

Gemeente Loon op Zand

Bestemmingsplan “Horst 7B Kaatsheuvel”



TOELICHTING

Bestemmingsplan “Horst 7B Kaatsheuvel”

Steller: H. de Jongh Advies
Waalwijk
Datum: december 2023

NL.IMRO.0809.BPHorst7B.ON01

Inhoud

PLANTOELICHTING

1.	INLEIDING	5
1.1	Algemeen	5
1.2	Plangebied: ligging en omvang	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	6
2.	BESCHRIJVING PLANGEBIED	7
2.1	Ruimtelijke structuur	7
2.2	Functionele structuur	8
3.	BELEIDSKADER	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie	9
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	9
3.1.3	Besluit milieueffectrapportage	10
3.1.4	Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro), 2012	10
3.2	Provinciaal beleid	11
3.2.1	Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant', Visie op de Brabantse leefomgeving	11
3.2.2	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	12
3.2.3	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	13
3.3	Gemeentelijk beleid	16
3.3.1	StructuurvisiePlus Loon op Zand	16
3.3.2	Beheersverordening "Woongebieden Kaatsheuvel"	17
3.3.3	Woonvisie 2016 – 2025	18
4.	OMGEVINGSASPECTEN	21
4.1	Bodem	21
4.2	Geluid	21
4.3	Externe veiligheid	23
4.4	Luchtkwaliteit	27
4.5	Hinderlijke bedrijvigheid	28
4.6	Kabels en leidingen	31
4.7	Water	31
4.8	Verkeer	33
4.8.1	Verkeer	34
4.8.2	Parkeren	34
4.9	Flora en fauna	35
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	36
5.	JURIDISCHE BESCHRIJVING	38
5.1	Systematiek en techniek	38
5.2	Toelichting op de bestemmingen	39
5.3	Overige bepalingen	39

6.	MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	40
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
6.2	Economische uitvoerbaarheid	40

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Door de initiatiefnemer is een plan ontwikkeld, dat voorziet in de realisering van een woning op het perceel, kadastraal bekend gemeente Loon op Zand, sectie O, nummer 296, gelegen tussen Horst 7 en 7a te Kaatsheuvel.

Namens initiatiefnemer is aan het gemeentebestuur van Loon op Zand gevraagd medewerking te verlenen aan dit plan.

Het voorgenomen initiatief past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Daarom wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld, waarmee een planologisch-juridische basis wordt gevormd voor het bouwplan.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft een perceel ten oosten van de Horst in de kern Kaatsheuvel binnen de gemeente Loon op Zand.



 Horst 7B
Kaatsheuvel



1.3 Vigerend plan

Ter plaatse van de projectlocatie geldt de Beheersverordening “Woongebieden Kaatsheuvel”, vastgesteld bij raadsbesluit van 20 september 2012, nadien geactualiseerd in de parapluherziening “Loon op Zand 2019, wonen”, vastgesteld op 28 maart 2019.

Aan het betreffende perceel is de bestemming “Recreatie” toegekend.



1.4 Leeswijzer

Voorliggend plan bevat een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van dit plan. De toelichting, zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening, bestaat uit zes hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 bevat een korte omschrijving van de aanleiding van dit bestemmingsplan, een beschrijving van de ligging van het plangebied en van het vigerende bestemmingsplan, alsmede een weergave van de opbouw ervan.

In hoofdstuk 2 worden de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied geschetst. Hoofdstuk 3 bevat het beleidskader, waarin een samenvatting van het relevante beleid van rijk, provincie en gemeente wordt gegeven. In hoofdstuk 4 wordt de toelaatbaarheid van het initiatief vanuit milieu- en omgevingsaspecten beoordeeld en onderbouwd. In hoofdstuk 5 wordt de toelichting op de regels weergegeven, terwijl tot slot in hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid van de voorgestane ontwikkeling wordt beschreven in zowel maatschappelijk als economisch opzicht.

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Ruimtelijke structuur

De planlocatie ligt aan de oostzijde van de Horst te Kaatsheuvel (gemeente Loon op Zand) 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 is sprake van langgerekte bewoningsassen, evenals van een typisch slagenlandschap. Vanuit de ontginningsbasis is een stedenbouwkundige structuur ontstaan waarbij voor Kaatsheuvel de oost-westelijk georiënteerde Langstraat, de hoofdasen vormen.

Bepalend in de historische ontwikkeling van Kaatsheuvel is de landschappelijke structuur. Deze structuur werd gekenmerkt door de aanwezigheid van droge, voedselarme zandgronden van het Kempisch Plateau in het zuiden en lager gelegen kleigronden van de Maas in het noorden. Veengronden vormden van oorsprong de overgang tussen deze zand- en kleigronden. Echter het veen is in de loop van de tijd grotendeels verdwenen door overspoeling met zeewater en door afgraving ten behoeve van turfwinning. Hierdoor ontstond het typische slagenlandschap. Een fascinerend ragfijn landschapspatroon van duizenden zeer lange en smalle percelen, zogenaamde 'slagen', gescheiden door sloten en houtwallen.

In eerste instantie vond de afgraving van de veengronden plaats vanuit de hoger gelegen zandgronden. Echter, voortgaande ontwatering van het ontgonnen veen, liet de veengronden verder inklinken, zodat nieuwe zandruggen zichtbaar werden. Deze zandruggen werden ingericht als nieuwe bebouwingslinten.

Het plangebied is gesitueerd in een strook tussen de N261 en de Horst, de historische verbinding tussen Kaatsheuvel en Loon op Zand. Het gebied sluit aan op de kom van Kaatsheuvel. De strook tussen beide verbindingen bevat naar het zuiden toe, het Efteling hotel en verder vooral bospercelen, die op termijn deel gaan uitmaken van de dagrecreatieve doeleinden. Naar het noorden wordt de strook breder en bevat verschillende voorzieningen, zoals een tuincentrum. Het gebied, waarvan het projectperceel deel uitmaakt is grotendeels aangewezen als hotelzone. De Horst is nu een mooie bomenlaan met aan de oostzijde incidentele woonbebouwing. De strook tussen de N261 en de Horst wordt aan de noordzijde begrensd door de Van Haestrechtstraat en aan de zuidzijde door de Europalaan.

Het gebied ligt op de overgang van het bosgebied van de Loonse en Drunense Duinen naar het slagenlandschap van het Maasdal. De Horst is de oude route van Loon op Zand naar Kaatsheuvel en Waalwijk.

De Horst is een mooie landweg met bomen en incidentele woonbebouwing met (enkele bedrijfswoningen) en een landgoed aan de oostzijde. De woningen staan op een flinke afstand van de weg. Een aarden wal aan de westzijde zorgt er voor dat de achtertuinen van de Pastoor de Klijnlaan uit het zicht blijven. Er staan enkele fraaie, karakteristieke vrijstaande woningen aan de Horst.

2.2 Functionele structuur

Het projectgebied sluit aan op de stedelijke bebouwing van Kaatsheuvel. Aan de noordzijde wordt Kaatsheuvel begrensd door de Bevrijdingsweg en de Vaartstraat. De oorspronkelijke bebouwingsstructuur is dan ook zuidwaarts ervan gelegen. De voorbije jaren zijn ten zuiden van deze wegenstructuur met name nieuwe woonwijken gerealiseerd.

De ontwikkelingen in de voorbije jaren zijn van dien aard dat het gebiedskarakter in casu een overwegend woongebied met een mix van typologieën woningen verder is versterkt. Het projectgebied betreft een perceel dat aansluit op enerzijds een recreatieterrein in de vorm van een kleinschalige camping en anderzijds burgerwoningen. Het voorgestane initiatief voorziet in een invulling van terrein met een vrijstaande woning. De projectlocatie grenst rechtstreeks aan bestaande infrastructuur. Van een nieuwe route of langzaamverkeersverbinding is dan ook geen sprake.



Voor wat betreft het afval heeft de gemeente hier een inzamelplicht, zodat de bewoner (ieder perceel of wooneenheid) mobiele containers verstrekt krijgt. Deze afvalcontainers mogen niet in de openbare ruimte worden bewaard.

Bij de inrichting van het perceel zal rekening worden gehouden met een opstel-/bewaarplaats voor de afvalcontainers. De afvalcontainers en/ of zakken worden te gelegener tijd voor leging aangeboden aan de openbare weg, dus niet op de oprit dan wel aanwezige parkeerhavens).

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI is per 11 september 2020 in werking getreden. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is hiermee geheel vervallen, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone. De NOVI komt voort uit de Omgevingswet, die op 1 januari 2024 in werking treedt. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kan men in gebieden komen tot betere, meer geïntegreerde keuzes.

In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie aan voor de toekomstige ontwikkelingen van de leefomgeving in Nederland. In Nederland staan we voor urgente maatschappelijke opgaven die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal gelden, zoals klimaatverandering, de energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. De NOVI biedt een perspectief om voort te bouwen op bestaande landschappen en historische steden.

In de NOVI zijn vier prioriteiten opgesteld:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet in strijd met de uitgangspunten uit het NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee- tenzij', een 'nee- als' of een stringente 'nee' bepaling.

Met dit initiatief zijn geen kaders noodzakelijk ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen waarbij Nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit initiatief.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat met dit initiatief geen kaders noodzakelijk zijn ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen waarbij Nationale belangen gemoeid zijn.

3.1.3 Besluit milieueffectrapportage

Per 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Deze wijziging geldt voor alle aanvragen na 16 mei 2017, omdat er een directe werking van het Europese recht geldt. Een milieueffectrapportage (MER) en de bijbehorende procedure (m.e.r.) is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu nadelig wordt beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.-(beoordelings)plichtige besluiten;
- plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op de Natura 2000-gebieden.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.-(beoordelings)plichtige besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt nog wel de plicht om een 'vormvrije' m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. In artikel 7.16, tweede tot en met vierde lid van de Wet milieubeheer staat welke informatie over de voorgenomen activiteit in de mededeling van de initiatiefnemer moet zijn opgenomen. Bij het opstellen van deze informatie moet ook rekening worden gehouden met de relevante criteria van bijlage III bij de Europese mer-richtlijn.

Van belang is de vraag of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Op grond van de rechtspraak is duidelijk dat van belang is dat de wijziging van het gebruik, gelet op de aard en omvang, niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. In dit geval verandert het gebruik van het perceel naar wonen, maar dat betekent niet dat de wijziging van het gebruik moet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.

Van belang is dat de schaalgrootte van het project beperkt is en het project ligt in een omgeving met een gemengd karakter.

Eerder heeft de Afdeling bepaald dat:

- ✧ ingeval de wijziging van het materiële gebruik van het perceel niet zodanig is dat daardoor belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan en
- ✧ dat op grond van de beschikbare onderzoeken naar de ruimtelijke gevolgen van het plan kan worden geconcludeerd dat het project niet leidt tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu

er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit mer.

Conclusie

Nu geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject is het onderdeel m.e.r. niet van toepassing.

3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro), 2012

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van art. 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de 'ladder voor duurzame verstedelijking' – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste. Dit procesvereiste is gebaseerd op één van de nationale belangen als opgenomen in de SVIR, opgesteld door het Rijk. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel

om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen.

Het Rijk heeft er voor gekozen om, gedeeltelijk gebaseerd op de al langer geldende SER-ladder uit 1999, het procesvereiste vorm te geven als een determinerend-cumulatief werkende motivatieverplichting. De motivatieverplichting voor ruimtelijke besluiten, welke geldt voor de maximale planologische mogelijkheden inclusief flexibiliteitsinstrumenten (waarbij planologische saldering niet per definitie is toegestaan), bestaat uit twee eisen (treden):

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte;
- b. een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Ten aanzien van de eerste trede dient allereerst te worden beoordeeld of het planvoornemen een stedelijke ontwikkeling betreft. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) als volgt gedefinieerd: *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*. Het onderhavige planvoornemen betreft de realisatie van één vrijstaande woning, hetgeen op grond van jurisprudentie niet als stedelijke ontwikkeling hoeft te worden gezien. In dit kader is onder meer de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 22-11-2015 ECLI:NL:RVS:2015:3542 van belang. Daarin wordt uitgesproken dat een woningbouwplan van 11 woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling is. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet vereist.

Conclusie

Het planinitiatief, dat voorziet in het realiseren van één woning, is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling en daarmee is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant', Visie op de Brabantse leefomgeving

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultureel erfgoed en water en regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. De provincie wil alvast gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet.

Daarom is in december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Deze 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.

In de visie zijn door de provincie de doelen nog niet precies vastgelegd. Immers, diep, rond en breed kijken (zie hoofdstuk 4 in deze omgevingsvisie) is centraal uitgangspunt bij het samenspel voor de uitwerking van de visie. Dat betekent dat de provincie volop ruimte biedt voor inbreng vanuit partijen en disciplines. De omgevingsvisie agendaert en nodigt uit om hier samen mee aan de slag te gaan. Daarvoor is een verdere uitwerking van de ambitie nodig in programma's. Die uitwerking is een opgave die op de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en de ruimte

geeft om dat met eigen accenten in te vullen. Steeds anticiperend op veranderende omstandigheden en beweging in Brabant.

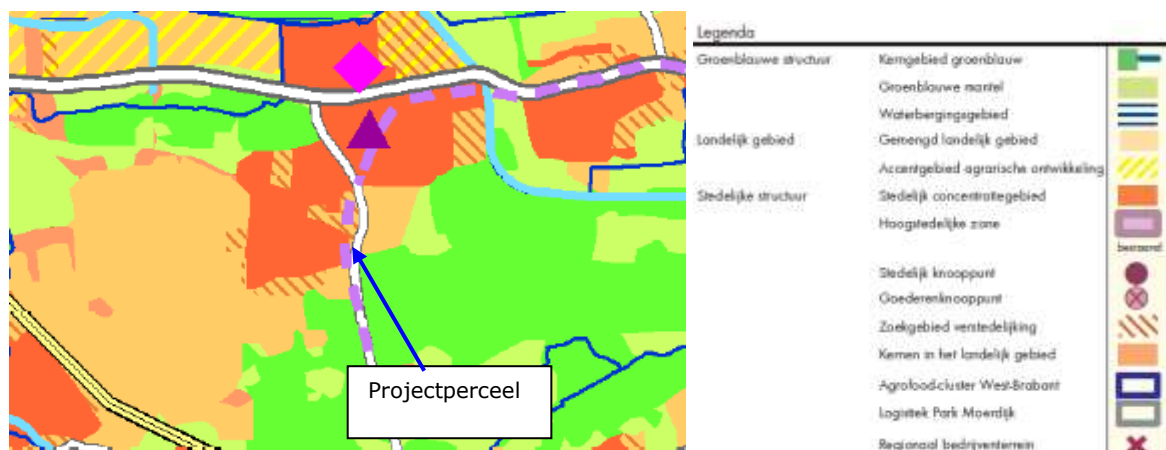
Conclusie

De uitwerking van de ambitie in programma's heeft nog niet plaatsgevonden. Het is derhalve niet mogelijk initiatieven te toetsen aan de omgevingsvisie. Totdat de programma's nader zijn uitgewerkt, worden de initiatieven voorlopig nog getoetst aan de 'Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014'.

3.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 (SVRO) vastgesteld. De SVRO is opgebouwd uit twee onderdelen. In onderdeel A wordt de kern van de visie verwoord op ruimtelijke ontwikkelingen van Noord-Brabant. Het landschap en de wijze waarop dit moet worden versterkt, staan in dit onderdeel voorop. Deel B van de structuurvisie beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

In de structurenkaart (zie onderstaande afbeelding) van de SVRO is het plangebied aangeduid als 'Zoekgebied verstedelijking'. De ontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet, het toevoegen van één woning, past binnen deze structuur.



Zoekgebied verstedelijking

Samen met het stedelijk concentratiegebied bieden de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling de ruimte om de verstedelijkingsbehoefte tot circa 2030 op te vangen. Het stedelijk concentratiegebied heeft een bovenlokale opvangtaak. In regionaal verband worden afspraken over het verstedelijkingsprogramma gemaakt.

Het project 'Horst 7B Kaatsheuvel' maakt onderdeel uit van de kern Kaatsheuvel, dat behoort tot het zoekgebied verstedelijking.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten, die zijn genoemd in de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, nu wordt gebouwd binnen het zoekgebied verstedelijking.

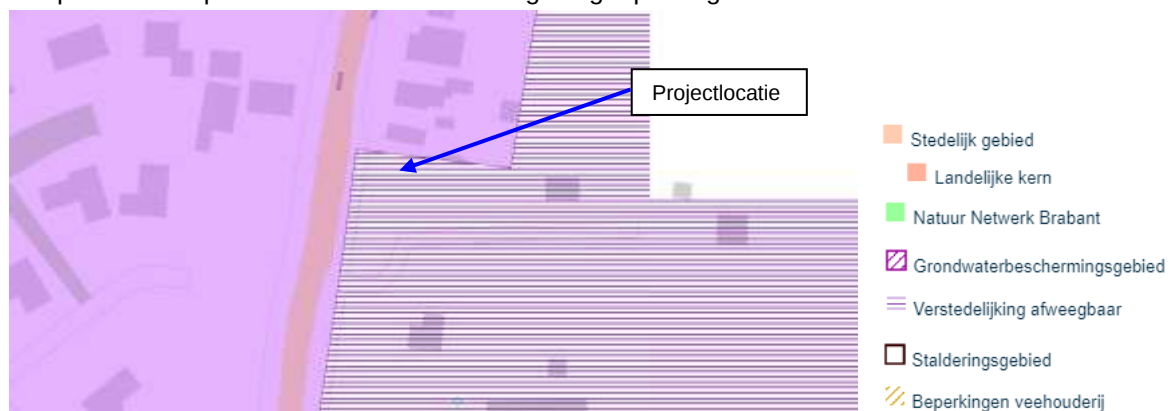
3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 hebben Provinciale Staten de Interim omgevingsverordening vastgesteld. De Interim omgevingsverordening is op 5 november 2019 inwerking getreden. De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De Interim omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, maar is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In principe zijn de huidige regels gehandhaafd met het huidige beschermingsniveau.

De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De omgevingsvisie is vastgesteld om–vooruitlopend op de Omgevingswet- kansen te benutten. Met ruimte voor handelen door te werken vanuit doelen in plaats vanuit instrumenten. Door maatschappelijk gedragen waarden centraal te stellen. Door meerwaarde-creatie als basis te hanteren in plaats van als uitzondering. En door vanuit casuïstiek te werken en het doel voorop te stellen. Voor de provinciale inzet is het werken vanuit het samenspel met diep, rond en breed kijken vertrekpunt. Dit vraagt om een provincie die gemakkelijk van rol kan wisselen en die gericht is op het verbinden van belangen: private belangen, gebiedsbelangen en het publieke belang.

Daarbij hanteert de provincie vijf kernwaarden voor haar denken en handelen. De provincie zet in op:

1. meerwaardecreatie;
2. technische en sociale innovatie;
3. kwaliteit boven kwantiteit;
4. een continue verbetering van de leefomgeving;
5. proactief en preventief handelen boven gevolgbeperking en herstel.



Voor wat betreft de regels van de verordening is het gestelde in artikel 3.43 van belang. Hierin is bepaald dat een bestemmingsplan ter plaatse van Verstedelijking afweegbaar kan voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling als:

Gemeente Loon op Zand

- a. binnen Stedelijk Gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;
- b. transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
- c. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- d. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied.

Op grond van artikel 3.78 van de verordening kan een bestemmingsplan van toepassing op Verstedelijking afweegbaar voorzien in de nieuwvestiging van één of meer woningen als uit een ontwikkelingsvisie blijkt dat:

- a. de woningen worden opgericht binnen een bebouwingsconcentratie;
- b. er geen sprake is van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling;
- c. de nieuwvestiging:
 - 1. bijdraagt aan behoud en ontwikkeling van de omgevingskwaliteit van de bebouwingsconcentratie;
 - 2. gepaard gaat met een fysieke tegenprestatie die in evenredige verhouding staat tot de ontwikkeling van de woningen;
 - 3. is gezien of een ruimte voor ruimte ontwikkeling deel kan uitmaken van de kwaliteitsverbetering.

Zoals uitgewerkt onder 3.3.1 heeft de gemeente bij de vaststelling van de Structuurvisie Loon op Zand 2030 – 1^e herziening al vastgesteld dat de zone tussen de Horst en N261 een stedelijke invulling kan gaan krijgen. Daarbij is bepaald dat recreatieve en particuliere ontwikkelingen (de gemeente heeft geen eigendom in het betreffende gebied en vervult uit dien hoofde een faciliterende rol) uitgangspunten vormen voor gewenste ontwikkelingen.

In de onder meer aan de structuurvisie ten grondslag liggende “Stedenbouwkundige visie Horst / N261” is aangegeven, dat de Horst aan de noordzijde van de Duinlaan als bomenlaan kan worden versterkt door woningen toe te voegen tussen de reeds aanwezige woningen. Voor de zogenoemde woningenstrook zou een maximale bebouwingshoogte van 3 bouwlagen (met kap) moeten gelden. Het initiatief voldoet hier aan.

In diezelfde zone wordt op grond van bestaand beleid een parkachtige en campusachtige inrichting met bebouwingsobjecten in het groen voorgestaan.

Invulling van deze zone, passend binnen de uitgangspunten van de gemeentelijke structuurvisie, vormt een verantwoorde afronding van de stedelijke structuur van de kern Kaatsheuvel waarbij de N261 kan worden gezien als een natuurlijke afbakening van deze structuur.

Voor het project Woning Horst 7B is het vanuit de verordening van belang dat het plangebied kan worden getypeerd als een ontwikkeling binnen het gebied verstedelijking afweegbaar.

De projectlocatie is een perceel grasland, dat aan alle zijden is omgeven door stedelijke voorzieningen, meer specifiek een tuincentrum, verblijfsrecreatieve voorziening, horeca en woningen. Het perceel maakt deel uit van een strook grond, gelegen tussen het bestaand stedelijk gebied en de N261. Vanwege de beperkte gebruiksmogelijkheden anders dan stedelijke ligt het in die zin ook het alleszins in de rede de bestemming daarop af te stemmen waarbij, zoals gesteld, de N261 de natuurlijke grens zal zijn.

Zoals aangegeven past het beperkt toevoegen van enkele woningen binnen het beleid en vormt de invulling van deze zone een verantwoorde afronding van de stedelijke structuur.

Enige jaren geleden heeft de provincie in het kader van een bestemmingsplan Woningen Horst 3 (betreft de bouw van twee nieuwe woningen) vanuit de bestaande stedelijkheid in en van de omgeving al eens besloten tot wijziging van de begrenzing van het stedelijk gebied, destijds als bedoeld in de Verordening ruimte. De projectlocatie is een perceel grasland, dat aan alle zijden is omgeven door stedelijke voorzieningen, voornamelijk door woningen. Zoals aangegeven maakt het perceel deel uit van een strook grond, gelegen tussen het bestaand stedelijk gebied en de N261. Vanwege de beperkte gebruiksmogelijkheden anders dan stedelijke ligt het in die zin ook het alleszins in de rede de bestemming daarop af te stemmen, waarbij de N261 de natuurlijke grens zal zijn. In artikel 5.3 van de Interim-verordening is een algemene bevoegdheid opgenomen voor Gedeputeerde Staten om de grenzen van de werkingsgebieden te wijzigen, waaronder de grenzen van het Stedelijk gebied. Gedeputeerde Staten kunnen ambtshalve dan wel op verzoek besluiten om tot wijziging van de grenzen van een werkingsgebied over te gaan. Als gevolg van de beoogde nieuwe woning ontstaat een logischere afronding van de bebouwing. Daarom wordt ten behoeve van voorliggende bestemmingsplan met toepassing van de in artikel 5.3 van de verordening de begrenzing van het Stedelijk gebied aangepast.

Tevens past de voorgestane ontwikkeling binnen de afspraken, zoals die in regionaal verband zijn gemaakt.

Gelijktijdig geldt de voorwaarde, dat het initiatief gepaard dient te gaan met een verbetering van de kwaliteit van het landschap.

Daarbij moet worden voldaan aan de verplichting zoals bedoeld in artikel 3.9 van de verordening (kwaliteitsverbetering landschap). In dit artikel is bepaald dat een ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:

- a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing;
- f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones;
- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

De eisen waaraan de bovengenoemde verbetering van de landschappelijke kwaliteit moeten voldoen, zijn door de gemeente Loon op Zand, in samenwerking met een aantal andere gemeenten in de regio Midden Brabant en de provincie, verwerkt in de "Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant". De notitie betreft een afsprakenkader, waarin wordt geschetst op welke manieren met de eisen omtrent kwaliteitsverbetering kan worden omgegaan en wat het verwachtingsniveau is ten aanzien van de verwachte inspanning. Via drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen met invloed op de omgeving is bepaald hoe invulling wordt gegeven aan de provinciale verordening:

- ✓ Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering niet van toepassing zijn of worden geacht te zijn (geen landschappelijke inpassing en evenmin ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist).
- ✓ Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn, maar waarbij het gaat om ontwikkelingen die een (zeer) beperkte invloed op het landschap hebben (alleen landschappelijke inpassing vereist).
- ✓ Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van

toepassing zijn en waarbij sprake is van een (substantiële) invloed op het landschap (zowel landschappelijke inpassing als ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist).

De bouw van de nieuwe woning wordt volgens de werkafspraken aangemerkt als een ontwikkeling in categorie 2. Dit betekent dat in beginsel enkel landschappelijke inpassing is vereist. Deze ontwikkeling past namelijk al binnen het traditioneel karakter van de omgeving. Het accent wordt gelegd op een goede landschappelijke inpassing waarbij de situatie past binnen de ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische landschapskwaliteiten. In deze categorie valt het beoogd initiatief.

In de planregels is hierin voorzien door de verplichtende voorwaarde dat er niet kan worden gebouwd alvorens een landschappelijk inpassingsplan ter instemming aan het gemeentebestuur is voorgelegd.

Conclusie

Op basis van voorgaande punten kan geconcludeerd worden dat het planinitiatief voldoet aan de regels van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant voor zover die van toepassing zijn op de ontwikkeling die met voorliggend planinitiatief beoogd wordt.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Loon op Zand 2030 – 1^e herziening

De gemeente heeft op 8 maart 2018 de “Structuurvisie Loon op Zand 2030 – 1^e herziening” vastgesteld.

De structuurvisie legt de missie vast voor de (middel)lange termijn met een planhorizon van 10 tot 15 jaar. De gemeente neemt een regierol op zich. Er wordt veel ruimte gelaten aan de initiatieven van burgers en ondernemers voor de inrichting en het beheer van de wijken en buurten.

De visie fungeert als afwegingskader voor de initiatieven en voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. In het afwegingskader is nadrukkelijk aandacht voor het benoemen van hoofdstructuren, zoals (bebouwings)linten, groen en verkeer en worden er (woningbouw)projecten verbeeld waarin de gemeente de komende jaren energie gaat steken.

Om recht te doen aan het meer abstracte toekomstbeeld, maar juist ook aan het scheppen van concrete kaders is dit document 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.



Uitsnede visiekaart

Kaart 1: Structuurvisiekaart

hotelzone

Thema: recreatie

Gebiedsbegrenzing: exact

het halfopen cultuurlandschap

Thema: landschap

Gebiedsbegrenzing: exact

In de structuurvisie is aangegeven dat de zone tussen de Horst en de N261 waar mogelijk wordt getransformeerd naar een zone van hotels en bijpassende leisurevoorzieningen in een groene setting, met eventueel een enkele woning aan de Horst. Een goede verkeersafwikkeling is daarbij een randvoorwaarde.

In de onder meer aan de structuurvisie ten grondslag liggende “Stedenbouwkundige visie Horst / N261” is aangegeven, dat de Horst aan de noordzijde van de Duinlaan als bomenlaan kan worden versterkt door woningen toe te voegen tussen de reeds aanwezige woningen. Voor de zogenoemde woningenstrook zou een maximale bebouwingshoogte van 3 bouwlagen (met kap) moeten gelden.

In aansluiting op het reeds aanwezige hotel De Efteling zal de hotelzone zich ‘van zuid naar noord’ ontwikkelen. Dit zal dan plaatsvinden in dat deel van het gebied, dat ten zuiden van de Duinlaan is gelegen. In het noordelijke deel van de zone (ten noorden van de Duinlaan) zijn de laatste tijd enkele vrijstaande woningen langs de Horst ontwikkeld. Daarmee sluit (de ontwikkeling op basis van) dit bestemmingsplan daarop aan. Hiermee kan gesteld worden dat daarmee sprake is van een ruimtelijke en functioneel logische ontwikkeling.

Conclusie

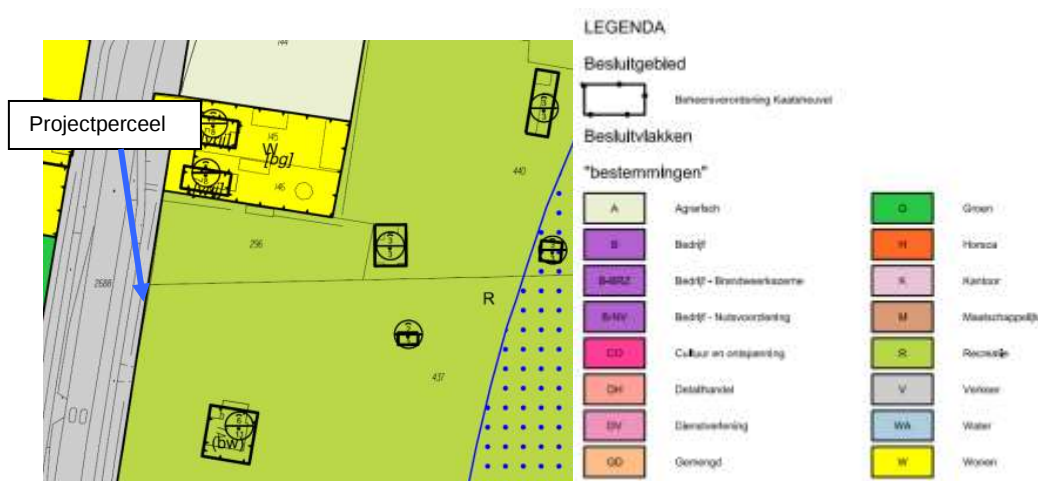
De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten, die zijn genoemd in de Structuurvisie Loon op Zand 2030 – 1^e herziening.

3.3.2 Beheersverordening “Woongebieden Kaatsheuvel”

Ter plaatse van de projectlocatie geldt de Beheersverordening “Woongebieden Kaatsheuvel”, vastgesteld bij raadsbesluit van 20 september 2012, nadien geactualiseerd in de parapluperziening “Loon op Zand 2019, wonen”, vastgesteld op 28 maart 2019.

Aan het betreffende perceel is de bestemming “Recreatie” toegekend.

Het bouwplan is in strijd met genoemd bestemmingsplan, omdat ter plaatse geen woningbouw mogelijk is vanwege de strijdigheid met het primaire recreatieve gebruik.



Conclusie

De voorgestane ontwikkeling past niet binnen de geldende bebouwingsvoorschriften van de vigerende Beheersverordening “Woongebieden Kaatsheuvel”. Vanwege deze strijdigheid is het niet mogelijk het beoogde initiatief te realiseren.

Om die reden wordt het bestemmingsplan Woningen Horst ong in procedure gebracht.

3.3.3 Woonvisie 2016 - 2025

De Woonvisie 2016 – 2025 (vastgesteld op 14 december 2016) omvat de gemeentelijk visie op het wonen tot en met 2025. De keuze van deze termijn is ingegeven door de looptijd van het regionale woningbouwprogramma van de provincie Noord-Brabant en de nieuwbouwafspraken voor de regio Hart van Brabant. Het regionale woningbouwprogramma biedt ruimte om in de gemeente de komende jaren circa 965 nieuwe woningen aan de voorraad toe te voegen. De gemeente beschouwt dit niet als een doel op zich, maar als een middel om de gemeenschappen van Kaatsheuvel, Loon op Zand en De Moer verder te versterken.

In de woonvisie staat de volgende doelstelling centraal: *“Het woonbeleid stimuleert een constante bevolkingsomvang en een evenwichtige bevolkingsopbouw als basis voor een zorgzame samenleving met vitale gemeenschappen.”*

Gelijktijdig is de woonvisie een belangrijk kader voor het toetsen van particuliere initiatieven voor de bouw van nieuwe woningen, ook in de vrije sector.

De centrale doelstelling is uitgewerkt in een aantal subdoelstellingen, die er op gericht zijn om dreigende onevenwichtigheden te voorkomen en bestaande onevenwichtigheden te corrigeren.

Achtereenvolgens gaat het om:

1. het voorkomen van krimp;
2. inspelen op de toename van het aantal kleine en oudere huishoudens;
3. aantrekken en behouden van starters en gezinnen;
4. realisatie van goedkope en snel beschikbare huisvesting voor ‘bijzondere doelgroepen’;
5. inspelen op de hervorming van de langdurige zorg;
6. duurzaam (ver)bouwen.

In het kader van dit plan zijn met name (onderdelen van de) subdoelstellingen 3 en 6 relevant. Hierna wordt op deze subdoelstellingen kort ingegaan.

3. Aantrekken en behouden van starters en gezinnen

De gemeente streeft naar een evenwichtige bevolkingsopbouw waarin alle leeftijdsgroepen naar evenredigheid vertegenwoordigd zijn. Een aandachtspunt in dit verband is dat de gemeente nu relatief weinig inwoners in de leeftijdsgroep 20-29 jaar heeft.

Verder blijkt dat er specifiek in Kaatsheuvel betrekkelijk weinig kinderen tot 12 jaar opgroeien. De kernen Loon op Zand en De Moer zijn wat dat betreft evenwichtiger samengesteld, wat vermoedelijk te danken is aan het feit dat hier de afgelopen jaren gelijkmatiger nieuwe woningen zijn toegevoegd. De gemeente wil de komende jaren met name in Kaatsheuvel een extra inspanning leveren om starters en gezinnen te behouden en nieuwe gezinnen aan te trekken.

In de woonvisie is aandacht voor de ontwikkeling van landelijk en dorps wonen. Een van de redenen dat starters en gezinnen de gemeente verlaten kan zijn dat de woonomgeving hen onvoldoende aanspreekt. Van specifiek belang in dit verband is dat Kaatsheuvel door de deelnemers aan het woningbehoefteonderzoek als (te) stenig wordt ervaren. In deze kern is behoefte aan meer landelijke woonmilieus. Uit voormeld woningbehoefteonderzoek blijkt dat inwoners hierbij denken aan veel groen en (speel)ruimte, een open uitstraling, rust en stilte. Qua woning gaat voor een deel van de inwoners de voorkeur uit naar vrijstaand met parkeren op eigen terrein.

Zoals aangegeven juicht de gemeente in die context ook particuliere initiatieven voor de bouw van nieuwe woningen, ook in de vrije sector, toe.

Nu het in dit geval gaat om één gezin dat graag wil wonen in een dorpse omgeving en zich graag wil hervestigen in de kern Kaatsheuvel wordt met het initiatief voldaan aan deze subdoelstelling uit de woonvisie.

6. Duurzaam (ver)bouwen

De ontwikkelingen vragen om gerichte investeringen in de woningvoorraad. Bestaande woningen moeten worden aangepast aan de wensen van huidige en toekomstige bewoners. Nieuwbouw en transformatie voegen toe wat niet op een andere manier kan worden gerealiseerd. Bij al deze ontwikkelingen zal verduurzaming een belangrijk aandachtspunt zijn.

Waar voor de energievoorziening nu nog sprake is van een sterke afhankelijkheid van fossiele brandstoffen, zal er de komende jaren een transitie gaan plaatsvinden naar duurzame bronnen als zonne-energie en windenergie. Dit is niet alleen beter voor het milieu, maar het vermindert de afhankelijkheid van internationale ontwikkelingen die de prijs van energie beïnvloeden. Volgens het Nibud besteedt een gemiddeld Nederlands huishouden momenteel 1.620 euro per jaar aan energie. Omdat de prijzen van veel producten en diensten de afgelopen jaren sterker gestegen zijn dan de inkomens, hebben steeds meer huishoudens moeite om rond te komen. Energie is dan een kostenpost waarop in potentie veel kan worden bespaard, met name door woningen beter te isoleren zodat de stookkosten omlaag gaan. Daarnaast zorgt betere isolatie voor meer wooncomfort. Een en ander zou zowel voor eigenaren van bestaande woningen als voor ontwikkelaars en particuliere initiatiefnemers aanleiding moeten zijn om te investeren in verduurzaming van hun bezit. De gemeente wil hierbij een actieve rol spelen, waarbij de ambitie is om uitvoering te geven aan het Nationaal Energieakkoord. Door te participeren in zowel regionale als lokale initiatieven wordt kennis en ervaring opgedaan die nodig is om anderen te overtuigen van de meerwaarde van duurzaam (ver)bouwen, en om regelgeving te ontwerpen die verduurzaming van de woningvoorraad stimuleert.

Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen is het Bouwbesluit leidend. De gemeente mag hierop geen aanvullende eisen stellen. Wel wil de gemeente duurzaam bouwen stimuleren door dit een plek te geven in het afwegingskader dat ten grondslag ligt aan de Quick scan woningbouwprogramma.

Het initiatief voorziet in de realisatie van een duurzame en levensloopbestendige woning. De voorkeur van de initiatiefnemer komt neer op de bouw van een BENG-woning met een goede isolatie en waarschijnlijk een paar zonnepanelen en zonneboiler panelen.

Om de levensloopbestendigheid te borgen zal het woongedeelte worden voorzien van brede deuren en zal op de begane grond een bad- en een slaapkamer gecreëerd worden.

Conclusie

Gezien het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het initiatief past binnen de (doelstellingen van de) woonvisie 2016 – 2025.

4 PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Bodem

Door Bakker Milieuadviezen te Waalwijk is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de projectlocatie te Kaatsheuvel. (rapportage d.d. mei 2020, projectnr. BM/2658-2020). Het verkennende bodemonderzoek dat als bijlage is bijgevoegd, is uitgevoerd ten behoeve van de bepaling van de huidige milieuhygiënische bodemkwaliteit voor zowel grond als grondwater in het kader van de geplande ontwikkeling van het terrein ten behoeve van woningbouw.

Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt het volgende:

- in de zintuiglijk schone bovengrond zijn alle parameters uit het NEN 5740-pakket in gehalten beneden de AW 2000 aangetroffen;
- in de zintuiglijk schone ondergrond zijn alle parameters uit het NEN 5740-pakket in gehalten beneden de AW 2000 aangetroffen;
- in het grondwater zijn barium en zink minimaal verhoogd aangetroffen; deze hebben geen consequenties.

Conclusie

Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de nieuwbouw van een woning.

4.2 Geluid

Conform de Wet Geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe woningen binnen de zone van een weg. Uitzonderingen hierop zijn wegen, die bestemd zijn als woonerf of opgenomen zijn in een 30 km-zone.

Het plangebied is gelegen in de onderzoekszone van meerdere wegen. Hiervan zijn voor het plangebied de N261, de Horst, de Tilburgseweg en de Van Haestrechtstraat relevant.

Op de Horst en de Van Haestrechtstraat is sprake van een 50km-weg. De Tilburgseweg kent een maximum snelheid van 80km/uur met uitzondering van het gedeelte tussen de Horst en de Van Haestrechtstraat (50km/uur). De N261 is een provinciale weg met een maximum snelheid van 100km/uur. Alle overige wegen in de directe omgeving betreffen een 30km-zone, waardoor deze niet meegenomen hoeven te worden bij de toets aan de voorkeursgrenswaarde.

Door Kragten te 's-Hertogenbosch is een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van de voorgenomen bouw van de woning op het perceel ten oosten van de Horst te Kaatsheuvel (rapportage d.d. 1 november 2021, projectnr. WND644-0001).

Het akoestisch onderzoek, dat als bijlage is bijgevoegd, heeft tot doel de geluidsbelasting op de gevels van de te projecteren woningen te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden, die in wet Geluidhinder zijn gesteld. Indien niet aan de grenswaarden wordt voldaan, moet worden bezien of geluidsbeperkende maatregelen doelmatig zijn.

Uit het onderzoek is gebleken, dat vanwege de Tilburgseweg en de Van Haestrechtstraat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt gerespecteerd. De Wet geluidhinder legt verder geen restricties op voor de realisatie van de woning ten aanzien van deze beide wegen.

Vanwege de Horst en de N261 wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet gerespecteerd. De maximale ontheffingswaarde vanwege de Horst en de N261 van 53 dB wordt wel gerespecteerd.

In de Wet geluidhinder wordt een voorkeur uitgesproken, waarin de haalbaarheid van de maatregelen moet worden onderzocht. Deze volgorde is:

1. bronmaatregelen;
2. overdrachtsmaatregelen (schermen, wallen);
3. maatregelen bij de ontvanger (ontheffing en gevelisolatie).

Om een ontheffing te kunnen verlenen zonder of met minder vergaande maatregelen moet worden beoordeeld of er overwegende bezwaren zijn overeenkomstig de hoofdcriteria, die worden genoemd in de Wet geluidhinder. Deze hoofdcriteria zijn:

1. stedenbouwkundige overwegingen;
2. landschappelijke overwegingen;
3. financiële overwegingen;
4. verkeers- en vervoerskundige overwegingen.

Met verwijzing naar het akoestisch rapport wordt opgemerkt dat maatregelen zijn onderzocht om de geluidbelasting vanwege de Horst en de N261 te reduceren tot onder de voorkeursgrenswaarde. Deze stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke dan wel financiële aard.

Bij de gemeente Loon op Zand kan een hogere waarde voor de woning worden aangevraagd.

Ten aanzien van de cumulatieve geluidbelasting is sprake van een aanvaardbaar geluidniveau. Ten aanzien van het woonklimaat is sprake van milieukwaliteit "tamelijk slecht". Opgemerkt wordt dat bron- en overdrachtsmaatregelen stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige en financiële aard. Wel kunnen maatregelen worden getroffen ter plaatse van de ontvanger (woning). Gevelmaatregelen kunnen worden getroffen om te voldoen aan een binnenniveau van 33 dB. Bij het bepalen van de gevelgeluidwering kan daarbij uitgegaan worden van de gecumuleerde geluidbelasting. Indien de benodigde gevelmaatregelen worden getroffen is sprake van een akoestisch goed woon- en leefklimaat in de woning.

Middels een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevel dient te worden aangetoond dat de gevelgeluidwering (GA,k) voldoet aan de voorwaarden vanuit het Bouwbesluit. Na het verlenen van een hogere waarde vormt het aspect geluid vanuit de Wet geluidhinder geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Gezien het vorenstaande, waarbij is geconcludeerd dat niet kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, dient te worden verzocht om een hogere grenswaarde.

Deze procedure dient gelijktijdig met het bestemmingsplan te worden doorlopen. De ontwerp-ontheffing hogere grenswaarde dient gelijktijdig met het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage te worden gelegd.

Een onderzoek naar maatregelen aan de gevels van de woningen ter bescherming van de geluidniveaus in verblijfsruimten dient onderdeel uit te maken van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

Om de noodzakelijke maatregelen te borgen is in de regels een voorwaardelijke verplichting hiervoor opgenomen.

Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat de gevelbelasting van de nieuw beoogde woning de voorkeursgrenswaarde overschrijdt, zodat in het kader van de voorgenomen bouw van de woning een ontheffing hiervan dient te worden aangevraagd. Wel moet worden voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit ten aanzien van geluidwering.

4.3 Externe veiligheid

Algemeen

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: risicovolle inrichtingen, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg en het water) en kabels en leidingen. Deze aspecten worden in de navolgende (sub)paragrafen nader toegelicht.

Ten aanzien van risico's wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

- ***Plaatsgebonden risico***

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die continu op die plaats aanwezig is. De wetgever schrijft voor hoe moet worden omgegaan met de PR 10-6/jaar contour. Binnen deze contour heeft iemand die hier continu aanwezig is de kans van 1 op één miljoen om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

- ***Groepsrisico***

Het groepsrisico (GR) drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen (minimaal 10) overlijdt, als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Beleidskader

- ***Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)***

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het besluit bevat eisen voor het PR en regels voor het GR.

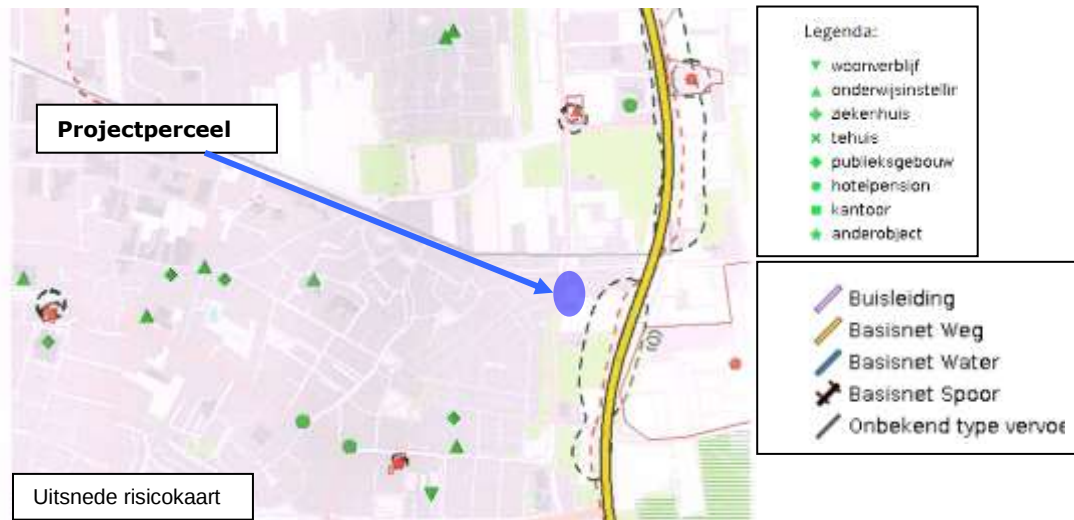
- ***Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)***

Het externe veiligheidsbeleid bij buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd is sinds 1 januari 2011 vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In dit besluit is vastgelegd hoe gemeenten moeten omgaan met de externe veiligheid van buisleidingen bij het vaststellen van ruimtelijke besluiten.

▪ **Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)**

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) waarborgt een basisbeschermingsniveau door te voorkomen dat bij ruimtelijke ontwikkelingen mensen worden blootgesteld aan een hoger risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen dan maatschappelijk aanvaardbaar wordt geacht. Het besluit van 11 november 2013 bevat eisen voor het PR en regels voor het GR.

Beoordeling projectperceel



▪ **Bedrijven**

Het Bevi en de bijbehorende regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI) zijn op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het BEVI legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Vastgesteld dient te worden of het plangebied gelegen is binnen de veiligheidscontour van bestaande inrichtingen. De inrichtingen zijn weergegeven op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant.

Uit de risicokaart valt af te leiden dat (op afstand) sprake is van risicovolle inrichtingen in de directe omgeving van de projectlocatie.

Aan de Tilburgseweg is een benzine-/servicestation gelegen met een LPG-afleverinstallatie. De onderlinge afstand tussen beide locaties bedraagt circa 585 meter. Nu daarmee het kwetsbare object is gelegen buiten het invloedsgebied van het vulpunt kan worden geconcludeerd dat dit object het initiatief niet in de weg staat.

Aan de Eikendijk is sprake van een procesinstallatie ten behoeve van aardolie- en gaswinning. De hiervoor vereiste plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} –contour bedraagt 60 meter. Gezien de feitelijke afstand van ruim 700 meter kan worden geconcludeerd dat dit object het initiatief niet in de weg staat.

▪ **Transport**

Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Loon op Zand bevindt zich geen spoortracé. Dit aspect is dus niet van toepassing.

Vervoer over het water

Binnen de gemeente Loon op Zand vindt geen transport over water plaats. Dit aspect is dus niet van toepassing.

Gemeente Loon op Zand

Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande weg in de nabijheid van het plangebied waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden is de N261. Deze route is gelegen op een afstand van circa 180 meter.

In het kader van de reconstructie van de N261 enkele jaren geleden is vanwege de verandering van het externe veiligheidsrisico vanwege het transport van gevaarlijke stoffen door Oranjewoud een risico-analyse uitgevoerd. Uit de berekeningen is gebleken dat de plaatsgebonden risicocontouren (PR 10^{-8} en PR 10^{-7}) voor de N261 afnemen en dat deze geen 10^{-6} pr-contour heeft.

In november 2018 heeft de gemeente Loon op Zand in samenwerking met de OMWB een "Rapportage vervoer van gevaarlijks stoffen" opgesteld. Hierin is het volgende geconcludeerd dat in de gemeente Loon op Zand op geen van de gemeentelijke transportroutes sprake is van een overschrijding van de normen voor het plaatsgebonden risico. Voor vrijwel alle wegen kan zonder nader onderzoek gesteld worden dat sprake is van een waarde van het groepsrisico, dat lager is dan $0,1 \times OW$. Dit betekent dat bij nieuwe kleinschalige ontwikkelingen nabij deze wegen geen inzicht behoeft te worden gegeven in het groepsrisico. Volstaan kan worden met een beschrijving van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Een uitzondering hierop geldt voor de volgende wegen:

- Locaties aan de Midden-Brabantweg (N261)
- De wegen waarlangs sprake is van een dichtheid van meer dan 100 personen per hectare. Dit zijn gedeelten van de Europalaan, de Raadhuisstraat en de Berndijksestraat
- De Capelsedreef en een gedeelte van de Kasteelhoevenweg indien daar ontwikkelingen plaatsvinden die leiden tot een dichtheid van meer dan 60 personen/ha.

Voor deze (deeltrajecten van deze) wegen is maatwerk nodig, indien er sprake is van ontwikkelingen binnen 200 meter van deze transportroutes. Wettelijk gezien zou hiervoor een berekening plaats moeten om de hoogte van het groepsrisico te bepalen waarna een verantwoording van het groepsrisico opgesteld dient te worden.

Aangezien het in dit geval één woning betreft zal het groepsrisico niet significant toenemen, en kan gebruik worden gemaakt van de "Standaard verantwoording van het groepsrisico, gemeente Loon op Zand" en het standaardadvies van de veiligheidsregio.

Beide verantwoordingen zijn als separate bijlagen bij deze toelichting gevoegd.

Van opslag van gevaarlijke stoffen in de directe omgeving van de projectlocatie is evenmin aan de orde.

Vervoer via buisleidingen

In de nabijheid van de locatie (nagenoeg parallel aan de N261) is een aardgasleiding aanwezig.

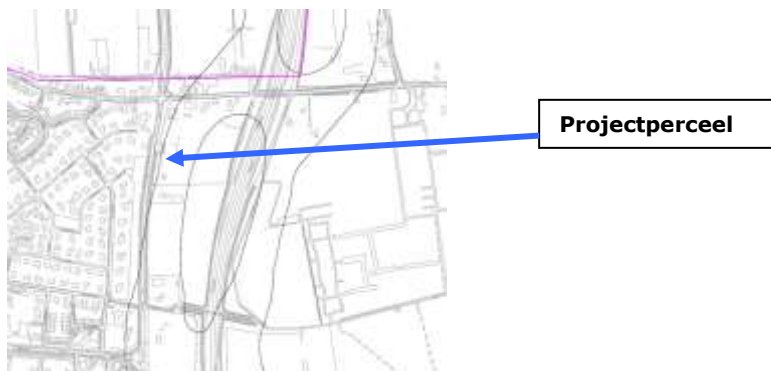
De aardgastransportleiding heeft over het gehele leidingtraject een:

1. een invloedsgebied van 164 meter gemeten vanuit het hart van de leiding;
2. een belemmeringsstrook van vijf meter gemeten vanuit het hart van de leiding.

Op grond van het Bevb moet het bevoegd gezag zorgen dat het bestemmingsplan binnen het invloedsgebied rond de aardgasleiding in overeenstemming is met dit Bevb.

In het Bevb is onder meer bepaald dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan voor de bouw of vestiging van een kwetsbaar object voor het plaatsgebonden risico de grenswaarde voor het 10^{-6} /jaar in acht wordt genomen.

In het kader van het eerdere bestemmingsplan voor de N261 is een QRA uitgevoerd. Daaruit kan worden afgeleid dat de projectlocatie is gelegen binnen het invloedsgebied en/of de toen berekende 10^{-6} /jaar contour voor het plaatsgebonden risico (PR).



In de QRA is het optredende groepsrisico per kilometer buisleiding berekend. Ter plaatse van het plangebied tussen 0,1 en 0,15 van de oriëntatiewaarde.

Omdat er in de gemeente Loon op Zand enkele saneringsgevallen waren ontstaan heeft de leidingexploitant in 2012 bronmaatregelen getroffen, middels het verlagen van de werkdruk van de aardgastransportleiding. Hierdoor is het plaatsgebonden risico aanzienlijk verlaagd en is de 10^{-6} /jaar contour feitelijk op de leiding komen te liggen.

De projectlocatie ligt dus absoluut niet binnen de 10^{-6} /jaar contour voor het plaatsgebonden risico.

De juiste ligging van het invloedsgebied is niet bekend maar is kleiner of gelijk aan de ligging, zoals aangegeven in de eerder genoemde QRA. Het dan resulterende groepsrisico zal dan waarschijnlijk minder dan 0,1 van de oriëntatiewaarde bedragen.

In dit kader zijn enkele facetten nog van belang.

✧ Zelfredzaamheid

De gebruikers van de woning zijn goed mobiel en daarmee in staat zelfstandig het gebied te verlaten. De projectlocatie sluit direct aan op bestaande wegenstructuur en valt binnen de dekking van het Waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS) van Loon op Zand.

✧ Bestrijdbaarheid

De ligging van het projectperceel, direct aan bestaande infrastructuur en aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied, leidt tot de conclusie dat dit voor de opkomsttijd geen knelpunten zal opleveren. Een goede bereikbaarheid is gegarandeerd. Primaire blusvoorzieningen zijn ter plaatse op orde.

Tot slot is van belang dat ook voor de buisleiding geldt dat de standaardverantwoording van het groepsrisico alsmede het standaardadvies van de veiligheidsregio van toepassing zijn.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het oogpunt van externe veiligheid vanwege bedrijven, transport van gevaarlijke stoffen en buisleidingen geen belemmeringen bestaan voor een goed woon- en leefmilieu.

Hoogspanningslijnen

Voor hoogspanningslijnen gelden geen risicoafstanden, maar gezondheidsafstanden. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen en kan dus ook geen interactie plaatsvinden.

Conclusie

Vanwege hoogspanningsleidingen zijn er geen belemmeringen voor het initiatief.

4.4 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Het voorliggende planinitiatief maakt de bouw van één woning mogelijk.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt;
2. op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3%-criterium.

Aangezien het voorgestane initiatief zich uitstrekt over (het toevoegen van) slechts één woning en dit aantal ver beneden de wettelijke drempel (van 1500 nieuwe woningen op één ontsluitingsweg) ligt wordt voldaan aan het 3%-criterium.

Wat betreft de bestaande luchtkwaliteit kan het volgende worden opgemerkt. Uit de tool Monitoring NSL 2019 blijkt dat ter plaatse van de planlocatie ruimschoots onder de toegestane concentraties wordt gebleven: NO₂ bedraagt maximaal 25,7 µg/m³ en PM₁₀ bedraagt maximaal 18,9 µg/m³, terwijl de norm 35 µg/m³ is. Het aantal overschrijdingsdagen bedraagt 6,8 dagen en blijft daarmee onder de norm van 35 dagen. Zeer fijnstof (PM_{2,5}) bedraagt maximaal 11,7 µg/m³, terwijl de norm 20 µg/m³ is.



Id	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ overschrijdingsdagen	PM _{2,5} µg/m ³	Jaar
15449143	17,9	18,6	6,6	11,6	2020
15449272	20,3	18,9	6,6	11,7	2020
15449373	21,7	18,9	6,6	11,4	2020
15449417	17,9	18,6	6,6	11,6	2020
15449600	17,9	18,6	6,6	11,6	2020
15449652	18,3	18,7	6,7	11,7	2020
15470188	18,1	18,6	6,6	11,6	2020
15470266	18,3	18,6	6,6	11,6	2020
15471303	21,1	18,7	6,6	11,5	2020
15471519	22,0	18,7	6,6	11,5	2020
15473018	18,7	18,7	6,7	11,7	2020
16016480	22,6	18,7	6,6	11,5	2020
16016481	22,6	18,6	6,6	11,5	2020
16017100	21,7	18,9	6,6	11,6	2020
16017322	24,6	18,9	6,6	11,5	2020
16017868	22,6	18,6	6,6	11,5	2020
16018124	25,6	18,9	6,6	11,6	2020
16020345	22,8	18,7	6,6	11,5	2020
16020449	24,4	18,9	6,7	11,5	2020
16022788	21,6	18,6	6,6	11,5	2020

Conclusie

Aangezien het initiatief voldoet aan het 3%-criterium en bovendien daarmee de verkeersaantrekkende werking van dit plan ruim onder de 7500 verkeerbewegingen ligt kan gezien het voorgaande geconcludeerd worden dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Op basis van artikel 5.16, lid 1, aanhef en onder c van de Wet milieubeheer kan het project zonder nader onderzoek doorgang vinden.

4.5 Hinderlijke bedrijvigheid

▪ Agrarische bedrijvigheid

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet is het nieuwe toetsingskader bij aanvragen om een milieuvergunning van veehouderijen. De veehouderijen moeten voldoen aan individuele wettelijke normen voor de geurbelasting op een geurgevoelig object. Echter ook omgekeerd dient vanuit deze wet te worden beoordeeld of bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Dit betekent dat vanuit de individuele bedrijven een voorgrondbelasting wordt gehanteerd en vanuit het beoordelen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat wordt een achtergrondbelasting gehanteerd.

Bij besluitvorming omtrent de (her)ontwikkeling van de locaties dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

In de directe omgeving van het plangebied is geen agrarisch bedrijf aanwezig. Als gevolg daarvan is geen sprake van invloed op een geurgevoelig object.

▪ Bedrijven en milieuzonering

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van typen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals rustig buitengebied), waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

milieucategorie	Richtafstand (in meters) rustige woonwijk / buitengebied	Richtafstand (in meters) gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200

Richtafstanden conform Bedrijven en milieuzonering, VNG

Voor de uiteindelijke beoordeling van de vraag of sprake is van een goed woon- en leefklimaat is van belang dat er geen sprake is van bedrijven, die van invloed kunnen zijn op de ontwikkel- / bouwlocatie. In de omgeving van de projectlocatie komen op diverse locaties bedrijven voor. De ligging van bedrijven is in algemene zin geen probleem, zolang deze wat betreft hun aard, schaal en uitstraling passen binnen de woonomgeving. In de praktijk betekent dit dat bedrijven in de categorieën 1 en 2, gezien de beperkte hinder die dergelijke bedrijven veroorzaken, zonder meer toelaatbaar zijn.

Voor de uiteindelijke beoordeling van de vraag of sprake is van een goed woon- en leefklimaat is in de gegeven situatie een inventarisatie van bedrijven gemaakt, die van invloed kunnen zijn op de bouwlocatie.

De directe omgeving van het plangebied kan door de afwisseling van woningen en kleine (aan huis verbonden) bedrijven worden aangemerkt als een omgevingstype 'gemengd gebied'.

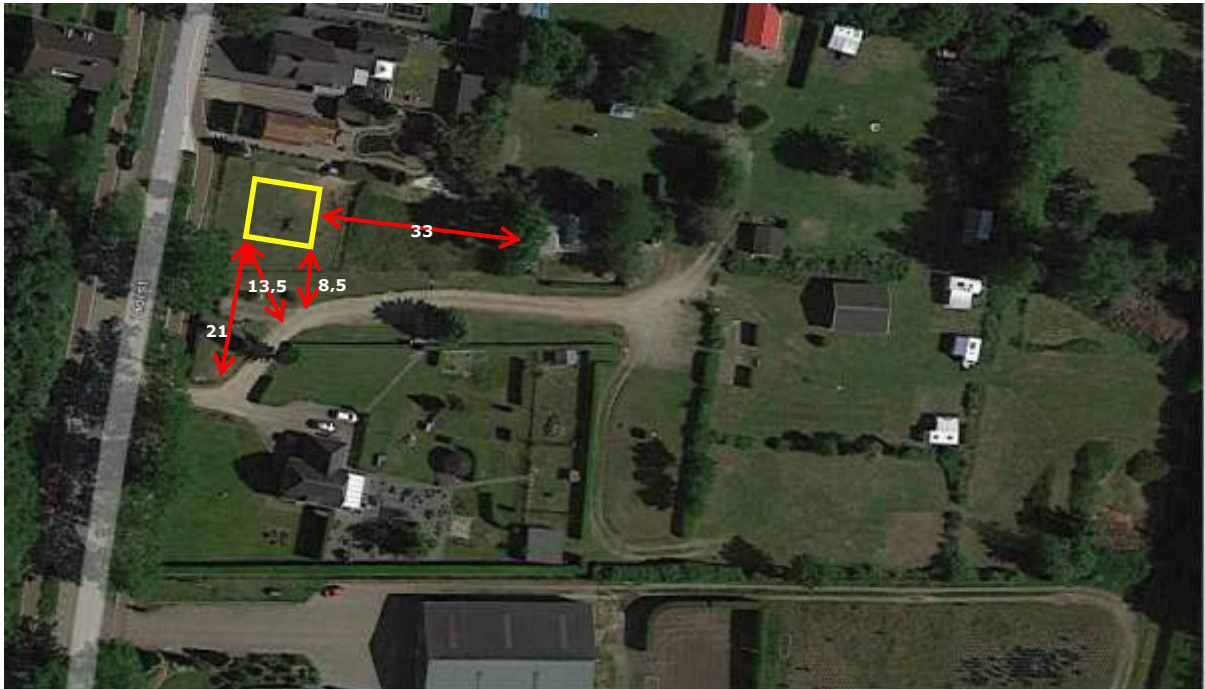
Voor de uiteindelijke beoordeling van de vraag of sprake is van een goed woon- en leefklimaat is in de gegeven situatie een inventarisatie van bedrijven gemaakt, die van invloed kunnen zijn op de bouwlocatie. Geen van de aanwezige bedrijven heeft onaanvaardbaar negatieve invloed op de beoogde ontwikkeling en evenmin heeft de beoogde functiewijziging een belemmerende werking naar diezelfde bedrijven.

Adres	Type bedrijf	Gewenste afstand	Werkelijke afstand
Horst 1	Restaurant	10	105
Horst 7a	Minicamping • kampeerplaatsen • inrit	30 30	35
Horst 9	Boomkwekerij	50	55
Van Haestrechtstraat 2	Restaurant	10	125
Vaartstraat 102	Restaurant	10	75

Ter plaatse van Horst 7a is een minicamping gevestigd met een beperkt aantal staanplaatsen. De camping bevat geen eigenstandige horecagelegenheid en evenmin een boodschappenvoorziening. Het gaat enkel om staanplaatsen met ondergeschikte sanitaire units. De staanplaatsen zijn in de oksel van de Horst en de Van Haestrechtstraat gesitueerd, derhalve ook aan de achterzijde van het perceel waarop het initiatief betrekking heeft.

Zoals aangegeven kan de omgeving van het plangebied wordt aangemerkt als gemengd gebied. Als gevolg daarvan mogen de richtafstanden met één stap worden verlaagd (derhalve naar 10 m).

Onderstaand zijn de verschillende afstanden geduid van het bouwvlak ten opzichte van zowel de staanplaatsen en toiletunits als de inrit.



Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat grotendeels aan de vereiste afstanden ten opzichte van de minicamping wordt voldaan met uitzondering van de afstand van de zuidoostzijde van het bouwvlak, die op een kortere afstand dan 10m ten opzichte van de inrit komt te liggen.

Voor de beoordeling van de vraag of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en gelijktijdig of de minicamping in de context van het Activiteitenbesluit in de bedrijfsvoering wordt belemmerd is het aspect geluid (als gevolg van gemotoriseerd verkeer dat gebruik maakt van de inrit) maatgevend.

Voor de verkeersgeneratie van de camping (maximaal 25 standplaatsen) is aangesloten bij de CROW-publicatie 317 "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie". Hierin is voor een camping de verkeersgeneratie bepaald op 0,4 motorvoertuigen per etmaal (hierna: mvt/etmaal) per standplaats. Dit resulteert in 5 mvt/etmaal.

Omdat de camping, behoudens enkele toiletgebouwtjes, verder niet beschikt over faciliteiten en bezoekers als gevolg daarvan meer zijn aangewezen op de voorzieningen in de omgeving, wordt uitgegaan van een hoger aantal van 2 mvt/etmaal per standplaats. Deze verhoogde intensiteit leidt tot een totale verkeersgeneratie van 50 mvt/etmaal.

De ontsluitingsweg van de camping is gelegen ten zuiden van de beoogde woning, op een vergelijkbare afstand van de woning als de Horst (gelegen ten westen van de beoogde woning). Gerelateerd aan het verkeer op de Horst (circa 6.000 mvt/etmaal) en de dientengevolge optredende geluidbelasting (circa 58 dB op de zuidgevel), zal het verkeer van en naar de camping niet leiden tot een relevante verhoging van de geluidbelasting. De toename van de geluidbelasting zal minder dan 0,1 dB bedragen.

Conclusie

Uit voorgaande blijkt dat in het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de belangen van omliggende bedrijven met de bouw van de woning niet worden geschaad.

4.6 Kabels en leidingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig, die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

Vóór aanvang van de graafwerkzaamheden wordt de exacte ligging van kabels en leidingen door middel van een KLIC-melding opgevraagd bij de betrokken leidingbeheerders.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit aanwezige kabels en leidingen.

Overigens is initiatiefnemer verantwoordelijk voor de aansluiting op diverse nutsvoorzieningen.

4.7 Water

De projectlocatie valt onder het waterschap Brabantse Delta, die ten behoeve van ruimtelijke plannen beleidsuitgangspunten heeft opgesteld. Een van de uitgangspunten is dat nieuwe ontwikkelingen waterneutraal moeten worden uitgevoerd, waarbij zoveel mogelijk moet worden gestreefd naar het behoud of herstel van de natuurlijke waterhuishoudkundige situatie. Het toekomstige watersysteem moet hierbij voldoen aan de op 1 mei 2009 vastgestelde beleidsregel hydraulische randvoorwaarden van het waterschap.

Het watersysteembeheer waaronder grondwater heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit. 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 waterbeheersplan 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 plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is.

Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Het waterschap maakt bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen 3 soorten plannen $<2.000 \text{ m}^2$, $2.000 - 10.000 \text{ m}^2$ en $>10.000 \text{ m}^2$. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer.

Dit heeft er toe geleid dat voor kleine plannen kan worden volstaan met het toepassen van een eenvoudige rekenregel voor het bepalen van de compensatie-opgave. Voor grotere plannen (>10.000 m²) volstaat de rekenregel niet voor het bepalen van de compensatie-opgave, omdat de impact van dergelijke plannen op het watersysteem (veel) groter is. Voor grote plannen is daarom altijd een waterhuishoudkundig onderzoek door de initiatiefnemer noodzakelijk en dient het waterschap vroegtijdig te worden betrokken.

Tot slot vindt het Waterschap het belangrijk dat er zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Keur en waterhuishouding

De Brabantse waterschappen hebben in de nieuwe keur (vigerend sinds 2015) besloten dat er geen compensatieplicht bestaat voor plannen en projecten tot en met 500 m². De totaal verharde oppervlakte -bebouwing inclusief (tuin)verharding- bedraagt met deze ontwikkeling voor de bouw van één woning minder dan 500m² zodat compensatie niet nodig is.

Het beleid van de gemeente is verwoord in de Hemelwatervisie en het Water- en rioleringsplan 2017-2020.

Dit betekent dat bij nieuwbouw in inbreidingslocaties deze hydrologisch neutraal moeten worden ingericht. Dit houdt in dat een neerslaggebeurtenis, die eens in de 100 jaar voorkomt (T=100), geborgen dient te kunnen worden. Het hydrologisch neutraal bouwen in inbreidingslocaties houdt onder andere in dat toename van verhard oppervlak gecompenseerd moet worden door het creëren van extra berging, zodat er geen toename is van afvoer naar omliggende gebieden.

Uitgangspunt bij nieuwbouwplannen is dat hemelwater en vuil water gescheiden worden aangeboden. Voor toevoegingen van verharde oppervlakte met minder dan 500m² geldt dat er gewerkt mag worden met een gescheiden rioleringsstelsel. Er hoeft dan geen infiltratie of retentie binnen het eigen terrein te worden gerealiseerd.

Zoals aangegeven is er geen sprake van een toename van verharding groter dan 500m², zodat de woning dient te worden voorzien van een gescheiden rioolstelsel, één voor het hemelwater en één voor het vuilwater.

Ter plaatse van de projectlocatie is sprake van een drukrioleringsstelsel. In 2018 is in het kader van de werkzaamheden gericht op de aanleg van een snelfietsroute in samenspraak met de gemeente en met instemming van de initiatiefnemer een aantal voorzieningen gerealiseerd, dit vooruitlopend op de wijziging van het bestemmingsplan. Zo is de afvoerleiding, gelegen tussen Horst 7 en 7A, van ø 125mm vergroot naar een afvoerleiding van ø 160mm. Gelijktijdig is de riool huisaansluiting voor het beoogde bouwperceel aangebracht.

Het hemelwater zal op eigen terrein worden opgevangen. Dit is ook het vertrek- c.q. uitgangspunt. De initiatiefnemer heeft in onderzoek de optie tot de opvang van het hemelwater in een ondergrondse waterput van 10.000 liter, het plaatsen van een pomp in de put om daarmee het toilet op de begane grond door te kunnen spoelen en het maken van een wateraansluiting voor het wasmachine, dit omdat regenwater heel zacht is. Tevens kan een buitenaansluiting gemaakt worden om eventueel planten water te geven.

Tot slot overweegt initiatiefnemer om een overstortput te plaatsen en aan te sluiten op de waterput, zodat bij een eventuele hoosbui het water hierin terecht komt en terug de grond kan intrekken in plaats van dat het het riool ingaat.

Bij de bouw van deze woning worden milieuvriendelijke bouwmaterialen gebruikt en zal het gebruik van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC worden voorkomen. Hiermee is verzekerd dat geen nadelige invloed zal optreden op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Het Waterschap de Brabantse Delta is om advies gevraagd over de waterhuishoudkundige aspecten.

Conclusie

Het aspect water bevat geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

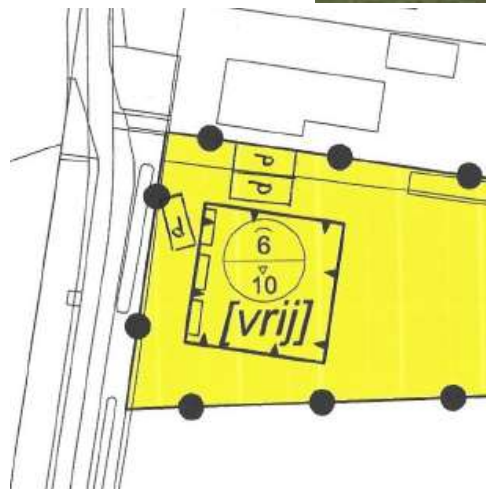
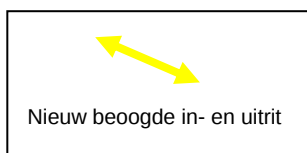
4.8 Verkeer

Door de gemeente is aangegeven dat enkele zaken van belang zijn:

- inzicht in waar de in- en uitrit is beoogd;
- de in- en uitrit zodanig maken dat het zicht vanuit de uitrit goed is op zowel snelfietsroute als verkeer op de rijbaan;
- aan de hand van een tekening laten zien hoe de inrichting van het terrein wordt voor specifiek de vereiste drie parkeerplaatsen;
- vanwege de omstandigheid dat de Horst een belangrijke hoofd- en laanstructuur is moeten de bestaande bomen gehandhaafd blijven;
- het gebruik van de bestaande inrit is moeilijk omdat hier een boom staat;
- aandacht voor de verder ontwikkeling en indeling van het perceel (nieuwe in- en uitrit versus de bestaande boom).

In onderstaande foto's en schetsen wordt het door de gemeente gewenste inzicht geboden. Daaruit kan worden afgeleid dat de bestaande inrit komt te vervallen, dat de nieuw voorziene inrit aan de noordzijde van het perceel wordt geprojecteerd en dat ter plaatse op het perceel voldoende ruimte is voor de aanleg van drie parkeerplaatsen.





Indicatieve duiding van drie parkeerplaatsen op eigen terrein

4.8.1 Verkeer

De ontsluiting van de nieuwe vrijstaande woning vindt plaats op de Horst. De realisatie van één woning geeft maximaal 10 motorvoertuigen per etmaal. Dit zal de intensiteit op de Horst nauwelijks beïnvloeden, omdat het fors minder dan 0,5% betreft van de maximale intensiteit op de Horst. Het is dan ook niet aannemelijk dat de ontsluiting van de nieuwbouwwoning op de Horst zal leiden tot een onevenredige belasting ervan. Ook de doorstroming op het kruispunt van de Vaartstraat, Horst, Van Haestrechtstraat en de Tilburgseweg zal niet leiden tot knelpunten.

4.8.2 Parkeren

Bij het berekenen van het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt uitgegaan van het op 14 juni 2016 vastgestelde "Uitwerking Parkeerbeleid Loon op Zand".

Voor de functie 'wonen' is op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid de parkeernorm afhankelijk van de omvang van de woning. Aangenomen wordt dat de woning een oppervlakte gaat krijgen van $> 135\text{m}^2$.

Hiervoor geldt binnen de kern Kaatsheuvel een norm van 2,2. Deze normen is inclusief het bezoekersaandeel van 0,3.

Het benodigd aantal parkeerplaatsen komt dan uit op 2,2, afgerond 3. Op grond van de uitwerking van het parkeerbeleid mag voor de oprit, ongeacht de lengte, een rekenwaarde van 1 worden gehanteerd. Op het perceel zelf zullen nog 3 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.9 Flora en Fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, meer specifiek de Wet natuurbescherming. Deze wet geldt sinds 1 januari 2017 en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Het wettelijk kader is gericht op het behoud van de biologische diversiteit en een duurzaam gebruik van de bestanddelen daarvan, de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna, het behoud van het vogelstand en de bescherming van bedreigde dier- en plantensoorten en hun natuurlijke leefomgeving.

Door IJzerman advies te Tilburg is een quickscan flora en fauna uitgevoerd op het projectterrein te Kaatsheuvel (rapportage d.d. 28 oktober 2021, nummer 2020557).

De quickscan die als bijlage is bijgevoegd is uitgevoerd ten behoeve van het bestemmingsplan "Woning Horst 7B" en daarmee gelijktijdig ten behoeve van de ontwikkeling op het terrein ten behoeve van woningbouw.

Uit de quick scan flora en fauna blijkt het volgende:

- De instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000 gebieden zullen geen negatieve effecten ondervinden van de geplande ontwikkelingen. Er vinden geen verhoogde emissies van licht, geluid of stoffen plaats die van negatieve invloed zouden kunnen zijn op Natura 2000 gebieden.
Een vergunning op grond van de natuurbeschermingswet of compensatie van GHS is niet aan de orde.
- Algemeen voorkomende soorten kunnen mogelijk worden aangetroffen. Deze soorten zijn weliswaar beschermd middels de Flora- en faunawet, maar worden geduid als algemene soorten. Hiervoor is in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing vereist. Wel is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al hetgeen te doen om het doden ervan te voorkomen. Hierbij moet worden gedacht aan het uitvoeren van de meest verstorende werkzaamheden in de maanden september en oktober.
- Voor overige strikt beschermde soorten is niet vereist vanwege het ontbreken van geschikte biotopen.

Conclusie

Op grond van de uitgevoerde quick scan flora en fauna kan worden geconcludeerd dat geen sprake is van een belemmering voor de bouw van de beoogde woning.

Vanwege de hoofdstructuur en de beschermde status van de bomen zal rekening gehouden worden met de bestaande bomen.

Stikstof

In verband met de bouw van de woning is met toepassing van de AERIUS Calculator 2020 de uitstoot van stikstof en de neerslag daarvan op Natura 2000-gebieden berekend. Doel van deze berekening is om te beoordelen of de bouw en het gebruik van de geplande woning leidt tot significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. De resultaten van deze berekening zijn opgenomen in de separate bijlage. Uit de berekening blijkt dat er geen rekenresultaten zijn, hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat de bouw van de geplande woning aan de Horst te Kaatsheuvel niet leidt tot significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Voor wat betreft de stikstof kan worden geconcludeerd dat er met betrekking tot het initiatief geen sprake is van significante stikstofdepositie en evenmin zal leiden tot mogelijke significante negatieve effecten op nabijgelegen Natura 2000 gebieden.

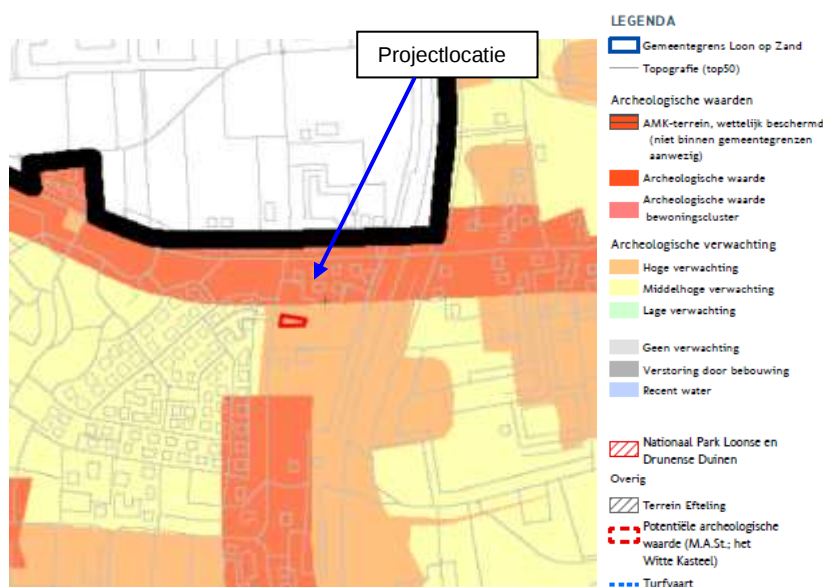
4.10 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

De Wet op de archeologische monumentenzorg, gericht op een betere bescherming van het archeologisch erfgoed, bepaalt dat elke gemeente over een eigen archeologiebeleid dient te beschikken. De algemene uitgangspunten van deze wet laten zich als volgt vertalen:

- gestreefd dient te worden naar behoud in situ van de archeologische waarden;
- de verstoorder betaalt;
- zorg dragen voor verankering van archeologie in ruimtelijke plannen.

Door de gemeente is een archeologische verwachtingenkaart opgesteld. Hieruit kan worden afgeleid dat het projectperceel deel uitmaakt van een gebied met een hoge archeologische verwachting



Door ArcheoPro is een archeologisch onderzoeksrapport opgesteld ten behoeve van het bestemmingsplan "Woning Horst 7B" en daarmee ten behoeve van de realisatie van de beoogde woningbouw ter plaatse (rapportage d.d. mei 2021, projectcode 19-241).

Uit de resultaten van het met een zandguts verrichte onderzoek blijkt dat de bodem binnen het plangebied van nature slecht ontwaterd is en bovendien tot grote diepte is vergraven. Dit maakt de kans op de aanwezigheid van behoudenswaardige archeologische sporen binnen het plangebied gering. Overigens heeft het op alle boorpunten naboren met een megaboer en het zeven van het hiermee opgeboorde zand, geen archeologische indicatoren opgeleverd die op de (voormalige) aanwezigheid van dergelijke sporen zouden kunnen wijzen.

De resultaten van het onderzoek geven derhalve geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden.

Cultuurhistorie

Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant blijkt, dat de projectlocatie is gelegen binnen de molenbiotoop, met een straal van 400 meter, van de molen langs de Horst te Kaatsheuvel. Dit betreft cirkelvormige zones rond traditionele windmolens.

De nieuwbouwwoning wordt overigens niet hoger dan de bestaande woningen in de directe omgeving.

Van enige mate van verstoring van windvang is geen sprake, in welk kader overigens ook nog wordt opgemerkt, dat de betreffende molen niet een actieve windfunctie meer vervult. De molen kent een horecafunctie.

Conclusie en Advies

Op basis van voormelde rapportage kan worden geconcludeerd dat een archeologisch vervolgonderzoek niet aan de orde is. Er is dan ook geen sprake van een belemmering voor de bouw van de beoogde woning.

In alle gevallen blijft onverminderd van kracht dat indien bij toekomstig graafwerk archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, deze direct gemeld dienen te worden bij de minister conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 & 5.11. In de praktijk kan melding het beste direct gebeuren bij de gemeente Loon op Zand als bevoegde overheid.

5 JURIDISCHE BESCHRIJVING

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het projectgebied gelegen aan de Horst.

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de komende jaren voor de ruimtelijke en functionele gewenste situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten; ook uit deze aspecten blijkt een aantal randvoorwaarden naar voren te komen die in het bestemmingsplan opgenomen moet worden.

In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden) toegelicht en wordt aangegeven hoe de uitgangspunten hun juridische vertaling in het eigenlijke plan (regels en verbeelding) hebben gekregen. De bestemmingen zijn juridisch vastgelegd in de tekst van de regels en in beeld op een verbeelding. Verbeelding en regels zijn één geheel en niet afzonderlijk leesbaar.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Voorts is aangesloten bij het gemeentelijke Handboek digitale bestemmingsplannen. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels.

5.1 Systematiek en techniek

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening opgezet volgens de verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). Deze standaard - welke slechts een systematische standaardisering betreft en geen inhoudelijke standaard is - is verplicht in het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Zo voorziet het SVBP in een standaardopbouw van een bestemmingsplan door onder andere:

- standaardbenamingen van een bestemming en de daarin voorkomende bepalingen (bouwregels, aanlegvergunningen, e.d.);
- de alfabetische volgorde van de begripsbepalingen en bestemmingen;
- een vaste volgorde van een indeling van een bestemming;
- een aantal standaardbegripsbepalingen;
- een standaardwijze van meten;
- vaste kleuren en kleurcodes van een bestemming op de verbeelding;
- standaardbenamingen van aanduidingen op de digitale verbeelding van het bestemmingsplan en in de regels.

In het kader van de nieuwe wet- en regelgeving is het plan technisch als een digitaal raadpleegbare versie uitgevoerd en voldoet het aan de eisen van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen). Het plan kan in het informatiesysteem van de gemeente en diverse andere overheden worden ingevoerd en worden ontsloten via internet. Er zal een analoge (papieren) versie van het bestemmingsplan naast het digitale plan blijven bestaan. Het vaststellen van een digitale versie is vanaf de invoering van de nieuwe Wro overigens verplicht.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

Hieronder wordt een uitleg gegeven bij die bestemmingen waarvoor dit noodzakelijk is. Niet alle bestemmingen zijn hier beschreven, wanneer de bestemming niet beschreven is, zijn er geen bijzonderheden te melden.

Wonen

Het woonperceel is bestemd tot "Wonen". Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen (woningen), aan- en uitbouwen, bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en overkappingen.

Ter plaatse mag één vrijstaande woning worden gerealiseerd. Aan dit bebouwingstype zijn specifieke bouwregels verbonden.

5.3. Overige bepalingen

Afwijkingen (algemeen)

De in het plan opgenomen afwijkingsmogelijkheden bieden de mogelijkheid om veranderingen relatief snel, na een korte procedure en binnen gemeentelijk te beoordelen en door te voeren. Aan het gebruik van deze binnenplanse afwijkingen zijn wel een aantal voorwaarden verbonden. Deze voorwaarden zijn opgenomen in de planregels. Het doel van het opnemen van deze voorwaarden is om te voorkomen dat er een stedenbouwkundige, planologische en aan de andere kant onaanvaardbare situatie zal ontstaan.

De rechtszekerheid voor de belanghebbenden is verzekerd door de bezwaarschriftenprocedure die bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid is voorgeschreven. Iedere voorgenomen afwijking van de verbeelding en de planvoorschriften zal in de procedure namelijk niet alleen worden beoordeeld op zijn inhoudelijke aspecten en getoetst worden aan het plan, maar zal evenzeer worden gezien op zijn gevolgen voor omwonenden en andere belanghebbenden.

Algemene afwijkingsregels

Het betreft een flexibiliteitsregeling die noodzakelijk is om op kleine onderdelen te kunnen afwijken van de regels van het plan, bijvoorbeeld als gevolg van in de praktijk vaak voorkomende problemen met het uitmeten van terreinen en dergelijke. Een bekend gegeven is de mogelijkheid om 10% te kunnen afwijken van maten, percentages en afmetingen. Deze regel is slechts toepasbaar onder bepaalde beperkingen.

Overgangsregels

Door middel van deze regels kunnen bestaande afwijkingen ten opzichte van het bestemmingsplan worden voortgezet, tenzij deze op illegale manier tot stand zijn gekomen. Als er geen sprake is van illegale situaties kan de bestaande situatie worden gecontinueerd. Ten behoeve daarvan kunnen van het bestemmingsplan afwijkende gebouwen in stand worden gehouden en kan van het bestemmingsplan afwijkend bestaand gebruik worden voortgezet. De overgangsregels zijn opgenomen conform artikel 3.2.1. en 3.2.2. Bro.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerp-bestemmingsplan zal conform de inspraakverordening gedurende een termijn van zes weken ter visie worden gelegd.

Tevens zal het voorontwerp-bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, toegestuurd worden aan diverse diensten en instanties.

De initiatiefnemer heeft de burens direct benaderd, geïnformeerd en gesproken over het plan. Zodra de vervolgfase ontbreekt koppelt de initiatiefnemer opnieuw terug.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De realisatie van het project is een particulier initiatief en vindt plaats op eigen terrein. Alle kosten van het plan, gericht op de realisatie van de woning komt geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Op basis van artikel 6.24 van de Wro wordt met de initiatiefnemer een (anterieure) grondexploitatieovereenkomst hierover gesloten. Nu hiermee de kosten anderszins zijn verzekerd is het opstellen van een exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro niet noodzakelijk.

Voorts is een verhaalsovereenkomst inzake planschade gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente. De vergoeding van eventuele succesvolle planschadeclaims zullen op basis van deze overeenkomst op de initiatiefnemer worden verhaald.

Onderhavig project is dan ook economisch uitvoerbaar.