2 Bro worden gemotiveerd waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol.

#### *Beoordeling en conclusie*

Om te beoordelen of een ontwikkeling Ladderplichtig is, wordt gekeken naar nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling op het gebied voor wonen wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

In voorliggend bestemmingsplan worden maximaal 66 woningen toegestaan. Binnen het plangebied zijn ingevolge het vigerende bestemmingsplan De Els II al 35 woningen toegestaan. Het plangebied ligt

binnen het bestaand stedelijk gebied (zie paragraaf 3.2.2) en is in de gemeentelijke structuurvisie aangeduid als inbreidingslocatie.

Uit de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose blijkt dat in de gemeente Loon op Zand tot en met 2030 nog 965 woningen moeten worden gebouwd. De woningbouwlocatie De Els II is één van de locaties waar kan worden voorzien in deze behoefte.

## **3.2 Provinciaal en regionaal beleid**

### **3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant**

Vooruitlopend en anticiperend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet in 2024 hebben Provinciale Staten op 14 december 2018 de Brabantse omgevingsvisie vastgesteld. Met deze omgevingsvisie geeft de provincie richting aan wat zij voor Brabant wil bereiken en biedt daarmee handvatten voor haar handelen in de praktijk.

De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste provinciale ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Conform de Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdpunten: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Daarnaast geeft de Omgevingsvisie ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. De visie zal komende jaren nader worden uitgewerkt in diverse programma's. Inmiddels is er ook een omgevingsverordening vastgesteld, waarop nader wordt ingegaan in de volgende paragraaf.

#### Planspecifiek

De omgevingsvisie bevat geen specifieke ambities voor het plangebied.

### **3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant**

#### *Toetsingskader*

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De Interim omgevingsverordening is een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet in 2024. Hierin worden de bestaande verordeningen over de fysieke leefomgeving samengevoegd tot één Interim omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Enkele inhoudelijke wijzigingen zijn echter wel aangebracht. Op hoofdlijnen gaat het om:

- een meer gebruikersvriendelijke opbouw met regels die per gebruikersgroep (burgers en bedrijven, gemeenten, waterschap) bij elkaar staan en minder losse bijlagen;
- aanpassingen waardoor de regels straks beter passen in het systeem van de omgevingswet;
- aanpassingen vanwege de vastgestelde omgevingsvisie, zoals de nieuwe manier van samenwerken en meer inzet op omgevingskwaliteit.

Zo wordt onderscheid gemaakt tussen rechtstreeks werkende regels voor burgers en bedrijven en instructieregels voor gemeenten. De instructieregels voor gemeenten hebben tot doel dat de gemeenteraad de, in de omgevingsverordening opgenomen, voorwaarden betreft bij de vaststelling van een bestemmingsplan. Vooruitlopend op de Omgevingswet richten de instructieregels zich op een evenwichtige toedeling van functies (in plaats van het bestemmen van ontwikkelingen). Dit betekent dat de regels ook vanuit functies (van gebieden) zijn opgebouwd. Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving (in plaats van een goede ruimtelijke kwaliteit).

De provincie wil de omgevingskwaliteit van Brabant bevorderen, in combinatie met een veilige en gezonde leefomgeving. Bij omgevingskwaliteit gaat het om de kwaliteit van een plek of gebied, die wordt bepaald door een goed samenspel van herkomstwaarde, belevingswaarde, gebruikswaarde en

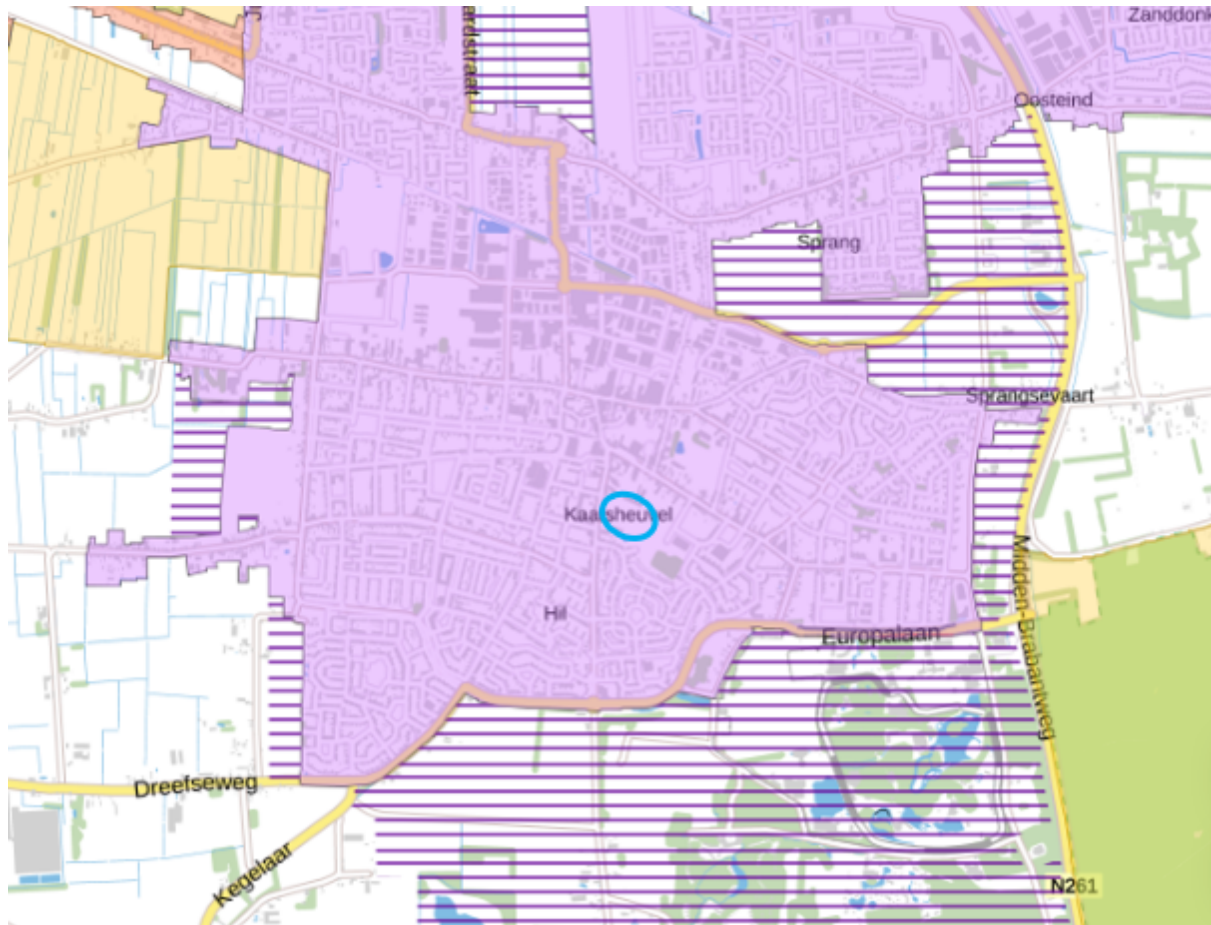
toekomstwaarde.

Op de kaart bij de omgevingsverordening wordt onderscheid gemaakt in 'Stedelijk gebied' en 'Landelijk gebied'.

#### *Beoordeling en conclusie*

Kaatsheuvel is aangewezen als concentratiegebied binnen het 'Stedelijk gebied'. Voor het bouwen van woningen binnen het 'Stedelijk gebied' geldt als voorwaarde dat dit past binnen de regionale afspraken die over wonen zijn gemaakt. Het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik staat hierbij centraal en is uitgangspunt voor elke stedelijke ontwikkeling. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen in beginsel plaatsvindt binnen het 'Stedelijk gebied' en dat de ruimte binnen het 'Stedelijk gebied' zo goed als mogelijk wordt benut.

De beoogde woningbouwontwikkeling past binnen de regionale afspraken die gemaakt zijn over woningbouw en er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.



Afbeelding 3.2 Uitsnede kaart Stedelijke ontwikkeling en erfgoed

### 3.2.3 Perspectief op Wonen

In 2020 is de 'Actualisatie bevolkings-, huishoudens en woningbehoefteprognose' ook wel de prognoses van de Provincie Noord-Brabant gepubliceerd. Hieruit blijkt dat de gemeente Loon op Zand de komende jaren een groeigemeente zal zijn. Ten aanzien van de oude prognoses, zijn de nieuwe prognoses bijgesteld en is er kwantitatief meer ruimte ontstaan in het woningbouwprogramma. Verder heeft de Provincie de Brabantse Agenda Wonen opgesteld. In deze agenda staan de kwantitatieve en kwalitatieve opgave voor de komende jaren weergegeven. Verder zet de provincie Noord-Brabant met name in op binnenstedelijke ontwikkelingen. Op basis van de provinciale prognoses en de Brabantse Agenda Wonen, worden jaarlijks regionale afspraken gemaakt. Deze afspraken worden vastgesteld in het 'Perspectief op Wonen en Woningbouw'. De afspraken gaan zowel over het toevoegen van kwaliteit als kwantiteit.

Nadrukkelijk advies van de provincie Noord-Brabant is om maximaal 70% van de woningen vast te leggen in de harde plancapaciteit, zodat gemeenten kunnen inspelen op actuele ontwikkelingen. Op 1 januari 2021 bevatte de woningvoorraad van de gemeente Loon op Zand 10.478 woningen.

Volgens de nieuwe bevolkings- en woningbehoefteprognose die medio september 2020 gepubliceerd zijn door de provincie Noord-Brabant, dient de woningvoorraad binnen de gemeente Loon op Zand tot en met 2030 toe te nemen met 965 woningen.

## 3.3 Gemeentelijk beleid

### 3.3.1 Structuurvisie

#### *Toetsingskader*

Op 5 maart 2015 stelde de raad van de gemeente Loon op Zand de structuurvisie "Loon op Zand 2030, de recreatieve kamer in het hart van Brabant" vast. De structuurvisie bevat de ruimtelijke ambities van de gemeente Loon op Zand en vormt het kader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Aangegeven is wat belangrijk is om te behouden en wat nodig is om te versterken op het gebied van bijvoorbeeld woningbouw, recreatieve ontwikkelingen en de leefbaarheid in de kernen. In de structuurvisie zijn voor de belangrijkste ambities en projecten uitgangspunten geformuleerd.

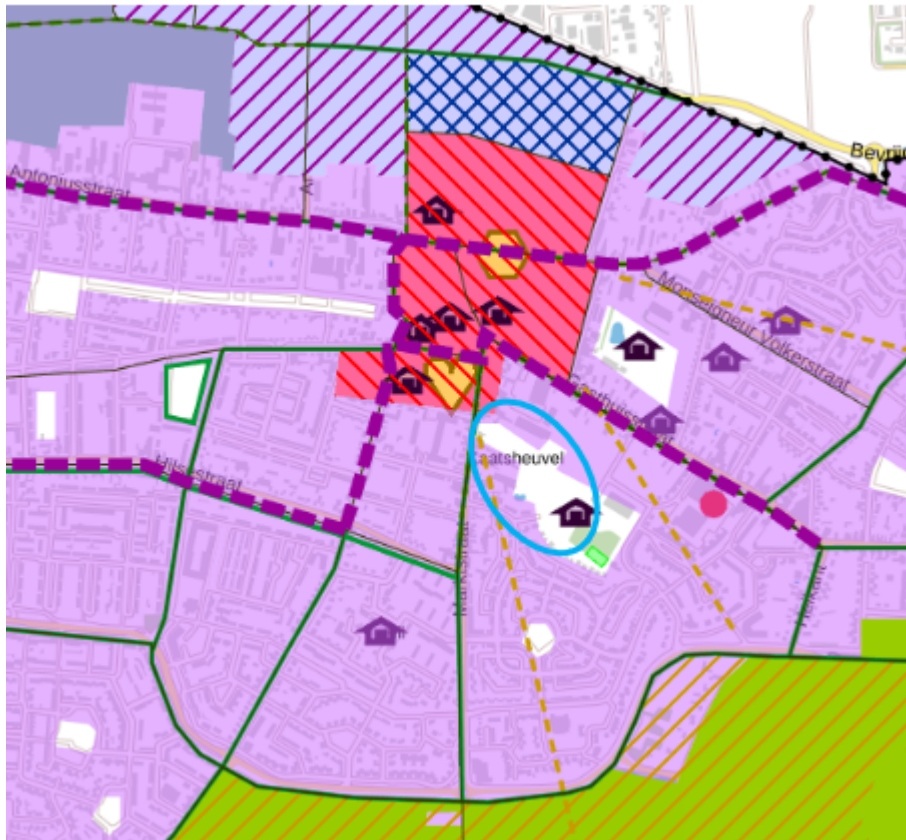
De structuurvisie bestaat uit twee delen. Deel A bevat de visie op hoofdlijnen voor de middellange termijn (tot 2030). Deel B bestaat uit een uitvoeringsprogramma, een 'projectenplan', dat flexibel van aard is en periodiek kan worden aangepast.

De visie gaat uit van een hoofdambitie: behouden en waar mogelijk versterken van de bestaande kwaliteiten en het op adequate wijze inspelen op trends en ontwikkelingen. De belangrijkste ambities in relatie tot onderhavig plan zijn gericht op:

- behouden en versterken van de eigen identiteit van groene en recreatieve gemeente, met alle positieve kenmerken van het streekgebied van Midden-Brabant;
- behouden en versterken van het contrast met de nabij gelegen stedelijke gebieden: de landelijke en groene gemeente Loon op Zand als groene voortuin van de omliggende steden;
- verruimen van het aanbod aan kwalitatief aantrekkelijke woonmilieus;
- behoud van de eigen karakteristiek van de kernen Kaatsheuvel, Loon op Zand en De Moer.

#### *Beoordeling en conclusie*

Het plangebied is aangeduid als 'vastgelegde inbreidingslocatie'. Zie hieronder een uitsnede van de structuurvisie kaart 'Loon op Zand 2030'.



Afbeelding 3.3 Uitsnede structuurvisie kaart Loon op Zand 2030

Over De Els staat in de structuurvisie het volgende:

De Els wordt omsloten door de Gasthuisstraat, Heikant, Europalaan en de Marktstraat. Het gebied valt op te splitsen in twee delen:

- het noordelijke deel met daarbij bebouwing aan de Gasthuisstraat en de Marktstraat en daartussen een aantal groengebieden;
- het zuidelijke deel waar de afgelopen jaren nieuwbouw is gerealiseerd. Hierin zijn vooral huizen gevestigd voor senioren en koopwoningen in de middeldure en dure sectoren.

Het karakter van de twee delen verschilt sterk van elkaar. In het zuidelijke deel is sprake van een modern karakter door de woningbouw die er de afgelopen jaren is gerealiseerd. Bovendien ligt hier een onbebouwd terrein waar woningbouw is voorzien (de Els II).

Het plangebied betreft het westelijke deel van het in de structuurvisie genoemde onbebouwde terrein. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in bouwtitels voor de woningen in de laatste fasen van deze binnen de structuurvisie Loon op Zand 2030.

### 3.3.2 Gewijzigde structuurvisie

De gemeenteraad van Loon op Zand heeft op 8 maart 2018 de structuurvisie 'Loon op Zand 2030, 1e herziening' vastgesteld. In de herziening is de regeling met betrekking tot glastuinbouw zoals opgenomen in de structuurvisie van 2015, verduidelijkt. De herziening heeft derhalve geen betekenis voor de ontwikkeling van woningen binnen het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan.

### 3.3.3 Woonvisie

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

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

Het woningbouwplan en de woningtypen sluiten aan bij de uitgangspunten uit de woonvisie. De woningen worden gebouwd volgens de energieprestatie-eisen zoals opgenomen in BENG.

### 3.3.4 Monitor Woningbouwprogramma

Sinds 2012 wordt jaarlijks een Quickscan Woningbouwprogramma opgesteld. Vanaf 2018 wordt dit Monitor (Quickscan) genoemd. Deze Monitor geeft het kader aan waarbinnen de woningbouwprogrammering kan worden opgesteld en gerealiseerd. Tevens geeft het een doorkijk naar wensen en behoeften ten opzichte van de plannen en worden trends en ontwikkelingen benoemd. Ook staat een aantal planontwikkelingen benoemd waar op termijn rekening mee moet worden gehouden. De Monitor bevat het woningbouwprogramma voor de komende jaren en vormt het woningbouwhandvat voor de komende jaren. De woningbouwopgave uit de Brabantse Agenda Wonen (zie paragraaf 3.2.3) is hierbij leidend.

Nieuwe initiatieven (in de vrije sector) dienen een toevoeging te zijn op de behoefte. Hierbij geldt ook dat inbreiding voor uitbreiding gaat. In Kaatsheuvel is behoefte aan woningen voor alle doelgroepen, maar met name voor starters en senioren.

In het voorliggende bestemmingsplan worden woningen gebouwd op een locatie die al vele jaren is aangewezen als inbreidingslocatie en als zodanig is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma. Binnen het plangebied wordt een groot aantal betaalbare aaneengebouwde woningen gebouwd, alsmede patiowoningen die gelet op een volledig woonprogramma op de begane grond geschikt zijn voor senioren.

#### *Levensloopbestendige woningen*

De gemeente Loon op Zand streeft er bij de bouw van nieuwe woningen naar dat deze een certificaat WoonKeur krijgen. Een belangrijk aspect is dat een WoonKeur-woning levensloopbestendig is, hetgeen wil zeggen dat als een bewoner iets komt te mankeren, hij/zij niet gedwongen is om die reden te verhuizen.

Om de woningen, die worden gebouwd in De Els II, te kunnen uitbreiden of verbouwen zodat een slaapkamer op de begane grond kan worden gerealiseerd, bevat de bestemming Wonen een mogelijkheid om via afwijking een aanbouw mogelijk te maken dieper dan de maximaal toegestane 4 meter uit de achtergevel.

## Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

### 4.1 MER beoordeling

#### 4.1.1 Algemeen

De nationale m.e.r.-regelgeving is een uitvloeisel van een tweetal Europese richtlijnen: de m.e.r.-richtlijn en de smb-richtlijn (Strategische milieubeoordeling). De implementatie van deze Europese richtlijnen is aan te treffen in:

- paragraaf 2.2, hoofdstuk 7 en paragraaf 14.2 van de Wet milieubeheer;
- het Besluit milieueffectrapportage (hierna: Besluit m.e.r.).

Deze wetgeving tezamen bepaalt of voor een project of plan een MER (Milieueffectrapport) moet worden opgesteld. Daarbij is het allereerst van belang te kijken of in de betreffende ontwikkeling een activiteit is opgenomen als genoemd in de bijlage van het Besluit m.e.r.

In de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. Het onderscheid tussen deze twee bijlagen is dat er voor categorieën uit bijlage C direct sprake is van een m.e.r.-plicht, wanneer de activiteiten de genoemde drempelwaarden overstijgen. Bij projecten met een programma boven de drempelwaarden in bijlage D moet eerst beoordeeld worden of er een m.e.r. noodzakelijk is. Dat geldt ook voor projecten die vallen onder een categorie in bijlage D, met een programma onder de drempelwaarde, al is de omvang en opbouw van een dergelijke beoordeling bij die laatste gevallen vormvrij. Voor projecten die vallen onder bijlage D is dus pas na het uitvoeren van een (vorm-vrije) m.e.r.-beoordeling duidelijk of er een MER moet worden opgesteld.

#### 4.1.2 Onderzoek en conclusie

De nieuwbouw van maximaal 66 woningen, kan worden gekwalificeerd als "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen", zoals bedoeld in onderdeel D.11.2 van bijlage van het Besluit m.e.r. Bij die activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Het project valt ruimschoots binnen de gestelde drempelwaarden. Het bevoegd gezag moet nagaan of er zodanige belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn te verwachten dat er een m.e.r.-beoordeling of milieueffectrapport (MER) noodzakelijk is. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen activiteit en de ligging van het plangebied binnen de bebouwde kom van Kaatsheuvel worden er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Daarom hoeft er geen MER te worden opgesteld. In Bijlage 1 is een aanmeldnotitie opgenomen waarin het voorgaande is onderbouwd. Op basis van deze aanmeldnotitie heeft het bevoegd gezag in december 2023 besloten dat er geen m.e.r.-procedure hoeft te worden doorlopen en er geen MER hoeft te worden opgesteld.

## 4.2 Bedrijven en milieuzonering

### 4.2.1 Wet- en 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 tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied | Richtafstand tot 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                                       |

Tabel 4.1 Richtafstanden VNG-handreiking '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 onderzoek noodzakelijk.

### 4.2.2 Onderzoek en conclusie

Binnen het plangebied is sprake van het omgevingstype rustige woonwijk.

Op het adres Marktstraat 27-29 is detailhandel toegestaan. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter. De kortste afstand van het plangebied tot de rand van dit perceel bedraagt 10. De woning wordt gebouwd op een afstand van 20 meter. De gebruiksmogelijkheden op het perceel Marktstraat 27-29 vormen geen belemmering voor de nieuwe woningen binnen het plangebied.

Op enkele andere percelen grenzend aan het plangebied zijn bedrijven toegestaan en aanwezig. Het betreft Marktstraat 61 en 71, Marktstraat 25 A t/m E (hierna 25) en Gasthuisstraat 28, waar bedrijven in

de categorieën 1 en 2 zijn toegestaan. Aanvullend is op het adres Marktstraat 61 een houtopslag toegestaan.

Voor de bedrijfspercelen geldt een richtafstand van 30 meter. Binnen de contour van 30 meter van het perceel Marktstraat 71 worden geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt. In het voorliggende bestemmingsplan worden wel bouwmogelijkheden geboden voor nieuwe woningen op kortere afstand van de andere drie bedrijfspercelen. Van de hiervoor genoemde milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar vormt voor de bedrijfsactiviteiten die plaatsvinden op deze drie percelen geluid de maatgevende factor. Deze wordt aan de Marktstraat 61 veroorzaakt door de bedrijfsactiviteiten (in en buiten de gebouwen) en voertuigbewegingen in de buitenruimte, bij Marktstraat 25 en Gasthuisstraat 28 met name door voertuigbewegingen omdat het hier bedrijfsverzamelgebouwen betreft waar bedrijven van categorieën 1 en 2 zijn gevestigd. Voor beide situaties is middels een akoestisch onderzoek op basis van representatieve bedrijfsomstandigheden de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen bepaald. Voor zover aan de orde zijn geluidbeperkende maatregelen opgenomen in de planregels. Hierna wordt daar nader op ingegaan.

#### *Marktstraat 25 en Gasthuisstraat 28*

In april 2023 is door middel van een akoestisch onderzoek de geluidbelasting op de gevels van de nieuw te realiseren woningen berekend vanwege industrielawaai als gevolg van de bedrijven aan de Marktstraat 25 en Gasthuisstraat 28 (zie Bijlage 2). In het onderzoek is rekening gehouden met de reeds aanwezige geluidscherm van 2,5 meter op de erfgrens, waarvan de instandhouding als voorwaardelijke verplichting is opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan. Ook is als uitgangspunt gehanteerd dat in de derde bouwlaag (de ruimte onder de kap) geen geluidgevoelige ruimte wordt gerealiseerd.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat ten gevolge van het bedrijf aan de Gasthuisstraat 28 de richtwaarde van 45 dB(A) (ruimtelijk spoor) op de zijgevel van de beoogde vrijstaande woning op het kavel aangrenzend aan het perceel Gasthuisstraat 28 wordt overschreden. De geluidbelasting bedraagt hier 51 dB(A) etmaalwaarde op de eerste verdieping. De avondperiode is hierbij de maatgevende periode voor de etmaalwaarde.

De geluidnorm van 50 dB(A) uit het Activiteitenbesluit milieubeheer (milieuspoor) wordt hier met 1 dB(A) overschreden. De overschrijding wordt veroorzaakt door rijdende personenauto's.

Ten gevolge van het bedrijf aan de Marktstraat 25 wordt de richtwaarde van 45 dB(A) (ruimtelijk spoor) overschreden op de eerste verdieping van de eindwoning direct ten zuiden van het bedrijf (aan de zijde van de Marktstraat). De geluidbelasting is hier ten hoogste 47 dB(A). De nachtperiode is maatgevend voor de etmaalwaarde. De geluidnorm van 50 dB(A) uit het Activiteitenbesluit milieubeheer (milieuspoor) wordt hier niet overschreden.

Ook is er sprake van een overschrijding op de eindwoning binnen het bouwvlak ten zuidoosten van het bedrijf en op de hiervoor genoemde vrijstaande woning achter Gasthuisstraat 28. De geluidbelasting is het hoogst op de zijgevel van de beoogde vrijstaande woning en bedraagt hier 56 dB(A). De nachtperiode is maatgevend voor de etmaalwaarde. De overschrijding vindt plaats op de eerste verdieping en dus niet op begane grondniveau. De geluidnorm van 50 dB(A) uit het Activiteitenbesluit milieubeheer (milieuspoor) zodat sprake is van een overschrijding van ten hoogste 6 dB(A). Deze wordt veroorzaakt door transportbewegingen met een vrachtwagen.

De gecumuleerde geluidbelasting overschrijdt de richtwaarde van 45 dB(A) op in totaal vijf woningen. De overschrijding vindt hoofdzakelijk plaats op de eerste verdieping.

Voor wat betreft het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Alle woningen beschikken over een geluidluwe gevel of een geluidluwe buitenruimte. Ook wordt in de woningen - met de minimale eis van 20 dB(A) voor de geluidwering - voldaan aan een geluidnorm van 35 dB(A). De enige uitzondering hierop is wederom de beoogde vrijstaande woning. Met een geluidbelasting van 56 dB(A) op de zijgevel, dient de karakteristieke geluidwering 21 dB(A) te bedragen. Dit is 1 dB(A) hoger dan de minimumeis uit het Bouwbesluit. Woningen met een gebalanceerd ventilatiesysteem met mechanische toe- en afvoer voldoen hier altijd aan.

De richtwaarde voor het maximale geluidniveau van 65 dB(A) in de dag-, 60 dB(A) in de avond- en 55 dB(A) in de nachtperiode (ruimtelijk spoor) wordt overschreden door het bedrijf aan de Marktstraat 25.

Desondanks wordt het woon- en leefklimaat aanvaardbaar geacht, omdat alle woningen beschikken over een gevel of buitenruimte waar wel wordt voldaan aan de richtwaarden. Deze gevel of buitenruimte is daarmee te beschouwen als geluidluw.

In het Activiteitenbesluit zijn geluidnormen opgenomen voor het maximale geluidniveau in geluidgevoelige ruimtes. Hoewel deze geluidnormen niet onverkort voor deze situatie van toepassing zijn, geven ze wel een goede indicatie voor de aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat in geluidgevoelige ruimtes in de woningen. Deze geluidnorm bedraagt 55 dB(A) in de dag-, 50 dB(A) in de avond- en 45 dB(A) in de nachtperiode. Dit betekent dat tot een maximaal geluidniveau van 65 dB(A) op de gevel (45 dB(A) nachtperiode + 20 dB(A)) sprake is van een aanvaardbaar maximaal geluidniveau in de woning. Bij twee woningen is dit niet het geval en moet op de verdieping de uitwendige gevelconstructie voorzien in een geluidwering van meer dan 20 dB(A) om ook daar een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen. Voor de zijgevels van de betreffende woningen is een bouwregel opgenomen die erop toeziet dat voor de tweede bouwlaag wordt voorzien in een karakteristieke geluidwering hoger dan 20 dB(A), om precies te zijn 31 en 22 dB(A). De woning waarvan de zijgevel moet worden voorzien van een karakteristieke geluidwering van 31 dB(A), moet de voorgevel worden voorzien van een karakteristieke geluidwering van 26 dB(A). Hiermee is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd.

#### *Marktstraat 61*

Op het bedrijfsperceel aan de Marktstraat 61 vinden in pandig houtbewerkingsactiviteiten plaats. De bedrijfsgebouwen zijn recent vernieuwd. De geluidemissie naar buiten zal beperkt zijn, temeer omdat er ook gebruik wordt gemaakt van een motorafzuiging met interne circulatie. Bovendien vinden de werkzaamheden alleen in de dagperiode plaats, waardoor de hinderbeleving in de omgeving minder zal zijn dan wanneer ook 's-avonds en/of 's-nachts aan houtbewerking wordt gedaan.

Op het buitenterrein wordt eenmaal per week geladen en gelost. De maximale geluidniveaus ("piekniveaus") die daarbij optreden, zijn vaak dermate hoog dat deze mogelijk een belemmering opleveren. Dat is in deze situatie niet het geval, omdat maximale geluidniveaus vanwege laad- en losactiviteiten tussen 07.00 en 19.00 uur niet worden getoetst aan de geluidnorm voor het maximaal geluidniveau. Mocht er vóór 07.00 uur worden gelost, dan is dat zeer incidenteel en kan hiervoor een uitzondering worden gemaakt tot maximaal 12x per jaar. Het bedrijf heeft aangegeven dat er (veel) minder dan 12x per jaar vóór 07.00 uur hout zal worden gelost.

Het bedrijf zal vanwege de laad- en losactiviteiten niet in zijn bedrijfsvoering worden belemmerd.

#### *Conclusie*

Gezien het bovenstaande vormt het omgevingsaspect 'Bedrijven en milieuzonering' geen belemmering voor de beoogde woningbouwontwikkeling binnen het plangebied.

De instandhouding van de twee reeds aanwezige geluidschermen is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels. De gemeente Loon op Zand zal maatwerkvoorschriften vaststellen voor de overschrijding van de maximale geluidwaarden uit het Activiteitenbesluit als gevolg van de bedrijfsactiviteiten op de percelen Marktstraat 25 en Gasthuisstraat 28.

## **4.3 Bodem**

### **4.3.1 Wet- en 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 bouwvergunning 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 kan opleveren 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.

#### **4.3.2 Onderzoek en conclusie**

Binnen het plangebied zijn (in aanvulling op de onderzoeken die hebben plaatsgevonden in het kader van het vigerende bestemmingsplan De Els II) diverse bodem- en asbestonderzoeken uitgevoerd. Hierna wordt kort ingegaan op de conclusies uit deze onderzoeken.

##### *Verkennd bodemonderzoek*

Door BK Ingenieurs is in november 2016 een verkennd bodemonderzoek uitgevoerd binnen het plangebied. De rapportage (d.d. 26 januari 2017) is als Bijlage 4 opgenomen. Het grootste deel van het plangebied betreft het perceel dat in het onderzoek is aangegeven als het westelijk deel.

Uit het onderzoek is gebleken dat in het westelijk deel in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan PCB, koper, kwik en lood aanwezig zijn. De ondergrond is niet verontreinigd met de onderzochte parameters. Het grondwater is licht verontreinigd met barium en/of molybdeen.

In het oostelijk deel waren in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan kwik, minerale olie, PAK en PCB aangetoond, in de ondergrond licht verhoogde gehalten aan minerale olie en PCB. De ondergrond is niet verontreinigd met de onderzochte parameters. Het grondwater is licht verontreinigd met barium.

Op basis van de aanvullende informatie en aangetroffen bijmengingen is geadviseerd om ter plaatse van de voormalige opslag chemisch afval, gronddepot en puinbijmengingen een aanvullend (asbest)onderzoek uit te voeren.

##### *Verkennd onderzoek asbest*

Naar aanleiding van de aanbevelingen uit het verkennd bodemonderzoek is door BK Ingenieurs in maart 2017 een verkennd asbestonderzoek uitgevoerd. De rapportage (d.d. 3 mei 2017) is als Bijlage 5 opgenomen.

Het verkennd asbestonderzoek heeft uitgewezen dat in het westen van het plangebied een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest aanwezig was. Het oppervlak van de verontreiniging was ingeschat op 650 m<sup>2</sup>. Om de totale omvang van de asbestverontreiniging in de bovengrond vast te stellen, dient een nader onderzoek asbest in grond te worden uitgevoerd.

##### *Nader onderzoek asbest*

Door middel van nader onderzoek in mei en juni 2017 is door BK Ingenieurs de omvang van de asbestverontreiniging in beeld gebracht. De rapportage is als Bijlage 6 opgenomen.

Uit de resultaten van het nader onderzoek kan worden geconcludeerd dat de in het verkennd onderzoek aangetoonde sterke verontreiniging met asbest zeer lokaal aanwezig is geweest. In de omliggende grond en in de onderliggende grond is geen asbest aangetoond. Ook in de grond globaal ter

hoogte van de sterke verontreiniging uit het verkennend asbestonderzoek is geen asbest aangetroffen.

De sterke verontreiniging uit het verkennende asbestonderzoek werd geheel veroorzaakt door asbestfragmenten in de grove fractie in combinatie met een geringe volume van het graafgat.

Na uitvoering van het nader onderzoek is vastgesteld dat de asbestverontreiniging niet kan worden bevestigd. Geconcludeerd wordt dat er geen sterke verontreiniging met asbest aanwezig is in het westen van het plangebied.

Het is niet noodzakelijk om voorafgaand aan eventuele werkzaamheden ter plaatse een BUS-melding te verrichten danwel een saneringsplan op te stellen.

#### *Verkennend (en aanvullend) bodemonderzoek, actualisatie verdachte deellocaties*

In het verkennend onderzoek uit 2017 wordt gesteld dat er op een deel nog sprake is van op bodemverontreiniging verdachte deellocaties die niet bij het onderzoek zijn meegenomen. Voor de gronden binnen het plangebied betreft het alleen een voormalige wasplaats. Hoewel het eerdere onderzoek geen aanleiding gaf tot vervolgacties was actualisatie hieran gewenst. Daarom is in juni 2017 door Agel adviseurs een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd op onder ander deze deellocatie. De rapportage hiervan is als Bijlage 7 opgenomen. Dit laatste onderzoek heeft uitgewezen dat vergeleken met de resultaten van 2004 er voor grond en grondwater geen significante afwijkingen zijn.

#### *Verkennend bodemonderzoek Marktstraat 41-43*

Door Verhoeven Milieutechniek is in mei 2023 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel 1154 achter Marktstraat 41-43. De rapportage (d.d. 1 juni 2023) is als Bijlage 8 opgenomen.

Tijdens het onderzoek zijn in het grondwater een sterk verhoogde gehalte voor zink en licht verhoogde gehalten voor barium en cadmium aangetoond. In de bovengrond zijn maximaal licht verhoogde gehalten voor de geanalyseerde parameters aangetoond. Het sterk verhoogde gehalte voor zink is naar alle waarschijnlijkheid toe te schrijven aan een van nature aanwezig verhoogde concentratie. Er zijn op het perceel geen bronnen bekend die een zinkverontreiniging in het grondwater hebben kunnen veroorzaken. Nader onderzoek en sanerende maatregelen zijn daarom niet noodzakelijk. De milieuhygiënische kwaliteit van het perceel is in voldoende mate onderzocht. Er bestaan geen belemmeringen voor de bouw van woningen op dit perceel.

#### *Conclusie*

De bodemkwaliteit van de locatie vormt geen belemmering voor de voorgenomen woningbouw binnen het plangebied.

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij het bouwrijp maken en/of bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is.

## **4.4 Geluid**

### **4.4.1 Wet- en regelgeving**

Het toetsingskader wordt voor het akoestisch onderzoek gevormd door de Wet geluidhinder. Het bevoegd gezag, het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Loon op Zand, heeft geen geluidbeleid opgesteld voor wegverkeerslawaaï.

In de Wet geluidhinder is bepaald dat, met uitzondering van een weg binnen een woonerf of met een maximumsnelheid van 30 km/uur, elke weg van rechtswege een zone heeft. De breedte van deze zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg. Indien de zone van de weg een overlap met het plangebied, is een akoestisch onderzoek noodzakelijk en moet de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting in acht worden genomen. Een overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting is na afweging van geluidreducerende maatregelen toegestaan tot de maximaal te ontheffen geluidsbelasting.

Wanneer op basis van overwegende bezwaren de geluidsbelasting op de geluidsgevoelige bestemming onvoldoende of niet kan worden gereduceerd, kan het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen. Bij ontheffing van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting kan een nader akoestisch onderzoek noodzakelijk zijn ten behoeve van het woon- en leefklimaat in de woning(en).

In de directe omgeving van het plan zijn ook wegen met een toegestane maximumsnelheid van 30 km/uur gelegen. Dergelijke wegen hebben volgens de Wet geluidhinder geen zone. In het kader van een goede ruimtelijke ordening en op basis van jurisprudentie is echter een akoestisch onderzoek naar het woon- en leefklimaat ten gevolge van deze wegen benodigd. De beoordeling van het woon- en leefklimaat zal plaatsvinden op basis van de Wet geluidhinder. Voor de nabijgelegen 30 km/uur wegen kunnen vanwege het ontbreken van een zone geen hogere waarden worden vastgesteld.

#### **4.4.2 Onderzoek en conclusie**

Door Econsultancy is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï verricht. De rapportage daarvan is als Bijlage 9 opgenomen.

Uit dit onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op de gevels van de toekomstige woningen in fase 4 ten hoogste 47 dB bedraagt. Op de genoemde blokken 3 en 8 bedraagt de geluidsbelasting maximaal 45 dB.

Er vindt geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB plaats. Er gelden vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

### **4.5 Luchtkwaliteit**

#### **4.5.1 Wet- en regelgeving**

Alle ontwikkelingen van de afgelopen jaren op het gebied van luchtkwaliteit hebben in 2007 geleid tot een aanpassing van de Wet milieubeheer op het gebied van de luchtkwaliteitseisen. Het Besluit en de Regeling "Niet In Betekende Mate bijdrage" zijn in 2007 in werking getreden en het Besluit luchtkwaliteit 2005 is komen te vervallen.

Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde indien:

- Een project niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (SNL) of binnen een regionaal programma van maatregelen;

#### *Het Besluit 'Niet In Betekende Mate'*

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zeer fijn stof ( $PM_{2,5}$ ), fijn stof ( $PM_{10}$ ) of stikstofdioxide ( $NO_2$ ). Dit komt overeen met 3% van  $25 \mu g/m^3$  oftewel  $0,75 \mu g/m^3$  voor zeer fijn stof en 3% van  $40 \mu g/m^3$  oftewel  $1,2 \mu g/m^3$  voor zowel fijn stof als  $NO_2$ .

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen niet de 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is. Indien een project boven de getalsmatige grenzen uitkomt, is een project in betekende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 3% bijdraagt aan de concentratie. behoort een project tot een niet in de regeling NIBM genoemde categorie, dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond op het project NIBM is.

De Regeling NIBM geeft voorts nog invulling aan de volgende relevante categorieën:

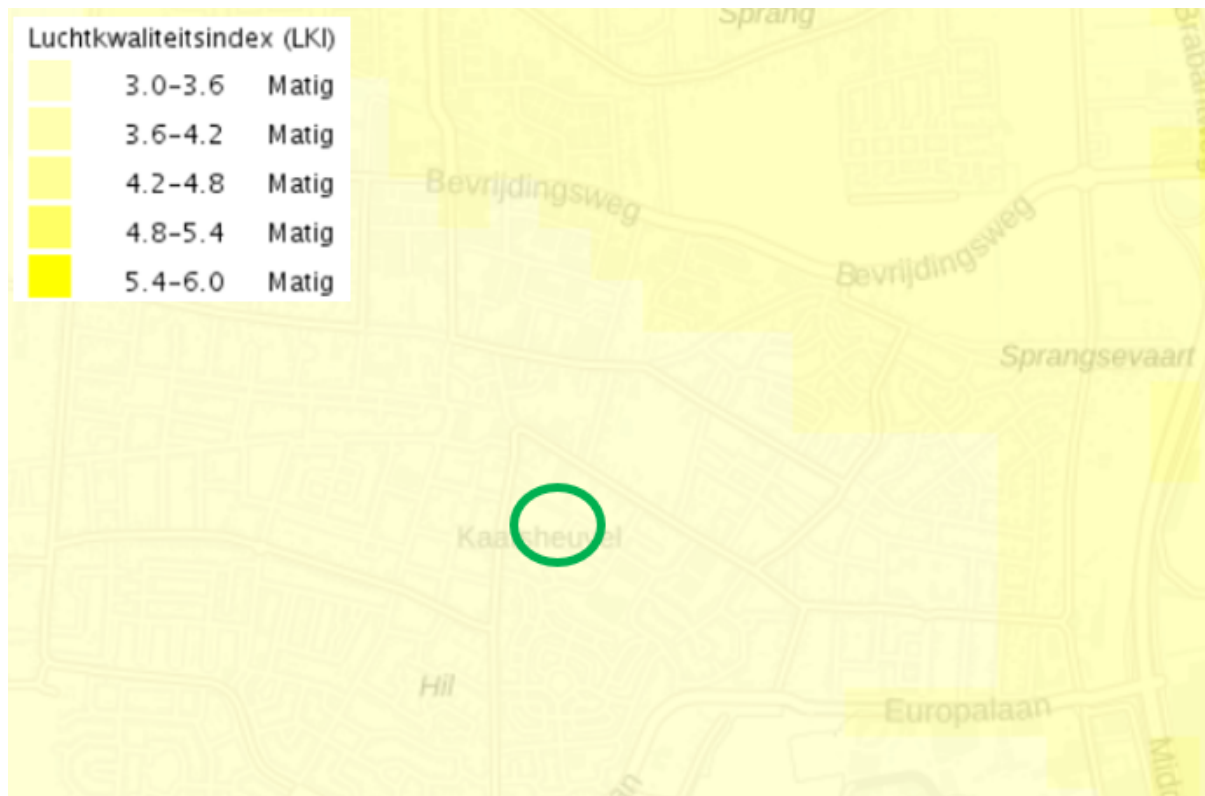
- woningbouw- en kantoorlocaties, alsmede een combinatie daarvan.

In de Regeling NIBM is opgenomen dat een plan van maximaal 1.500 woningen niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Naast toetsing aan de NIBM, moet er ook worden beoordeeld of initiatieven voorzien in een goede ruimtelijke ordening.

#### 4.5.2 Onderzoek en conclusie

Dit bestemmingsplan betreft een ruimtelijke ontwikkeling die vele malen kleiner is dan 1.500 woningen met één ontsluitingsweg. De ontwikkeling zal dan ook 'niet in betekende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

De Atlas Leefomgeving hanteert voor de provincie Noord-Brabant gezondheidskaarten. Op deze gezondheidskaarten is de luchtverontreiniging door zeer fijn stof ( $PM_{2,5}$ ), fijn stof ( $PM_{10}$ ) en stikstofdioxide ( $NO_2$ ) in beeld gebracht. Deze kaarten zijn gemaakt met behulp van de Gezondheids Effect Screening (GES)-methode. Deze methode geeft een kwalificatie van de milieugezondheidskwaliteit, uitgedrukt in scores van 0 (zeer goede milieugezondheidskwaliteit) tot en met 8 (zeer onvoldoende milieugezondheidskwaliteit). Deze scores zijn gebaseerd op de kennis over de relatie tussen blootstelling en gezondheidsrisico's. De GES-kaarten zijn een hulpmiddel om snel inzichtelijk te krijgen waar de knelpunten liggen van luchtverontreiniging.



Afbeelding 4.1 Uitsnede kaart Luchtkwaliteit (bron: Atlas Leefomgeving) met plangebied groen omcirkeld

Voor het plangebied is voor  $NO_2$ ,  $PM_{2,5}$  en  $PM_{10}$  een score van toepassing die staat voor een matige milieugezondheidskwaliteit.

Ter hoogte van het plangebied bedroegen de concentraties  $NO_2$  en  $PM_{10}$  in 2020 beiden minder dan  $20 \mu g/m^3$  waarmee wordt voldaan aan de grenswaarden. De concentratie  $PM_{2,5}$  bedroeg in 2020 minder dan  $13 \mu g/m^3$  en zit daarmee ook beneden de grenswaarde. Het toevoegen van 66 woningen zal niet leiden tot een toename van de concentratie van 3% of meer.

Nader onderzoek is gelet op het voorgaande niet noodzakelijk.

## **4.6 Externe veiligheid**

### **4.6.1 Wet- en 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 spoorwegemplacements waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. 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 de Gasunie zijn het meest relevant.

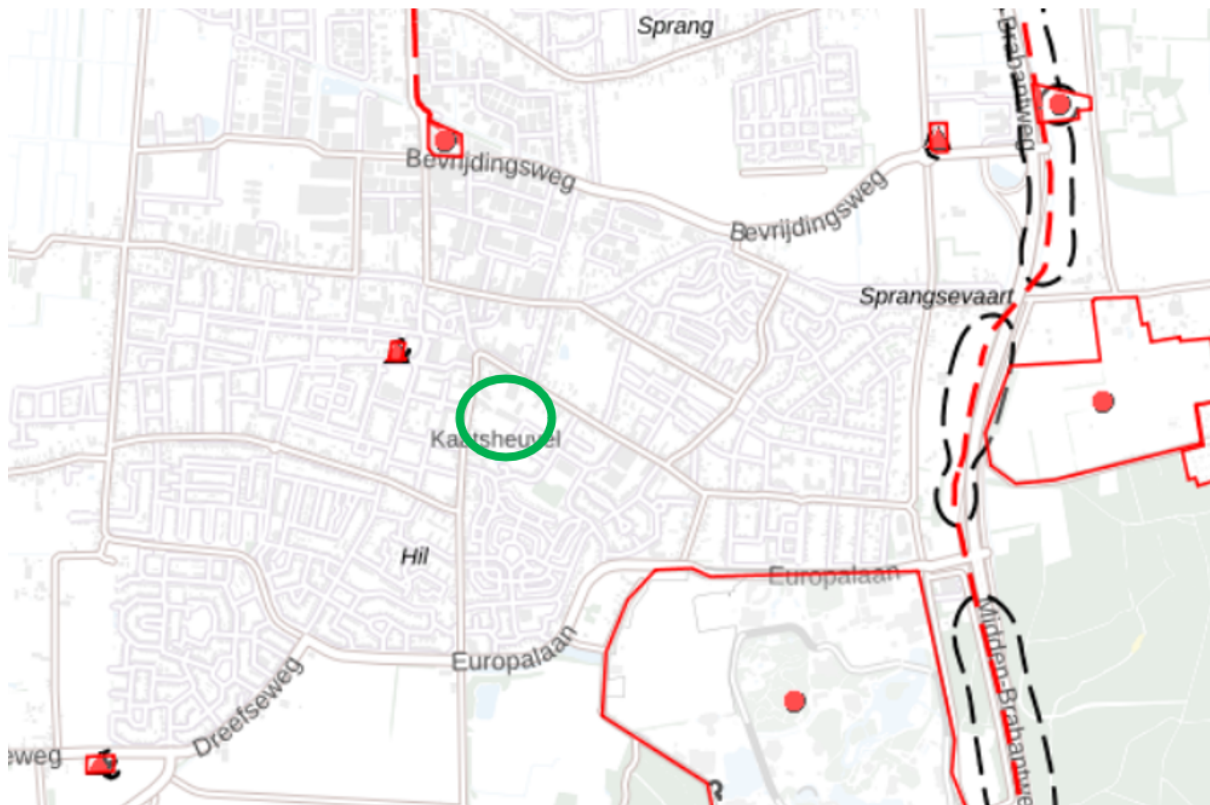
Op 1 april 2015 is de regeling 'Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' in werking getreden. Het Basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van infrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

In de Beleidsvisie Externe Veiligheid (Regionale Milieudienst West-Brabant, 2010) beschrijft de gemeente Loon op Zand de ambitie voor de externe veiligheid. Deze is omschreven als: 'De gemeente Loon op Zand wil zorgen voor een blijvend maatschappelijk aanvaardbare risicosituatie voor burgers in relatie tot activiteiten met gevaarlijke stoffen in de omgeving'.

### **4.6.2 Onderzoek en conclusie**

Onderstaande afbeelding is een uitsnede van de kaart Veiligheid (Atlas Leefomgeving) nabij het plangebied. De planlocatie is aangeduid met een groene cirkel. De grondgebonden woningen, zoals toegestaan binnen het plangebied, worden aangemerkt als kwetsbaar objecten.

Op ruim 450 meter is bij het Shell tankstation aan de Berndijksestraat een lpg vulpunt aanwezig. De afstand tot de N261 is circa 1,3 km. Uit de kaart Veiligheid blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen een invloedsgebied van een inrichting met gevaarlijke stoffen, noch van een leiding.



*Afbeelding 4.2 Uitsnede kaart Veiligheid (bron: Atlas Leefomgeving) met plangebied groen omcirkeld*

Vanwege toxische scenario's ligt het plangebied in het invloedsgebied van A59. Transporten ten behoeve van de bevoorrading van tankstations (met of zonder LPG) over secundaire wegen worden veelal niet op de risicokaart afgebeeld, omdat het aantal transporten dusdanig laag is dat het risico verwaarloosbaar klein is. Op circa 300 meter ten westen van het plan is aan de Berndijksestraat een tankstation met LPG aanwezig. De bevoorradingsroute is niet bekend, al is het in theorie mogelijk om vanaf de N261 via de Europalaan en Marktstraat het tankstation te benaderen. Het plan is op korte afstand tot de Marktstraat gelegen. Er is theoretisch gezien dan wel sprake van een mogelijk scenario 'fakkelbrand' of 'BLEVE'. Om die reden is een verantwoording van het groepsrisico nodig. Hiervoor kan worden volstaan met de Standaard Verantwoording Groepsrisico 2019 (zie Bijlage 10) en het standaardadvies van de Veiligheidsregio (Bijlage 11) van toepassing.

Gezien het voorgaande kan worden gesteld dat met de voorgenomen ontwikkeling geen belemmeringen op het gebied van externe veiligheid optreden.

## 4.7 Flora en fauna

### 4.7.1 Wet- en regelgeving

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. De Wet natuurbescherming ziet zowel op de bescherming van waardevolle gebieden (waaronder de Natura 2000-gebieden) als op de bescherming van planten- en diersoorten. Voor gebieden die deel uitmaken van het NatuurNetwerk Nederland (NNN, voorheen de ecologische hoofdstructuur) is daarnaast sprake van planologische bescherming. Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of beschermde planten- en diersoorten. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving.

#### **4.7.2 Onderzoek en conclusie**

In het kader van de Wet natuurbescherming is nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de beoogde ingreep opzettelijk worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dat dieren opzettelijk worden verontrust, verjaagd of gedood. Verder is er gekeken of er invloeden zijn die leiden tot een verminderde geschiktheid als foerageergebied waarbij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook vaste rust- en verblijfplaatsen niet langer kunnen functioneren.

Begin 2021 is daarom een quickscan flora en fauna uitgevoerd door Econsultancy. De rapportage (d.d. 25 april 2022) daarvan is als Bijlage 12 opgenomen. Hierna zijn de belangrijkste conclusies opgenomen.

##### *Soortbescherming*

Voor de algemene broedvogelsoorten, die binnen het plangebied zijn te verwachten, geldt dat er geen overtredingen zullen plaatsvinden met betrekking tot deze soorten, indien het groen en het snoeiafval buiten het broedseizoen wordt verwijderd.

Gelet op de mogelijkheden voor verblijfplaatsen van vleermuizen in de directe omgeving van het plangebied is overtreding van de Wet natuurbescherming te vermijden door verlichtingstoename in de richting van nabijgelegen bebouwing en groenvoorzieningen te voorkomen.

Vanwege op de geschiktheid van het plangebied voor marterachtigen, is aanvullend onderzoek noodzakelijk om de daadwerkelijke functie van het gebied voor marterachtigen te kunnen vaststellen. Door de ingreep kan zowel potentieel landhabitat als voorplantingswater van de rugstreeppad worden vernietigd. Ook zijn binnen het plangebied mogelijk geschikte waardplanten aanwezig voor de beschermde mindersoort teunisbloempijlstaart. Voor de rugstreeppad en teunisbloempijlstaart dient door aanvullende onderzoek de aanwezigheid binnen het plangebied wordt vastgesteld of uitgesloten.

Tot slot kunnen op het braakliggend ruigteterrein binnen het plangebied beschermde vaatplanten voorkomen. Middels aanvullend onderzoek gedurende het bloeiseizoen dient de aanwezigheid dan wel de afwezigheid te worden vastgesteld.

##### *Gebiedsbescherming*

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000 en maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Loonse en Drunense duinen, bevindt zich op circa 2 kilometer afstand. Het meest nabijgelegen natuurnetwerk bevindt zich circa 1,4 kilometer ten westen van het plangebied. Daarnaast bevindt zich op circa 2,4 kilometer ten noorden van het plangebied het Natura 2000-gebied Langstraat.

De wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland zullen door de beoogde woningbouwontwikkeling in combinatie met de afstand niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het Natuurnetwerk Nederland wordt niet noodzakelijk geacht.

Het plangebied ligt wel binnen de invloedssfeer van de Natura-2000 gebieden Loonse en Drunense duinen en Langstraat. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. In onderhavig geval dient enkel een extern effect als gevolg van stikstofdepositie te worden onderzocht.

##### *Houtopstanden*

Ten aanzien van houtopstanden zijn overtredingen niet aan de orde.

#### **4.7.3 Aanvullend onderzoek en conclusie**

##### *Aanvullend onderzoek soorten*

Het aanvullend onderzoek is uitgevoerd door Maasarend. De rapportage daarvan is als Bijlage 13 opgenomen. Hierna zijn de belangrijkste conclusies opgenomen.

Tijdens het aanvullend onderzoek zijn er geen beschermde marterachtigen op beeld vastgelegd of sporen van beschermde marterachtigen aangetroffen binnen het plangebied. Hoge aantallen prooidieren

ontbreken eveneens. Ook zijn rugstreeppad of sporen van rugstreeppad niet aangetroffen in het plangebied.

Er zijn binnen het plangebied of in de directe omgeving geen rupsen van of geschikte waardplanten voor teunisbloempijlstaart aangetroffen noch beschermde vaatplanten waargenomen.

#### *Aanvullend onderzoek gebiedsbescherming*

Door Econsultancy is in oktober 2024 een onderzoek uitgevoerd naar de stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden. De rapportage daarvan is als Bijlage 14 opgenomen.

Het projecteffect op de Natura 2000-gebieden ten gevolge van zowel de gebruiks- als aanlegfase is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Er is derhalve geen vergunning Wet natuurbescherming benodigd voor het aspect stikstof.

Het dichtstbijzijnde onderdeel van het Natuurnetwerk Brabant (NNB) ligt op 1,4 kilometer afstand ten van het plangebied. Vanwege deze afstand is het niet te verwachten dat de voorgenomen ontwikkeling een negatief effect zal hebben op de natuurwaarden in het NNB.

#### *Conclusie*

Gezien het bovenstaande zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten op beschermde soorten en natuurgebieden. Er worden geen bepalingen uit de Wet natuurbescherming overtreden. Het is ook niet noodzakelijk om mitigerende en/of compenserende maatregelen te treffen voor beschermde soorten.

## **4.8 Water**

### **4.8.1 Wet- en regelgeving**

#### *Kaderrichtlijn Water*

De Kaderrichtlijn water is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

#### *Het Nationaal Water Programma 2022-2027*

Het Rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn.

#### *Provinciaal Water en Bodem programma 2022-2027*

Doel van dit provinciale beleid is een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven: wonen en werken, infrastructuur en mobiliteit, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, erfgoed, een concurrerende en duurzame economie, en de energietransitie.

Ambitie: Brabant heeft in 2050 een klimaatbestendig en veerkrachtig water- en bodemsysteem en is bestand tegen extremen.

Een belangrijke rode draad in het programma is het herstellen van de systeemwerking. Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels weten we beter en is het duidelijk geworden dat het roer om moet: we moeten zuinig zijn op ons water en de bodem, en het water en bodemsysteem moet toegerust zijn op natte én droge tijden.

#### *Waterbeheerprogramma 2022-2027*

bestemmingsplan "De Els II, fasen 3 en 4" (vastgesteld)

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente Loon op Zand. In het Waterbeheerprogramma staat hoe het waterschap haar taken in de periode 2022-2027 uitvoert. In het Waterbeheerprogramma neemt het waterschap de kerntaken als uitgangspunt. Die taken zijn: bescherming tegen overstromingen en zorgen voor schoon en gezond water dat voldoende voorhanden is.

Daarnaast beschikt het waterschap over de Keur en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd.

#### *De Keur*

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hebben hun keuren geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen.

#### *Watertoets*

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit ruimtelijke ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

#### *Programma Water en Riolering 2021-2024*

Met het Programma Water en Riolering PWR geeft de gemeente Loon op Zand invulling aan de wettelijke zorgplichten afval-, hemel- en grondwater (de basisopgave). In het PWR zijn de volgende speerpunten geformuleerd:

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

### **4.8.2 Onderzoek en conclusie**

In het kader van het bestemmingsplan 'De Els II' is een waterhuishoudingsplan opgesteld. Door Econsultancy is in december 2021 een watertoets opgesteld, waarin de aanpassingen in beleid en wijzigingen in de verkaveling in beeld zijn gebracht (zie Bijlage 15).

De huidige verkaveling zorgt, ten opzichte van de situatie uit 2012, voor een verhardingsafname van circa 285 m<sup>2</sup>. Omdat het aangesloten verhard oppervlak zoals berekend in het oorspronkelijke waterhuishoudingsplan door de nieuwe verkavelingsopzet niet toeneemt, zijn geen extra compenserende maatregelen benodigd en kan zonder problemen worden aangesloten op het systeem zoals ontworpen en berekend in het waterhuishoudingsplan uit 2009.

Vanuit het oogpunt van de waterhuishouding worden derhalve geen belemmeringen verwacht voor de realisatie van de laatste fasen van De Els II op basis van het voorliggende bestemmingsplan.

## **4.9 Archeologie en cultuurhistorie**

### **4.9.1 Wet- en regelgeving**

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Erfgoedwet en gemeentes hebben dit in hun bestemmingsplannen opgenomen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Erfgoedwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat, waar nodig, die waarden veilig gesteld kunnen worden en/of het initiatief aangepast kan worden.

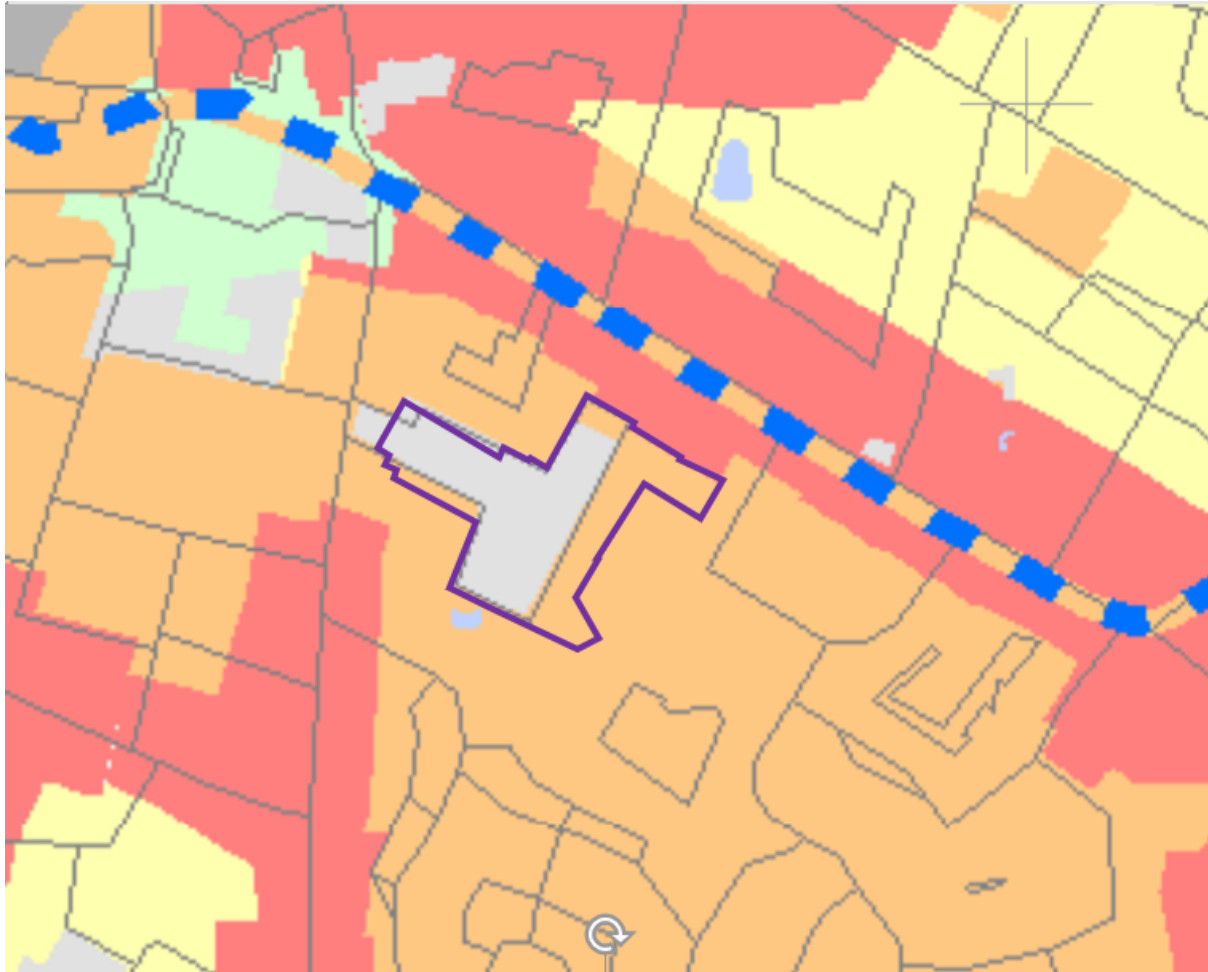
Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet met de cultuurhistorische (landschaps)waarden van bovenlokaal belang rekening worden gehouden. De provincie heeft hiertoe in haar Verordening, zogeheten cultuurhistorische vlakken aangeduid. Deze vlakken verdienen specifieke aandacht vanwege de onvervangbaarheid van de aanwezige waarden. Gemeenten dienen de cultuurhistorische waarden en kenmerken van deze gebieden te behouden, herstellen en/of duurzaam te ontwikkelen. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hier enkel worden toegestaan, indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied niet aantasten. De cultuurhistorische waarden van een gebied zijn in kaart gebracht in de zogenaamde cultuurhistorische waardenkaart.

### **4.9.2 Onderzoek en conclusie**

#### *Archeologie*

Het grootste deel van het plangebied ligt op de archeologische beleidskaart (ontwerp september 2017) in een gebied zonder verwachting (zie figuur 4.1). Tijdens onderzoek in 2006 zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen en is geadviseerd geen vervolgonderzoek uit te voeren. Op basis van deze onderzoeksresultaten heeft de gemeente Loon op Zand op 13 oktober 2008 een selectiebesluit genomen. Hoewel er geen concrete aanwijzingen zijn gevonden voor een archeologische vindplaats was er gezien de landschappelijke en bodemkundige situatie een kans dat zich in de ondergrond archeologische resten bevonden. Om deze reden is in 2009 een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd, waaruit is gebleken dat in het plangebied geen sprake is van een behoudenswaardige archeologische vindplaats. Het advies dat naar aanleiding van het proefsleuvenonderzoek is gegeven, is dat het plangebied een lage trefkans voor archeologie kan worden toebedeeld.

Voor gebieden met een lage verwachting geldt een onderzoeksplicht bij een verstoringsoppervlakte vanaf 10.000 m<sup>2</sup> en een verstoringdiepte vanaf 50 cm. Met de bouw van woningen in de laatste fasen van De Els II worden deze maten niet overschreden.



*Figuur 4.3 Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Loon op Zand (2017, actualisatie 2020) met begrenzing van het plangebied in paars*

Voor de delen van het plangebied buiten het gebied waar het proefsleuvenonderzoek heeft plaatsgevonden, is op de gemeentelijke archeologische beleidskaart een hoge verwachtingswaarde opgenomen. Voor deze gebieden geldt een onderzoeksplicht bij een verstoringsoppervlakte vanaf 500 m<sup>2</sup> en een verstoringdiepte vanaf 50 cm. De betreffende gronden zijn in het voorliggende bestemmingsplan voorzien van een dubbelbestemming ter bescherming van eventuele archeologische waarden.

Ook bij een lage verwachting blijft het te allen tijde mogelijk dat er alsnog zogenaamde 'toevalsvondsten' kunnen worden gedaan. Dit zijn archeologische waarden en resten die op grond van regulier archeologisch (voor)onderzoek niet werden verwacht. Indien bij graafwerkzaamheden dergelijke waarden worden aangetroffen, dienen deze conform de Erfgoedwet, art. 5.10, direct te worden gemeld. In de praktijk kan melding het beste direct plaatsvinden bij de gemeente (de bevoegde overheid).

#### *Cultuurhistorie*

Uit de kaart betreffende de cultuurhistorische waarden van Noord-Brabant, volgt dat de planlocatie in de regio 'Langstraat' ligt. De regio is van cultuurhistorisch belang vanwege het voor Noord-Brabant unieke slagenlandschap. De verschillende fasen van de ontwikkeling van het landschap, de strijd tegen het water en de problemen met de bodemdaling zijn in het huidige landschap goed te herkennen. De Langstraat is één van de Belvédèregebieden. Dit zijn gebieden die door het rijk zijn aangewezen als de cultuurhistorisch meest waardevolle gebieden van Nederland.

Typerend voor de dragende structuren in de regio 'Langstraat' zijn:

- De voornamelijk oost-west georiënteerde wegen, dijken en het tracé van het Halvezolenlijntje;
- De Bergsche Maas;
- De langgerekte historische bewoningsassen, eveneens oost-west georiënteerd;

- De smalle strookvormige percelen en de (turf)vaarten met een noord-zuid richting;
- De grote openheid ten noorden van de Winterdijk;
- Sterk contrast tussen de genoemde openheid en de geslotenheid van het geïbed van de Loonse en Drunense Duinen.

Behoud van de dragende structuren is uitgangspunt.

Door de stedelijke ontwikkeling van Kaatsheuvel is het plangebied geen onderdeel van een gebied met cultuurhistorische waarde. Bovendien is geen sprake van de aantasting van bestaande structuren, de voornamelijk oost-west georiënteerde wegen.

#### *Conclusie*

Gezien het voorgaande kan worden gesteld dat met de voorgenomen ontwikkeling geen belemmeringen op het gebied van archeologie en cultuurhistorie optreden.

## **4.10 Kabels en Leidingen**

In het plangebied bevinden zich geen planologisch te beschermen kabels en leidingen.

## **4.11 Verkeer en parkeren**

De ontsluiting van De Els II is al bepaald bij de eerste aanleg na de vaststelling van het bestemmingsplan 'De Els II' in 2012. Momenteel wordt De Els II alleen ontsloten vanaf de Gasthuisstraat. Na realisatie van de fase 4 komt er ook een aansluiting op de Marktstraat. Zoals eerder is aangegeven, zijn de toekomstige woonstraten al aangelegd als bouwstraten.

De verkeersgeneratie als gevolg van de beoogde woningbouw in de fasen 3 en 4 is berekend op maximaal 170 verkeersbewegingen (zie par. 7.1.2 in de Rapportage quickscan Wet natuurbescherming). De Gasthuisstraat en Marktstraat zijn ingericht als gebiedsontsluitingswegen. Door de beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen op en spreiding daarvan over deze wegen zijn geen problemen te verwachten voor de verkeersafwikkeling op deze wegen.

Wat betreft parkeren zijn het gemeentelijk parkeerbeleid en de parkeernormen, zoals opgenomen in de 'Uitwerking parkeerbeleid Loon op Zand 2016' van toepassing. Hieruit volgt dat het plangebied onderdeel is van het gebied 'rest van de bebouwde kom' en er een parkeernorm geldt van 1,9 of 2,2 parkeerplaats, afhankelijk van de gebruiksvloeroppervlakte. In de tabel hieronder is een totaaloverzicht opgenomen op basis van het huidige verkavelingsplan (zie par. 2.3). De aanleg van voldoende parkeergelegenheid is in hoofdstuk 3 van de planregels vastgelegd.

| type woning                              | aantal | parkeernorm   | totaal       |
|------------------------------------------|--------|---------------|--------------|
| woning groot, > 135 m <sup>2</sup> GBO   | 27     | 2,2           | 59,4         |
| woning midden, 90-135 m <sup>2</sup> GBO | 39     | 1,9           | 74,1         |
|                                          |        | <b>totaal</b> | <b>133,5</b> |

Er zijn binnen het plangebied in totaal 66 woningen mogelijk: 39 aaneengebouwd, 3 patio's, 22 twee-onder-één-kap en 2 vrijstaand. Binnen het plangebied worden op eigen terrein (op 33 woonpercelen) en het openbare gebied voldoende parkeerplaatsen aangelegd.

## Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

In deze paragraaf worden de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels dienen te worden gehanteerd, 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, de beheersverordening voor het aangrenzende gebied en de parapluherziening (zie paragraaf 1.3). Voor het bouwen is verder het Besluit omgevingsrecht (Bor) van belang. In het Bor zijn onder andere regels voor vergunningvrije bouwwerken opgenomen.

Hieronder wordt de opbouw en dergelijke van de regels kort toegelicht.

### Inleidende regels

In dit hoofdstuk is een aantal begrippen verklaard dat wordt gebruikt in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel 'Wijze van meten' opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

### Opbouw bestemmingen

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Tevens zijn, waar mogelijk, flexibiliteitsbepalingen opgenomen.

#### *Groen*

Deze bestemming is opgenomen voor de groene ruimte ten zuiden van het centrale woonblok met aangebouwde woningen en is bestemd voor groen en bijbehorende voorzieningen, zoals speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, kunstwerken, voet- en fietspaden etcetera.

Binnen de bestemming mogen uitsluitend kleine gebouwen van openbaar nut en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

#### *Verkeer*

De gronden met een verkeersfunctie, zoals wegen en parkeerplaatsen, zijn bestemd als Verkeer. Daarnaast valt ook het zogenaamde 'snippergroen' langs de wegen en parkeerplaatsen onder deze bestemming.

Binnen de bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, zoals wegverlichting.

#### *Wonen*

Deze gronden zijn bestemd voor wonen. Onder voorwaarden is de uitoefening van aan huis gebonden beroepen toegestaan. Voor de uitoefening van aan huis gebonden bedrijven, voor het verlenen van mantelzorg en voor het exploiteren van een bed and breakfast zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen.

Omdat een aantal woonpercelen binnen de invloedssfeer van omliggende bedrijven ligt, zijn in de planregels voorwaarden opgenomen die benodigd zijn voor een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen. Het betreft het bouwen en instandhouden van twee geluidschermen en het toepassen van voldoende geluidwering bij woningen waar de geluidbelasting op de gevel te hoog is.

#### *Waarde - Archeologie*

Een groot deel van het plangebied is reeds onderzocht. Om deze reden is voor slechts één perceel binnen het plangebied de dubbelbestemming Waarde - Archeologie opgenomen en is daarmee mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden ter plaatse. Bij het bouwen van bouwwerken of grondwerkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup> en

dieper dan 0,5 meter beneden maaiveld, dient middels een archeologisch onderzoek te worden aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden verloren gaan.

## **Algemene regels**

### *Anti-dubbeltelregel*

In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

### *Algemene gebruiksregels*

In de algemene gebruiksregels is een algemeen verbod op strijdig gebruik opgenomen, en wordt een aantal voorbeelden genoemd die in ieder geval als strijdig worden beschouwd.

### *Algemene afwijkingsregels*

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemming. Het betreft het afwijken van de voorgeschreven maatvoering ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten en bebouwde oppervlakten wanneer door het toepassen van de afwijking een betere bouwkundige en/of stedenbouwkundige aansluiting ontstaat met bestaande direct aansluitende bouwwerken. Ook is een regel opgenomen ten aanzien van het bouwen van gebouwen binnen het bouwvlak en het toestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden. Daarnaast worden de voorwaarden voor het verlenen van een omgevingsvergunning toegelicht.

## **Overgangs- en slotregels**

### *Overgangsrecht*

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

### *Slotregel*

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

## **Hoofdstuk 6      Uitvoerbaarheid**

### **6.1      Economische uitvoerbaarheid**

Bij de voorbereiding van een nieuwe ruimtelijk project dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het project. Onderdeel daarvan is een onderzoek naar de financiële haalbaarheid van het project. Een tweede bepaling omtrent het financiële aspect is het eventueel verhalen van projectkosten. In principe dient bij vaststelling van het ruimtelijke besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van projectkosten zeker te stellen.

Op basis van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeente een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Bro zijn deze bouwplannen nader omschreven:

#### **6.1.1      Artikel 6.2.1**

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt aangewezen een bouwplan voor:

- a. de bouw van één of meer woningen;
- b. de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een in het betreffende artikel genoemde bouwplan, namelijk de realisatie van woningen. Er dient een exploitatieplan te worden opgesteld, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente Loon op Zand en de initiatiefnemer, kan de vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven.

Daarnaast zijn de kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente Loon op Zand geen negatieve financiële gevolgen. Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

### **6.2      Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### **6.2.1      Vooroverleg**

Over het voorontwerpbestemmingsplan 'De Els II, fasen 3 en 4' is op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening overleg gevoerd met diverse (overheids)organisaties. Het verslag hiervan is als Bijlage 16 opgenomen.

### **6.2.2 Omgevingsdialoog**

Via een brief zijn omwonenden begin februari 2022 geïnformeerd over de bouwplannen in fase 4. Met de bouw van de woningen in fase 3 was toen al begonnen. Op 16 februari 2022 heeft een informatiebijeenkomst plaatsgevonden. In Bijlage 17 is de verslaglegging hiervan opgenomen. Enkele bewoners van aangrenzende percelen hebben verzocht om een brandgang achter hun percelen. Bij de nadere uitwerking van het inrichtingsplan wordt hiernaar gekeken.

### **6.2.3 Ontwerpfase en vaststelling**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter voldoening aan het gestelde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 21 december 2023 gedurende een termijn van zes weken ter visie gelegen. Tijdens deze periode is één zienswijze ingediend.

De ontvangen zienswijze is beoordeeld in de nota van zienswijzen en wijzigingen (zie Bijlage 18) en heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

Het bedrijf aan de Marktstraat 61 is dit jaar veranderd van eigenaar. Vanwege de gewijzigde bedrijfsactiviteiten is het akoestisch onderzoek industrielawaai aangepast en vervangen in de bijlage. Paragraaf 4.2 is hierop aangepast.

Het bestemmingsplan 'De Els II, fasen 3 en 4' is ongewijzigd vastgesteld.

## **6.3 Handhaving**

Een bestemmingsplan en/of een omgevingsvergunning is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving van de regels in de omgevingsvergunning ligt bij de gemeente. Het handhavingsbeleid van de gemeente Loon op Zand vormt de basis van de handhaving binnen de gemeentelijke grenzen. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen.

Het doel van handhaving is om de bescherming van mens en omgeving te waarborgen tegen ongewenste activiteiten en overlast. In het kader van een ruimtelijk project heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Woningwet. Bij overtreding van deze regels kan gedacht worden aan bouwen zonder vergunning, bouwen in afwijking van een verleende vergunning en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van een bestemmingsplan of een vrijstelling.

