

## Hoofdstraat 16-18 Kaatsheuvel

ontwerp	NL.IMRO.0809.BPHoofdstraat18-ON01	23 februari 2021
---------	-----------------------------------	------------------

## Inhoudsopgave

### Toelichting

<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	5
1.4 Opzet en inhoud	6
<b>Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied</b>	<b>7</b>
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	8
<b>Hoofdstuk 3 Beleid</b>	<b>11</b>
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal en regionaal beleid	13
3.3 Gemeentelijk beleid	16
<b>Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten</b>	<b>20</b>
4.1 MER beoordeling	20
4.2 Bedrijven en milieuzonering	20
4.3 Bodem	22
4.4 Geluid	23
4.5 Luchtkwaliteit	24
4.6 Externe veiligheid	25
4.7 Flora en fauna	27
4.8 Water	28
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	30
4.10 Duurzaamheid	32
4.11 Kabels en Leidingen	32
4.12 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

### Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1	Rapport verkennend en nader bodemonderzoek en een verkennend onderzoek naar asbest
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 3	Standaard Verantwoording Groeprisico 2019
Bijlage 4	Standaardadvies Veiligheidsregio 2020
Bijlage 5	Quickscan flora en fauna
Bijlage 6	Aanvullend ecologisch onderzoek
Bijlage 7	Onderzoek stikstofdepositie
Bijlage 8	Rapportage archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek
Bijlage 9	Selectieadvies & besluit archeologische monumentenzorg
Bijlage 10	Uitkomsten omgevingsdialoog
Bijlage 11	Verslag vooroverleg

## Toelichting



Afbeelding 1.1 Ligging plangebied in Kaatsheuvel

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

De gemeente Loon op Zand heeft in principe ingestemd met de bouw van een appartementengebouw met 8 appartementen op de hoek Hoofdstraat - Doctor van Beurdenstraat in Kaatsheuvel, kadastraal bekend als gemeente Loon op Zand, sectie M nummers 313 en 316.

Het oprichten van een appartementengebouw is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de juiste bestemming en bouwmogelijkheden voor de beoogde herontwikkeling van de genoemde percelen.

### 1.2 Plangebied

Het plangebied bevindt zich binnen de bebouwde kom van Kaatsheuvel, ten oosten van het centrum van Kaatsheuvel. De Hoofdstraat loopt door het centrum van Kaatsheuvel. Het gemotoriseerd verkeer wordt vanuit het oosten via de Sprangsestraat, Schotsestraat en Jan de Rooijstraat om het centrum heen geleid.

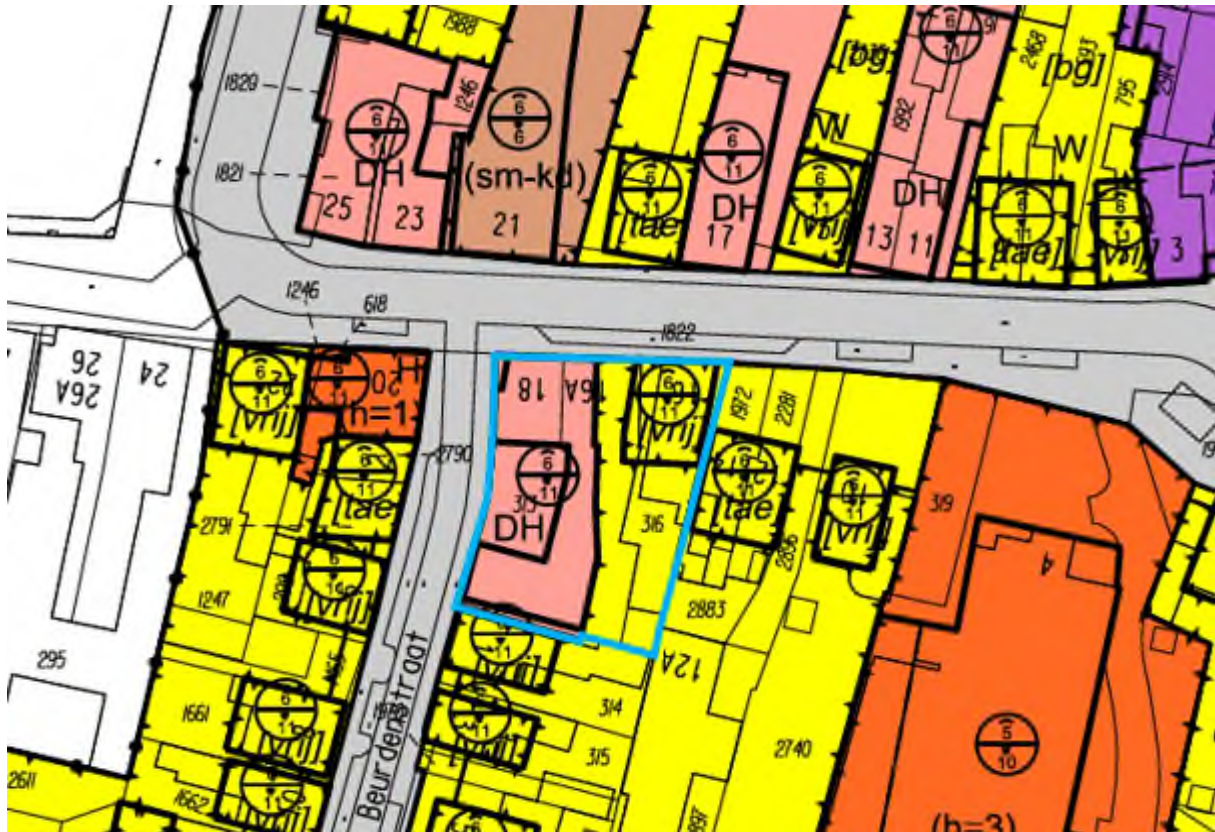


Afbeelding 1.2 Begrenzing plangebied

### 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het perceel is de beheersverordening 'Woongebieden Kaatsheuvel' van de gemeente Loon op Zand van kracht. Deze beheersverordening is op 20 september 2012 vastgesteld. Het perceel heeft binnen deze beheersverordening de bestemmingen 'Detailhandel' en 'Wonen'. Binnen de bestemming 'Detailhandel' is detailhandel en dienstverlening toegestaan, en wonen op de verdieping. Binnen de bestemming 'Wonen' is één vrijstaande woning toegestaan. Op de percelen mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden opgericht.

Het oprichten van een appartementengebouw is niet mogelijk op basis van de beheersverordening.



Afbeelding 1.3 Ligging plangebied in beheersverordening 'Woongebieden Kaatsheuvel'

Op 28 maart 2019 is door de gemeente Loon op Zand de 'Parapluperziening Loon op Zand 2019, wonen' vastgesteld. Met deze parapluperziening worden in bestaande ruimtelijke plannen, waaronder dus ook de beheersverordening 'Woongebieden Kaatsheuvel' onder andere de begrippen 'wonen' en 'huishouden' toegevoegd om te voorkomen dat zich in één woning meerdere huishoudens kunnen vestigen.

De regels uit de parapluperziening 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 bestemming van het plangebied is aangegeven en regels waarin de bepalingen voor de op de verbeelding vermelde bestemming 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 planlogische regime beschreven. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied.

### *Verantwoording*

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

### *Juridische planbeschrijving*

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

### *Uitvoerbaarheid*

Het laatste deel (hoofdstuk 6) gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan en bevat daarnaast een toelichting op de handhaving van het bestemmingsplan.

## Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

### 2.1 Huidige situatie

#### 2.1.1 Bebouwing

Het plangebied is gelegen op de hoek Hoofdstraat - Doctor van Beurdenstraat in Kaatsheuvel en 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 algemene zin wordt de ruimtelijke structuur van de kern Kaatsheuvel gekenmerkt door onder meer de oorspronkelijke lintbebouwing aan de noordzijde, de ontwikkeling van bedrijvigheid ten noorden van deze as en de gerealiseerde woonwijken aan de zuidkant ervan.

De Hoofdstraat vormt een oost-west as binnen die ruimtelijke structuur. Het oostelijke deel van de Hoofdstraat heeft het karakter van een verkeersluwe centrumstraat, terwijl het westelijk deel kan worden getypeerd als een ontsluitingsweg van en naar het kernwinkelgebied van Kaatsheuvel.

Het plangebied ligt in het oostelijke deel van de Hoofdstraat. Het omgevingsbeeld wordt gekenmerkt door overwegend:

- vrijstaande woningen en tweekappers;
- diversiteit in schaal van bebouwing;
- woningen voorzien van zadeldaken.

Het bebouwingsbeeld wordt gekenmerkt door een architectonische diversiteit, onder ander door afwisseling van oudere en meer recente bebouwing. Dat geldt ook voor de nu aanwezige bebouwing binnen het plangebied.

#### 2.1.2 Functioneel

In de Hoofdstraat overheerst de woonfunctie. Dit betekent niet dat alleen sprake is van wonen met de bijbehorende verkeers- en groenvoorzieningen. Er is sprake van een diversiteit van functies (wonen, winkels, horeca en maatschappelijk).

Ook voor het plangebied geldt dat op de hoek Hoofdstraat - Doctor van Beurdenstraat een winkel met bovenwoning is toegestaan. Op het aangrenzende perceel Hoofdstraat 16 is een grondgebonden woning aanwezig met bijbehorende aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen.

Het plangebied grenst aan bestaande infrastructuur. Voor de ontsluiting van het plangebied hoeft geen nieuwe ontsluitingsweg te worden aangelegd.

## 2.2 Toekomstige situatie

De bestaande winkel (met bovenwoning) en naastgelegen woning worden vervangen door een appartementengebouw met 8 appartementen.



*Situatietekening*

Aan de straatzijde bestaat het gebouw uit 2,5 bouwlagen met een kap. De goothoogte is hier circa 8 meter en de bouwhoogte maximaal 12 meter. De raampartijen op de tweede verdieping lopen door in het dakvlak en hebben een hoogte van circa 9 meter.

In het midden bestaat het gebouw uit drie bouwlagen met een hoogte van maximaal 9,5 meter.

Aan de Hoofdstraat wordt de gevel van het gebouw op de perceelsgrens gebouwd. Aan de zijde van de Doctor van Beurdenstraat is binnen het plangebied ruimte voor een kleine buitenruimte bij de woningen op de begane grond en balkons op de verdiepingen. Ook de woningen aan de achterzijde (zuidgevel) worden op de verdiepingen voorzien van balkons. In de oostgevel wordt het aantal gevelopeningen zoveel mogelijk beperkt.





*Gevelaanzicht Hoofdstraat*

Het appartementengebouw is visueel opgeknipt in kleinere delen, die worden behandeld alsof het afzonderlijke panden zijn met een zadeldak. Door te variëren in kleur en gevelindeling krijgt elk gebouwdeel zijn eigen individuele uitstraling, waardoor het geheel een eigentijds dorps karakter krijgt. Het complex sluit qua korrelgrootte, opbouw en ritme aan op de stedenbouwkundige structuur van het centrum en voegt zich naadloos in het straatbeeld.



*3D-impressie*

De panden worden opgetrokken uit hoogwaardige materialen: baksteen, hardsteen, cementgebonden geveldelen, keramische pannen en zink. De tuitgevels, de doorgestoken zinken dakkapellen en subtiele metselwerkdetails als rollagen, spekbanden en kaders dragen bij aan de dorpse architectuur.

## 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.

Deze ontwikkeling voorziet in de bouw van acht woningen en is daarom geen nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder. Bovendien is het perceel gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied.

## 3.2 Provinciaal en regionaal beleid

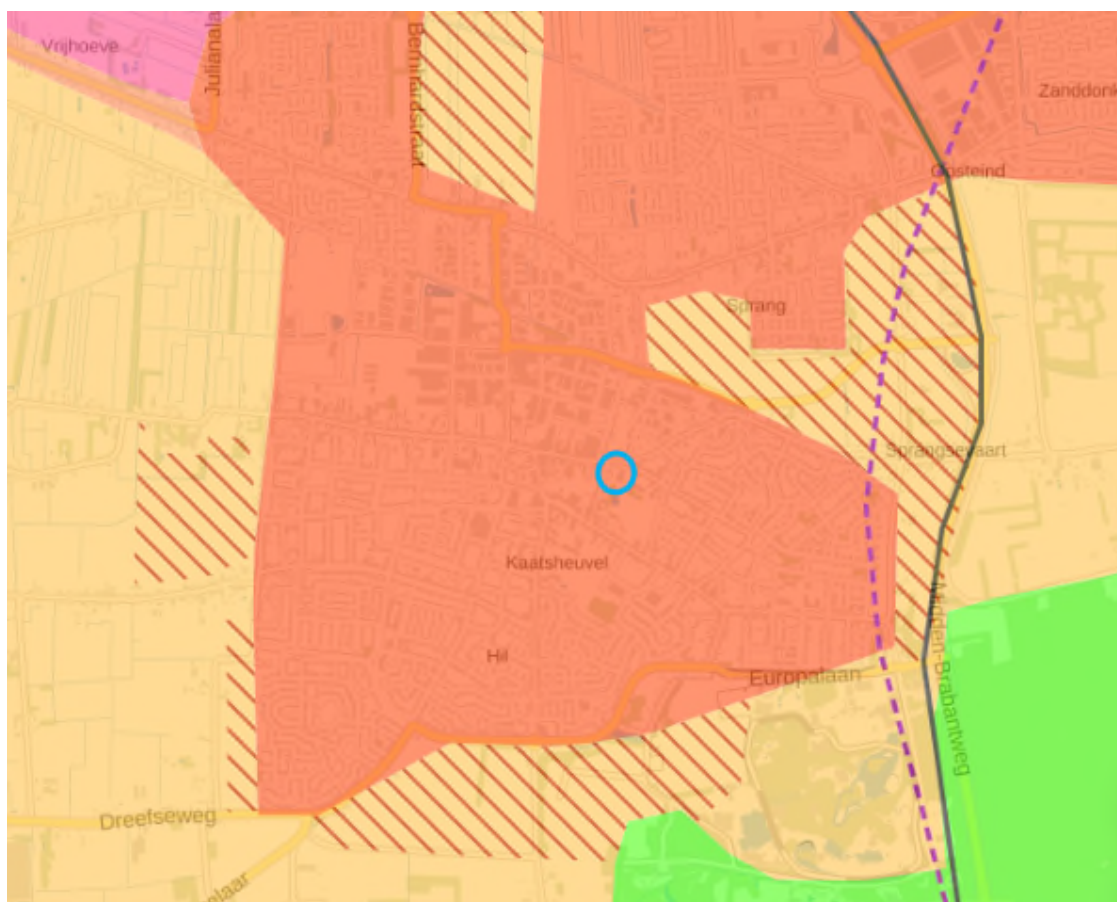
### 3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

#### *Toetsingskader*

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant. De structuurvisie is opgebouwd uit 2 delen (A en B) en een uitwerking. Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken: 'samenwerken aan kwaliteit'. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040).

#### *Beoordeling en conclusie*

Op de structurenkaart van de Structuurvisie is de planlocatie opgenomen als 'Stedelijk concentratiegebied' (zie afbeelding 3.1). Voor de gebieden met de aanduiding 'Stedelijk concentratiegebied' geldt in hoofdlijnen dat de provincie binnen deze gebieden de groei van de verstedelijking wil opvangen. De provincie wil de verstedelijking op goed ontsloten plekken concentreren en de groene ruimte tussen steden open houden. Het stedelijk concentratiegebied heeft een bovenlokale opvangtaak voor verstedelijking. De gemeenten maken in regionaal verband en met de provincie afspraken over de verdeling van het verstedelijkingsprogramma in de regionale ruimtelijke overleggen (RRO's). Zorgvuldig ruimtegebruik en toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro) zijn voorwaarden bij het maken van regionale afspraken. De nadere invulling van de ontwikkelingsmogelijkheden binnen deze gebieden vindt plaats binnen de provinciale verordening, welke in de navolgende paragrafen wordt beschreven.



Afbeelding 3.1 Uitsnede kaart Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014, Noord-Brabant

De beoogde ontwikkeling betreft de bouw van een appartementengebouw nabij het centrum van Kaatsheuvel. Het perceel ligt binnen de bebouwde kom en de nadere begrenzing van het stedelijk gebied in de provinciale omgevingsverordening (zie volgende paragraaf). De ontwikkeling past daarmee binnen de structuurvisie van de provincie Noord-Brabant.

### **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 2021. 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).

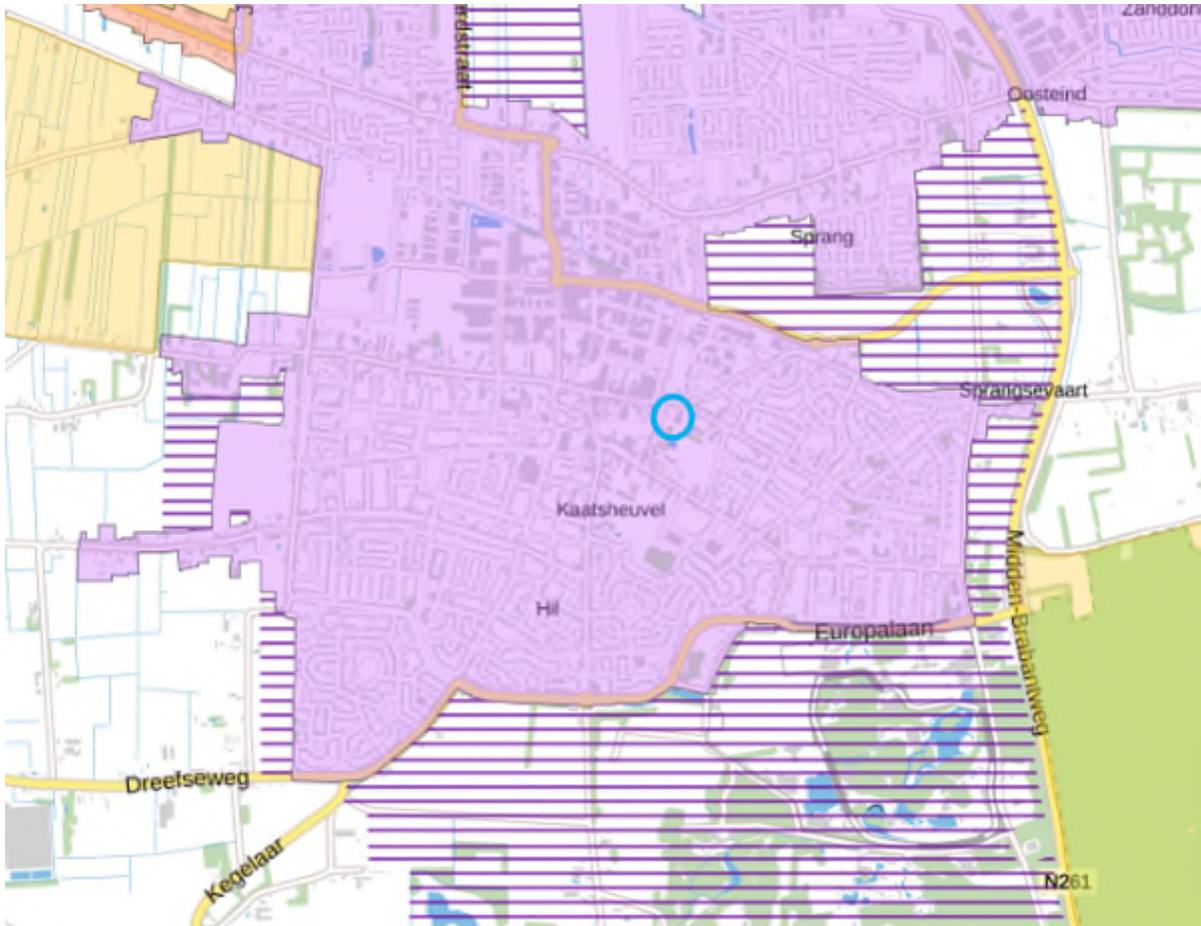
De provincie wil de omgevingskwaliteit van Brabant bevorderen, in combinatie met een veilige en gezonde leefomgeving. Bij omgevingskwaliteit gaat het om de kwaliteit van een plek of gebied, die wordt bepaald door een goed samenspel van herkomstwaarde, belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde.

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 2017 is de 'Actualisatie bevolkings-, huishoudens en woningbehoefteprognose' ook wel de prognoses van de provincie Noord-Brabant gepubliceerd. De provincie Noord-Brabant heeft vervolgens 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 2020 bevatte de woningvoorraad van de gemeente Loon op Zand 10.410 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.

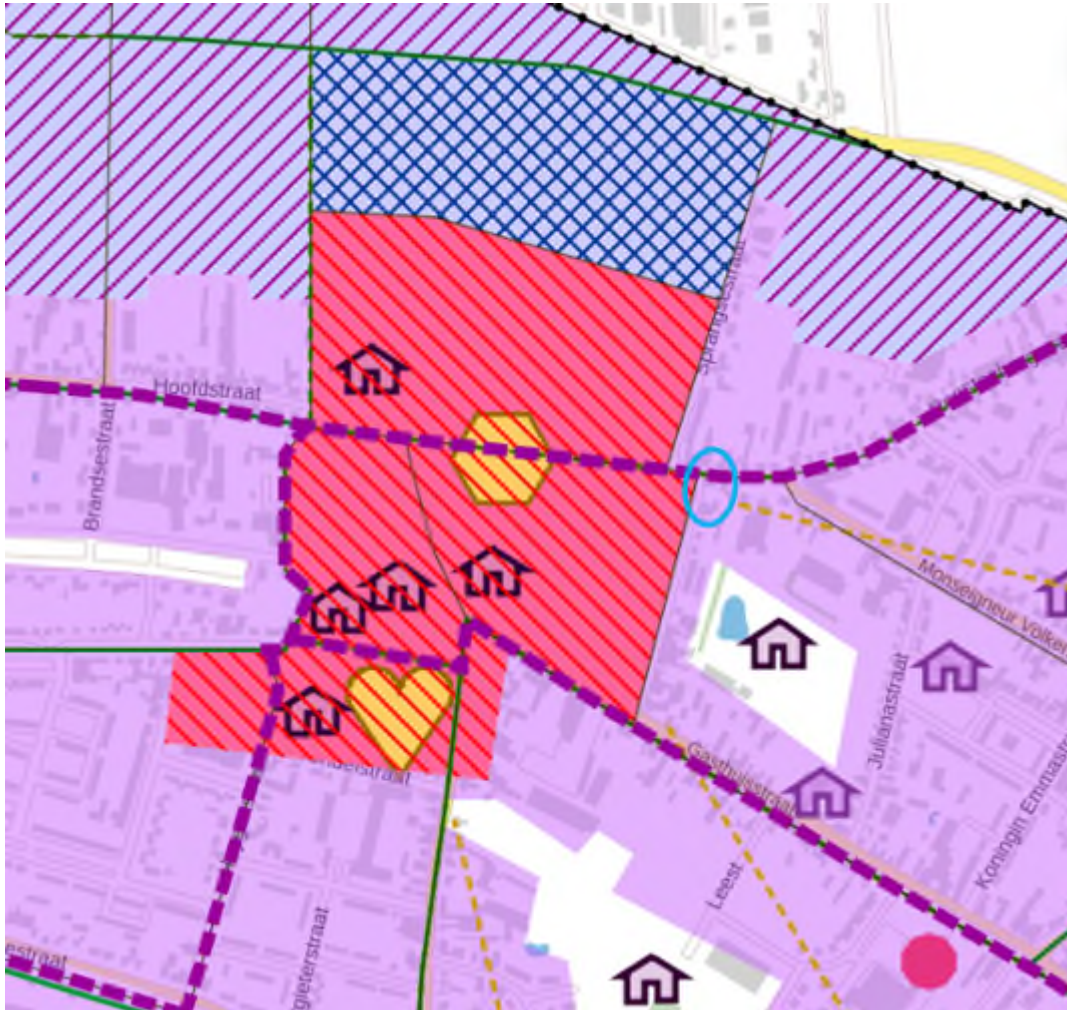
De visie gaat uit van een hoofdambitie: behouden en waar mogelijk versterken van de bestaande kwaliteiten en het op adequate wijze inspelen op trends en ontwikkelingen. De belangrijkste ambities in relatie tot onderhavig plan zijn gericht op:

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



*Beoordeling en conclusie*

De planlocatie is gelegen in het structuurvisie gebieden 'woongebied - lint'. Zie hieronder een uitsnede van de structuurvisie kaart 'Loon op Zand 2030'.



Afbeelding 3.3 Uitsnede structuurvisie kaart Loon op Zand 2030

In de gebieden aangeduid als 'woongebied - lint' bestaat de hoofdstructuur van een lint uit een lijnvormige combinatie van een weg, water, bebouwingen, erven en beplantingen. Kenmerkend voor bebouwingslinten is de afwisseling tussen bebouwde en open delen in het lint. De bebouwingslinten in de dorpen kennen een naar buiten toe open en naar de kern van het dorp min of meer aaneengesloten bebouwingsprofiel. Ten opzichte van de later gerealiseerde woonwijken geeft het in elk geval een afwisselender beeld. Nieuwe ontwikkelingen in de linten zijn in principe toegestaan omdat ze kunnen bijdragen aan de stedelijke respectievelijk plattelandseconomie, maar dienen wel de bestaande kwaliteiten van de linten te versterken.

Met de ontwikkeling van een appartementengebouw op de hoek Hoofdstraat - Doctor van Beurdenstraat wordt de bestaande kwaliteit van het woonlint behouden en versterkt. Bestaande bebouwing aan de rand van het centrum wordt vervangen door nieuwbouw in een maat en schaal die past bij de ligging nabij het centrum.

De beoogde ontwikkeling, de bouw van een appartementengebouw aan één van de linten in Kaatsheuvel, direct grenzend aan het centrum past gezien bovenstaande 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 een appartementengebouw binnen het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan.

### 3.3.3 Lintenvisie

Op 5 juli 2018 heeft de raad van de gemeente Loon op Zand de Lintenvisie vastgesteld. De cultuurhistorisch waardevolle linten in de gemeente Loon op Zand zijn sterke identiteitdragers. Ze zijn niet alleen belangrijk als lint op zichzelf, maar ze dragen in belangrijke mate bij aan de ruimtelijke kwaliteit én identiteit van de gemeente. De linten vormen het resultaat van een lange geschiedenis; het is tevens het vertrekpunt voor nieuwe ontwikkelingen.

In de Lintenvisie worden twee gebieden onderscheiden. Eén gebied richt zich tot de Peperstraat en een deel van de Hoofdstraat (tussen Jan de Rooijstraat en de Sprangsestraat). Dit is het 'Winkelgebied' en vormt met andere vitale functies het hart van het dorp.

Het andere deel bestaat uit de historische linten die hier buiten zijn gelegen. Hierbij gaat het om de Antoniusstraat, een deel van Hoofdstraat, de Roestenbergstraat, de Marktstraat en de Gasthuisstraat. Dit gedeelte van de visie noemen we: 'Overige Linten'.

De linten kenmerken zich van oudsher door een lintbebouwing die per afzonderlijk perceel werd gebouwd door particulieren. Tegenwoordig zien we steeds meer professionele ontwikkelaars bouwen aan de linten, waarmee de nieuwbouw doorgaans steeds hoger en breder wordt. De oorspronkelijke 'korrelgrootte' wordt verlaten.

De stedenbouwkundige uitgangspunten uit de Lintenvisie gaan uit van drie type korrels: K1, K2 en K3.

De schaalgrootte van een initiatief bepaalt de randvoorwaarden die aan de desbetreffende korrel worden gesteld. Het plangebied valt onder K3.

Uitgangspunt bij K3 (perceel > 12 meter breed) is dat het maatwerk zich naadloos voegt in de historische karakteristiek van het bebouwingslint waarbij diversiteit, verticaliteit, pandsgewijze opbouw en beperkte bouwhoogte uitgangspunten zijn.

Bij K3 is het ook van belang om onder andere de relatie met het binnengebied en de achterliggende wijk te verbeteren, meer groen te introduceren, de cultuurhistorisch waardevolle panden/ensembles te behouden en een voldoende capaciteit aan parkeren te maken.

Het bouwplan is getoetst aan de Lintenvisie en past op hoofdlijnen binnen het K3-principe.

### 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 starters en senioren. Vanwege de ligging van het plangebied nabij het centrum, is de locatie zeer geschikt voor senioren.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt een appartementengebouw met woningen voor senioren mogelijk gemaakt op een locatie binnen het bestaand stedelijk gebied, passend binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma.

*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.

Aangezien het project bestaat uit woningen voor senioren is hiermee in het ontwerp rekening te worden gehouden. Naast een daarop aansluitende woningplattegrond wordt het gebouw voorzien van een lift van voldoende formaat, die zelfs geschikt is voor brancards.

## 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.

#### 4.1.2 Onderzoek en conclusie

Gelet op de aard en omvang van het project, de bouw van 8 appartementen (ter vervanging van bestaande bebouwing in bestaand stedelijk gebied), is er geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. en is het uitvoeren van een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling of een MER niet nodig.

## 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. Het plangebied valt vanwege de ligging aan één van de belangrijkste ontsluitingswegen in Kaatsheuvel, waar naast woningen ook veel andere functies voorkomen (zoals maatschappelijke voorzieningen, winkels en horeca), binnen het omgevingstype 'gemengd gebied'.

#### 4.2.2 Onderzoek en conclusie

Ten zuidoosten van het plangebied is op het adres Monseigneur Völkerstraat 14 een bedrijf van milieucategorie 3.1 toegestaan waarvoor een richtafstand van 30 meter geldt. De afstand van het plangebied tot dit bedrijfsperceel is circa 85 meter. Op het adres Hoofdstraat 3 is ook een bedrijf van milieucategorie 3.1 toegestaan. De afstand tot dit bedrijfsperceel is 50 meter. Beide bedrijven zijn dan ook niet van invloed op de woonfunctie binnen het plangebied. Bovendien zijn er in beide gevallen al woningen op kortere afstand van het bedrijf aanwezig.

Op een afstand van 25 meter van het plangebied is aan de Hoofdstraat 4 horeca van categorie 3 (vormen van horeca-activiteiten waarbij in hoofdzaak alcoholische drank wordt verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans in de avonduren plaatsvindt, een aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals een partycentrum, congrescentrum) toegestaan. Ter plaatse is partycentrum Chalet Fontaine aanwezig. Een partycentrum wordt in de VNG-handreiking aangemerkt als categorie 2 bedrijf, hetgeen leidt tot een richtafstand van 10 meter. Hieraan wordt ruimschoots voldaan.

Verder zijn in de directe omgeving van het plangebied diverse centrumfuncties aanwezig. Het betreft horecagelegenheden, winkels, dienstverlenende bedrijven en maatschappelijke functies. Vanwege de ligging van het plangebied binnen het omgevingstype 'gemengd gebied' zijn deze functies direct aangrenzend aan het plangebied toegestaan. Het eethuis (milieucategorie 1) aan de overzijde van de Doctor van Beurdenstraat staat op een afstand van circa 8 meter van het plangebied. De afstand tot de kinderopvang (milieucategorie 2) aan de overzijde van de Hoofdstraat is 10 meter. Deze bedrijven zijn in relatie tot de richtafstanden die gelden voor het omgevingstype 'gemengd gebied' niet van invloed op de beoogde ontwikkeling en de realisatie van een appartementengebouw op de hoek Hoofdstraat - Doctor van Beurdenstraat levert ook geen beperkingen op voor deze functies.

Gezien het bovenstaande vormt het omgevingsaspect 'Bedrijven en milieuzonering' geen belemmering voor de beoogde bouw van een appartementengebouw binnen het plangebied.

## 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

Door Verhoeven Milieutechniek zijn een verkennend en nader bodemonderzoek en een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd. De rapportage van deze onderzoeken is opgenomen als Bijlage 1. Hierna wordt kort ingegaan op de conclusies.

#### *Historie*

Uit het historisch onderzoek blijkt dat de locatie al sinds circa 1850 bebouwd is. De huidige bebouwing dateert van 1960 (Hoofdstraat 18), 1920 (Hoofdstraat 16a) en 1975 (Hoofdstraat 16). De bebouwing kan, gelet op het bouwjaar (1960 en 1975), asbesthoudende materialen bevatten.

De locatie Hoofdstraat 16 is in het verleden in gebruik geweest als schoenfabriek (Pema B.V.). Op het perceel Hoofdstraat 18 is een ondergrondse tank aanwezig, die in 1996 is gesaneerd en afgevuld met zand.

De conclusie van het historisch onderzoek is dat de locatie verdacht is op de aanwezigheid van bodemverontreiniging ten gevolge van de exploitatie van de voormalige schoenfabriek, de aanwezige ondergrondse tank en omdat mogelijk asbesthoudende materialen zijn gebruikt bij de bouw van de aanwezige opstallen.

#### *Verkennend bodemonderzoek*

Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat plaatselijk een sterk verhoogd gehalte voor zink aanwezig is in de bovengrond.

In de overige grond en in het grondwater zijn maximaal licht verhoogde gehalten voor de onderzochte parameters aangetoond, waarbij in de bovengrond ook gehalten voor lood zijn aangetoond boven de norm voor nader onderzoek.

Er is aangetoond dat de bodem niet verontreinigd is met PFAS.

### *Nader grondonderzoek*

Achter de Dorpsstraat 16 zijn in de bovengrond licht tot plaatselijk sterk verhoogde gehalten voor lood en/of zink aangetoond. In één van deze boringen is een sterk verhoogd gehalte voor zink aangetroffen. Lood is niet sterk verhoogd aangetoond. In de ondergrond en in de afperkende boringen zijn geen sterk verhoogde gehalten voor lood of zink aangetoond. De omvang van de sterke verontreiniging met zink wordt geschat op circa 15 m<sup>3</sup>. Omdat de omvang van de bodemverontreiniging kleiner is dan 25 m<sup>3</sup>, is voor de locatie geen sprake van een geval van een ernstige grondverontreiniging. In de bovengrondmonsters van de omliggende/afperkende boringen zijn gehalten voor lood en/of zink aangetoond die de interventiewaarde benaderen. Het betreft een omvang van circa 60 m<sup>3</sup>.

De verontreiniging met lood en/of zink is vermoedelijk te relateren aan de bodemvreemde bijmengingen en grotendeels ontstaan voor 1987, waardoor geen sprake is van Zorgplicht.

In het grondwater zijn geen noemenswaardige verontreinigingen aangetoond.

### *Verkendend onderzoek naar asbest*

Met het verkennend asbestonderzoek is aangetoond dat zowel zintuiglijk als analytisch geen sprake is van de aanwezigheid van asbest.

### *Conclusie*

Om de ontwikkeling op de locatie mogelijk te maken, dient de sterke zinkverontreiniging (15 m<sup>3</sup>) door middel van sanering te worden verwijderd. Hiervoor zal een plan van aanpak worden opgesteld. Ook voor de matige lood- en zinkverontreiniging met een omvang van 60 m<sup>3</sup> wordt geadviseerd deze voorafgaand aan de herontwikkeling te saneren, gelijktijdig met de sanering van de sterke zinkverontreiniging.

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. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen.

## **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 geluidsreducerende 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

In februari 2021 is door Econsultancy een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De rapportage hiervan is als Bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen. Het plangebied is gelegen in de geluidzones van de Hoofdstraat en Sprangsestraat. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de nabijgelegen 30 km/uur wegen (Hoofdstraat (niet gezoneerde deel), Monseigneur Völkerstraat, Roestenbergsstraat en de Doctor van Beurdenstraat) in het onderzoek betrokken.

Alleen ten gevolge van het gezoneerde deel van de Hoofdstraat en de Doctor van Beurdenstraat treden overschrijding op van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. Deze ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting wordt met maximaal 13 dB overschreden op ten gevolge van de Hoofdstraat. De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB wordt niet overschreden. Voor de Hoofdstraat en Doctor van Beurdenstraat is een afweging van geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk. Op basis van de maatregelenafweging worden zowel bron- als overdrachtsmaatregelen niet doelmatig geacht. De maatregelen stuiten op overwegende financiële of stedenbouwkundige bezwaren.

Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen is niet doelmatig. Voor de Doctor van Beurdenstraat kan vanwege het ontbreken van een zone geen hogere waarde worden vastgesteld. Voor de nieuwe woningen wordt ten gevolge van de overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van het gezoneerde deel van de Hoofdstraat een hogere waarde aangevraagd.

Bij een overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting dient onderzoek te worden gedaan naar de effecten van de samenloop van verschillende geluidsbronnen (cumulatie). De cumulatieve geluidsbelasting bedraagt maximaal 66 dB. Vanwege de ligging van het plangebied aan één van de belangrijkste ontsluitingswegen in Kaatsheuvel, in de nabijheid van het centrum, is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor de woningen dient het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) volgens het Bouwbesluit 2012 te worden gegarandeerd. Daar waar sprake is van een overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting wordt het binnenniveau gewaarborgd door het uitvoeren van een nader onderzoek naar de karakteristieke geluidwering van de gevels en het treffen van de daaruit voortvloeiende maatregelen.

## 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 Betekenende 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 Betekenende 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<sub>2,5</sub>), fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 3% van 25 µg/m<sup>3</sup> oftewel 0,75 µg/m<sup>3</sup> voor zeer fijn stof en 3% van 40 µg/m<sup>3</sup> oftewel 1,2 µg/m<sup>3</sup> voor zowel fijn stof als NO<sub>2</sub>.

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 betekenende 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 vooralsnog 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 betekenende 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<sub>2,5</sub>), fijn stof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) 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.

Voor het plangebied is voor NO<sub>2</sub>, PM<sub>2,5</sub> en PM<sub>10</sub> een score van toepassing die staat voor een matige milieugezondheidskwaliteit.

Ter hoogte van het plangebied bedroegen de concentraties NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> in 2020 respectievelijk minder dan 30 µg/m<sup>3</sup> en 35 µg/m<sup>3</sup> waarmee wordt voldaan aan de grenswaarden. De concentratie PM<sub>2,5</sub> bedroeg in 2020 minder dan 20 µg/m<sup>3</sup> en zit daarmee ook beneden de grenswaarde. Het toevoegen van zes woningen (8 nieuwe woningen, waarvan 2 al in de bestaande situatie aanwezig zijn) 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 spoorwegemplacementen 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.

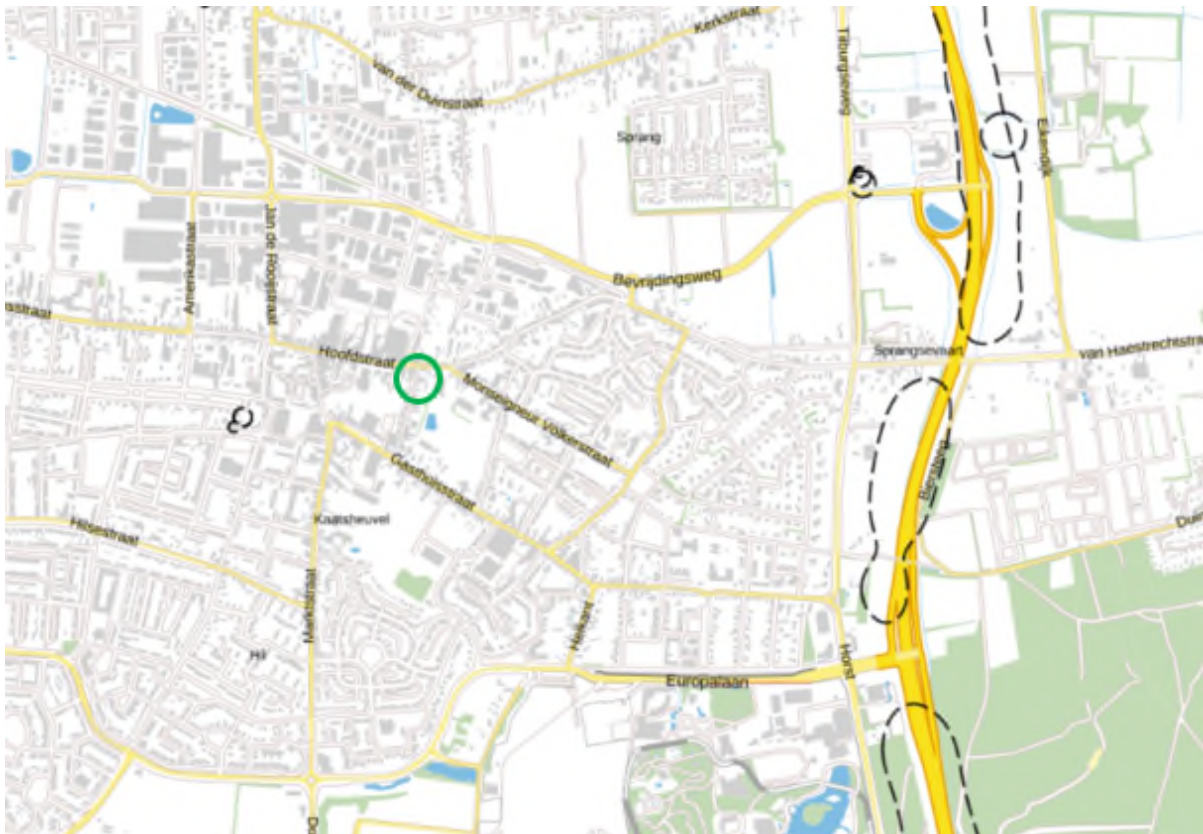
Op 1 april 2015 is de regeling 'Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' in werking getreden. Het Basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van infrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

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 risicokaart nabij het plangebied. De planlocatie is aangeduid met een groene cirkel. Een appartementengebouw, zoals toegestaan binnen het plangebied, wordt aangemerkt als een kwetsbaar object.

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 Risicokaart blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen een invloedsgebied van een inrichting met gevaarlijke stoffen, noch van een leiding.



Afbeelding 4.1 Uitsnede risicokaart

Vanwege toxische scenario's ligt het plangebied in het invloedsgebied van A59. Om die reden is een verantwoording van het groepsrisico nodig. Hiervoor kan worden volstaan met de Standaard Verantwoording Groepsrisico 2019 (zie Bijlage 3) en het standaardadvies van de Veiligheidsregio 2020 (Bijlage 4) 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.

Eind 2019 is daarom een quickscan flora en fauna uitgevoerd door Econsultancy. De rapportage daarvan is als Bijlage 5 opgenomen. Hierna zijn de belangrijkste conclusies opgenomen.

#### *Soortbescherming*

De aanwezige bebouwing vormt, door de aanwezigheid van openingen die toegang verlenen tot de ruimte tussen het dak en het dakbeschot, potentiële nestplaatsen voor de huismus en gierzwaluw. Om vast te stellen of er broedgevallen van de huismus of de gierzwaluw op de onderzoekslocatie aanwezig zijn, dient een nader onderzoek te worden uitgevoerd tijdens het broedseizoen van de betreffende soorten.

De bebouwing op de onderzoekslocatie is in principe geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen, vanwege de aanwezigheid van geschikte openingen die toegang verlenen tot de spouwmuren. Gelet hierop is aanvullend onderzoek noodzakelijk om de daadwerkelijke functie van het gebied voor vleermuizen te kunnen vaststellen. Deze informatie is benodigd om vast te kunnen stellen of overtredingen van de Wet natuurbescherming aan de orde zijn. De vleermuissoorten die dienen te worden onderzocht, zijn gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger.

#### *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 1,5 kilometer afstand. Het meest nabijgelegen natuurnetwerk bevindt zich circa 1,3 kilometer ten zuiden van de onderzoekslocatie.

De wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland zullen door het beoogde bouwplan 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 het Natura-2000 gebied Loonse en Drunense duinen. 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*

In 2020 is door Maasarend aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage daarvan is als Bijlage 6 opgenomen. Uit het aanvullend soortspecifiek onderzoek blijkt dat:

- huismus en gierzwaluw geen gebruik maken van het plangebied.
- vleermuizen in beperkte mate gebruik maken van het plangebied om er kortstondig te foerageren. Verblijfplaatsen en vliegroutes van vleermuizen zijn niet vastgesteld.

Negatieve effecten op huismus, gierzwaluw en vleermuizen kunnen worden uitgesloten.

#### *Aanvullend onderzoek gebiedsbescherming*

Het beoogde plan mag geen negatieve effecten veroorzaken op Natura 2000-gebieden. Met het programma Aerius Calculator is de depositie van stikstofverbindingen in de vorm van ammoniak (NH<sub>3</sub>) en stikstofoxiden (NO<sub>x</sub>) op het oppervlak van het betreffende Natura 2000-gebied inzichtelijk gemaakt. Het projecteffect op het Natura 2000-gebied 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. Deze resultaten en de stikstofdepositieberekening opgenomen in de rapportage zoals opgenomen in Bijlage 7.

#### *Conclusie*

Gezien het bovenstaande zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten op de flora en fauna, en beschermde natuurgebieden. Er worden geen bepalingen uit de Wet natuurbescherming overtreden.

## 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.

#### *Nationaal Waterplan 2016-2021*

Het nationaal waterbeleid voor de komende jaren is in 2015 vastgesteld in het Nationaal Waterplan 2016-2021 door het kabinet. 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. In de jaren voorafgaand aan het eerste Nationaal Waterplan uit 2009, gaven de Vierde Nota waterhuishouding, de Commissie Waterbeheer 21ste eeuw en het Nationaal Bestuursakkoord Water een belangrijke impuls aan het waterbeheer. Dit gaat met het Nationaal Waterplan 2016-2021, vastgesteld in 2015, een nieuwe fase in.

#### *Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021*

Op 18 december 2015 is het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021 (PMWP) vastgesteld. Het PMWP staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving.

Doelen van het PMWP:

- voldoende water voor mens, plant en dier;
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- verduurzaming van onze grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

De provincie wil deze doelen realiseren in samenwerking met de partners op basis van gezamenlijke verantwoordelijkheid. In de eerste helft van 2016 wordt met hen de Dynamische Uitvoeringsagenda (het uitvoeringsprogramma) uitgewerkt.

*Waterbeheerplan 2016-2021*

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente Loon op Zand. Het gaat dan om het waterkwantiteits- en - kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners.

Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheerplan en heeft het waterschap een eigen verordening; 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.

*Water- en rioleringsplan 2017-2021*

In het nieuwe Water en Rioleringsplan (WRP) van de gemeente Loon op Zand zijn vijf speerpunten benoemd voor de aankomende planperiode tot 2021. Het college stelt voor om deze speerpunten in te vullen via het ambitieniveau Vooruitstrevend.

- Om te anticiperen op klimaatverandering wordt invulling gegeven aan de ambities die beschreven zijn in de hemelwatervisie. De hemelwatervisie is door de gemeenteraad vastgesteld op 27 juni 2017. In de visie staat beschreven dat de gemeente Loon op Zand streeft naar een situatie waarbij het hemelwater, zoveel als mogelijk, op natuurlijke wijze in de bodem wordt verwerkt (infiltreren) en niet ingezameld wordt.
- Het bevorderen van waterbewustzijn is een belangrijk onderdeel van het zorgen voor een schoon, heel en veilig woon- en leefklimaat. De gemeente Loon op Zand hecht veel belang aan waterbewuste inwoners en bedrijven.
- Door het ongewenst lozen van hemelwater op drukriolering ontstaan veel onnodige storingen aan drukriolering. Om het functioneren van drukriolering te verbeteren wordt voorgesteld om foutaansluitingen (hemelwateraansluitingen) planmatig op te sporen, en waar noodzakelijk herstelmaatregelen te treffen.

- Bij de invulling van de beheerstrategie is voorgesteld om het onderhoud niet langer uit te voeren volgens een vaste frequentie, maar gedifferentieerd op basis van maatschappelijke, economische en ecologische waarde. Hierdoor kunnen personele en financiële middelen efficiënter ingezet worden.
- Betaalbare Watertaken: er dient afstemming te zijn tussen de gekozen ambitieniveaus en de rioolheffing. De gemeente Loon op Zand wil de rioolheffing ook in de toekomst betaalbaar houden voor inwoners en bedrijven.

#### **4.8.2 Onderzoek en conclusie**

Het plan betreft de realisatie van een appartementengebouw op percelen waar nu ook al bebouwing aanwezig is. Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitlogbare materialen, zoals lood, koper, zink en zacht OVC niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater wordt voorkomen. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Het hemelwater wordt op eigen terrein verwerkt en het afvalwater wordt aangesloten op het ter plaatse aanwezige rioleringsstelsel.

In de Keur is bij een toename van verhard oppervlak van niet meer dan 2.000 m<sup>2</sup> (vanaf 1 april 2021 500 m<sup>2</sup>), geen watercompensatie vereist. De gemeente Loon op Zand hanteert een ondergrens van 500 m<sup>2</sup>.

Het plangebied heeft een oppervlakte van 781 m<sup>2</sup>. Momenteel is daarvan 715 m<sup>2</sup> verhard. Wanneer in de toekomstige situatie het gehele plangebied wordt verhard, is nog steeds sprake van de toename van het verhard oppervlak die vele malen kleiner is dan 500 m<sup>2</sup>.

Watercompensatie is derhalve niet aan de orde.

### **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.

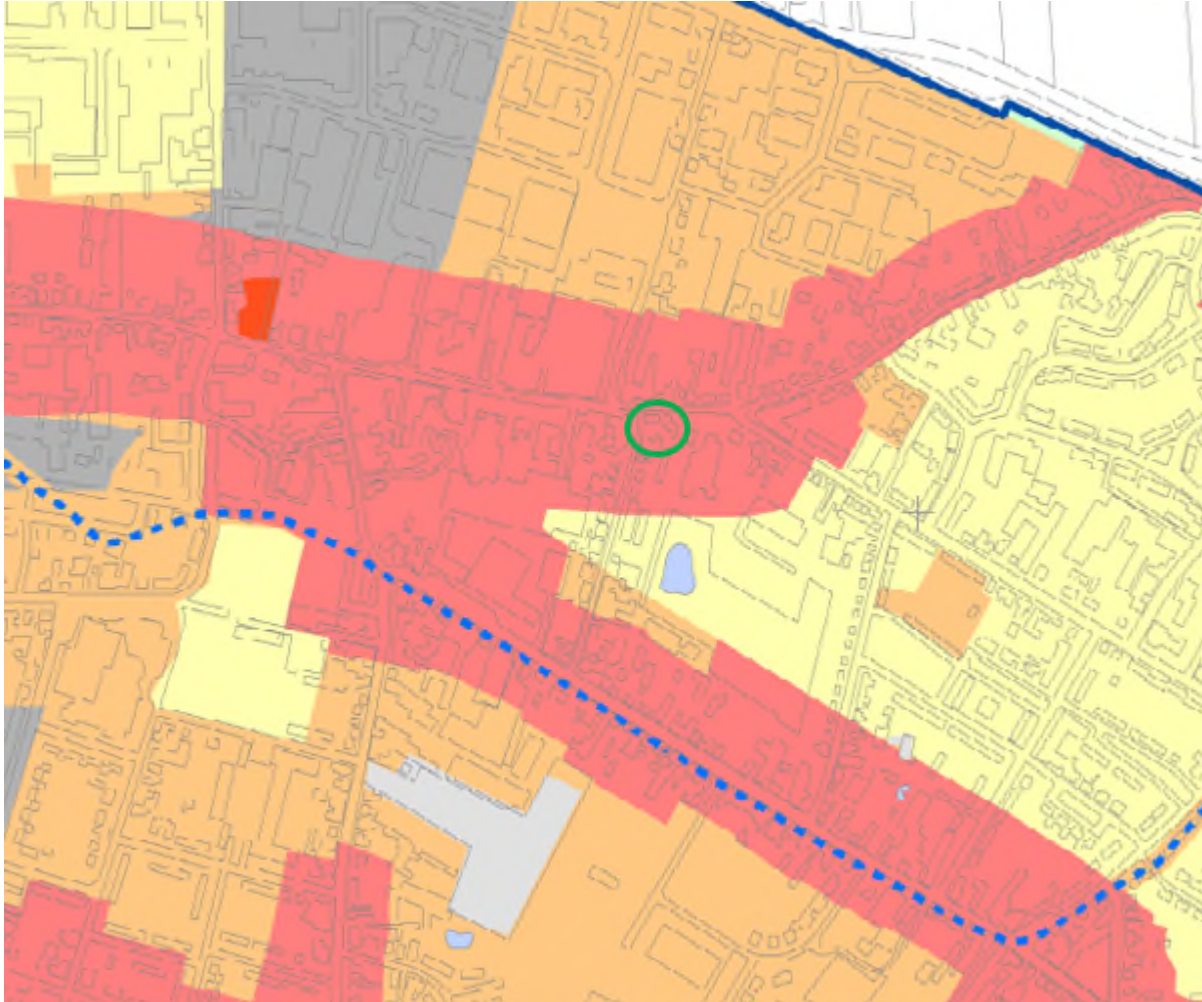
In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Erfgoedwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat, waar nodig, die waarden veilig gesteld kunnen worden en/of het initiatief aangepast kan worden.

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 perceel ligt op de archeologische beleidskaart (ontwerp september 2017) in een gebied met archeologische waarde (zie afbeelding hieronder). Voor deze gebieden geldt een onderzoeksplicht bij een verstoringsoppervlakte vanaf 100 m<sup>2</sup> en een verstoringsdiepte vanaf 30 cm.



*Afbeelding 4.4 Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Loon op Zand (2017), met aanduiding van het plangebied (groene cirkel)*

##### *Bureau- en inventariserend veldonderzoek verkennende fase*

Bureau voor Archeologie heeft een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen als Bijlage 8. De conclusie van het onderzoek is hierna kort weergegeven.

Tijdens het booronderzoek zijn aanwijzingen gevonden dat in het plangebied archeologische resten aanwezig zijn. Het betreft baksteen- en aardewerkfragmenten en stukken van keramische pijpen die aan voormalige bewoning is gerelateerd. Ook is in het midden van het plangebied een baksteenlaag aanwezig die waarschijnlijk deel uitmaakt van een oude fundering of keldervloer. Er wordt geadviseerd de ondergrondse sloop van de bebouwing archeologisch te laten begeleiden. Het bevoegd gezag heeft dit advies overgenomen in het selectiebesluit van 26 januari 2021 (zie Bijlage 9).

Afhankelijk van de resultaten van de begeleiding kan worden beslist om geen verder onderzoek uit te voeren als de bodem recent verstoord blijkt te zijn. Indien er behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn kan het zijn dat de rest van het plangebied moet worden onderzocht door proefsleuvenonderzoek.

Omdat ten tijde van de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan nog niet met zekerheid is vast te stellen of er archeologische waarden worden aangetast, is ter bescherming van de eventueel nog aanwezige archeologische waarde een dubbelbestemming opgenomen.

#### *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.

Typierend 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 gebied 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 Duurzaamheid**

Het appartementengebouw wordt gebouwd volgens de geldende eisen van het bouwbesluit en met de nodige duurzaamheidsvoorzieningen. Daarbij is het gebouw levensloopbestendig. Mensen die minder mobiel zijn, kunnen gemakkelijk de bergingen en alle appartementen bereiken. Vanaf de begane grond is elk appartement bereikbaar via de ruime kwalitatief hoogwaardige lift of het trappenhuis.

De appartementen worden voorzien van een warmtepomp met een individuele bodembron. Deze warmtepomp is gasloos waardoor er op een duurzame manier verwarmd en gekoeld, en in warm tapwater kan worden voorzien.

De ventilatie van de appartementen gebeurt mechanisch door middel van een warmteterugwinsysteem (WTW) unit. Hierdoor gaat er geen warmte verloren bij het ventileren van de woning.

Dankzij het toepassen van goede isolatie en deze energiezuinige installaties zijn de woningen duurzaam. Ze belasten het milieu minder en stoten minder CO<sub>2</sub> uit. Dit draagt bij aan de doelstelling van de gemeente Loon op Zand om de CO<sub>2</sub> uitstoot terug te dringen.

## **4.11 Kabels en Leidingen**

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



#### **4.12 Verkeer en parkeren**

Het plangebied ligt nabij het centrum van Kaatsheuvel. Bij de voorgenomen ontwikkeling zal uitsluitend gebruik worden gemaakt van bestaande infrastructuur. Hierbij zal rekening worden gehouden met de capaciteit van de ontsluitingsweg, zodat geen situatie ontstaat waarbij meer verkeer over de ontsluitingsweg rijdt dan dat deze kan verwerken. Hiermee kan worden gesteld dat geen sprake is van aantasting van de bestaande infrastructuur.

In de 'Uitwerking parkeerbeleid Loon op Zand 2016' zijn het parkeerbeleid en de parkeernormen voor de hele gemeente opgenomen. Hieruit volgt dat het plangebied onderdeel is van het gebied 'rest van de bebouwde kom' en er een parkeernorm geldt van 1,3 parkeerplaats per woning. Er wordt voldaan aan deze norm door de aanleg van 11 parkeerplaatsen op eigen terrein. Deze parkeerplaatsen worden ontsloten vanaf de Doctor van Beurdenstraat.

## 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 en de nu geldende beheersverordening en de parapluzieking (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.

#### *Wonen*

De bestemming 'Wonen' is opgenomen voor het gehele perceel.

Binnen het bouwvlak mogen het (hoofd)gebouw en daarbij behorende bouwwerken worden opgericht, met een maximale goot- en bouwhoogten zoals aangeduid op de verbeelding. Deze zijn afgestemd op het bouwplan dat is beschreven in paragraaf 2.2.

Het bouwvlak mag met maximaal 1 meter worden overschreden door balkons en luifels.

#### *Waarde - Archeologie*

Het plangebied is met deze dubbelbestemming mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden. Bij het bouwen van bouwwerken of grondwerkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,3 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 een gebouw met acht appartementen. 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

Het voorliggende plan betreft een bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van gebouw met acht appartementen op de hoek Hoofdstraat - Doctor van Beurdenstraat in Kaatsheuvel.

Bestemmingsplannen worden opgesteld conform de Uniforme Voorbereidingsprocedure conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

In het kader van deze procedure wordt eenieder tijdens de termijn voor inzage in de gelegenheid gesteld zienswijzen op het plan in te dienen. Wanneer het plan ter inzage ligt wordt gepubliceerd in de gemeentelijke bladen, op de gemeentelijke website en in de digitale Staatscourant. Tevens wordt het plan voor eenieder digitaal raadpleegbaar gesteld via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is een omgevingsdialoog gehouden. De uitkomsten hiervan zijn opgenomen in Bijlage 10. Er is positief gereageerd op het plan. Er zijn vragen gesteld over de hoogte van de nieuwbouw en over parkeren.

Ook is het concept ontwerpbestemmingsplan overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken overheidsdiensten en instanties. Alle betrokken partijen hebben aangegeven dat er geen belangen in het geding zijn of dat zij geen op-/aanmerkingen hebben. Het verslag van het vooroverleg is opgenomen in Bijlage 11.

### **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.