



Gemeente Loon op Zand

Bestemmingsplan

**Erasstraat 105-107,
Kaatsheuvel**

Vastgesteld
14 december 2023

NL.IMRO.0809.BPErasstr105107-VA01



Van den Berg
ruimtelijke ordening

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Inleiding	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Geldend bestemmingsplan	3
1.4 Opzet van het bestemmingsplan	4
2. Beschrijving bestaande situatie en planbeschrijving	5
2.1 Gebiedsbeschrijving	5
2.2 Beschrijving planlocatie	5
2.3 Beoogde situatie	6
2.4 Randvoorwaarden stedenbouw en beeldkwaliteit	7
3. Beleidskader	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid en regionaal beleid	9
3.3 Gemeentelijk beleid	10
4. Randvoorwaarden	13
4.1 Besluit MER	13
4.2 Geluid	13
4.3 Luchtkwaliteit	14
4.4 Externe veiligheid	15
4.5 Bodem	16
4.6 Water	16
4.7 Natuur	18
4.8 Archeologie	19
4.9 Cultuurhistorie	21
4.10 Verkeer en parkeren	23
4.11 Afval	23
4.12 Milieuhinderlijke bedrijvigheid en voorzieningen	23
4.13 Geurhinder	24
4.14 Kabels en leidingen	26
4.15 Afval	26
4.16 Duurzaamheid	26
5. Juridische aspecten	27
5.1 Inleiding	27
5.2 Opbouw regels en verbeelding	27
6. Uitvoerbaarheid	29
6.1 Juridische uitvoerbaarheid	29
6.2 Economisch uitvoerbaarheid	29
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Op de percelen aan de Erasstraat 105-107 te Kaatsheuvel bevindt zich een voormalige keuterboerderij en vrijstaande woning. De keuterboerderij had in het verleden een monumentale status. Het voornemen bestaat om de aanwezige bebouwing op deze percelen volledig te slopen en hier vervolgens vier nieuwe woningen te realiseren. De keuterboerderij zal vanwege zijn cultuurhistorische waarde en voormalige monumentale status worden herbouwd en onderdeel uit gaan maken van de nieuw te bouwen woning op nummer 105. De huidige en toekomstige situatie worden nader toegelicht in hoofdstuk 2 van deze toelichting. Voorgenomen ontwikkeling past niet direct binnen de geldende woonbestemming ter plaatse. De gemeente Loon op Zand heeft echter per brief d.d. 29 juni 2021 aangegeven dat zij onder een aantal voorwaarden in beginsel bereid is medewerking aan deze ontwikkeling te verlenen. Om deze reden is voorliggende herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

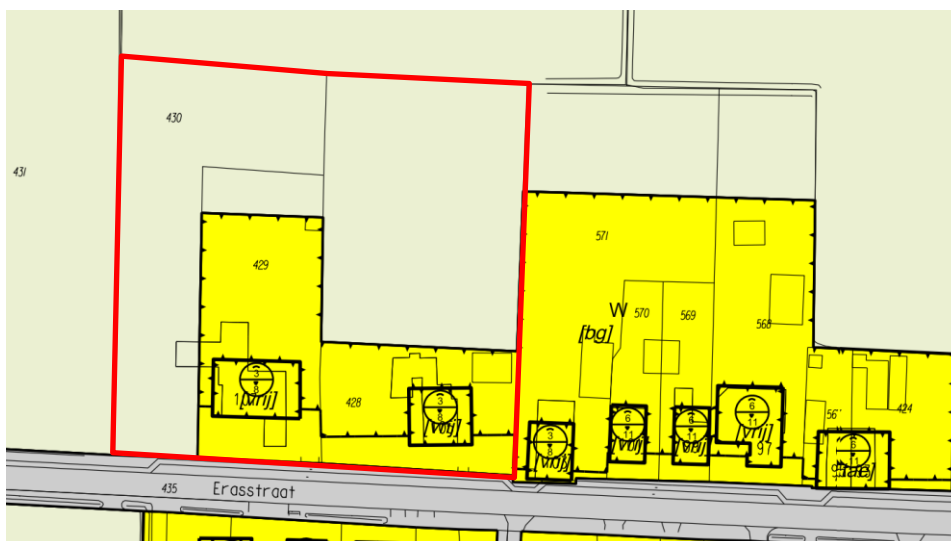
Onderhavige locatie bevindt zich aan de westelijke rand van (de bebouwde kom van) Kaatsheuvel. Het betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Loon op Zand, sectie P, nummers 428, 429, 430 en 1289 met een gezamenlijke oppervlakte van 7.090 m². Navolgende afbeeldingen tonen de ligging van de locatie.



Ligging planlocatie

1.3 Geldend bestemmingsplan

De planlocatie ligt binnen de “Beheersverordening Woongebieden Kaatsheuvel” (vastgesteld op 20 september 2012). Op basis van deze beheersverordening kent onderhavige locatie gedeeltelijk een woonbestemming met bouwvlak ter plaatse van de aanwezige bebouwing. De overige gronden zijn bestemd als ‘Agrarisch’. De locatie heeft volgens de beheersverordening weliswaar de bestemming “Wonen”, maar ter plaatse van een deel van de beoogde woningen ligt geen bouwvlak waardoor de bouw van deze woningen niet is toegestaan. Bovendien is de grond direct achter de keuterboerderij bestemd als ‘Agrarisch’ waardoor deze grond niet mag worden gebruikt als (achter)tuin ten behoeve van de te realiseren woning op deze locatie. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de beheersverordening.



Uitsnede beheersverordening Woongebieden Kaatsheuvel

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Deze toelichting bestaat uit 7 hoofdstukken. Na het voorliggende eerste inleidende hoofdstuk, bevat hoofdstuk 2 de beschrijving van de bestaande en de nieuwe situatie. Hoofdstuk 3 bevat de beleidsmatige verantwoording van de geplande ontwikkeling. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de verschillende randvoorwaarden die van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 5 behandelt de juridische aspecten en hoofdstuk 6 behandelt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Tot slot bevat hoofdstuk 7 een overzicht van het gevoerde overleg.

2. Beschrijving bestaande situatie en planbeschrijving

2.1 Gebiedsbeschrijving

De locatie aan de Erasstraat 105-107 bevindt zich aan het westelijke uiteinde van het bebouwingslint aan de Erasstraat. Gelegen aan de westelijke rand van het dorp Kaatsheuvel in het noorden van de gemeente Loon op Zand. Op korte afstand ten noorden, westen en zuiden van de locatie begint het buitengebied. De directe omgeving van de locatie wordt gekenmerkt door woonbestemmingen en op grotere afstand door agrarische percelen. Het toevoegen van de woningen op deze locatie past goed binnen de functionele structuur ter plaatse.

2.2 Beschrijving planlocatie

De planlocatie wordt aan de zuidzijde begrensd door de Erasstraat en aan de noordzijde door agrarische percelen. Ten westen en oosten van de planlocatie bevinden zich bebouwde woonpercelen.

In de huidige situatie is het grootste deel van het perceel onverhard en begroeid met gras. Aan de zuidzijde van de percelen, aan de Erasstraat, bevinden zich een keuterboerderij en een vrijstaande woning (respectievelijk Erasstraat 105 en 107). De keuterboerderij verkeert in vervallen staat en de vrijstaande woning voldoet niet meer aan de huidige wooneisen.

Het huidige pand aan de Erasstraat 105 te Kaatsheuvel betreft een voormalig gemeentelijk monument. Navolgende afbeeldingen geven een impressie van de huidige situatie.



Impressie huidige situatie. Boven: vrijstaande woning, onder: keuterboerderij

2.3 Beoogde situatie

Het planvoornemen voorziet in de sloop van de keuterboerderij. Vanwege de cultuurhistorische waarde van dit gebouw zal een deel hiervan in een vergelijkbare herkenbare stijl worden teruggebouwd om de sfeer van deze locatie te behouden. Dit te herbouwen volume van de boerderij zal onderdeel uit gaan maken van de te realiseren nieuwe woning op deze locatie.

Verder wordt de bestaande woning op Erasstraat 107 gesloopt. Vervolgens wordt op dezelfde plaats een nieuwe woning teruggebouwd. Bij de positionering van deze woning wordt rekening gehouden met de begrenzing van het stedelijk gebied zoals opgenomen in de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant.

De locatie biedt hiernaast voldoende ruimte voor de ontwikkeling van 2 woningen-onder-1-kap tussen de nieuw te bouwen woningen op nummer 105 en 107. Deze ontwikkeling draagt bij aan de financiële haalbaarheid van het herbouwen van een deel van de keuterboerderij.

Tot slot voorziet het plan in de toekenning van een woonbestemming zonder bouwvlak aan het aansluitende terrein ten noorden van de realiseren twee-onder-een-kap woningen en de nieuwe woning op nummer 105 (perceel P 1289). Onderstaande afbeelding toont de beoogde situatie.



Impressie beoogde situatie

2.4 Randvoorwaarden stedenbouw en beeldkwaliteit

Op 21 augustus 2018 hebben burgemeester en wethouders besloten om de aanwijzing als gemeentelijk monument van Erasstraat 105 te Kaatsheuvel in te trekken. In de aanloop naar het besluit om de monumentenstatus op te heffen is de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) geconsulteerd.

Door de staat van het pand is de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) op 12 september 2017 akkoord gegaan met het afvoeren van het pand van de monumentenlijst. De CRK heeft voorwaarden verbonden aan het afvoeren. Deze voorwaarden komen voort uit de historische waarden die op deze plek aanwezig zijn en die ondanks het vervallen van de monumentenstatus zo goed mogelijk behouden dienen te blijven. In dat verband is in samenspraak met de CRK een stedenbouwkundig ontwikkelkader voor de herbouw van de keuterboerderij opgesteld. In dit kader zijn de basiskenmerken en de stedenbouwkundige voorwaarden opgenomen voor de bouw van een woning op de locatie van de voormalige keuterboerderij.

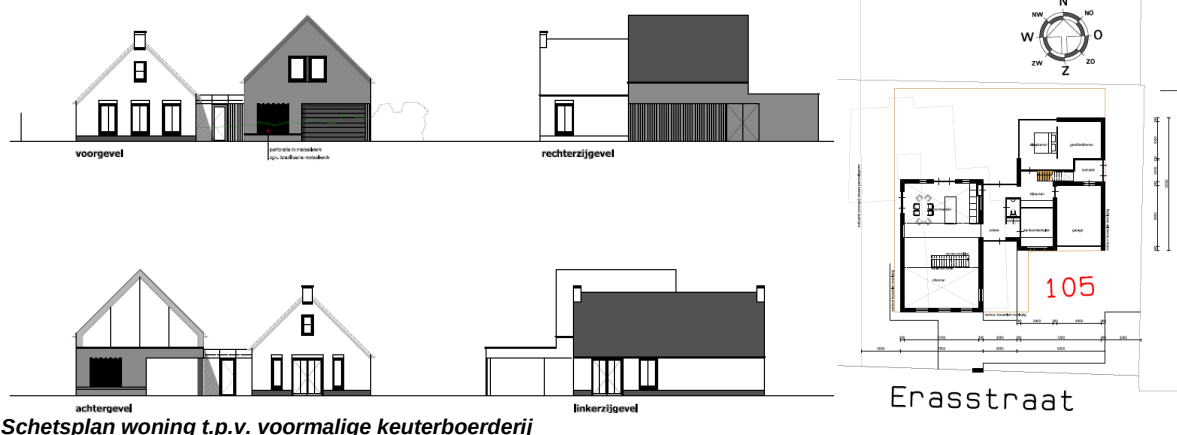
Het ontwikkelkader geeft aan dat vervangende volume van het keuterboerderijtje te klein is om als volwaardige woning te kunnen gebruiken. Daarom wordt ruimte geboden om nog een extra volume te bouwen. Dat tweede volume staat los van het herbouwde keuterboerderijtje. Dit vanwege de voorwaarde om in de basisinrichting van de kavel de ruimtelijke herinnering aan het voormalige monument maximaal tot uiting te laten komen. Het perceel is groot genoeg voor de positionering van twee zelfstandige bouwvolumes.

Beide volumes hebben een volwaardige programmering die past bij de hoofdfunctie. Dit betekent dat het herbouwde keuterboerderijtje niet afgewaardeerd mag worden tot een bijgebouw als 'schuur' bij het andere volume. Een gebruik als berging, garage o.i.d. is niet toegestaan. Afhankelijk van de omvang en positie van het tweede volume is het herbouwde keuterboerderijtje een volwaardig onderdeel van het primaire woonprogramma, ofwel is het een atelier, kantoor of gastenverblijf dat behoort bij de woning.

Het ontwikkelkader gaat er vanuit dat op de kavel van de keuterboerderij twee zelfstandige hoofdvolumes ontstaan:

- Herbouw van een volume dat refereert aan het keuterboerderijtje: met een vergelijkbare footprint en bouwmassa.
- Een nieuw volume op enige afstand van het vervangende volume van de voormalige boerderij.

De plaatsing van dit nieuwe volume is zo gekozen dat in de ruimtelijke hiërarchie op het perceel de nieuwe bouwmassa een ondergeschikte positie heeft ten opzichte van het herbouwde keuterboerderijtje.



Aan de hand van het hierboven genoemde ontwikkelkader is een schetsplan voor de bouw een woning voorbereid. Dit bouwplan is in juni besproken in de CRK en de commissie heeft positief over dit bouwplan geadviseerd. Op basis van dit schetsplan is in het voorliggende bestemmingsplan een bouwvlak opgenomen en zijn de toegestane goot- en bouwhoogte bepaald. Tevens zijn in voorliggend bestemmingsplan beeldkwaliteitseisen opgenomen voor de bouw van de woning op de locatie van de voormalige keuterboerderij. Ook deze beeldkwaliteitseisen vinden hun grondslag in het ontwikkelkader.

Wat betreft de getoonde ruimtelijke kaders voor de 2 woningen-onder-1-kap heeft de commissie enkele aanbevelingen gegeven. In het kader van de later in te dienen aanvraag om omgevingsvergunning voor te bouwen woningen worden de ontwerpen voor de woningen op basis van de gemeentelijke Welstandsnota en in overleg met de CRK nader uitgewerkt.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) (vastgesteld in 2020) geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen. Eén van de opgaven die in dit document worden benoemd is de woningbouwopgave van ongeveer 1 miljoen woningen richting 2030. Onderhavig plan is niet in strijd met Rijksbeleid.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De ladder voor duurzame verstedelijking is alleen van toepassing wanneer sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i van het Besluit ruimtelijke ordening is een stedelijke ontwikkeling een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Voorliggende casus heeft betrekking op de realisatie van 4 woningen, waarvan 1 woning wordt gebouwd ter vervanging van een bestaande woning. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie onder andere de uitspraak van 16 september 2015 met zaaknummer 201501297/1/R4) van de Raad van State is een ontwikkeling van maximaal 11 woningen niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Onderhavig plan overschrijdt deze grens niet. Derhalve hoeft de ladder niet te worden doorlopen.

3.2 Provinciaal beleid en regionaal beleid

Omgevingsvisie

Op 14 december 2018 is, ter voorbereiding op de verwachte inwerkingtreding van de Omgevingswet in 2021, de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De Brabantse Omgevingsvisie vervangt in ieder geval 4 provinciale beleidsplannen. Dat zijn de beleidsplannen over milieu en water (PMWP), verkeer en vervoer (PVVP), ruimtelijke ordening (Structuurvisie RO) en natuur (BrUG). Dit gebeurt als gevolg van de Omgevingswet. Dat de bijbehorende thema's en opgaven dus een plek krijgen in de Omgevingsvisie is duidelijk. Hierdoor wordt het mogelijk om integraal beleid te maken, waardoor maatschappelijke opgaven minder gehinderd worden door sectorale regels.

Interim-omgevingsverordening

Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet ingaat. Met een Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een 1e stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening bevat geen nieuwe regels, maar voegt bestaande regels uit 6 verordeningen samen. Op 25 oktober 2019 hebben Provinciale Staten van Brabant de Interim omgevingsverordening vastgesteld. Inmiddels geldt, rekening houdend met wijzigingen, de geconsolideerde versie d.d. 16 november 2021. Ten opzichte van de voorheen geldende Verordening ruimte is de Interim omgevingsverordening beleidsarm.

Volgens artikel 3.6 van de Interim omgevingsverordening dient bij een ruimtelijke ontwikkeling sprake te zijn van zorgvuldig ruimtegebruik. Doel is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Voorts bepaalt artikel 3.42 van de verordening dat een ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorziening moet liggen binnen Stedelijk gebied. Tevens moet een dergelijke ontwikkeling passen binnen de regionale afspraken en dient het te gaan om een duurzame stedelijke ontwikkeling.

Volgens de Interim omgevingsverordening is de locatie Erasstraat 105-107 aangeduid als Stedelijk gebied. Omdat de geplande woning op een inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk wordt gerealiseerd, wordt geconcludeerd dat sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Derhalve is voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met de Interim omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

Algemeen

Op 5 maart 2015 is door de gemeenteraad de Structuurvisie Loon op Zand 2030 vastgesteld. Deze structuurvisie is op 8 maart 2018 gewijzigd. Deze wijziging is niet relevant voor de beoogde ontwikkeling aan de Erasstraat.

Om niet alleen recht te doen aan het meer abstracte toekomstbeeld, maar juist ook aan het scheppen van concrete kaders bestaat de structuurvisie opgedeeld in 2 hoofddelen. Deel A (het raamwerk en de visie) en een deel B (het projectenplan met daarin de geselecteerde projecten, de uitgangspunten en de haalbaarheid). De visie is daarmee niet alleen een kader, maar tevens een aanjager voor toekomstige ontwikkelingen. Zij moet niet alleen de gemeente zelf, maar juist ook ondernemers, bewoners en andere overheden uitnodigen tot initiatieven en acties.

De visie gaat uit van een hoofddambitie: 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.

Ten aanzien van woningbouw stelt de visie voor onderhavig plan het volgende:

Behoud van een dynamische samenleving

Om de drie dorpen vitaal en leefbaar te houden, is een evenwichtige bevolkingsopbouw van groot belang. Nieuwe ontwikkelingen zoals woningbouw zijn vooral een middel om dit te bereiken (en geen doel op zichzelf). Gestreefd wordt naar een gevarieerde woningvoorraad waar ruimte is voor diverse leeftijds-, huishoudens- en inkomensgroepen. Belangrijk wordt gevonden dat inwoners, maar ook mensen van buiten kunnen kiezen uit verschillende aantrekkelijke woonmilieus. De bijzondere kwaliteiten die het wonen in de gemeente Loon op Zand aangenaam maken, dienen te worden benut. Een hoge ruimtelijke kwaliteit in bestaand en nieuw stedelijk gebied is daarbij van groot belang.

Zorgvuldig en stapsgewijs

Bij woningbouw wordt het accent op vernieuwing van binnenuit gelegd, op 'inbreiding' (in bestaand bebouwd gebied) in plaats van op uitbreiding. Hiermee wordt aangesloten op 'de ladder voor duurzame verstedelijking' die het Rijk op 1 oktober 2012 aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft toegevoegd. Enerzijds wordt ervoor gezorgd dat het buitengebied minimaal verstedelijkt en de uitstraling van een landelijke gemeente wordt behouden. Anderzijds is inbreiding (door herstructurering of transformatie) een middel om de ruimtelijke knelpunten in bestaande bebouwde gebieden aan te pakken. Omdat niet de volledige woningbehoefte op inbreidingslocaties kan worden opgevangen, zijn er enkele uitbreidingslocaties voor nieuwe woongebieden vastgelegd. Dit zijn de locaties Sweenstraat-West fase 1 en Sweenstraat fase 2 t/m 4 (aan de westzijde van Kaatsheuvel), Driestapelenstoel (zuidwestzijde Kaatsheuvel) en Molenwijck fase 3 en 4 (aan de zuidoostzijde van Loon op Zand).

Per locatie/gebied wordt bekeken wat de wensen en mogelijkheden zijn; kortom: uitgegaan wordt van maatwerk. Daartoe wordt de woonvisie geactualiseerd en vervolgens wordt periodiek de behoefte gemonitord, zowel kwantitatief (aantallen) als kwalitatief (woningtypologieën en gewenste woonmilieus). Hierbij wordt rekening gehouden met de woningbouwafspraken die in regionaal verband zijn gemaakt. Op basis daarvan worden nieuwe ontwikkelingen al dan niet in gang gezet.

De locatie van de geplande woningen ligt in de bebouwde kom van Kaatsheuvel. Daarmee is de ontwikkeling van de nieuwe woningen aan de Erasstraat te Kaatsheuvel in overeenstemming met de gemeentelijke structuurvisie.

Woningbouwprogrammering

Woonvisie

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

Voor het woonbeleid gelden de volgende uitgangspunten:

- 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.

De voortgang van de woonvisie wordt jaarlijks middels de QuickScan Woningbouwprogramma uitgewerkt.

Quickscan

Sinds 2012 wordt jaarlijks een QuickScan Woningbouwprogramma van de gemeente Loon op Zand opgesteld. Als onderlegger voor het opstellen van het Woningbouwprogramma geldt het bevolkings- en woningbehoefteonderzoek d.d. september 2020 van de provincie Noord-Brabant. De meest recente QuickScan Woningbouwprogramma is opgesteld voor het jaar 2021.

De woningvoorraad van de gemeente Loon op Zand bestaat per 1 januari 2021 uit 10.478 woningen. Voor de periode 2021-2025 geldt dat de gemeente volgens de prognoses van de provincie Noord-Brabant in 1 januari 2025 moet voldoen aan de woningbehoefte als we een feitelijke woningvoorraad hebben van 10.920 woningen.

De opgenomen woningbouwplannen van de gemeente Loon op Zand in de QuickScan 2021 ten aanzien van de periode 2021 tot 2026, vertegenwoordigen een toevoeging van 448 woningen. Dit betekent dat er binnen de gemeente voldoende woningbouwplannen zijn om invulling te geven aan de behoefte.

In het Woningbouwprogramma 2021 wordt rekening gehouden met de ontwikkeling van 20 woningen op diverse inbreidingslocaties in de gemeente. Als gevolg van de geplande ontwikkeling aan de Erasstraat 105-107 worden 2 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. Daarom wordt geconcludeerd dat er voldoende behoefte is voor de geplande woningen en dat hiervoor ruimte in het gemeentelijk woningbouwprogramma beschikbaar is.

4. Randvoorwaarden

4.1 Besluit MER

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.

Onderzoek en conclusie

Gelet op de aard en omvang van het project (de vervanging van 2 bestaande woningen en de toevoeging van 2 woningen 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 Geluid

Inleiding

Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet volgens de Wet geluidhinder worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies of relevante geluidsbronnen worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting om akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Relatie tot plangebied

In deze situatie liggen de beoogde woningen in de wettelijke geluidszone van De Roei. Daarom is op grond van de Wet geluidhinder akoestisch onderzoek nodig. Dit onderzoek is uitgevoerd door AWG Geluidadvies b.v. en de resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage d.d. 23 juni 2022 met projectnummer 2002-064. Dit rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de berekende geluidbelasting op de woningen vanwege de gezoneerde De Roei met $L_{den} = 32$ dB of lager voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van $L_{den} = 48$ dB (Ges-score Goed) en incl. aftrek ex. art. 110g Wet geluidhinder.

Vanwege de Erasstraat bedraagt de geluidbelasting op de zuidgevels $L_{den} = 47-49$ dB (GES score Goed-Redelijk). De overige gevels voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Omdat de Erasstraat als 30km-weg geen wettelijke zone heeft, kan geen hogere grenswaarde worden vastgesteld. Vanuit een goede ruimtelijke ordening moet wel een goed binnenniveau worden gerealiseerd. Streefwaarde daarbij is 33 dB. De benodigde karakteristieke geluidwering varieert van het minimum van $GA_k = 20$ dB tot 21 dB. Hier is in een nieuwbouwsituatie vrij eenvoudig te voldoen.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat wegverkeerslawaaï geen belemmering vormt voor realisatie van het plan.

4.3 Luchtkwaliteit

Inleiding

Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) is op 15 november 2007 in werking getreden. Het doel van dit hoofdstuk is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmeringen voor onder andere ruimtelijke ontwikkelingen als een project "niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM)" aan de luchtverontreiniging. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Een project draagt niet in betekenende mate bij indien aannemelijk is gemaakt dat de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM₁₀) als stikstofdioxide niet de 3% grens overschrijdt.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze aannemelijk kan maken dat het geplande project niet in betekenende mate bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Relatie tot plangebied

Het gaat in dit geval om de bouw van 4 woningen. Een dergelijke ontwikkeling wordt op grond van de Regeling NIBM aangemerkt als een geval dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Tegelijkertijd moet vanuit een goede ruimtelijke ordening worden gezien of ter plaatse van de te realiseren gevoelige functies sprake is van een voldoende luchtkwaliteit. Hiervoor is de kaart van de NSL-monitoringstool gebruikt. Hieruit blijkt dat ter plaatse van de meest nabijgelegen rekenpunten (12532, Dreefseweg, Loon op Zand) de jaargemiddelde grenswaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5} van respectievelijk 40, 40 en 25 µg/m³ niet worden overschreden in 2020 en 2030.

Het aspect luchtkwaliteit vormt in conclusie geen belemmering voor onderhavig plan.

4.4 Externe veiligheid

Beleid en regelgeving

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveaubeperkt blijven.

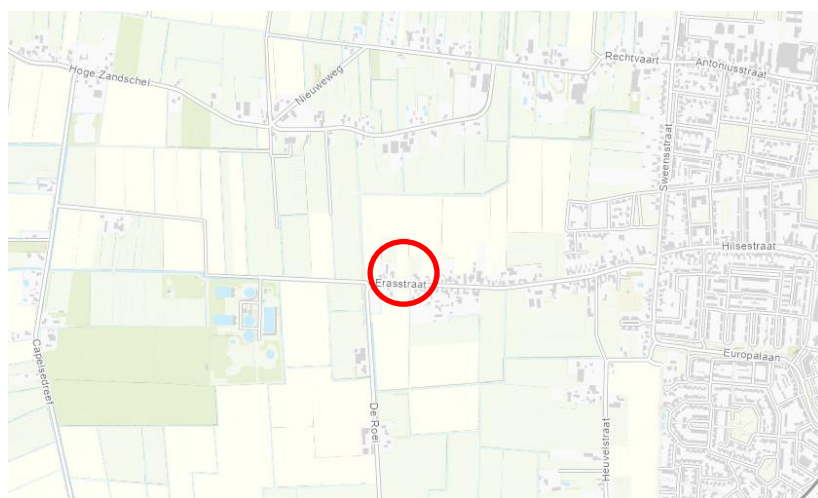
Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het wettelijke kader vastgelegd in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. De regelgeving voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit Externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt “vertaald” als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijv. woningen) mogen liggen.
- Het groepsrisico (GR) is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal doden, de z.g. oriënterende waarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd, kan afwijken. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, ook als de OW niet wordt overschreden.

Relatie tot plangebied

Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de Risicokaart. Hieruit komt naar voren dat zich in de omgeving van de planlocatie geen risicovolle inrichtingen, buisleidingen en/of transportroutes voor gevaarlijke stoffen bevinden. Dit aspect vormt daarom geen belemmering voor onderhavig plan.



Uitsnede Risicokaart

4.5 Bodem

Inleiding

In het kader van uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek (conform NEN 5740) kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen. Als blijkt dat de bodem niet geschikt is, dan zal voor aanvang van de werkzaamheden een sanering moeten worden uitgevoerd.

Relatie tot plangebied

Door Bakker Milieuadviezen Waalwijk is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locaties Erasstraat 105 en 107. De rapportages van deze onderzoeken d.d. november 2022 en oktober 2021 met kenmerk BM/24102-2018 en BM/27111-2021 zijn opgenomen als separate bijlagen bij deze toelichting. Tevens is als bijlage bij deze toelichting gevoegde briefrapportage d.d. 23 april 2022 van Bakker Milieuadviezen Waalwijk met daarin de resultaten van het onderzoek van het perceel P 1289.

Uit de verrichte onderzoeken komt naar voren dat de bodemkwaliteit ter plaats van het plangebied geen belemmering vormt voor voorgenomen ontwikkeling. Ter plaatse van de te slopen keuterboerderij is nog asbestonderzoek benodigd. Dit onderzoek zal worden uitgevoerd voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

4.6 Water

Eisen waterschap

Een toename in verhard oppervlak dient te worden gecompenseerd door de aanleg van functioneel open water. Volgens de eis van het waterschap Brabantse Delta dient bij een toename van verhard oppervlak van 500 m² of meer retentie te worden aangelegd. Bij de beoogde ontwikkeling is het de bedoeling om een deel van de bestaande bebouwing te herbouwen en deel nieuw te bouwen. Deze ontwikkeling zal leiden tot een toename van het verhard oppervlak.

Eisen gemeente

Een toename in verhard oppervlak dient volgens de eisen van de gemeente Loon op Zand te worden gecompenseerd door de aanleg van een bergingsvoorziening voor hemelwater. Volgens de eis van de gemeente Loon op Zand dient bij toename van het verhard oppervlak van 500 m² of meer een bergingsvoorziening te worden aangelegd.

Verhard oppervlak

Aan de hand van de onderstaande tekening is een berekening gemaakt van de toename van de verharding als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Op deze tekening is in rood de bestaande bebouwing weergegeven en in groen de nieuwe bebouwing.



In onderstaand tabel is de toename van het verhard oppervlakte berekend:

Bestaande verharding		
Bebouwing Erasstraat 105	154 m2	
Tuinverharding Erasstraat 105	100 m2	
Bebouwing Erasstraat 107	278 m2	
Tuinverharding Erasstraat 107	190 m2	
Totaal		722 m2
Nieuwe verharding		
Bebouwing Erasstraat 105	147 m2	
Tuinverharding Erasstraat 105 (schatting)	150 m2	
Bebouwing Erasstraat tussen 105 en 107	204 m2	
Tuinverharding Erasstraat tussen 105 en 107 (schatting)	200 m2	
Bebouwing Erasstraat 107	315 m2	
Tuinverharding Erasstraat 107 (schatting)	200 m2	
Totaal		1216 m2
Toename verharding		494 m2

Uit bovenstaande berekening blijkt dat als gevolg van de beoogde ontwikkeling het verhard oppervlak toeneemt met een oppervlakte van 494 m2. Dit is derhalve minder dan 500 m2. Daarom is er op grond van het beleid van waterschap en gemeente geen watercompensatie nodig.

In de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat, wanneer de oppervlakte aan verharding meer dan 500 m² toeneemt watercompensatie dient plaats te vinden. Het realiseren van watercompensatie is in deze situatie goed uitvoerbaar. In voorkomend geval zal een bergingsvoorziening (bijvoorbeeld een wadi) op het terrein worden gerealiseerd, waarvandaan het water kan worden geloosd worden de nabijgelegen watergang. Indien nodig kan deze watergang hiervoor worden verbreed.

Verder worden de nieuwe woningen voorzien van een gescheiden rioolstelsel waardoor het hemelwater gescheiden op eigen terrein kan worden opgevangen. Het afvalwater wordt aan de gemeente aangeboden.

Het aspect water leidt in conclusie niet tot belemmeringen voor de bouw van de woningen.

4.7 Natuur

Inleiding

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken of en zo ja, in hoeverre de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en fauna. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de 'gebiedsbescherming' en de 'soortenbescherming'.

Gebiedsbescherming

Wet Natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998. De Wnb richt zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Activiteiten en ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning op grond van de Wnb is verkregen.

Natuurnetwerk Brabant

Naast de bescherming van de Wnb kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Natuurnetwerk Brabant (NNB, voorheen Ecologische Hoofdstructuur). Het NNB is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden. Zij bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Uitgangspunt van het beleid is dat plannen, handelingen en projecten in het NNB niet toegestaan zijn indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB significant aantasten. De provincie Noord-Brabant is verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van het NNB en heeft dit in de Interim omgevingsverordening vastgelegd.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is eveneens geregeld in de Wnb. Het doel van de Wnb is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Wnb kent zowel een zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'- principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden, maar er kunnen vrijstellingen en ontheffingen (door het bevoegd gezag) worden verleend van de verbodsbepalingen.

De Wnb kent een apart beschermingsregime voor Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels), Habitatrichtlijnsoorten en nationaal beschermde soorten. Voor Vogel- en Habitatrichtlijnsoorten geldt een strikte bescherming. Voor de nationaal beschermde soorten hebben provincies de bevoegdheid om in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden een vrijstelling te verlenen van de verbodsbepalingen. Dit moet worden geregeld in een provinciale verordening. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden nagegaan, c.q. onderbouwd worden, of zich in het betreffende gebied beschermde soorten bevinden.

Relatie tot plangebied

Door Blom Ecologie is een Quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek d.d. 21 oktober 2021 met kenmerk BE/2021/946/r is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd. Uit dit onderzoek komen de volgende conclusies ten aanzien van voorliggend plan.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel van een Natura 2000-gebied, het NNB of een groenblauwe mantel. Om negatieve effecten op Natura 2000-gebieden volledig uit te kunnen sluiten zijn berekeningen gemaakt met behulp van de AERIUS-calculator van zowel de bouw- als gebruiksfase. Deze berekeningen en begeleidende memo zijn als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd. Uit de berekening blijkt dat er in de bouw- en gebruiksfase geen rekenresultaten zijn, hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat de realisatie en het gebruik van de nieuwe woningen aan de Erasstraat 105-107 niet leiden tot significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.

Soortenbescherming

De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, amfibieën, insecten welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli).

Houtopstanden

In de beoogde ontwikkeling zijn geen kapwerkzaamheden voorzien.

Conclusie

Voorgenomen ontwikkeling aan de Erasstraat 105-107 te Kaatsheuvel wordt in het kader van ecologie uitvoerbaar geacht.

4.8 Archeologie

Inleiding

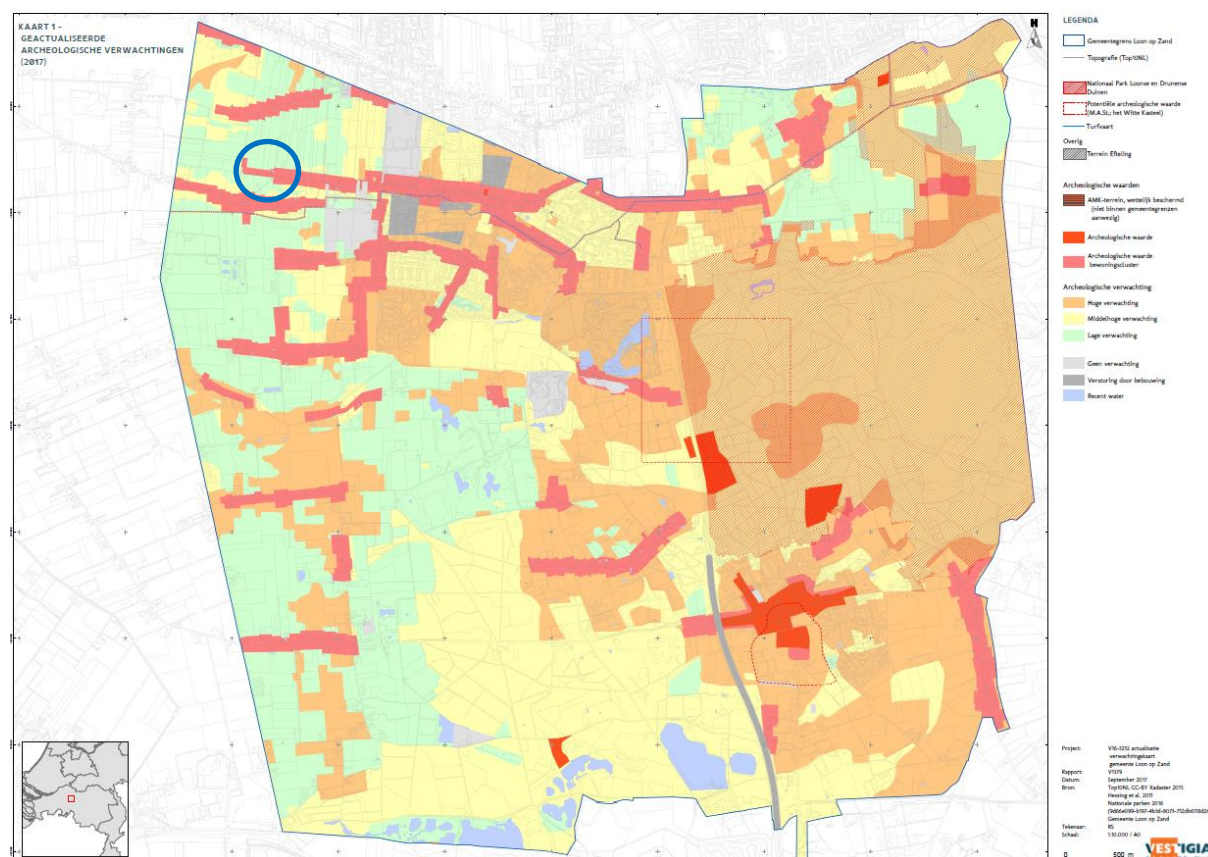
Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. In verband met de implementatie van het Verdrag van Malta zijn de Monumentenwet 1988 en enkele andere wetten gewijzigd. Als gevolg daarvan is de al bestaande

verplichting expliciet gemaakt om in het kader van een goede ruimtelijke ordening rekening te houden met het belang bij behoud van archeologische waarden. Thans is deze verplichting opgenomen in de Erfgoedwet.

Relatie tot plangebied

In 2017 heeft Vestigia voor de gemeente Loon op Zand nieuwe kaarten gemaakt voor het archeologiebeleid van de gemeente. Volgens deze geactualiseerde archeologische verwachtingskaart is het plangebied gelegen in een zone van “archeologische waarde bewoningscluster”. Het betreft de oude bewoningskern van Kaatsheuvel. Om deze reden is het gebied aangeduid als “archeologisch waardevol gebied”, “categorie 2b”. Dit leidt ertoe dat indien grondwerkzaamheden plaatsvinden groter dan 100 m² en dieper dan 30 centimeter archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Navolgende afbeelding toont de archeologische verwachtingskaart voor gemeente Loon op Zand.

De genoemde vrijstellingsgrens wordt met voorliggende ontwikkeling overschreden. Daarom wordt een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit betreft een archeologisch vooronderzoek, bestaande uit een bureauonderzoek en verkennend booronderzoek.



Uitsnede archeologische verwachtingskaart gemeente Loon op Zand

Relatie tot het plangebied

Transect heeft in december 2021 een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd in een plangebied aan de Erasstraat 105-107 in Kaatsheuvel. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in het rapport van Transect d.d. 22 december 2021, met rapportnummer 3788. Dit rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Het archeologisch vooronderzoek bestaat uit een gecombineerd onderzoek, te weten een archeologisch Bureauonderzoek (BO) en een Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase. Het doel van het archeologisch bureauonderzoek is het specificeren van de archeologische verwachting. Het doel van het inventariserend veldonderzoek is het toetsen en waar mogelijk bijstellen van de gespecificeerde archeologische verwachting.

In het plangebied bestaat het voornemen om de huidige bebouwing te slopen en deze te vervangen voor vier nieuwe woningen. Voor deze woningen, de bijbehorende nutsvoorzieningen en landschapsinrichting zal de bodem in het plangebied tot 80-100 cm -Mv worden ontgraven. Op basis van dit onderzoek geldt in het plangebied een hoge archeologische verwachting voor de periode Late Middeleeuwen B – Nieuwe Tijd. Archeologische resten uit deze periode kunnen al verwacht worden vanaf het maaiveld tot in de top van het dekzand op maximaal 110 cm -Mv (1,95 m +NAP). Eventueel aanwezige archeologische resten uit deze periode worden door de beoogde werkzaamheden bedreigt. Om deze reden adviseert Transect om een vervolgonderzoek uit te laten voeren. Dit onderzoek kan het beste plaatsvinden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P). Voor dit onderzoek is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk, dat door de gemeente moet worden beoordeel en goedgekeurd.

Conclusie

Het benodigde vervolgonderzoek zal worden uitgevoerd in het kader van de voor de woningen aan te vragen omgevingsvergunning. Om deze reden is in het voorliggende bestemmingsplan een dubbelbestemming “Waarde-Archeologie” opgenomen om juridisch te waarborgen dat het vervolgonderzoek wordt uitgevoerd. Alvorens de beoogde bouw- en werkzaamheden kunnen aanvangen zullen de resultaten van het onderzoek uitsluitsel moeten bieden over de aanwezigheid van archeologische waarden.

Ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan loopt dit onderzoek nog. In afwachting van de resultaten is in dit bestemmingsplan een archeologische dubbelbestemming met daarin de genoemde vrijstellingsgrenzen opgenomen om eventuele archeologische waarden binnen het plangebied te waarborgen.

4.9 Cultuurhistorie

Inleiding

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken. De aandacht voor cultuurhistorie is ook wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van artikel 3.1.6, lid 2 onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet bij een ruimtelijke ontwikkeling worden verantwoord op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en monumenten rekening is gehouden.

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet,

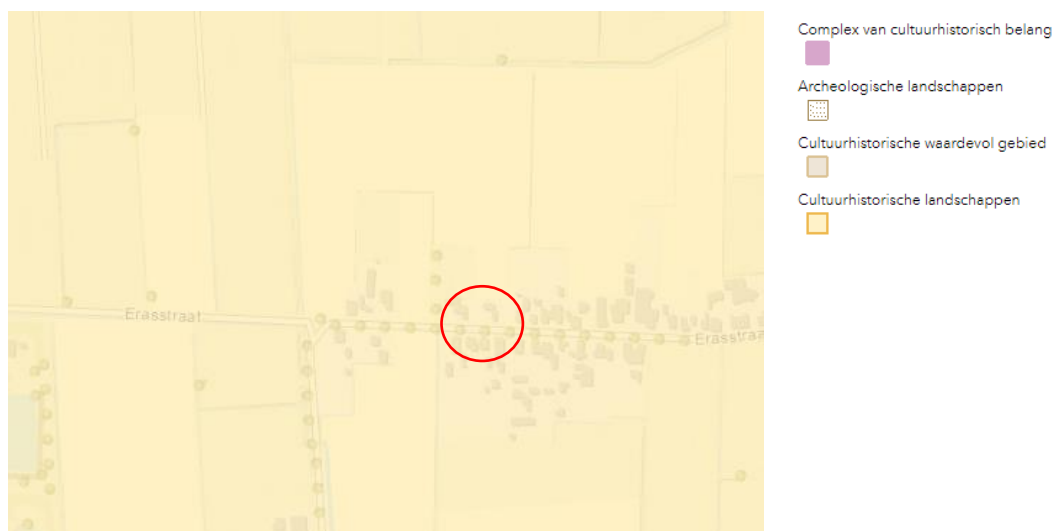
bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van het erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de Omgevingswet wordt een integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk.

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

Er is ook een cultuurhistorische beleidsadvieskaart opgesteld, de zogenaamde Erfgoedkaart. Op deze beleidskaart is aangegeven waar cultuurhistorische elementen (rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten, beeldbepalende en beeldondersteunende bebouwing), waardevolle lijnelementen (wegen, dijken en ontginningsassen), alsook waardevolle ruimtelijke patronen en/of structuren (zoals historische kern, beschermd stadsgezicht) voorkomen. Deze informatie is gekoppeld aan een beleidsadvies.

Relatie tot plangebied

Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie weergegeven. Uit deze kaart blijkt dat de planlocatie zich binnen een gebied van provinciaal cultuurhistorisch belang bevindt. Voorgenomen ontwikkeling doet geen afbreuk aan de waarden binnen dit cultuurhistorisch gebied.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart

Verder is de (locatie van de) aanwezige keuterboerderij ondanks het vervallen van de monumentale status van cultuurhistorische waarde. Door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van gemeente Loon op Zand is aangegeven dat herbouw van een massa ter plaatse van de keuterboerderij voorstelbaar

wordt geacht mits deze voldoet aan de sfeer van de huidige plek en de oorspronkelijke karakteristiek volgt. Dit om de monumentenstatus zo goed mogelijk te behouden. Hieraan wordt met het bouwplan tegemoet gekomen. Verder zal voorafgaand aan de sloop van de keuterboerderij een bouwhistorisch onderzoek worden uitgevoerd. De uitvoering daarvan is juridisch geborgd in de planregels. In de bouwregels van de woonbestemming is namelijk bepaald dat een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning ter plaatse van de keuterboerderij pas wordt verleend nadat een bouwhistorisch onderzoek is uitgevoerd en is goedgekeurd door het bevoegd gezag.

Conclusie

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor voorgenomen ontwikkeling.

4.10 Verkeer en parkeren

Als gevolg van deze woningbouwontwikkeling zal op basis van de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' een verkeersgeneratie ontstaan van maximaal 34 verkeersbewegingen per etmaal, gebaseerd op twee twee-onder-een-kapwoningen en twee vrijstaande woningen in de rest bebouwde kom van matig stedelijke gemeente Loon op Zand. De bestaande infrastructuur ter plaatse wordt toereikend geacht om te voorzien in de afwikkeling van deze verkeersbewegingen.

Voorgenomen ontwikkeling leidt naast verkeersgeneratie tot een parkeerbehoefte. De parkeernorm voor woningen groter dan 135 m² is 2,2 parkeerplaatsen. Voor woningen tussen de 90 en 135 m² is dat 1,9 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen moeten onafhankelijk van elkaar gebruikt kunnen worden. Er zullen daarom per woning gemiddeld twee parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd, die onafhankelijk van elkaar gebruikt kunnen worden. Hierin wordt op eigen terrein voorzien.

In verband met de aan te leggen inritten dienen de parkeerstroken langs de Erasstraat te worden aangepast. Deze aanpassing en eventuele andere aanpassingen in de openbare ruimte zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hierover worden afspraken gemaakt in de sluiten exploitatieovereenkomst.

Verkeer en parkeren vormt in conclusie geen belemmering voor voorliggend plan.

4.11 Afval

De gemeente heeft hier inzamelplicht zodat de bewoner (ieder perceel of wooneenheid) mobiele containers verstrekt krijgt. Deze afvalcontainers mogen niet in de openbare ruimte worden bewaard. Dit betekent dat hier bij de inrichting van het perceel rekening mee moet worden gehouden. De afvalcontainers en/ of zakken moeten voor leging worden aangeboden aan de openbare weg (dus niet op opritten en parkeerhavens). In het buitengebied moeten de containers, in verband met de verkeersveiligheid, juist op de inrit worden aangeboden. De containers moeten dezelfde dag binnen worden gehaald.

4.12 Milieuhinderlijke bedrijvigheid en voorzieningen

Inleiding

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat milieugevoelige functies (woningen, verzorgingshuizen, campings) niet komen te liggen binnen belemmeringencirkels van (nieuw te realiseren) bedrijven en voorzieningen. Er moet namelijk aangetoond worden dat ter plaatse van nieuwe milieugevoelige functies sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast moet

aangetoond worden dat bestaande bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering als gevolg van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Uitgangspunt hierbij is de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. Hierin zijn voor verschillende bedrijven milieucategorieën en bijhorende richtafstanden opgenomen.

Relatie tot het plangebied

In de omgeving van de projectlocatielocatie bevindt zich een aantal locaties welke relevant is om dit licht nader te beschouwen:

- ***Erasstraat 83-85***
Deze locatie ten oosten van het plangebied is bestemd als 'Bedrijf'. Op deze locatie is bedrijvigheid in milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Hiervoor geldt een richtafstand van maximaal 30 meter. Hieraan wordt ruim voldaan.
- ***Erasstraat 89-91 en 115***
Op deze locaties bevinden zich agrarische bedrijfslocaties. Geur is daarbij een belangrijk aspect. Dit aspect wordt nader beschouwd in paragraaf 4.12 geurhinder.

Andere hinderaspecten die bij veehouderijen van belang zijn, zijn geluid, gevaar en stof. Voor deze aspecten gelden op grond van de genoemde VNG-Brochure de volgende richtafstanden:

- Geluid: 30 meter
- Stof: 30 meter
- Gevaar: 0 meter

De afstand van de bedrijfslocaties tot het plangebied bedraagt meer dan 30 meter. Derhalve wordt voldaan aan de richtafstanden.

Conclusie

Concluderend vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de geplande ontwikkeling aan de Erasstraat 105-107.

4.13 Geurhinder

Inleiding

In alle gevallen moet voor de veehouderijen worden voldaan aan de algemeen geldende vaste afstanden uit de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). De afstand tussen het dichtstbijzijnde dierverblijf van de veehouderij en de buitenzijde van het geurgevoelig object moet minimaal 50 meter bedragen voor locaties binnen de bebouwde kom en 25 meter voor locaties buiten de bebouwde kom. De planlocatie is gelegen binnen de bebouwde kom zodat een vaste afstand van minimaal 50 meter aan de orde is.

Ten aanzien van niet-intensieve veehouderijen gelden conform de Wgv eveneens vaste afstanden. Voor deze veehouderijen geldt dat de afstand tussen het emissiepunt van de veehouderij en de buitenzijde van het geurgevoelig object minimaal 100 meter moet bedragen voor locaties binnen de bebouwde kom en 50 meter voor locaties buiten de bebouwde kom. De planlocatie is gelegen binnen de bebouwde kom zodat een vaste afstand van minimaal 100 meter aan de orde is.

Voor intensieve veehouderijen zijn in de Wgv grenswaarden opgenomen. Deze zijn afhankelijk van de ligging van de het geurgevoelig object al dan niet binnen een concentratiegebied en of de planlocatie is gelegen binnen of buiten de bebouwde kom. Conform de Wgv moet de afstand tussen het emissiepunt van de veehouderij en de gevel van een woning minimaal 100 meter bedragen voor locaties binnen de bebouwde kom en 50 meter voor locaties buiten de bebouwde kom.

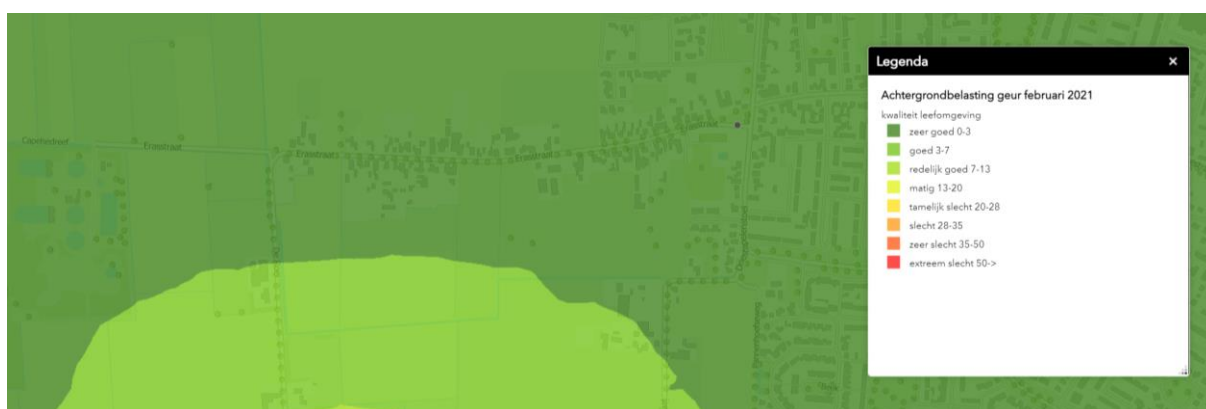
De planlocatie is gelegen binnen de bebouwde kom zodat een vaste afstand van minimaal 100 meter aan de orde is. Teneinde de omliggende veehouderijen niet te beperken in hun mogelijkheden wordt in de beoordeling niet uitgegaan van de afstand tot het dierverblijf of emissiepunt maar de afstand van het bouwvlak voor de nieuwe woning tot het bouwvlak van de veehouderij. Gelet op het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat, indien de afstand tussen het bouwvlak van een veehouderij en het bouwvlak voor de nieuwe woning minimaal 100 meter bedraagt, voldaan wordt aan de Wgv.

Relatie tot het plangebied

In de omgeving van de planlocatie bevindt zich een tweetal agrarische bedrijfslocaties, te weten Erasstraat 89-91 en Erasstraat 115. Deze beide locaties liggen op een afstand van minder dan 100 meter van de planlocatie en daarom wordt niet voldaan aan de afstanden uit de Wgv.

Uit het Bestand Veehouderij Bedrijven van provincie Noord-Brabant blijkt dat voor beide locaties reeds ruime tijd geleden een intrekkingsvergunning is afgegeven en de gehele veestapel op beide locaties is ingetrokken. Geconcludeerd wordt daarom dat op deze locaties geen actieve veehouderijen zijn gevestigd en deze derhalve geen geuroverlast veroorzaken ter plaatse van het plangebied. Wanneer opnieuw een vergunning wordt aangevraagd voor het houden van vee op deze locaties zal rekening moeten worden gehouden met omliggende gevoelige functies.

In dit licht wordt opgemerkt dat zich in de directe omgeving van beide agrarische locaties reeds woningen op kortere afstand bevinden dan Erasstraat 105-107. De bouw van de nieuwe woning op deze locatie leiden daarom niet tot (extra) beperkingen voor veehouderij op omliggende locaties. Wat betreft geur vormen deze bedrijven derhalve geen belemmering en worden de voor geur niet belemmerd door de ontwikkeling.



Achtergrondbelasting geur' - Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant

Op basis van de kaart 'Achtergrondbelasting geur' van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant is bekeken wat de geurbelasting is, die wordt door veehouderijen. Uit deze kaart blijkt dat er op de locatie sprake is van een zeer goede tot redelijk goede kwaliteit van de leefomgeving. De voorgaande afbeelding toont een uitsnede van deze kaart.

Conclusies

Het aspect geur vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.14 Kabels en leidingen

Op de projectlocatie of in de omgeving daarvan bevinden zich geen kabels en leidingen die vanuit planologisch opzicht van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling. Voorafgaande aan de bouwwerkzaamheden zal een KLIC-melding worden gedaan, zodat een volledig beeld ontstaat van de aanwezige kabels en leidingen op het perceel.

4.15 Afval

De gemeente heeft hier een inzamelplicht, zodat aan de bewoners mobiele containers worden verstrekt. Deze afvalcontainers mogen niet in de openbare ruimte worden bewaard. Dit betekent dat hier bij de inrichting van het perceel rekening mee moet worden gehouden. De afvalcontainers en/of zakken moeten voor leging worden aangeboden aan de openbare weg (dus niet op opritten en parkeerhavens). In het buitengebied moeten de containers, in verband met de verkeersveiligheid, juist op de inrit worden aangeboden. De containers moeten dezelfde dag binnen worden gehaald. Op het perceel van de toekomstige woning is voldoende ruimte om de containers te stallen en aan te bieden voor lediging.

4.16 Duurzaamheid

Op 8 mei 2018 is bekendgemaakt dat op grond van de Wet voortgang energietransitie (Wet Vet) de gasaansluitplicht per 1 juli 2018 is vervallen. Hierdoor moeten nieuwbouwwoningen waarvoor op 1 juli 2018 nog geen aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend, gasloos worden gebouwd.

De Wet Vet heeft dus gevolgen voor aanvragen van omgevingsvergunningen voor nieuwbouwwoningen van na 1 juli 2018. Deze aanvragen moeten voldoen aan het Bouwbesluit 2012 en dus ook het daarin bepaalde over de energieprestatiecoëfficiënt (EPC-norm). Op grond van artikel 5.2 en tabel 5.1 van het Bouwbesluit 2012 geldt voor nieuwbouwwoningen een grenswaarde van 0,4 voor de energiezuinigheid. Daarom zal de initiatiefnemer bij de later in te dienen aanvragen om omgevingsvergunning moeten aantonen dat de EPC van de nieuw te bouwen woning 0,4 of minder is.

5. Juridische aspecten

5.1 Inleiding

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen voor het perceel Erasstraat 105-107 te Kaatsheuvel. Het onderhavige bestemmingsplan sluit aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012). Zo zijn de bestemmingen qua verbeelding, benaming en volgorde afgestemd op de SVBP 2012. Ook is het bestemmingsplan afgestemd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening. De gewijzigde terminologie en de op grond van de Bro verplicht gestelde regels voor het overgangsrecht en de anti-dubbeltelregel zijn conform de daarvoor gestelde standaarden in de regels opgenomen.

De Wro biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot uit te werken. Het onderhavige bestemmingsplan is grotendeels gedetailleerd van opzet. Op onderdelen biedt het bestemmingsplan enige flexibiliteit.

5.2 Opbouw regels en verbeelding

Algemeen

Hoofdstuk 1 van de regels bevat bepalingen die, net als de in hoofdstuk 3 opgenomen: “Algemene regels”, algemeen gelden voor alle bestemmingen zoals opgenomen in hoofdstuk 2. Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en het artikel betreffende de wijze waarop bijvoorbeeld hoogtematen en oppervlaktematen moeten worden gemeten en berekend (artikel 2). In Hoofdstuk 3 zijn onder andere procedureregels, algemene gebruiksregels en flexibiliteitsbepalingen opgenomen. In Hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en de slotregel opgenomen.

Inleidende regels

De inleidende regels bestaat uit 2 artikelen. Ten eerste betreft de begripsbepalen waar een groot aantal begrippen die in de regels worden gebruikt, worden gedefinieerd. Het tweede artikel bevat de wijze van meten.

Bestemmingsregels

Agrarisch

Een deel van de gronden heeft een agrarische bestemming. Binnen deze bestemming is agrarisch gebruik toegestaan. Voor deze bestemming gelden beperkte bouwmogelijkheden, waarbij gebouwen niet toelaatbaar zijn.

Wonen

De tot ‘Wonen’ bestemde gronden zijn bedoeld voor het wonen. Er zijn regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en omvang van bouwwerken. Op de verbeelding is het bouwvlak aangegeven, waarbinnen het hoofdgebouw moet worden gerealiseerd. De maximale goothoogte en de maximale bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven. Daarbij zijn voor de bouw van de woning op de locatie van de voormalige keuterboerderij specifieke maximale goot- en

bouwhoogten toegestaan. Tevens gelden voor de bouw van de woning op de locatie van de voormalige kneuterboerderij gericht beeldkwaliteitseisen.

Het bevoegd gezag kan, indien aan de voorwaarden wordt voldaan, een omgevingsvergunning verlenen voor diepere hoofdgebouwen, een afwijkende situering of oppervlakte voor de bouw van bijbehorende bouwwerken en voor het bouwen van een grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken vanuit medisch-sociale noodzaak. Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van de gebruiksregels voor mantelzorg, voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf en voor bed and breakfast.

In de regels voor wonen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die waarborgt dat in voorkomend geval waterberging wordt gerealiseerd.

Waarde Archeologie

De voor “Waarde – Archeologie” aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

Algemene regels en slotbepaling

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn bepalingen opgenomen voor de maximaal en minimaal toelaatbare maten en hoeveelheden voor de gevallen waarbij de afstand, hoogte, inhoud, aantallen en/of oppervlakten op het moment van ter inzagelegging van het bestemmingsplan meer of minder bedroegen dan ingevolge hoofdstuk 2 is toegestaan. Ook is hier een bepaling opgenomen ten aanzien van de heroprichting van bouwwerken.

Algemene gebruiksregels

Gebruik mag uitsluitend plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit volgt uit de Wro. Om iedere discussie te voorkomen, is ten aanzien van een vijftal gebruiksvormen expliciet aangegeven dat dit hoe dan ook als strijdig gebruik wordt aangemerkt.

Algemene afwijkingsregels

Met de algemene afwijkingsregels kan voor enkele algemene onderwerpen afgeweken worden van hetgeen is vastgelegd in de specifieke bestemmingen. Onderwerpen waarvoor een afwijkingsmogelijkheid is opgenomen zijn onder meer het met 10% afwijken van in het plan aangegeven maten inzake afstanden en percentages voor oppervlakten.

Overige regels

In de overige regels zijn verwijzingen naar andere wettelijke regelingen opgenomen.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Juridische uitvoerbaarheid

De opzet van de regels en de verbeelding van voorliggende bestemmingsplan is gelijk aan de thans ter plaatse geldende beheersverordening 'Woongebieden Kaatsheuvel', vastgesteld 20 september 2012. Verder is rekening gehouden met de inhoud van het bestemmingsplan “Parapluherziening Loon op Zand 2019, wonen”

6.2 Economisch uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten, wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan. De zogenaamde “aangewezen bouwplannen” waarbij een exploitatieplan verplicht is en welke zijn opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn onder andere de bouw van een of meer woningen.

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De gemeente en de initiatiefnemer zullen in een af te sluiten anterieure overeenkomst de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente aangeven, alsmede de definitieve regeling van het kostenverhaal. In de anterieure overeenkomst worden afspraken gemaakt over een bijdrage Bovenwijkse voorzieningen. Daarnaast worden in de overeenkomst afspraken gemaakt over het in rekening brengen bij de initiatiefnemer van de ambtelijke kosten. Ook over het treffen van eventuele voorzieningen en aanpassingen van de openbare ruimte over het verhalen van gemeentelijke kosten worden in de overeenkomst afspraken gemaakt.

Met de anterieure overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking, het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen. De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee aangetoond.

Er dient tevens een overeenkomst tot verhaal van kosten tegemoetkoming planschade aangegaan te worden.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders in het kader van de voorbereiding van een bestemmingsplan vooroverleg te plegen met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met de betrokken diensten van provincie en Rijk.

Het eindverslag van het gevoerde vooroverleg is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Omgevingsdialoog

In april 2022 heeft de initiatiefnemer overleg gevoerd met de omwonenden. Het geanonimiseerde verslag van dit overleg is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Uit deze dialoog blijkt dat de omwonenden geen bezwaren hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling op Erasstraat 105-107.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Erasstraat 105-1078' lag ter voldoening aan het gestelde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van ...
@@@ tot en met@@@ voor iedereen ter inzage. Ook was het bestemmingsplan te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.loonopzand.nl. Iedereen kon gedurende de termijn dat het bestemmingsplan ter inzage lag zowel schriftelijk als mondeling een zienswijze kenbaar maken bij de raad van de gemeente Loon op Zand.

Bijlagen

Akoestisch onderzoek
Verkenkend bodemonderzoek Erasstraat 105
Verkenkend bodemonderzoek Erasstraat 107
Aanvullend bodemonderzoek
Quicksan Wet natuurbescherming
Memo stikstof
AERIUS-berekeningen (bouw- en gebruiksfase)
Verslag omgevingsdialoog
Verslag wettelijk vooroverleg