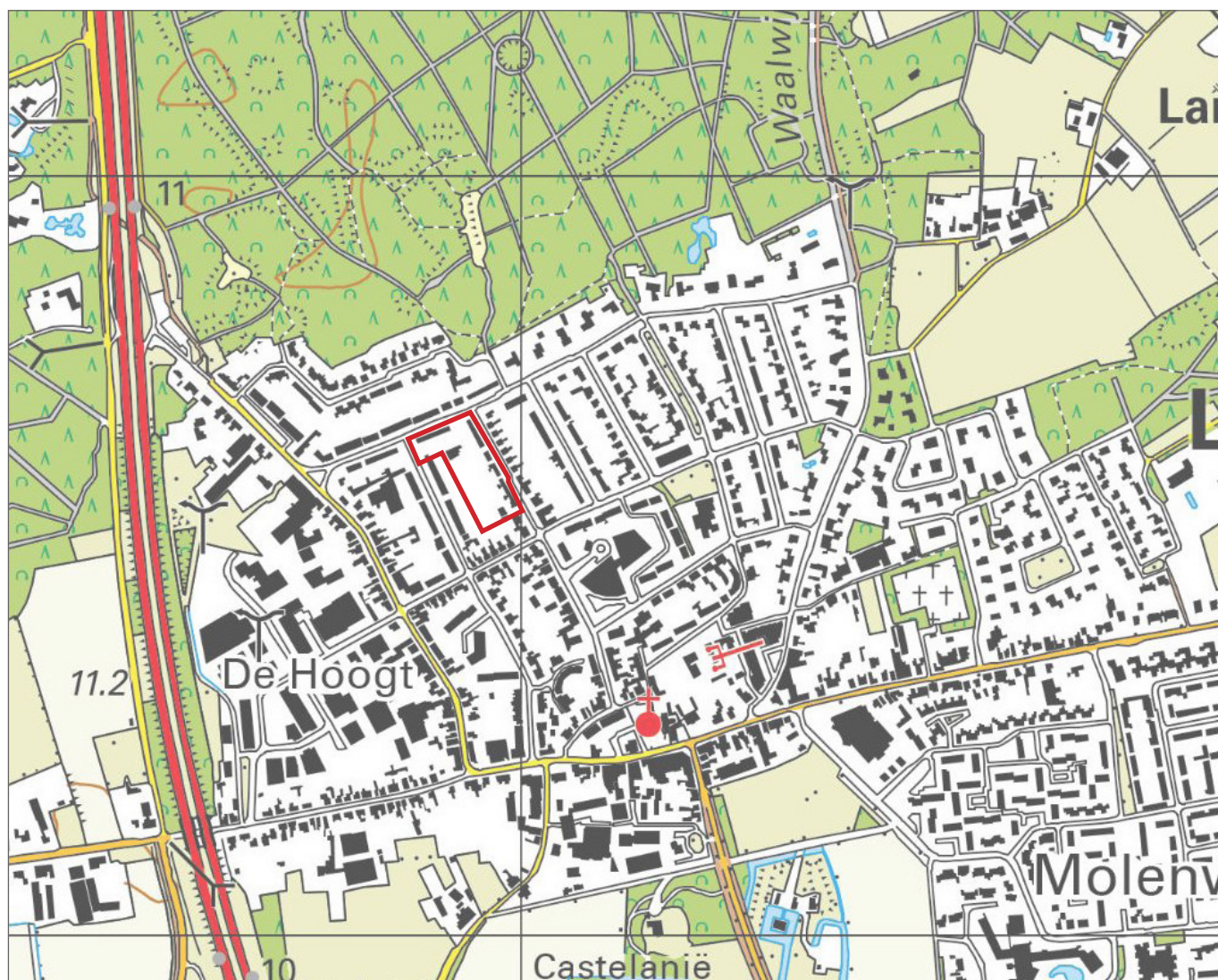


Gemeente Loon op Zand

Bestemmingsplan "SalmRijck te Loon op Zand" Vastgesteld



Gorinchem, 11 juli 2022

NL.IMRO.0809.BPSalmRijck-VA01

WELMERS BURG STEDENBOUW

Spijksedijk 8
4207 GN Gorinchem
t 0183 - 821 497
w welmersburgstedenbouw.nl
e info@welmersburg.nl

Gemeente Loon op Zand

Bestemmingsplan “SalmRijck te Loon op Zand”

Vastgesteld

Toelichting

Gorinchem, 11 juli 2022

NL.IMRO.0809.BPSalmRijck-VA01

Inhoud

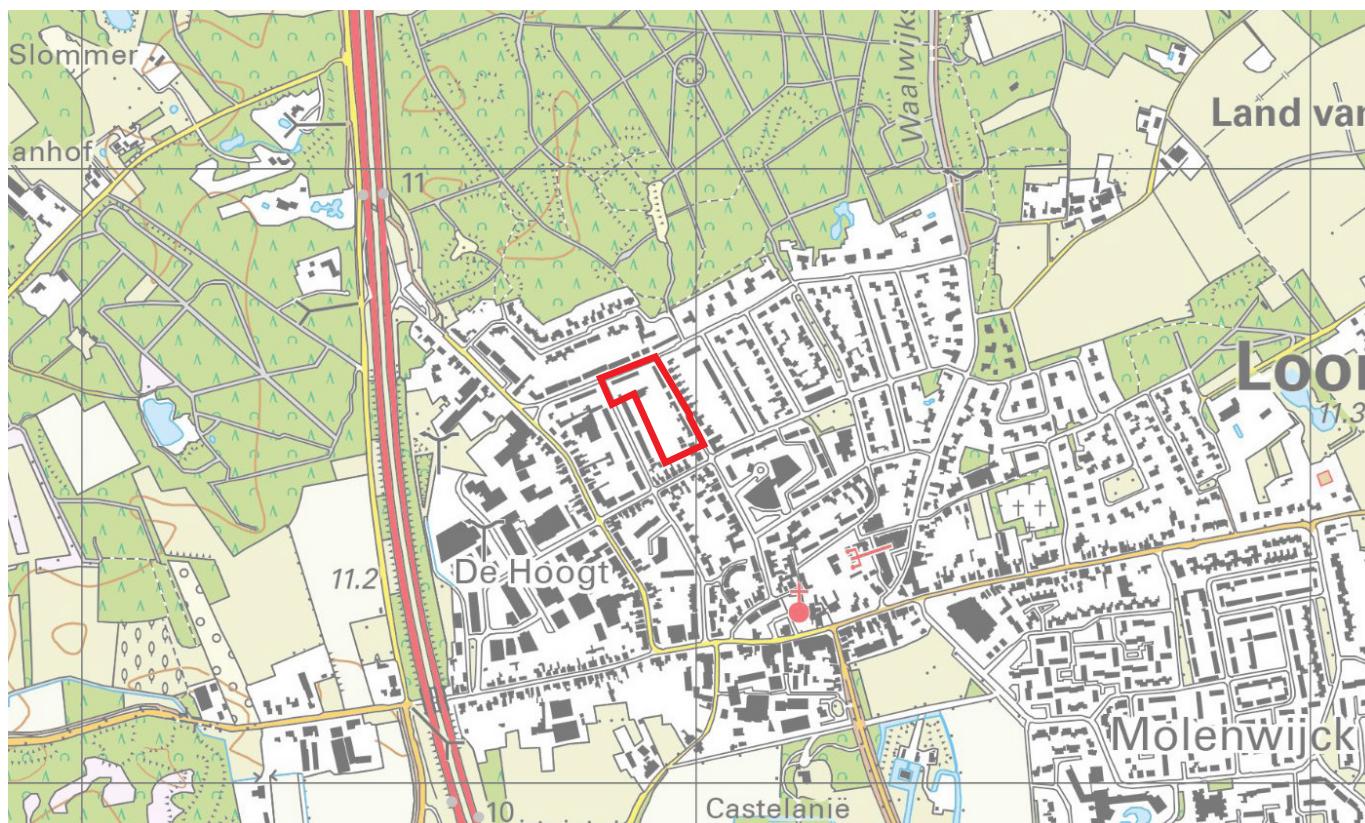
1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding en doelstelling	9
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	9
1.3	Vigerend bestemmingsplan	10
1.4	Bij het plan behorende stukken	10
1.5	Leeswijzer	10
2	Beleidskader	11
2.1	Rijksbeleid	11
2.1.1	Nationale omgevingsvisie	11
2.1.2	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)	12
2.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	12
2.1.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	13
2.1.4	Kernwaarden voor een Gezonde Leefomgeving	14
2.2	Provinciaal beleid	15
2.2.1	Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant	15
2.2.2	Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving'	16
2.2.3	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	17
2.3	Regionaal beleid	18
2.3.1	Ruimtelijke visie Hart van Brabant 2025 (2013)	18
2.4	Gemeentelijk beleid	19
2.4.1	Structuurvisie 2033	19
2.4.2	Woonvisie	21
2.4.3	Quick Scan woningbouwprogramma 2021	22
2.4.4	Welstandsnota	23
2.4.5	Groenstructuurplan Loon op Zand 2019	23
2.5	Conclusie	24
3	Analyse van de bestaande situatie	25
3.1	Historische ontwikkeling	25
3.2	Ruimtelijke en functionele structuur	26
4	Planontwikkeling	27
4.1	Huidige situatie	27
4.2	Toekomstige situatie	28
4.3	Plan in onderdelen	29
5	Onderzoek en verantwoording	33
5.1	Cultuurhistorie en Archeologie	33
5.1.1	Cultuurhistorie	33
5.1.2	Archeologie	35
5.2	Bodem	36
5.3	Milieu	37
5.3.1	Flora en Fauna	37
5.3.2	Stikstofdepositie	43
5.3.3	Waterparagraaf	44
5.3.4	Wegverkeerslawaaï	47
5.3.5	Bedrijven en Milieuzonering	48
5.3.6	Luchtkwaliteit	50

5.4	Externe Veiligheid	51
5.5	Kabels en leidingen	52
5.6	Vormvrije MER beoordeling	52
6	Juridische aspecten	54
6.1	Het juridisch plan	54
6.2	Beschrijving van de bestemmingen	54
6.2.1	Inleidende bepalingen	54
6.2.2	Bestemmingen	54
6.2.3	Algemene regels en slotbepalingen	55
7	Uitvoerbaarheid	56
7.1	Economische uitvoerbaarheid	56
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	56

Overzicht van losse bijlagen

Bijlagen bij de toelichting:

1. Loon op Zand Plangebied van Rijckevorselstraat Archeologisch bureauonderzoek, BAAC, rapport V-21.0238, oktober 2021
2. Plangebied SalmRijck te Loon op Zand Archeologisch bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek (verkennende fase), BAAC, rapport V-21.0238/V-22.0100, versie 1.0, 18 maart 2022
3. Historisch bodemonderzoek (fase 1), Verhoeven Milieutechniek B.V., referentie B21.8176/OFF-03/HD, 3 mei 2021
4. Diverse (bodem)onderzoeken, fase 2 voor sloop, Verhoeven Milieutechniek B.V., referentie B21.8176, versie 01, 23 juni 2021
5. Flora- en fauna-inspectie woningen van Rijckevorselstraat e.o. te Loon op Zand, Faunaconsult, 25 maart 2019
6. Vervolgonderzoek huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen, Jansen & Jansen Groenadviesbureau, versie 1.0, 2 oktober 2019
7. Berekening stikstofdepositie SalmRijck te Loon op Zand, Volantis, projectnummer 20210297, versie C, 4 maart 2022
8. Notitie effectenindicatie en analyse, Volantis B.V., projectnummer 20210297, 7 maart 2022
9. Watertoets SalmRijck Van Rijckevorselstraat te Loon op Zand, Econsultancy, rapportnummer 15759.001, versie D3, 16 november 2021
10. Onderzoek wegverkeerslawaaai Rijckevorselstraat te Loon op Zand, Econsultancy, rapportnummer 15759.002, versie D2, 6 september 2021
11. Beknopte vormvrije m.e.r.-beoordeling, Welmers Burg Stedenbouw, 7 maart 2022
12. Verslag Omgevingsdialoog, Welmers Burg Stedenbouw, 15 november 2021
13. Goedkeuringsbesluit Wnb Soorten, EWP Loon op Zand, Omgevingsdienst Noord Brabant, 27 oktober 2021
14. Memo essentieel leefgebied huismus, Arcadis, projectnummer 30111937, 24 februari 2022
15. Eindverslag inspraakreacties, Gemeente Loon op Zand



Figuur 1.1: Ligging plangebied, locatie rood omlijnd

1 Inleiding

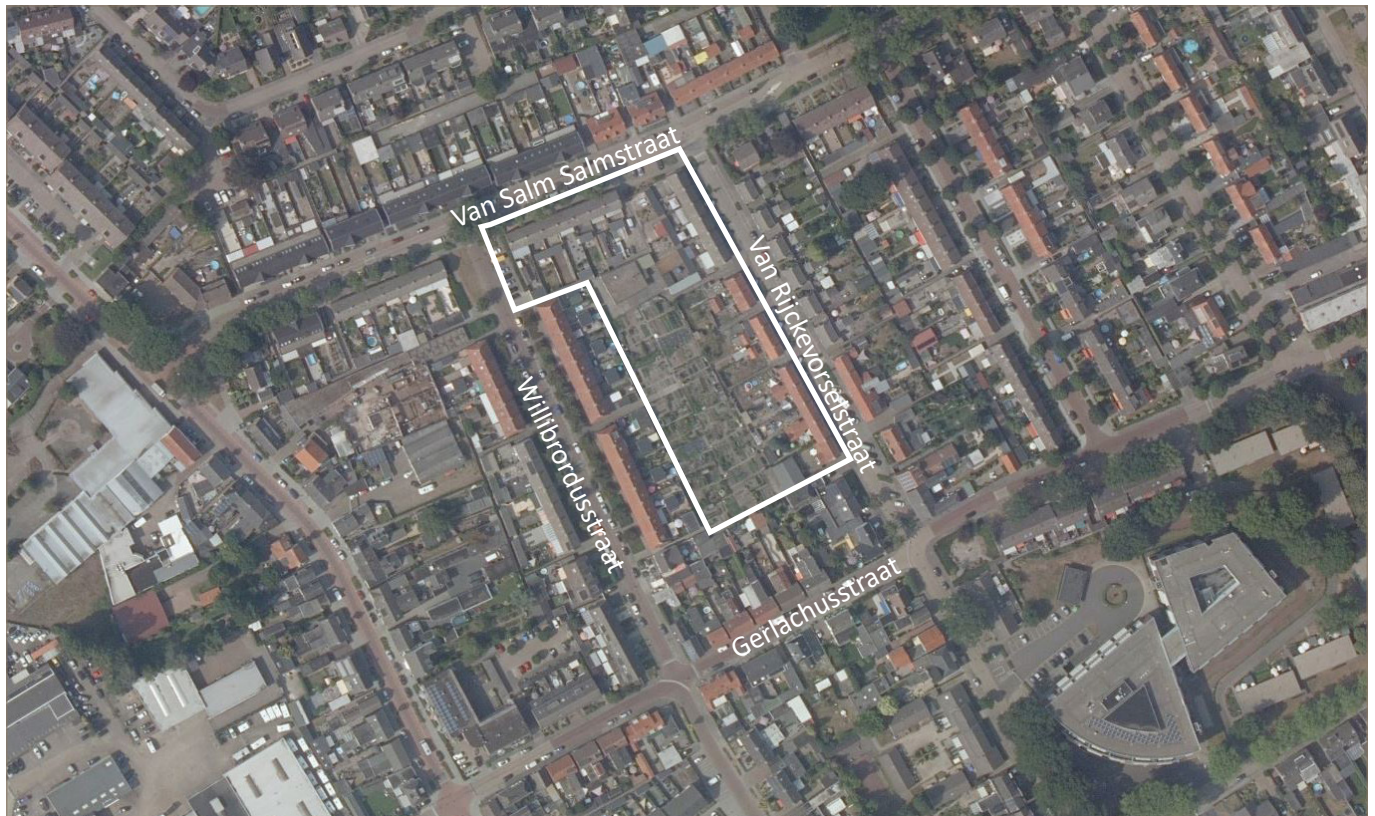
1.1 Aanleiding en doelstelling

Voorliggend bestemmingsplan betreft de locatie tussen de van Rijckevorselstraat, Van Salm Salmstraat, Willibrordusstraat en de Gerlachusstraat te Loon op Zand. De locatie is gelegen ten noorden van de kern van Loon op Zand. De aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan “SalmRijck te Loon op Zand” is de voorgenomen ontwikkeling van woningcorporatie Casade om 26 bestaande woningen te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Binnen het vigerend bestemmingsplan ‘Kom Loon op Zand 2011’ liggen hier de bestemmingen ‘Wonen’, ‘Recreatie’ en ‘Verkeer’ en mogen op delen van deze locatie geen woningen gerealiseerd worden.

Het doel van voorliggend bestemmingsplan is het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. Middels de regels behorend bij dit bestemmingsplan wordt de voorgenomen ontwikkeling van de bouw van maximaal 50 woningen mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De locatie is gelegen in de kern Loon op Zand, op korte afstand van nationaal park De Loonse en Drunense duinen (zie figuur 1.1). Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 1,3 ha. en bestaat uit 26 rijwoningen, een moestuin en een verenigingsgebouw binnen het bouwblok. In het noorden wordt het plangebied begrensd door de Van Salm Salmstraat, in het westen door de Willibrordusstraat, in het oosten de Van Rijckevorselstraat en in het zuiden grenst het gebied aan achtertuinen van woningen aan de Gerlachusstraat.

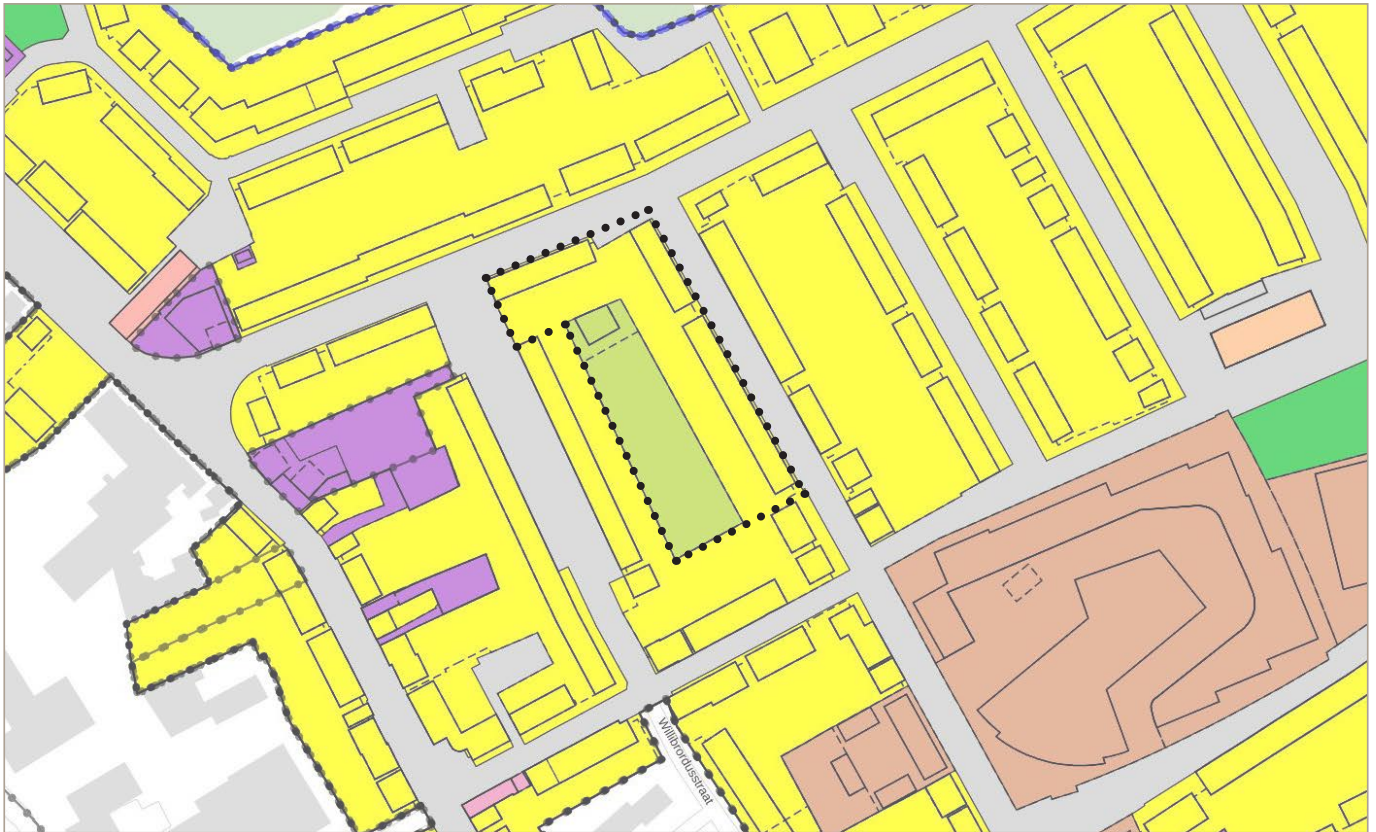


Figuur 1.2: Ligging plangebied, locatie wit omlijnd

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan voor het plangebied is bestemmingsplan “Kom Loon op Zand 2011”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 15 december 2011. In het vigerend bestemmingsplan “Kom Loon op Zand 2011” heeft het plangebied de bestemmingen ‘Wonen’ en ‘Recreatie’. Op de bestemming ‘Recreatie’ zijn tevens de functieaanduidingen ‘volkstuin’ en ‘Specifieke vorm van recreatie – duivensportvereniging’ opgenomen.

Om de nieuwe woningen juridisch mogelijk te maken is een wijziging van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk.



Figuur 1.3: Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan ‘Kom Loon op Zand 2011’, locatie in zwart omlijnd

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden onder andere de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven wat het vigerende beleid inhoudt.

1.5 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een zevental hoofdstukken en enkele bijlagen. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het relevante nationale, provinciale en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de historische en huidige ruimtelijke structuur en functionele structuur van het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt de planontwikkeling toegelicht. In hoofdstuk 5 worden de milieuhygiënische en planologische randvoorwaarden uiteengezet. De juridische opzet van het plan wordt toegelicht in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 komt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het ruimtelijk beleid. Het betreft onder andere rijksbeleid, dat dient door te werken in dit bestemmingsplan. Achtereenvolgens wordt een beschrijving van de belangrijkste beleidsdocumenten op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau voor zover relevant voor het plangebied gegeven. Als relevante ruimtelijke bovenlokale plannen moeten worden gezien:

- Nationale Omgevingsvisie (11 september 2020)
- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (13 maart 2012)
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (30 december 2011)
- Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (2014)
- Omgevingsvisie Noord-Brabant (14 december 2018)
- Ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant (23 maart 2021)

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) komt voort uit de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 in werking treedt. De NOVI is vastgesteld op 11 september 2020. De Nationale Omgevingsvisie biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan ingespeeld worden op de grote uitdagingen die er zijn. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op onze leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgave. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want de ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers.

De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI wordt een proces in gang gezet waarmee de keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden om te bouwen aan een mooier en sterker Nederland.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

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

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor eenvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Een uitgangspunt uit de NOVI is het bouwen van sterke, aantrekkelijke en gezonde steden en het verder ontwikkelen van het Stedelijk Netwerk Nederland. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op

korte termijn. Ontwikkelingen vinden plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter. Het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad wordt verbeterd.

Doorwerking in het bestemmingsplan

De onderhavige ruimtelijke ontwikkeling betreft een ontwikkeling in een bestaand stedelijk gebied. Het woningaanbod zal in de nieuwe situatie met 24 toenemen en worden verduurzaamd. Daarnaast zijn er in het plan meerdere nieuwe groenstructuren opgenomen die het aanbod van het groen in Loon op Zand doet toenemen.

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling past binnen de kaders van de NOVI.

2.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Een van de centrale uitgangspunten is de scheiding tussen beleid en normstelling. Het beleid wordt in eerste aanzet vormgegeven in een structuurvisie en is juridisch alleen nog bindend voor de rijksoverheid. Naast integraal planologisch beleid, kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur regels worden gesteld omtrent onder andere bestemmingsplannen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Dit betekent dat respectievelijk provinciale inpassingsplannen en gemeentelijke bestemmingsplannen daarop moeten worden afgestemd.

De kaders van het nieuwe rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. In een brief van 9 juli 2012 heeft de minister van Infrastructuur en Milieu bij de Eerste Kamercommissie aangegeven uitvoering aan de SVIR te willen geven. De SVIR vervangt de Nota Ruimte en heeft als streven "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig" te maken. In de SVIR zijn 13 nationale belangen gedefinieerd, waaronder het versterken van de mainportfuncties en het verbeteren van de rijksinfrastructuur, het behoud van erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora en fauna.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Deze ladder is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten, waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 verankerd in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Per 1 juli 2017 is de nieuwe ladder in werking getreden, waar in de tekst van artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro wordt terug gebracht naar de essentie:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'

De Laddertoets dient te worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Toetsend aan deze ladder dient allereerst te worden bepaald of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, wordt in het Bro en de daarop berustende bepalingen onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het begrip 'woningbouwlocatie', is niet nader gedefinieerd in het Bro. Onder verwijzing naar de uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) van 28 juni 2017 de hoofdlijnen van haar jurisprudentie uiteengezet. De Afdeling werkt gestructureerd een aantal thema's uit en doet dat aan de hand van jurisprudentie. Zo benadrukt de Afdeling dat een voorziene ontwikkeling voldoende substantieel moet zijn om aangemerkt te kunnen worden als een stedelijke ontwikkeling. Als het plan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie kunnen worden aangemerkt, is die ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling aan te merken.

Bij het plan voor de locatie aan de Van Rijckevorselstraat is, met een omvang van maximaal 50 woningen, sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Binnen de gemeente Loon op Zand is er een behoefte aan woningen en biedt het regionale woningbouwprogramma van de provincie Noord Brabant de ruimte om in de periode tot en met 2025 ca. 770 nieuwe woningen te bouwen.

Om hier op aan te sluiten is op 1 november 2016 de Woonvisie gemeente Loon op Zand 2016- 2025 vastgesteld, met als doel het toetsen van particuliere initiatieven voor de bouw van nieuwe woningen.

Het doel van de woonvisie is ook om de komende jaren de kwaliteiten van gemeente Loon op Zand te behouden en te versterken. Daarvoor is het van belang dat het inwoneraantal op peil blijft, en dat er een goede balans bestaat tussen inwoners die kunnen bijdragen en inwoners die ondersteuning behoeven. Hierbij staat de volgende doelstelling centraal:

‘Het woonbeleid stimuleert een constante bevolkingsomvang en een evenwichtige bevolkingsopbouw als 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.

In paragraaf 2.4.2 bij het gemeentelijk beleid wordt de Woonvisie Loon op Zand 2016-2025 verder toegelicht.

Doorwerking in het bestemmingsplan

De onderhavige ruimtelijke ontwikkeling betreft het slopen van 26 woningen, en het terugbouwen van 50 woningen. Hierdoor zal het woningaantal op deze locatie toenemen met 24 woningen en kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling is aan te merken als een ‘stedelijke ontwikkeling’.

Deze stedelijke ontwikkeling is nodig om aan de woningbouwbehoefte voor de komende jaren in de kern Loon op Zand te kunnen voldoen.

Het plan voor de locatie aan de Van Rijckevorselstraat voorziet in de behoefte aan woningen, zowel kwantitatief als kwalitatief. Er is in het plan aandacht voor het huisvesten van kleine huishoudens en huurwoningen in de sociale sector. In de Woonvisie is voor de woningbouwplanning tot en met 2025 met name ingezet op het toevoegen van kleinere en gelijkvloerse woningen om in te spelen op de toename van kleine huishoudens als gevolg van vergrijzing. Het woningaanbod in onderhavig plan speelt op deze ambitie in. Daarnaast is de locatie gelegen binnen het stedelijk gebied en betreft het dus geen nieuw ruimtebeslag.

Samenvattend kan gesteld worden dat het initiatief past binnen de kaders van de ladder voor duurzame verstedelijking.

2.1.4 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens Algemene Maatregel van Bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in het Natuurnetwerk Brabant (NNB, de voormalige Ecologische Hoofdstructuur, EHS), of met het vrijwaren van functies.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met onderdelen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

Doorwerking in het bestemmingsplan

Het Barro spreekt zich niet nadrukkelijk uit over de ruimtelijke invulling van de locatie. In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

2.1.5 Kernwaarden voor een Gezonde Leefomgeving

De Omgevingswet treedt in 2022 in werking en veel gemeenten en provincies bereiden zich voor op dit nieuwe proces van integrale belangenafweging. Het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit is een van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet. In dit kader heeft de Raad van Directeuren Publieke Gezondheid en de directie van GGD GHOR Nederland het document 'Kernwaarden voor een Gezonde Leefomgeving' vastgesteld.

Naast het kernwaardendocument zijn ook aparte documenten opgesteld (Woonomgeving, Mobiliteit, Gebouwen) met daarin de context en verantwoording, uitwerkingen van principes en maatregelen die bijdragen aan het realiseren van de kernwaarden en dienen als inspiratiebron. Het kernwaardendocument en de bijbehorende uitwerkingen bieden handvatten aan iedereen die betrokken is bij de inrichting van de leefomgeving en publieke gezondheid een warm hart toedraagt. De stukken zijn tevens bruikbaar bij het uitwerken van ander beleid met betrekking tot de leefomgeving en/of gezondheid.

Aspecten die in de kernwaarden documenten worden besproken gaan onder ander in op:

1. Woonomgeving:
 - Kinderen groeien op in een rookvrije omgeving;
 - Voor iedereen zijn er dichtbij en toegankelijk - aantrekkelijke plekken;
 - De leefomgeving draagt bij aan een gezond gewicht;
 - Wonen en druk verkeer zijn gescheiden;
 - Functies (wonen, werken, voorzieningen) zijn goed gemengd, overlast gevende bedrijven staan op afstand.
2. Mobiliteit
 - Actief vervoer (lopen en fietsen is in beleid, ontwerp en gebruik de standaard);
 - Tussen kernen zijn goed (e-)fiets- en OV-verbindingen.
3. Gebouwen
 - Het binnenklimaat is prettig en gezond;
 - Minimaal één zijde (gevel) van een woning is aangenaam;
 - Er zijn voldoende betaalbare levensloopgeschikte woningen.

De Kernwaarden voor een Gezonde Leefomgeving zijn niet compleet, allesomvattend of vaststaand, en zijn zo ook niet bedoeld. De meest effectieve advisering wordt namelijk behaald door mee te denken, samen te werken met andere disciplines en organisaties en bovenal maatwerk te leveren. Dit kan ook betekenen dat de kernwaarden worden aangepast in een specifieke situatie, bijvoorbeeld in landelijk of stedelijk gebied.

De verschillende kernwaarden hebben daarnaast onderlinge verwantschap, het wordt aangeraden deze verwantschap ook bij de uitwerking in concrete maatregelen te onderkennen. Verder kunnen maatregelen in de fysieke ruimte en meer sociale initiatieven (organisatie van activiteiten, educatie, etc.) elkaar vaak versterken.

Doorwerking in het bestemmingsplan

Door de leefomgeving gezonder in te richten kan veel gezondheidswinst worden geboekt. Een gezonde inrichting van de leefomgeving beschermt tegen negatieve omgevingsinvloeden en bevordert de gezondheid.

Een gezonde leefomgeving is een leefomgeving die bewoners als prettig ervaren, waar gezonde keuzes gemakkelijk en logisch zijn, en waar negatieve invloed op gezondheid zo klein mogelijk is. Belangrijke elementen voor een gezonde leefomgeving zijn uitnodigen tot bewegen (wandelen, fietsen, spelen), elkaar ontmoeten, ontspannen, een goede milieukwaliteit (lucht, geluid), klimaatbestendigheid (zoals meer groen voor tegengaan hitte- en wateroverlast) en een goede toegang tot voorzieningen.

Met de ontwikkeling van 50 woningen wordt rekening gehouden met 'De Kernwaarden voor een Gezonde Leefomgeving'. Het plan voorziet in een herinrichting met meer ruimte voor openbaar groen en het behoud van wegen met een 30 km/h regime. Het bouwprogramma betreft enkel huurwoningen in de sociale sector.

Alle woningen worden levensloopbestendig uitgevoerd.

In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de beoogde woningdifferentiatie en woningtypen.

Het plan biedt meerdere openbare groene plekken waar mensen de gelegenheid hebben om elkaar te ontmoeten, ontspannen, bewegen en gezond te genieten. In de directe omgeving zijn aantrekkelijke plekken die toekomstige bewoners te voet of te fiets kunnen bereiken. Op ca. 80 meter van het plangebied ligt een toegang tot het nationaal park De Loonse en Drunense duinen.

Ten zuiden van het plangebied ligt de kern van Loon op Zand met een breed palet aan voorzieningen waaronder detailhandel, restaurants, een museum en een supermarkt. Richting het oosten liggen op loopafstand een basisschool en een kleuterschool.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn daarnaast verschillende milieutechnische aspecten, die invloed hebben op een gezonde leefomgeving, onderzocht. Het gaat hierbij om aspecten als bodemkwaliteit, wegverkeerslawaaï, stikstofdepositie en geur- en geluidhinder van bedrijven in de omgeving.

In hoofdstuk 5 zijn deze onderzoeken inclusief conclusies en eventuele maatregelen uitgebreid beschreven.

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning zullen de nieuwe woningen getoetst worden om te bezien of er een prettig binnenklimaat gerealiseerd wordt.

Geconcludeerd kan worden dat zowel binnen als in de directe omgeving van het plangebied sprake is van een gezonde leefomgeving.

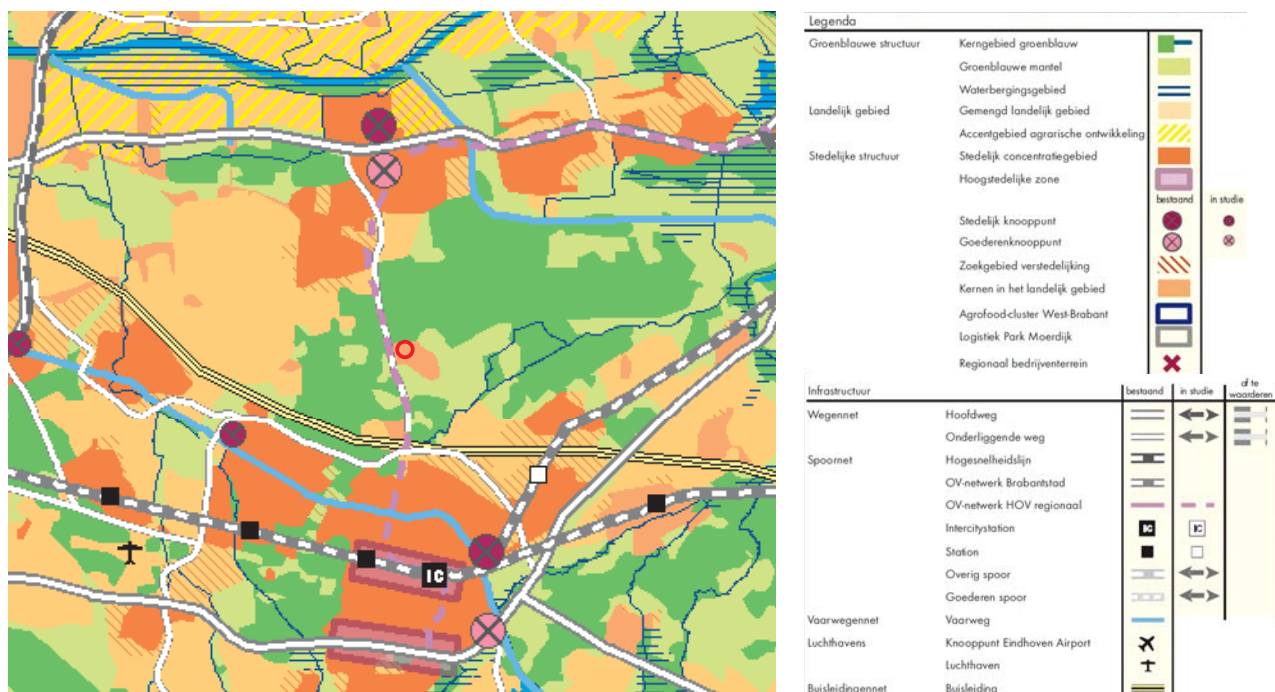
2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO), waarin het beleid van de Interimstructuurvisie is doorvertaald, is vastgesteld op 1 oktober 2010 en op 1 januari 2011 in werking getreden. In 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant herzien en vervolgens in maart 2014 vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Één van deze instrumenten is de Provinciale verordening. In de Omgevingsverordening zijn de kader stellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennis innovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de Structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt.

De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken.

Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten. De provincie wil haar woningbouwopgave zoveel mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied opvangen.



Figuur 2.1: Uitsnede structuurvisie Noord-Brabant. Locatie rood omcirkeld. De locatie ligt in kern landelijk gebied.

Doorwerking in het bestemmingsplan

De Structuurvisie ruimtelijke ordening spreekt zich niet specifiek uit over de locatie. De locatie is gelegen in de kern Loon op Zand en voorziet met de herontwikkeling van een bestaande woonlocatie in algemene zin in zorgvuldig ruimtegebruik. Hiermee sluit de ontwikkeling aan op het beleid van de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant.

2.2.2 Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving’

De Omgevingswet, die in 2021 in werking treedt, bundelt de regels voor de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend hierop heeft de provincie Noord-Brabant alvast een provinciale Omgevingsvisie opgesteld.

De Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’ is vastgesteld op 14 december 2018. De visie spreekt over een ‘diepe’ manier van kijken, een ‘ronde’ manier van kijken en een ‘brede’ manier van kijken, om zodoende aan de voorkant alle belangen te betrekken om uiteindelijk meer snelheid en kwaliteit te leveren.

Dit houdt in dat men kijkt naar wat het initiatief voor ‘people’ in de gemeenschap betekent, wat het voor de ‘planet’ ofwel leefomgeving betekent en wat het oplevert in economisch opzicht of wel ‘profit’. Bij afwegingen die moeten worden gemaakt over het behoud van levenskwaliteit in het hier en nu, in sociaal, economisch en ecologisch opzicht, moet rekening worden gehouden dat dit niet ten koste mag gaan van de levenskwaliteit elders en later.

De visie geeft ook expliciet aan dat de verantwoordelijkheid voor het fysieke domein veel meer verschuift naar de gemeenten. De provincie stuurt alleen nog op hoofdlijnen, stimuleert beweging en maakt (wenselijke) ontwikkelingen mogelijk. Er is één basisopgave (werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit) met als één van de vier hoofdoopgaven voor 2050: “Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal”. Ook wil de provincie in 2050 energieneutraal zijn, en klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.

De provincie wil tevens dat het stedelijk netwerk van Brabant in 2050 functioneert als één samenhangend duurzaam en concurrerend netwerk van steden en dorpen als onderdeel van de Noord-West Europese metropool. Tot slot is één van de vier hoofdoopgaven dat Brabant in 2050 top kennis- en innovatieregio in Europa is.

Visie op duurzame energie

De provincie koppelt haar beleid aan het Rijksbeleid en nationale doelen. Nederland heeft voor 2030 een tussendoel gesteld van 55% CO2-reductie. In Noord-Brabant is deze ambitie voor 2030 overgenomen als nieuwe, minimaal te realiseren ambitie van 50%.

Dit uitgangspunt is vertaald naar een eigen ambitie voor duurzame energieopwekking, besparing en beperking van CO2-uitstoot. Het doel voor 2060 is om 100% duurzame energie te gebruiken, grotendeels afkomstig uit Noord-Brabant.

De doelstelling is een grote uitdaging die vraagt om een actief en gericht tweesporenbeleid van de provincie:

- Verminderen van energieverbruik in de gebouwde omgeving, industrie en mobiliteit en;
 - Verduurzaming van energie, door grootschalig gebruik van energie via wind, zon, water en duurzame warmte.
- Een duurzame energieproductie biedt kansen voor de economische motor, sociale samenhang en het maatschappelijk rendement. Nieuwe digitale toepassingen helpen om energieopwekking en -gebruik zo efficiënt mogelijk te doen. De provincie sluit aan op de vijf nationale transitiepaden: elektriciteit, industrie, gebouwde omgeving, mobiliteit, landbouw en landgebruik.

Gebouwde omgeving

De provincie zet zich in voor een energieneutrale gebouwde omgeving. De provincie zet zich in voor de transitie van onze woningvoorraad en andere gebouwen naar energie-neutraal, te beginnen met energiebesparing.

Doorwerking in het bestemmingsplan

In het plangebied worden 26 verouderde woningen gesloopt en vervangen door 50 nieuwe woningen.

De nieuwe woningen worden duurzaam uitgevoerd. Het streven is energie-neutraal.

De herontwikkeling sluit aan op de beleidsuitgangspunten van de omgevingsvisie waarbij de woningvoorraad wordt verduurzaamd.

2.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

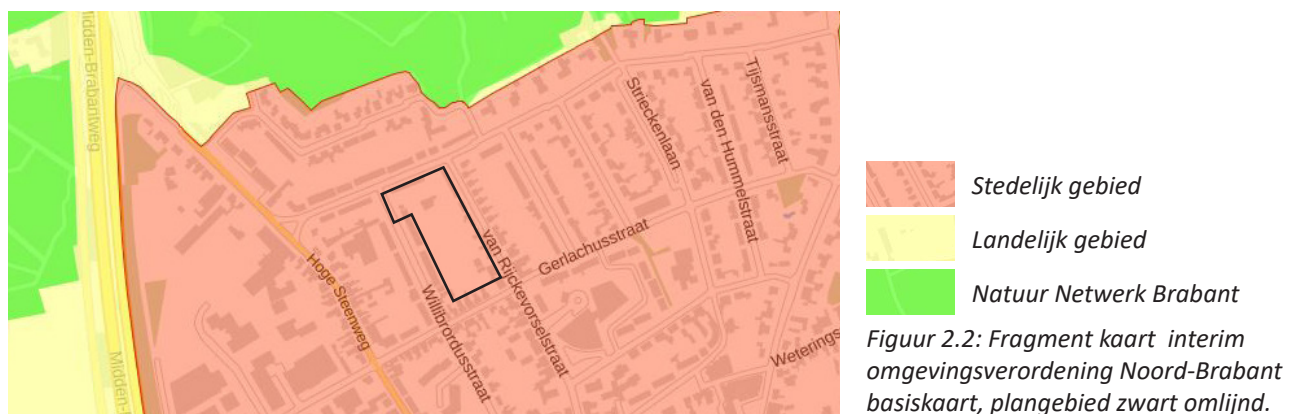
Naast een omgevingsvisie moet de provincie vanuit de Omgevingswet ook één omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (beleids)programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren. Denk bijvoorbeeld aan het beschermen van belangrijke waarden als het drinkwater of de natuurgebieden.

Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, zo vervangt de Brabantse omgevingsverordening diverse provinciale verordeningen. De omgevingsverordening vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen.

De provincie Noord-Brabant heeft op 15 april 2022 een Interim omgevingsverordening opgesteld waarin de bestaande regels zijn samengevoegd. De omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Deze definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht. In de definitieve verordening worden, in tegenstelling tot de Interim verordening, ook beleidswijzigingen verwerkt. Uitgaande van de huidige planning van de Omgevingswet wordt de definitieve omgevingsverordening in november 2020 vastgesteld en treedt deze samen met de Omgevingswet in 2023 in.

Noord-Brabant heeft de ambitie tot de top van Europese kennis- en innovatie regio's te blijven behoren. Een aantrekkelijk leef-, woon- en vestigingsklimaat is hiervoor een essentiële voorwaarde. Dit zorgt ervoor dat bedrijven de weg naar Brabant weten te vinden, werknemers hier prettig wonen en innovaties sneller plaatsvinden. Daarom wordt gestreefd naar duurzame verstedelijking. Gebaseerd op de Brabantse omgevingsvisie wordt aandacht gevraagd voor de opgaven vanuit een veilige, gezonde leefomgeving, energietransitie, klimaatadaptatie en een concurrerende, duurzame economie. In de Omgevingsverordening is de kern Loon op Zand en de planlocatie aangegeven als 'Stedelijk gebied'.

Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van een duurzame verstedelijking. Uitgangspunt daarbij is dat eerst de mogelijkheden in Stedelijk gebied worden benut of de mogelijkheden in leegkomend of leegstaand erfgoed elders in de gemeente. Als daarbinnen vanuit kwalitatieve- of kwantitatieve overwegingen geen ruimte beschikbaar is of de transformatie van cultuurhistorisch waardevol/ geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort, kan een afweging worden gemaakt voor nieuw ruimtebeslag in het gebied dat is aangewezen als 'Verstedelijking afweegbaar'.



Doorwerking in het bestemmingsplan

Het plangebied bevindt zich binnen de kern Loon op Zand en in de provinciale Omgevingsverordening aangemerkt als 'Stedelijk gebied'. Er is dus geen sprake van nieuw ruimtebeslag.

Hiermee sluit de beoogde ontwikkeling aan op de Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant.

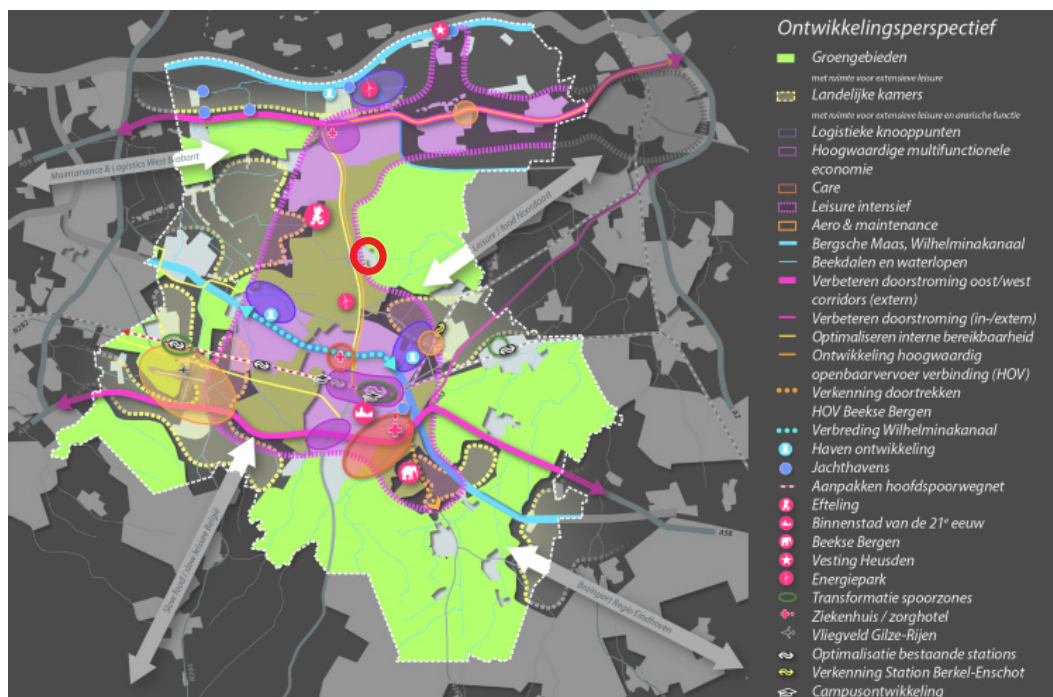
2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Ruimtelijke visie Hart van Brabant 2025 (2013)

De Ruimtelijke Visie Hart van Brabant 2025 beschrijft de koers van de regio in een ruimtelijk casco.

De afgelopen jaren zijn daarvoor verschillende bouwstenen ontwikkeld, zoals afspraken over woningbouw en werklocaties, een visie op de kansen voor leisure binnen een landschappelijk kader. Al deze bouwstenen zijn vertaald en zoveel mogelijk geïntegreerd in één ruimtelijk verhaal. In dit verhaal zijn een aantal leidende ruimtelijke principes opgenomen. Die de richtlijnen voor de ruimtelijke visie vormen.

- Duurzame ontwikkeling als uitgangspunt, met een balans tussen het economische, ecologische en het sociaal-culturele kapitaal.
- Vertrekken vanuit de kracht van de regio: maak sterker wat sterk is. Maak gebruik van je specifieke onderscheidende vermogen.
- Behoud en versterking van het gevarieerde, vitale en samenbindende landschap is essentieel en in balans met economische dynamiek. Er is ruimte voor nieuwe functies mits deze qua aard en schaal inpasbaar zijn en bijdragen aan behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit.
- We volgen de ladder voor duurzame verstedelijking, waarbij we nieuwe 'stedelijke'/'rode' ontwikkelingen motiveren met het oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting. Over het algemeen betekent dat 'kwaliteit gaat voor kwantiteit', inbreiding/herstructurering/transformatie voor uitbreiding. We gaan zorgvuldig met onze ruimte om.
- Economische dynamiek wordt zoveel mogelijk opgevangen in bestaand stedelijk gebied.
- Voorrang voor de sleutelsectoren leisure, logistiek, maintenance/aerospace, care en de overige multifunctionele economische functies op knooppunten in de regio. De kenmerken van knooppunten zijn de hoge kwaliteit van de plek, de samenkomst en menging van functies, én een goede bereikbaarheid. Bereikbaarheid is een cruciale randvoorwaarde voor een goede ruimtelijke ontwikkeling.
- Urgentie en kansen voor ruimtelijke ontwikkeling moeten komen vanuit markt en maatschappij mensen maken de regio.
- We participeren ook in andere samenwerkingsverbanden, mede om het ontwikkelingsperspectief van de regio Hart van Brabant, dichterbij te brengen.
- Niet alles hoeft overal in de regio: we streven naar een complementair aanbod.



Figuur 2.4: Ruimtelijke visie Hart van Brabant 2025, locatie in rood omcirkeld

Doorwerking in het bestemmingsplan

De doelen uit de ruimtelijke visie Hart van Brabant 2025 zijn globaal van karakter.

Doordat de onderhavige ontwikkeling plaatsvindt binnen het bestaande stedelijk gebied sluit de woonontwikkeling in algemene zin aan op de gestelde doelen uit de Ruimtelijke Visie Hart van Brabant 2025.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie Loon op Zand 2030

Op 5 maart 2015 is de Structuurvisie 'Loon op Zand 2030' vastgesteld door de gemeenteraad van Loon op Zand. 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.

Het uitgangspunt voor de ruimtelijke koers is het behouden en waar mogelijk versterken van de bestaande kwaliteiten en het op adequate wijze inspelen op trends en ontwikkelingen.

De belangrijkste ambities die het gemeentebestuur daarbij heeft, zijn gericht op het:

- 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;
- versterken van de positie als topgemeente op het gebied van recreatie en toerisme, in combinatie met de instandhouding van een goede bereikbaarheid van de kernen;
- verruimen van het aanbod aan kwalitatief aantrekkelijke woonmilieus;
- behoud van de eigen karakteristiek van de kernen Kaatsheuvel, Loon op Zand en De Moer;
- behouden en versterken van de dynamiek en de sociale cohesie in de drie dorpen;
- ontwikkelen van een Bruisend Dorpshart en Winkelhart in Kaatsheuvel;
- verbeteren van het verblijfsklimaat in het centrum van Loon op Zand;
- stimuleren van ondernemerschap van de lokale bevolking;
- streven naar duurzaamheid en energiebesparing bij (ruimtelijke) ontwikkelingen.

Volgens de structuurvisie streeft het gemeentebestuur ernaar om zich vooral te profileren als recreatieve en toeristische gemeente waar het prettig wonen is met veel voorzieningen dichtbij en de steden Tilburg en Waalwijk binnen handbereik.

In de Structuurvisie worden verschillende thema's uitgelicht. Per thema is opgenomen welke ambities er per thema spelen. Naast het kaartbeeld worden in een korte puntsgewijze beschrijving de verschillende ambities voorgesteld op weg naar 2030. De beoogde ontwikkeling sluit aan op een aantal van deze ambities.

Behoud van een dynamische samenleving

Om onze 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). We streven naar een gevarieerde woningvoorraad waar ruimte is voor diverse leeftijds-, huishoudens- en inkomensgroepen. Wij vinden het belangrijk dat onze 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, willen we hierbij benutten. Een hoge ruimtelijke kwaliteit in bestaand en nieuw stedelijk gebied is daarbij van groot belang.

Zorgvuldig en stapsgewijs

We leggen bij woningbouw het accent op vernieuwing van binnenuit, op 'inbreiding' (in bestaand bebouwd gebied) in plaats van op uitbreiding. Hiermee sluiten we aan bij 'de ladder voor duurzame verstedelijking' die het Rijk op 1 oktober 2012 aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft toegevoegd. Enerzijds zorgen we er zo voor dat ons fraaie buitengebied minimaal verstedelijkt en we de uitstraling van een landelijke gemeente houden. Anderzijds is inbreiding (door herstructurering of transformatie) een middel om de ruimtelijke knelpunten in bestaande bebouwde gebieden aan te pakken. Vooral in Kaatsheuvel, maar ook in Loon op Zand, zijn er nog veel inbreidingslocaties beschikbaar.

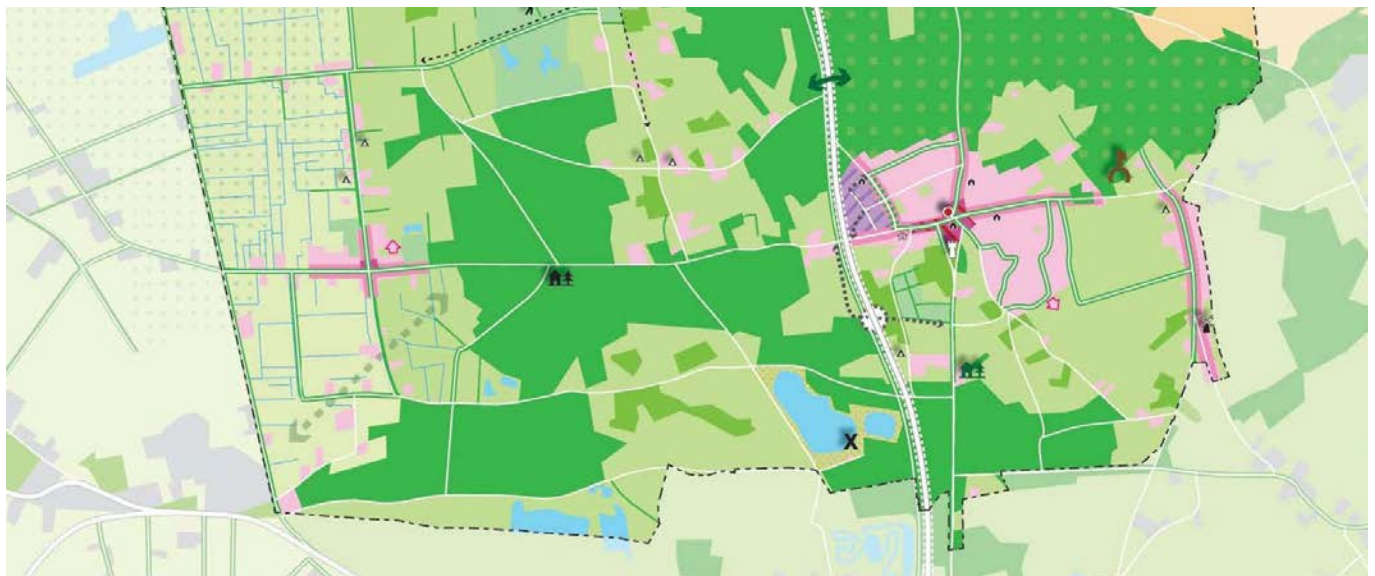
Bij de realisering van woningbouw houden we rekening met de woningbouwafspraken zoals die in de regio Hart van Brabant en de regio De Langstraat worden gemaakt. Op basis van de woningbouwafspraken die op 30 mei 2013 in de regio Hart van Brabant zijn gemaakt, mag de gemeente Loon op Zand in de periode tot en met 2021 1.060 woningen realiseren. Op basis van de provinciale 'Bevolkings- en woningbehoefteprognose 2011' mag de gemeente Loon op Zand in de periode 2022-2030 nog 160 woningen aan de voorraad toevoegen.

Wonen en zorg

De wereld van wonen en zorg verandert snel. De meeste mensen wonen tot op hoge leeftijd zelfstandig en redden zich met kleine woningaanpassingen. Daarnaast heeft er mantelzorg plaats, waarbij ook vraag is naar 'kangoeroe-wonen': twee zelfstandige woningen (de buidel- en hoofdwoning). Dan zijn er nog groepen aan wie gemeente, woningcorporatie en zorgpartijen speciale woningen en intensievere zorg (voor jong én oud) beschikbaar zal stellen. Wij willen voor deze verschillende vormen mogelijkheden benoemen en ruimte bieden in het bestemmingsplan, met het accent op grondgebonden nultredenwoningen en nultredenappartementen, waar mogelijk en nodig gecombineerd met voorzieningen zoals een zorgkruispunt.

Duurzaam bouwen

Bij de stedenbouwkundige opzet van toekomstige ruimtelijke plannen streven wij naar een optimale oriëntatie van kavels en bouwblokken voor toepassing van actieve en passieve zonne-energie. Uiterlijk in 2015 worden nieuwbouwwoningen in de gemeente energieneutraal gebouwd en bestaande bouw is in 2020 op het gebied van energieneutraliteit vergelijkbaar met nieuwbouw door energiebesparende maatregelen en toekenning van duurzame energieopwekking op gebiedsniveau aan bestaande bouw.



BESTAAND

gemeentegrens	grootschalige camping / bungalowpark
water	kleinschalige camping
sportpark	golfbaan
recreatiegebied	Efteling
stuifduinen	Het Witte Kasteel
woongebied / lint	landgoed
bedrijvenpark	cultuurhistorisch waardevolle mole
centrumgebied	de bosrijke natuurgebieden
snelweg - N261	het halfopen cultuurlandschap
lokale weg	de jonge ontginningsgronden
groenstructuur	de oude ontginningsgronden
Experience Island	NP Loonse en Drunse Duinen

BELEID en ONTWIKKELINGEN

vastgelegde inbreidingslocatie	ontwikkelingszone intensieve recreatie
vastgelegde uitbreidingslocatie	studiegebied oostelijke uitbreiding Efteling
reservering inbreidingslocatie	nieuwe ontsluiting
reservering uitbreidingslocatie	nieuwe ontsluiting Efteling (indicatief)
behoud van minimaal basisvoorzieningsniveau	nieuwe ongelijkvloerse aansluiting N261
ontwikkelen centrumgebied	ombouwen N261
ontwikkelen bruisend dorpshart	behouden / versterken recreatieve relatie (indicatief)
ontwikkelen kernwinkelgebied	(nieuwe) recreatieve poort / transferium
bedrijvenpark in ontwikkeling	nieuw landgoed
uitbreidingsrichting bedrijvenpark	te verbeteren / ontwikkelen groenstructuur
herstructureren bedrijvenpark	ecologische verbindingzone
transformatiegebied	ecoduct
hotelzone	primair agrarisch gebied

Figuur 2.5: Structuurvisie Loon op Zand, locatie rood omcirkeld

Doorwerking in het bestemmingsplan

De beoogde ontwikkeling betreft een inbreiding en verdichting binnen het bestaand stedelijk gebied. Het plan kent een gevarieerd en duurzaam woningaanbod zoals appartementen en nultredewoningen. Door het realiseren van nieuw openbaar groen in het plan zal het aanbod van kwalitatief en aantrekkelijk woonmilieu toenemen. Geconcludeerd kan worden dat het plan aansluit op de uitgangspunten zoals benoemd in de Structuurvisie van de gemeente Loon op Zand.

2.4.2 Woonvisie

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

Voor het woonbeleid gelden de volgende uitgangspunten:

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

Het doel van de woonvisie is ook om de komende jaren de kwaliteiten van gemeente Loon op Zand te behouden en te versterken. Daarvoor is het van belang dat het inwoneraantal op peil blijft, en dat er een goede balans bestaat tussen inwoners die kunnen bijdragen en inwoners die ondersteuning behoeven.

Hierbij staat de volgende doelstelling centraal; 'Het woonbeleid stimuleert een constante bevolkingsomvang en een evenwichtige bevolkingsopbouw als basis voor een zorgzame samenleving met vitale gemeenschappen.'

Deze doelstelling is uitgewerkt tot een aantal subdoelstellingen;

1. 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.

De voor dit plan relevante doelstellingen zijn de punten 1,2,3 en 6

1. Voorkomen van krimp

Door veranderingen in de bevolkingsopbouw neemt het aantal kleine huishoudens (1-2 personen) de komende jaren snel toe. Daardoor zal de gemiddelde woningbezetting naar verwachting dalen van 2,37 personen in 2014 naar 2,17 personen in 2025. Dit wordt aangeduid met de term huishoudensverdunding. Bij een gelijkblijvend aantal woningen zou deze ontwikkeling ervoor zorgen dat het aantal inwoners terugloopt.

Om krimp te voorkomen moeten er woningen worden bijgebouwd. Zo kan ervoor gezorgd worden dat mensen die nu al in de gemeente Loon op Zand wonen hier ook in de toekomst kunnen blijven.

2. Inspelen op de toename van het aantal kleine en oudere huishoudens

De toename van het aantal kleine huishoudens wordt met name veroorzaakt door de vergrijzing: de gemiddelde levensverwachting neemt nog altijd toe en ouderen worden minder snel in een zorginstelling opgenomen.

Bij andere leeftijdsgroepen zijn de veranderingen minder groot: het aantal alleenstaanden tot 65 jaar en (echt) paren zonder (thuiswonende) kinderen blijft de komende jaren naar verwachting vrij constant.

De gemeente Loon op Zand geeft aan op drie manieren in te spelen op deze trend;

- Toevoegen van gelijkvloerse woningen
- Doorstroming bevorderen
- Bestaande woningen aanpassen

3. Aantrekken en behouden van starters gezinnen

We streven naar een evenwichtige bevolkingsopbouw waarin alle leeftijdsgroepen naar evenredigheid vertegenwoordigd zijn. Een aandachtspunt in dit verband is dat onze gemeente nu relatief weinig inwoners in de leeftijdsgroep 20-29 jaar heeft. Het woningbehoefteonderzoek laat zien dat er behalve aan het woningaanbod ook aandacht moet worden besteed aan de kwaliteit van het openbaar groen en de voorzieningen.

6. Duurzaam (ver)bouwen

De hiervoor beschreven 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. Een en ander zou zowel voor eigenaren van bestaande woningen als voor ontwikkelaars aanleiding moeten zijn om te investeren in verduurzaming van hun bezit. Als gemeente willen we hierbij een actieve rol spelen, waarbij onze ambitie is om uitvoering te geven aan het Nationaal Energieakkoord. Door te participeren in zowel regionale als lokale initiatieven, doen we de kennis en ervaring op die we nodig hebben om anderen te overtuigen van de meerwaarde van duurzaam (ver)bouwen, en om regelgeving te ontwerpen die verduurzaming van de woningvoorraad stimuleert. Ook in de prestatieafspraken met Casade en de Huurdersbelangenvereniging zal duurzaamheid de komende jaren een belangrijk thema zijn.

Doorwerking in het bestemmingsplan

In de Woonvisie is voor de woningbouwplanning met name ingezet op het toevoegen van kleinere en gelijkvloerse woningen om in te spelen op de toenemende huishoudensverdunding binnen de gemeente. Doordat het woningaanbod in het plan bestaat uit grondgebonden levensloopbestendige woningen en appartementen speelt de beoogde ontwikkeling op deze ambitie in. Daarnaast is het woningaanbod in het plan gevarieerd en zorgt ervoor dat deze locatie aantrekkelijk wordt voor meer dan een doelgroep.

Geconcludeerd kan worden dat wordt ingespeeld op de ambities uit de Woonvisie.

2.4.3 Quick Scan woningbouwprogramma 2021

Om inzichtelijk te krijgen of het te realiseren woningbouwprogramma zo goed mogelijk aansluit op de woningbehoefte vindt er een jaarlijkse quick scan woningbouwprogrammering plaats.

In deze quick scan is de behoefte aan nieuw te realiseren woningbouw naar kern en doelgroep in beeld gebracht. In onderstaande tabel is per kern en locatie het aantal te realiseren woningen weergegeven, zoals weergegeven in de meest recente quick scan 'het Werkexemplaar Quicksan 2021'.

				Gerealiseerd				
Nr	Kern	Locatie	Totale cap.	2020	2021-2025	2026-2030	2031 e.v.	Koop Huur
Inbreiding								
1	Kh	De Els II	95	19	51			MD-D
2	LoZ	Hoge Steenweg 58-68 (Vromanshof)	3		3			MD-D
3	Kh	Berndijksestraat 14	11		11			MD-D
4	Kh	Sweensstraat (Casade)	19		19			SC
5	Kh/LoZ/DM	Diversen	20		10	10		
subtotaal inbreiding class 1			148	19				
Uitbreiding								
6	Kh	Westwaard fase 1	170	26	66	49		GK-MD-D SC
7	Kh	Landgoed t Onthaesten	4		4			D
8	DM	De Hooivork II (exclusief CPO Parelmoer)	31		6			D
subtotaal uitbreiding class 1			205					
Totaal classificatie 1			353	26				
Inbreiding 2a								
9	Kh	Vossenbergh	67		67			SC
10	Kh	Hoofdstraat 16-18	8		8			NTB NTB
11	Kh	Prins Hendrikstraat 6/ Gasthuisstraat	8		8			MD MD
12	LoZ	Van der Salm-salmstraat (Casade)	50		28			SC
13	LoZ	De Hoge Mast (CPO)	8		8			MD-D
subtotaal inbreiding class 2a			141					

Figuur 2.6: Uitsnede overzicht bij het bestuur ingediende bouwinitiatieven Loon op Zand, planlocatie rood omlijnd

Doorwerking in het bestemmingsplan

De locatie aan de Van Rijckevorselstraat (In bovenstaand tabel verwezen als Van der Salm-Salmstraat) wordt aangewezen om een bijdrage te leveren aan het invullen van de behoefte aan circa 770 nieuwbouw woningen in de gemeente Loon op Zand. In het plan bestaat het woningaanbod uit grondgebonden nultrede-woningen en appartementen in de sociale huursector. De nultrede-woningen zijn levensloopbestendige woningen die inspelen op de toename van het aantal kleine huishoudens.

Geconcludeerd kan worden dat het woningaanbod in het bestemmingsplan SalmRijck overeenkomt met de ambities uit de Quick Scan woningbouwprogramma 2021.

2.4.4 Welstandsnota

Elke gemeente dient sinds 1 juli 2004 te beschikken over een welstandsnota. Op 5 juni 2014 is de Welstandsnota in de gemeente Loon op Zand vastgesteld. Het uitgangspunt is dat alleen daar waar nodig welstandsbeleid van toepassing is. Hiermee worden monumenten en beschermde dorpsgezichten zoals aanwezig in de kernen Loon op Zand, Kaatsheuvel en De Moer bedoeld. Op basis van de inventarisatie en analyse van de bebouwingsstructuren in de gemeente is een gebiedsindeling vervaardigd. Het plangebied ligt in deelgebied 15 genaamd “wonen N Loon op Zand”. De planlocatie wordt deels aangemerkt als ‘basisniveau’. Het binnenterrein van de planlocatie wordt aangemerkt als ‘beoordelingsniveau vrij’.

Onder de noemer ‘basisniveau’ vallen gebieden die minder beeldbepalend zijn voor de ruimtelijke kwaliteit, maar wel een zekere toetsing behoeven om een minimale basiskwaliteit te handhaven. Op deze locaties wordt meer globaal beoordeeld.

Onder de noemer “beoordelingsniveau vrij” vallen alle gebieden die niet behoren tot de beschermde dorpsgezichten of de natuurgebieden. Deze gebieden zijn welstandsvrij en dus wordt uitgegaan van vrijheid en verantwoordelijkheid. Voor deze gebieden zal geen welstandstoetsing worden toegepast, maar geen vrijheid zonder verantwoordelijkheid. Het zal in deze gebieden de eigen verantwoordelijkheid van de bouwer zijn om zorg te dragen voor de visuele kwaliteit.

Beoordeling CRK 27 oktober 2020

Het plan is op 27 oktober 2020 voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK).

In algemene zin is er positief gereageerd op het stedenbouwkundige plan. De opzet om het bouwblok opnieuw af te maken en voor parkeren gebruik te maken van het ruime binnenterrein werd gezien als een goed uitgangspunt. Op dit moment was er nog geen ruimtelijk beeld bekend.

Er is aangeraden een 3D model te maken van het stedenbouwkundig plan in relatie tot de omgeving.

In dit 3D model is onder andere onderzocht in hoeverre de bouwvolumes van de nieuwe woningen aansluiten op de bestaande omgeving.

Daarnaast wordt er ook aandacht gevraagd voor de aansluiting van het appartementengebouw op het maaiveld. Een gesloten beeld met alleen bergingen dient vermeden te worden.

Het introduceren van een nieuwe hofje aan de Van Rijckevorselstraat, hoewel het qua structuur atypisch is voor de gesloten bouwblokken in de wijk, is volgens de CRK voorstelbaar. Wel wordt er aandacht gevraagd voor de aansluiting van de woningen aan de openbare ruimte, en de omliggende bebouwing.

Ten slotte wordt er gevraagd aandacht te besteden aan de erfscheidingen aan zij- en achterkanten en hoe deze onderdeel uit zullen maken van het straatbeeld.

Beoordeling CRK 12 oktober 2021

Het verder uitgewerkte stedenbouwkundige plan, en de eerste architectonische uitwerkingen zijn op 12 oktober 2021 opnieuw voorgelegd aan de CRK. De opmerkingen uit het eerste overleg zijn verwerkt in het stedenbouwkundig plan. Ruimtelijk sluit het plan goed aan op de omgeving en er is veel aandacht besteed aan de overgang tussen de woningen en de openbare ruimte.

De sobere maar evenwichtige en heldere opzet van het appartementengebouw wordt gewaardeerd en de materiaalkeuze is akkoord. Voor de grondgebonden woningen aan de Van Rijckevorselstraat worden referentiebeelden getoond die de beeldkwaliteit van deze woningen moeten vastleggen.

De getoonde referentiebeelden geven een goed beeld van de gewenste situatie. Er wordt geadviseerd om voor deze woningen een ontwerp te laten vervaardigen, waarin de gewenste kwaliteit concreet worden aangegeven. Voor deze woningen zal een uitvoerende partij met concept-woningen een invulling aan gaan geven.

Een verdere uitwerking van het bouwplan zal nog worden overlegd met het CRK.

2.4.5 Groenstructuurplan Loon op Zand 2019

De gemeente Loon op Zand heeft een groenstructuurplan vastgesteld voor de periode 2019-2029.

In dit groenstructuurplan is aangegeven wat de ambities zijn van de gemeente en waarmee de ambities behaald moeten worden. Vervolgens zijn deze ambities concreet gemaakt per kern.

De gemeente Loon op Zand wil een hoge kwaliteit van wonen, werken en samenleven bieden en de groene voortuin zijn van de omliggende steden.

Daarnaast wordt er gestreefd naar een kwaliteitsverbetering en vergroening van de openbare ruimte met een “volhoudbare” inrichting en versterking van de toeristische toegangen. Dit vertaalt zich concreet in het benutten van onze groene waarden en het investeren in het groene kapitaal binnen de gemeente Loon op Zand.

In het groenstructuurplan worden vier pijlers benoemd waarmee deze ambities moeten worden gerealiseerd;

- Groen voor aangenaam wonen en werken
- Groen voor recreatie en toerisme
- Groen voor verbinden
- Groen voor klimaatverandering en biodiversiteit

Het aanwezige groen in de dorpskernen levert een bijdrage aan het realiseren van de pijlers uit de groenvisie. Vervolgens is dit vertaald naar de groenstructuur voor de kern Loon op Zand.



Figuur 2.7: Groenstructuurplan Loon op Zand, locatie rood omcirkeld

Streefbeeld Van Salm Salmstraat – Van Hornestraat

Deze oostwest georiënteerde weg is voorzien van een begeleidende bomenrij. De ligging nabij Land van Kleef en De Loonse en Drunense Duinen is voelbaar door de toegepaste onderbeplanting van bossfeer. De weg draagt bij aan het klimaat, de biodiversiteit en een prettig woonklimaat.

Verbeterpunten: De onderbeplanting gevarieerder maken. Deze straalt bossfeer uit: brem, pijpenstrootje, varens enz. Door dit te combineren met waterberging in de vorm van wadi's ontstaat een gevarieerd beeld.

Doorwerking in het bestemmingsplan

Het plan voor de locatie aan de Van Rijckevorselstraat speelt in op het groenstructuurplan door de bestaande hoofdgroenstructuur langs de Van Salm-Salmstraat intact te laten en meer ruimte te bieden voor verdere ontwikkeling van de bestaande bomen en het openbaar groen.

Naast het behoud van bestaand groen is er ruimte voor de ontwikkeling van nieuw groen, zowel aan de randen als in het hart van het plan.

2.5 Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de relevante beleidskaders van zowel het Rijk, als de provincie Noord Brabant en de gemeente Loon op Zand.

3 Analyse van de bestaande situatie

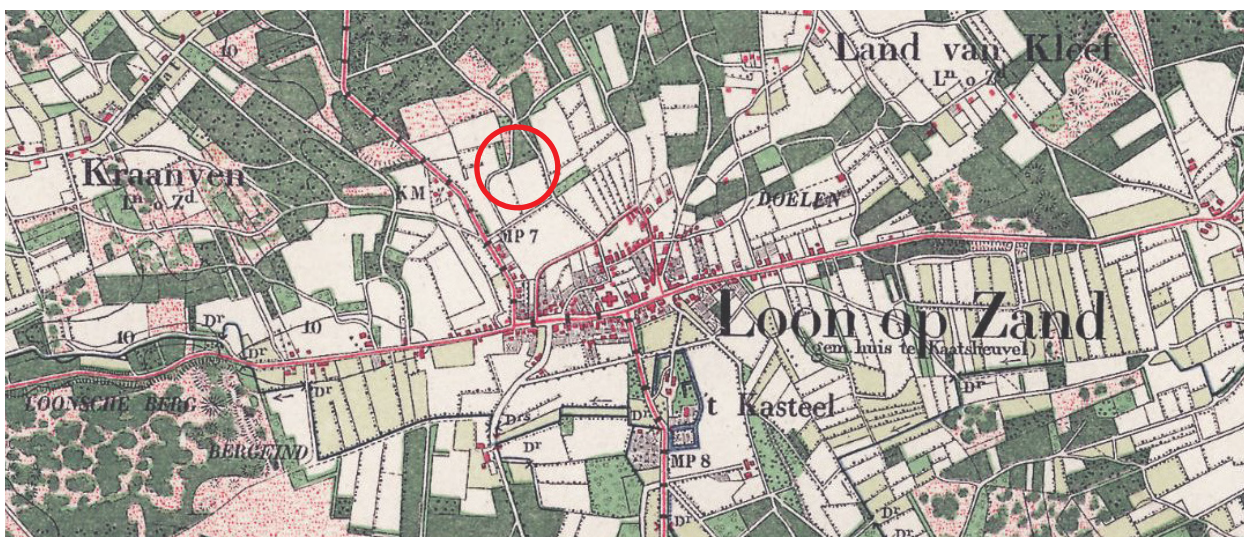
3.1 Historische ontwikkeling

Loon op Zand is rond ca. 1200 gesticht op een dekzandrug tussen de bossen en zandduinen in het midden van Brabant. De handelsroutes tussen Oosterhout – 's-Hertogenbosch en Tilburg – Waalwijk vormden samen een gunstig knooppunt waaraan Loon op Zand (voorheen Venloon) zich zou gaan ontwikkelen. De nederzetting ontwikkelde zich als kerkdorp nabij het Witte Kasteel, net ten zuiden van het huidige Oranjeplein / Kloosterstraat. Oorspronkelijk lag de dorpskern ten oosten van deze locatie. Maar doordat het dorp door zware zandverstuivingen geteisterd werd is de bebouwing van het dorp in westelijke richting is verplaatst.

In de 14e eeuw werden de omliggende gronden van het dorp verder ontgonnen ten behoeve van de turfwinning. Turfwinning bleef een lange tijd een belangrijke inkomstenbron voor Loon op Zand totdat door veenbranden en verzanding van de turfvaart dit niet langer winstgevend was.

Na het wegvallen van de turfwinning kwam rond 1730 de schoenindustrie op gang en breidde het dorp zich uit als lintdorp langs de oost-west georiënteerde handelsroute (Oranjeplein, Kloosterstraat, Bergstraat).

De eerste grotere uitbreidingen van Loon op Zand vonden plaats in de jaren '50. Het dorp breidde zich richting het noorden uit ter hoogte van de planlocatie. In de jaren '70 en '80 vonden grotere uitbreidingen plaats in de vorm van stempelbouw en woonerven. Het historisch lint is anno 2021 nog steeds duidelijk te herkennen. De uitbreidingswijken hebben weinig samenhang met de historische structuren van de kern Loon op Zand. Enkele andere behouden elementen van (cultuur)historisch belang zijn onder andere het Witte Kasteel en de Sint-Jans Onthoofdingskerk.



Figuur 3.1: Historische kaart omstreeks 1900, locatie rood omlijnd



Figuur 3.2: Topografische kaart heden, locatie rood omlijnd

3.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied aan de Van Rijckevorselstraat is gelegen aan de noordzijde van de kern van Loon op Zand. De locatie ligt in het midden van een woonwijk die gebouwd is als uitbreiding in de jaren '50. De wijk kent veel verharding en heeft weinig openbaar groen, maar ligt op een korte afstand van nationaal park De Loonse en Drunense duinen. De Van Salm-Salmstraat begrensd de planlocatie aan de noordzijde en maakt onderdeel uit van de groene hoofdstructuur van de kern Loon op Zand.

Het gaat om een herontwikkeling van een deel van de bestaande woonwijk. Momenteel staan er 26 grondgebonden rijwoningen en bevindt zich binnen het bouwblok een volkstuinencomplex en postduivenvereniging.

Aan de west- en zuidzijde grenst het plangebied aan de achtertuinen van woningen. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Van Salm-Salmstraat en in het oosten door de Van Rijckevorselstraat. De Van Rijckevorselstraat is een eenrichtingsweg.

De woningen in de omgeving van de locatie bestaan overwegend uit rijwoningen en twee-onder-een-kap-woningen, in 1 à 2 bouwlagen met kap.



Figuur 3.3: Van Rijckevorselstraat, kijkrichting zuidoosten



Figuur 3.4: Van Salm-Salmstraat, noordrand plangebied



Figuur 3.5: Volkstuinenvereniging de Hooge Waai, kijkrichting noorden



Figuur 3.6: Postduivenvereniging De Luchtboog, kijkrichting noorden

4 Planontwikkeling

4.1 Huidige situatie

Het plangebied bevindt zich tussen de Van Rijckevorselstraat, Van Salm-Salmstraat, Willibrordusstraat en de Gerlachusstraat. Op de locatie zijn nu 26 grondgebonden rijwoningen aanwezig met daarachter een binnenterrein dat in gebruik is genomen als volkstuinencomplex en postduivenvereniging.

De bomenstructuur van de Van Salm-Salmstraat maakt onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur van de kern Loon op Zand. In tegenstelling tot de Van Salm-Salmstraat heeft de Van Rijckevorselstraat een stenig karakter en wordt het straatbeeld gedomineerd door parkeerplaatsen.

De huidige woningen in het plangebied zijn verouderd en binnen de gemeente Loon op Zand is er een behoefte aan gelijkvloerse en levensloopbestendige woningen.

De locatie leent zich goed voor een herontwikkeling met woningen:

- Aan alle zijden wordt de locatie ingesloten door bestaande woningen, de locatie is dus al omgeven door woonfuncties;
- De locatie is heel goed te ontsluiten via het bestaande wegennet (Van Rijckevorselstraat, Van Salm-Salmstraat en Willibrordusstraat);
- Door het verplaatsen van de volkstuinenvereniging en de postduivenvereniging is er ruimte om een deel van de parkeerbehoefte op te lossen binnen het bouwblok en een kwaliteitsimpuls te geven aan de omgeving door het toevoegen van nieuw openbaar groen;

De locatie biedt vanwege haar omvang en ligging de mogelijkheid een groener woongebied te ontwikkelen waarbij het woningaanbod inspeelt op de specifieke woningbehoefte aan kleine en betaalbare woningen in de gemeente Loon op Zand.



Figuur 4.1: Huidige situatie, schaalloos, locatie zwart omlijnd

4.2 Toekomstige situatie

Doordat het volkstuintencomplex en de postduivenvereniging op deze locatie zullen verdwijnen biedt dit meer ruimte en kansen voor een andere opzet van het bouwblok. In het stedenbouwkundig plan worden er nieuwe groene ruimtes en nieuwe woningtypologieën geïntroduceerd.

Introduceren gelijkvloerse woningen en appartementen

Het voornemen is om het bestaande woningaanbod aan te passen aan de huidige en toekomstige woningbehoefte. De bestaande woningen aan de Van Rijckevorselstraat zullen plaats maken voor 19 nieuwe nul trede-woningen. Van deze gelijkvloerse woningen staan 6 woningen georiënteerd op de Van Rijckevorselstraat en 13 woningen aan een nieuw hof dat wordt geïntroduceerd aan de zuidkant van het plangebied. Aan de Van Salm-Salmstraat zullen de bestaande woningen plaats maken voor een nieuw appartementengebouw met 31 appartementen verdeeld over 3 bouwlagen.

Nieuw hof aan de Van Rijckevorselstraat

Doordat het volkstuintencomplex en de postduivenvereniging op deze locatie zullen verdwijnen biedt de diepte van het bouwblok meer ruimte en kansen voor een andere stedenbouwkundige opzet. Door het introduceren van een nieuwe groene ruimte in de vorm van een hof zorgt dit voor een onderbreking van de continuïteit in de Van Rijckevorselstraat en een meer speelse opzet waarbij direct aan het nieuwe groene hof kan worden gewoond.

Nieuwe groene ruimte aan de Van Salm-Salmstraat

Door de rooilijn van het nieuwe appartementengebouw naar het zuiden te verleggen ten opzichte van de huidige situatie opent zich hier een nieuwe, groene ruimte. Hierdoor wordt de bestaande hoofdgroenstructuur aan de Van Salm-Salmstraat versterkt.

Verplaatsen parkeren naar binnenterrein en vergroening Van Rijckevorselstraat.

Doordat er ruimte is vrijgekomen binnen het bouwblok kan deze ruimte benut worden om te voorzien in de parkeerbehoefte die als gevolg van de toename van het aantal woningen groter zal worden. Enkele parkeerplaatsen aan de Van Rijckevorselstraat kunnen worden verplaatst op het binnenterrein. Zo ontstaat er meer ruimte voor openbaar groen aan de Van Rijckevorselstraat.



Figuur 4.2: Stedenbouwkundig plan, indicatief en schaalloos

4.3 Het plan in onderdelen

Woningbouwprogramma

Het plan beoogt een gevarieerde woonontwikkeling met in totaal 50 sociale huurwoningen.

Vanuit het gemeentelijk beleid in de woonvisie “Duurzaam, gevarieerd en betaalbaar wonen in de gemeente Loon op Zand 2016-2025” is aangegeven in te willen spelen op het voorkomen van krimp en de toename van het aantal kleine en oudere huishoudens. De beoogde ontwikkeling speelt in op de behoefte aan kleinere huishoudens en gelijkvloerse woningen.

De woningdifferentiatie is als volgt:

- 19 geschakelde grondgebonden levensloopbestendige woningen;
- 31 appartementen (ca. 55m² bvo - ca. 75m² gbo).

Groen

Het plan kent drie groene ruimtes: Een nieuw groen hof aan de Van Rijckevorselstraat, een groene ruimte aan de Van Salm-Salmstraat en een groen binnenterrein. In deze nieuwe groene ruimtes is tevens ruimte voor waterberging.

Het nieuwe groen aan de van Rijckevorselstraat en de Van Salm-Salmstraat zorgen samen voor een kwaliteitsimpuls van de openbare ruimte, ook voor bestaande omliggende woningen. Door een deel van de parkeerfunctie in de Van Rijckevorselstraat te verplaatsen naar het binnenterrein komt er meer ruimte vrij in de straat voor een groene inrichting.

Ontsluiting

Door de nabije ligging van de Midden-Brabantweg, die te bereiken is via de Hoge Steenweg en de Van Salm-Salmstraat, is de locatie goed bereikbaar.

Het plangebied zelf is direct ontsloten door de ligging aan de Van Rijckevorselstraat, de Van Salm-Salmstraat en de Willibrordusstraat. De parkeerplaatsen op het binnenterrein en de parkeerplaatsen achter het hof zijn bereikbaar vanaf de toegangen aan de Van Rijckevorselstraat. Voor de doorgang op het binnenterrein geldt een eenrichtingsprincipe. Het verkeer kan via de Van Rijckevorselstraat het binnenterrein op rijden, en het binnenterrein verlaten via de uitgang naar de Willibrordusstraat.



Figuur 4.3: Groen in het plan (indicatief)

Verkeer

Bij het berekenen van de verkeersgeneratie wordt uitgegaan van het gemiddelde van de bandbreedte van de verkeersgeneratie en parkeerkencijfers zoals opgenomen in de CROW (ASVV, publicatie 381). Daarbij geldt voor deze locatie het uitgangspunt 'matig stedelijk' en 'rest bebouwde kom'.

Met de voorgenomen ontwikkeling van 50 woningen neemt de verkeersgeneratie toe.

In onderstaande tabel is het aantal verkeersbewegingen in de huidige situatie alsmede het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe woonontwikkeling berekend.

	Verkeersgeneratie per woning	aantal woningen	Verkeersgeneratie totaal
Rijwoningen (huurhuis, sociale huur)	4,9	26	127,4
Totaal aantal verkeersbewegingen bestaande situatie		26	127,4 (=127)

	Verkeersgeneratie per woning	aantal woningen	Verkeersgeneratie totaal
Nul trede-woningen (huurhuis, sociale huur)	4,9	19	93,1
Appartementen (huur, etage, midden/goedkoop)	3,6	31	111,6
Totaal aantal verkeersbewegingen als gevolg van de 50 woningen		50	204,7 (=205)

Als gevolg van het plan neemt het aantal verkeersbewegingen dus met circa 78 toe.
Dit aantal is beperkt en kan via de bestaande straten goed worden afgewikkeld.

Parkeren

In onderstaande tabel is weergegeven met welke parkeeraantallen er voor de nieuwe woningen rekening gehouden dient te worden. Bij het berekenen van de aantallen parkeerplaatsen wordt uitgegaan van het parkeerbeleidsplan van de gemeente Loon op Zand. Daarbij is voor deze locatie als uitgangspunt genomen 'Woning klein 2, 50-75m2 GBO', 'matig stedelijk' en 'rest bebouwde kom Loon op Zand'.

	Parkeernorm incl. 0,3 pp bezoekers	aantal woningen	pp benodigd
Woning klein 2 , 50 - 75m2 GBO	1,3	50	65
Totaal pp voor woningen		50	65

In de toekomstige situatie wordt een groot deel van het parkeren gecentreerd op het binnenterrein van het bouwblok. Hierdoor wordt de parkeerdruk in de straten verlaagd en kan het beoogde groene beeld in het plan gerealiseerd worden. Op dit binnenterrein worden 36 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiervan zijn 2 parkeerplaatsen gereserveerd worden voor minder validen.

Aan de zuidzijde van het plangebied wordt tevens een binnenruimte achter het hof benut voor parkeren voor de woningen aan het hof. Op dit binnenterrein worden 14 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Vanwege het 30 km/h regime van de Van Salm-Salmstraat is het toegestaan om op de rijbaan te parkeren. De Van Salm-Salmstraat staat dit met een breedte van ca. 6,0 meter ook toe. In de huidige situatie zijn er 8 opstelplaatsen voor auto's op de rijbaan beschikbaar. In de toekomstige situatie worden hier 4 opstelplaatsen aan toegevoegd en zorgt dit voor een totaal aan 12 langsparkerplaatsen aan de Van Salm-Salmstraat.

Ten slotte zullen er in de Van Rijckevorselstraat ca. 13 langs parkeerplaatsen gerealiseerd worden.

In totaal zijn er in het plan $36+14+12+13= 75$ parkeerplaatsen opgenomen.

Geconcludeerd kan worden dat er aan de behoefte van 65 parkeerplaatsen ruim voldaan wordt.

Er worden 10 parkeerplaatsen extra gerealiseerd ten opzichte van de 65 parkeerplaatsen die conform de gemeentelijke parkeernormen benodigd zijn voor de planontwikkeling met 50 sociale huurwoningen.



Figuur 4.4: Parkeerplaatsen in het plan, totaal ca. 75 parkeerplaatsen

	Parkeren op het binnenterrein achter het hof (14 pp)		Langsparkeren aan de Van Salm-Salmstraat (12 pp)
	Parkeren op het binnenterrein (36 pp)		Langsparkeren aan de Van Rijckevorselstraat (ca.13 pp)

Beeldkwaliteit

Het plan kent een eigen sfeer en beleving van wonen. Tegelijkertijd dient het plan zich als vanzelfsprekend te voegen in de ruimtelijke karakteristiek van Loon op Zand, met een dorpse schaal.

Het plangebied is in principe welstandsvrij. Om de beeldkwaliteit, mede in relatie tot de dorpse schaal, vast te leggen zijn beknopte uitgangspunten voor de beeldkwaliteit en architectuur opgesteld:

Gelijkvloerse woningen

- Voorkanten van woningen worden gericht op de Van Rijckevorselstraat en het hof;
- De kapvorm dient eenvoudig en traditioneel van opzet te zijn;
- De materialisatie dient een dorpse uitstraling te hebben die past bij het karakter van Loon op Zand;
- In beginsel zijn dat gebakken stenen, houten kozijnen en keramische dakpannen;
- Andere materialen kunnen worden toegepast als de architectuur daarom vraagt.

Appartementen

- De materialisatie van het appartementengebouw dient aan te sluiten op die van de grondgebonden woningen in het plan;
- In de architectuur dient gezocht te worden naar een schaalverkleining door opdeling. Hierin kunnen bijvoorbeeld de balkons een grote rol spelen. Ook kan gedacht worden aan een terugliggende verdieping.

Energie en duurzaamheid

Het is de ambitie om de woningen zoveel mogelijk energie-neutraal te realiseren. Alle woningen zullen worden gebouwd zonder gasaansluiting.



Figuur 4.7: Referenties nul trede-woningen en wonen aan een hof



Figuur 4.8: Impressie appartementengebouw

5 Onderzoek en verantwoording

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plan SalmRijck te Loon op Zand is onderzoek verricht naar diverse ruimtelijk relevante aspecten. Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op een gebied van ca. 1.0 ha. De onderzoeken zijn verwoord in een aantal deelrapporten die als losse bijlagen bij dit bestemmingsplan zijn gevoegd. In dit hoofdstuk worden de betreffende rapporten beknopt samengevat.

5.1 Cultuurhistorie en Archeologie

5.1.1 Cultuurhistorie

Landelijk beleid

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 belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken en om de aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren te halen. Men is hiermee verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

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 onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons 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 die naar verwachting in 2021 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

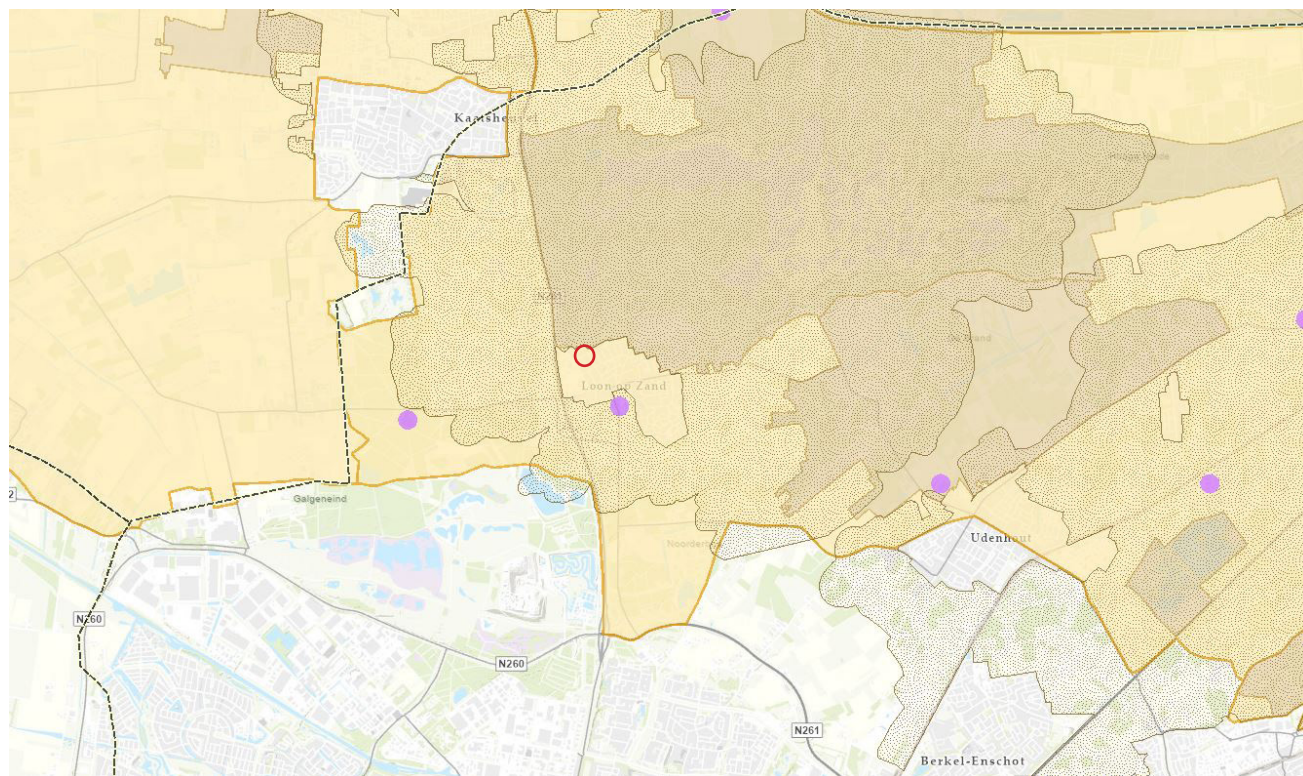
Beleid provincie Noord-Brabant

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 aangeven.

Op de CHW van de provincie Noord Brabant is de locatie aangewezen als Meierij. De Meierij bestaat uit verschillende dekzandruggen, beekdalen en dekzandvlaktes. Over grote oppervlakten ligt Brabants leem in de ondergrond. Aan de noordkant wordt het gebied begrensd door de grote en brede oost-west lopende dekzandrug tussen Oss en Waalwijk. Het water van de beken (Essche Stroom, Beerze, Dommel en Aa) stroomt in de richting van 's-Hertogenbosch, waar een doorgang in de dekzandrug aanwezig is. In het verleden leidde deze situatie hier en daar tot problemen met de waterafvoer, waardoor natte broekgebieden, vennen en kleine veengebieden ontstonden. De Meierij wordt gekenmerkt door een kleinschalig mozaïek van oude en jonge ontginningslandschappen en woeste gronden. Vanouds waren de randen van de beekdalen en de dekzandruggen de meest geschikte plek voor bewoning. De beekdalen zelf en de uitgestrekte broekgebieden waren te nat om te wonen of om akkerbouw te bedrijven. Deze terreinen werden gebruikt als weide, hooiland of hakhout. Op de hogere delen van het bevonden zich vroeger uitgestrekte heidevelden, bossen en stuifzanden. Door overbeweiding ontstonden op enkele plekken stuifzanden (bijvoorbeeld de Loonse en Drunense duinen). Een en ander had tot gevolg dat het agrarische landschap over het algemeen heel kleinschalig was. De beekdalen waren heel besloten. De percelen waren er klein en vrijwel allemaal omgeven door opgaande beplanting.

De oude akkercomplexen waren wat grotere, open ruimten in deze besloten wereld. De heidevelden vormden hiermee een groot contrast: dit waren zeer grote, open gebieden. Een van de beeldbepalende aspecten van de Meierij is de populierenteelt, aanvankelijk vooral in de vorm van weg- of perceelrandbeplanting, later ook in de vorm van populierenbosjes. In de Meierij zijn verschillende kastelen, abdijen en kloosters gebouwd. Enkele middeleeuwse kastelen zijn bewaard gebleven. Nog veel rijker is het gebied aan landgoederen, buitenplaatsen en statige villa's, vooral in de omgeving van 's-Hertogenbosch. Een voorbeeld van een oud landgoed is 't Veldersbosch bij Boxtel. De landgoederen en buitenplaatsen uit de negentiende en twintigste eeuw liggen vaak op vroegere heidevelden die hun functie voor de boeren verloren hadden door de komst van kunstmest. Tussen Boxtel en Vught liggen verschillende van deze jonge landgoederen en buitenplaatsen, zoals Dommeloord (ook wel Wilhelminapark genoemd), De Oude Hondsborg, Sparrenrijk, Beukenhorst, Halsche Barrier en De Eikenhorst. In de negentiende en twintigste eeuw zijn veel van de 'woeste gronden', de heidevelden en de broekgebieden, omgezet in landbouwgrond. Nieuwe boerderijen werden gebouwd op plaatsen die tot dan onbewoond waren geweest. In de jonge heideontginningen is een rationele verkaveling en ontwatering gerealiseerd. De Meierij wordt gekarakteriseerd door veel kleine dorpen, met ieder hun eigen karakter en relatie met het landschap. Ook zijn een aantal plattelandsdorpen uitgegroeid tot middelgrote steden of industriekernen, zoals Veghel en Schijndel. De grote stedelijke gebieden van 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Tilburg zijn met elkaar verbonden door een netwerk van snelwegen, provinciale wegen, kanalen en spoorlijnen. Door de achteruitgang van de populierenteelt en de introductie van het prikkeldraad, waardoor de perceelrandbegroeiing zijn functie als veekering verloor, is de kleinschaligheid van de beekdalen op veel plaatsen verloren gegaan. Dit proces werd versterkt door de uitvoering van ruilverkavelingen in de tweede helft van de twintigste eeuw. Hierdoor zijn de markante verschillen tussen de hoge zandgronden, de oude cultuurgebieden en de beekdalen voor een deel verloren gegaan.

De bewoningsgeschiedenis en de inrichting van het gebied zijn in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Twee andere aspecten die het landschap van de Meierij kenmerken zijn de landgoederen en buitenplaatsen en de populierenteelt.



Figuur 5.1: Cultuurhistorische Waardenkaart Noord Brabant, locatie rood omcirkeld



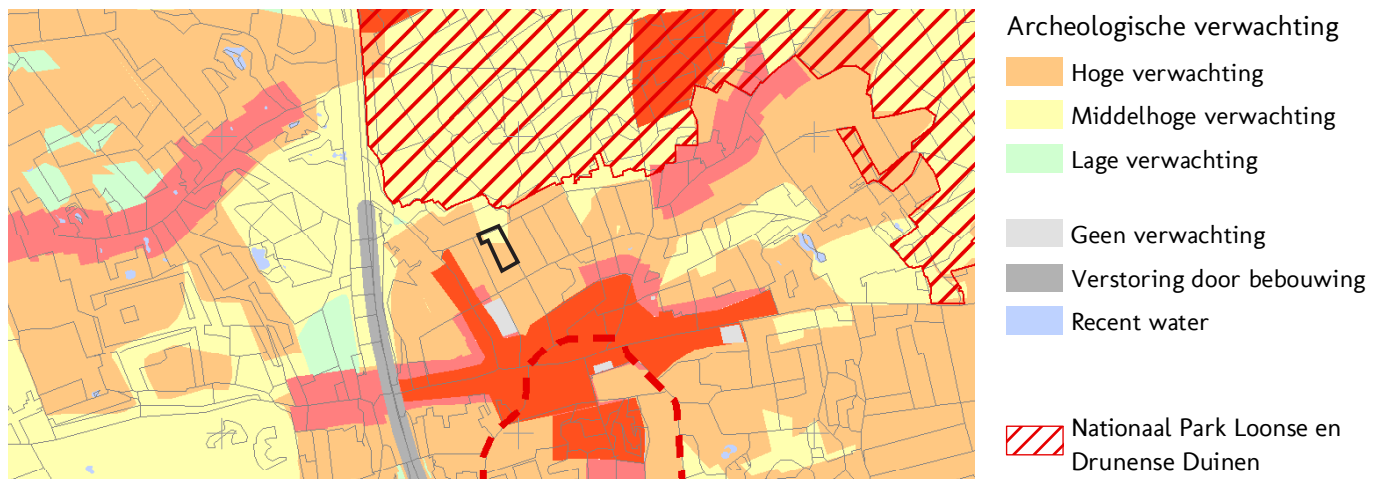
5.1.2 Archeologie

Landelijk beleid

In het landelijk beleid betreffende archeologie is het bewaren van archeologische waarden in situ (in de bodem) het uitgangspunt. Nederland heeft namelijk in 1992 het Verdrag van Valletta/Malta getekend waarin behoud van archeologische waarden in situ voorop staat. Met de Wijzigingswet (Wamz 2007) op o.a. de Monumentenwet 1988 is dit in Nederland van kracht geworden. Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet (1-7-2016). Sindsdien is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale Erfgoedwet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld, die naar verwachting in 2021 in werking zal treden. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd.

Beleid gemeente Loon op Zand

De gemeente Loon op Zand heeft zelf invulling gegeven aan de Wamz 2007 door als gemeente zelf een archeologische waarden- en verwachtingenkaart op te laten stellen. De gemeente Loon op Zand heeft in maart 2020 een archeologische waarden- en verwachtingenkaart opgesteld, waarop de relevante archeologische en de cultuurhistorische waarden op lokaal niveau zijn aangegeven. De locatie is aangeduid met een hoge, en middelhoge archeologische verwachtingswaarde.



Figuur 5.1: Archeologische waarden- en verwachtingenkaart gemeente Loon op Zand, locatie zwart omljnd

Onderzoek

Door BAAC is een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn vervat in het rapport 'Plangebied SalmRijck te Loon op Zand Archeologisch bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek (verkenkende fase), BAAC, rapport V-21.0238/V-22.0100, maart 2022.' Aanleiding voor het onderzoek is het plan nieuwe woningen te realiseren.

Bureauonderzoek

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied is gelegen in een gebied met dekzandruggen, met hoge zwarte enkeerdbodems, veldpodzolbodems en/of lage landduinen (stuifzand). Op basis van historische kaarten is vastgesteld dat het plangebied in de nieuwe tijd tot aan de bouw van de huidige huizen onbebouwd was. In en na de Tweede Wereldoorlog bevond zich in het plangebied een begraafplaats met 75 overleden soldaten.

Op basis van het bureauonderzoek geldt voor het bebouwde deel van plangebied een lage tot middelhoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten uit de periode van het laat-paleolithicum tot en met de late middeleeuwen en een lage verwachting op het aantreffen van archeologische resten uit de nieuwe tijd (complextypen: nederzetting, begravingen). Voor het onbebouwde deel van het plangebied geldt een middelhoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten uit het laat-paleolithicum tot en met het vroeg-neolithicum (complextype: jacht-/verzamelaarskampement). Voor het onbebouwde deel van het plangebied geldt een hoge verwachting voor archeologische resten uit het midden-neolithicum tot en met de middeleeuwen (complextypen: nederzetting, begravingen). Voor het onbebouwde deel van het plangebied geldt een lage verwachting voor archeologische resten uit de nieuwe tijd.

Veldonderzoek

Uit het veldonderzoek blijkt dat binnen het plangebied een circa 1,1 m dik plaggendek voorkomt met lokaal een oude akkerlaag en vrijwel intacte ondergrond. Dit betekent dat sporen van eventuele landbouwnederzettingen bewaard zijn gebleven. Gezien het voorkomen van een podzol-B horizont kunnen ook resten van kampementen van jager-verzamelaars bewaard zijn gebleven. In de zone waar de bovengrond direct in de C-horizont overgaat (rondom de boringen 2, 8 en 9) zullen geen oppervlakkige sporen van tijdelijke kampementen meer aanwezig zijn. Sporen van nederzettingen reiken meestal dieper en zijn zeker wel te verwachten. Ook onder de bestaande bebouwing kunnen gezien de dikte van het plaggendek en de verstoringsdiepte van de bebouwing (0,8 à 1,25 m -mv) archeologische waarden bewaard zijn gebleven.

Op basis van de resultaten van het veldonderzoek is de kans op het aantreffen van archeologische waarden uit de periode laat-neolithicum-volle middeleeuwen hoog. Vanaf de late middeleeuwen is vermoedelijk een begin gemaakt met het periodiek opbrengen van plaggen ten behoeve van akkerbouw. Het plangebied zal in de late middeleeuwen en nieuwe tijd niet bewoond zijn geweest. Mogelijk dat nog sporen van begravingen uit de Tweede Wereldoorlog bewaard zijn gebleven.

De verwachting op het aantreffen van resten uit het laat-paleolithicum tot midden-neolithicum is middelhoog. BAAC adviseert om bij bodemversturende activiteiten die dieper reiken dan 0,8 m -mv een vervolgonderzoek door middel van een proefsleuvenonderzoek uit te laten voeren.

Conclusie

Indien minder diep wordt gegraven dan 0,8 m -mv is vervolgonderzoek niet noodzakelijk. Het potentieel archeologisch niveau blijft hierbij dankzij een circa 30 cm dikke bufferlaag beschermd. De sloop van de bestaande bebouwing kan tot het maaiveld worden uitgevoerd.

Indien bij de te realiseren nieuwbouw dieper dan 0,8 m -mv wordt gegraven of op staal wordt gefundeerd adviseert BAAC voorafgaand aan het grondwerk een proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Hierbij kunnen tevens (diepere) funderingen gesloopt worden. Er zal een proefsleuvenonderzoek worden uitgevoerd.

Bovenstaand advies dient voorgelegd te worden door de bevoegde overheid (gemeente Loon op Zand) in het kader van de vergunningsaanvraag en vormt de basis voor het selectiebesluit van de gemeente. Dit betekent niet dat reeds gestart kan worden met bodemversturende activiteiten of de daarop voorbereidende activiteiten.

Hoewel getracht is een zo gefundeerd mogelijk advies te geven op grond van de gebruikte onderzoeksmethoden, kan de aanwezigheid van archeologische sporen of resten nooit volledig worden uitgesloten in de gebieden waarvoor geen vervolgonderzoek wordt aanbevolen. In dit geval tot 0,8 m -mv. Er wordt geadviseerd dat bij bodemversturende activiteiten men alert dient te zijn op de aanwezigheid van archeologische waarden (zoals vondstmateriaal en grondsporen). Bij het aantreffen van deze waarden dient men hiervan melding te maken bij de minister (in de praktijk de RCE) conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet 2016.

5.2 Bodem

Door Verhoeven Milieutechniek is voor het plangebied een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. (Historisch onderzoek en locatiebezoek (fase 1), Verhoeven Milieutechniek B.V. referentie B21.8176/OFF-03/HD met datum 3 mei 2021. De aanleiding voor uitvoering van de onderzoeken wordt gevormd door de voorgenomen sloop en herontwikkeling ter plaatse.

Het doel van het milieuhygiënische vooronderzoek (fase 1) is het achterhalen van eventuele bodembedreigende activiteiten op of nabij de onderzoekslocatie, die mogelijk tot een bodemverontreiniging hebben geleid.

De milieuhygiënische en milieutechnische onderzoeken hebben uiteindelijk tot doel de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (inclusief PFAS en asbest) en eventuele overige materialen op de onderzoekslocatie te actualiseren c.q. vast te stellen vóór (fase 2) en na (fase 3) de sloop.

Historisch onderzoek

Uit de beschikbare historische informatie en het locatiebezoek kunnen samenvattend de volgende zaken worden aangegeven:

- De woningen aan de van Rijckevorselstraat zijn gebouwd in de periode 1953-1959. De geschakelde woningen aan de van Salm-Salmstraat en de hoek van de van Rijckevorselstraat zijn gebouwd in 1965. Het verenigingsgebouw aan de Willibrordusstraat 68 is gebouwd omstreeks 1977;

- In de loop van de tijd zijn achter de bestaande woningen diverse schuurtjes/opslagruimtes bijgebouwd.
- Plaatselijk is sprake (geweest) van asbesthoudende dakbedekking met/zonder afwatering;
- Doordat er centraal op de locatie volkstuinen aanwezig zijn is de aanwezigheid van OCB in de teeltlaag een aandachtspunt;
- In het diepe grondwater direct ten westen van de onderzoekslocatie is sprake van een grondwaterverontreiniging met VOCl. De verontreiniging strekt zich aan de noordwestzijde uit over de onderzoekslocatie (van Salm-Salmstraat 14) en wordt aangetroffen op een diepte van 20 tot circa 40 m-mv. Aangezien sprake is van een diepe grondwaterverontreiniging, wordt deze niet relevant geacht voor voorliggende ontwikkeling en uit te voeren onderzoeken;
- Ter plaatse van de locatie is geen sprake van (gedempte) sloten;
- Ter plaatse van de Van Rijckevorselstraat 48 zou een voormalige particuliere schietbaan aanwezig zijn (geweest) en aan de Van Rijckevorselstraat 36 een rijwielenonderdelenfabriek. Bij de opdrachtgever en de gemeente en/of Omgevingsdienst zijn hiervan geen gegevens bekend en geen milieuvergunningen aangeleverd. Tijdens het locatiebezoek zijn de genoemde bedrijfsactiviteiten niet waargenomen. Op basis hiervan en aangezien sprake is van een woonwijk wordt ervan uitgegaan dat dergelijke activiteiten niet van toepassing zijn (geweest);
- Ter plaatse van de locatie is geen sprake van onder- en/of bovengrondse opslagtanks en/of overige bodembedreigende activiteiten.

PFAS

Op 8 juli 2019 heeft de Staatssecretaris van Infrastructuur en Waterstaat het tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie van toepassing verklaard. Dit handelingskader en de directe ingangstermijn hiervan heeft de markt niet voorzien, maar heeft gevolgen voor de acceptatie van grond en baggerspecie bij grondbanken en verwerkers. Dus zodra er grond van de locatie moet worden afgevoerd en elders toegepast, dient onderzoek plaats te vinden naar PFAS (28 parameters) en/of GenX. GenX betreft geen verdachte parameter voor deze regio. Op basis van de bodemkwaliteitskaart PFAS voor deelnemende gemeenten in Noord-Brabant (d.d. 28 oktober 2020) is de onderzoekslocatie gelegen in zone 3. De boven- en ondergrond voldoen aan de maximale waarden voor Landbouw/natuur.

Conclusie

Op basis van de beschikbare informatie is voor fase 2 de onderzoekslocatie de hypothese gesteld van een verdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van een bodem- en asbestverontreiniging. Hier betreft het mogelijk voorkomen van OCB en PFAS een aandachtspunt.

Onderzoek fase 2 (voor sloop)

Door Verhoeven Milieutechniek zijn voor het plangebied diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn vervat in het rapport 'Diverse (bodem)onderzoeken, fase 2 voor sloop, Verhoeven Milieutechniek B.V., referentie B21.8176, versie 01, 23 juni 2021'.

Het doel van de onderzoeken is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (inclusief PFAS en asbest) en eventuele overige materialen (zoals mogelijke puinfunderingen etc.) op de onderzoekslocatie te actualiseren c.q. vast te stellen vóór de sloop (fase 2).

Conclusie

Voor de algemene kwaliteit van de onderzoekslocatie werd de hypothese gesteld van een verdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van een bodemverontreiniging. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de gestelde verdachte hypothese verworpen, aangezien in de grond maximaal licht verhoogde gehalten voor diverse zware metalen zijn aangetoond.

Aangezien het grondwater zich dieper dan 5,0 m-mv bevindt, is grondwateronderzoek conform NEN 5740/A1 niet noodzakelijk en achterwege gelaten. In de teeltlaag zijn geen noemenswaardige verontreinigingen voor OCB aangetoond, aangezien maximaal een licht verhoogd gehalte voor HCB is aangetoond. De aangetoonde verhoogde gehalten betreffen overschrijdingen van de betreffende achtergrondwaarden. Aangezien de (gestandaardiseerde) meetwaarden de indexwaarde van 0,5 en de interventiewaarde niet overschrijden, zijn geen vervolgstappen noodzakelijk in het kader van de Wbb.

Onderzoek fase 3 (na sloop)

Het aanvullend onderzoek fase 3 wordt na de sloop van de woningen uitgevoerd. De sloop van de bestaande bebouwing zal naar verwachting plaatsvinden in het voorjaar van 2022.

Voorwaardelijke verplichting bodem

De gronden ter plaatse van de bestemming 'Wonen' mogen pas worden bebouwd en in gebruik worden genomen nadat er een bodemonderzoek is verricht naar eventuele bodemverontreinigingen en er is aangetoond dat er vanuit het aspect bodem geen bezwaren zijn tegen de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Milieu

5.3.1 Flora en Fauna

In het kader van de natuurwetgeving dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden, te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie. Het plangebied ligt buiten de invloedssfeer van beschermde (natuur)gebieden zoals het NNB (Natuur Netwerk Noord-Brabant, de voormalige Ecologische Hoofdstructuur) of een Natura-2000 gebied.

Faunaconsult heeft voor het te ontwikkelen gebied een Flora- en fauna inspectie uitgevoerd. De resultaten zijn vervat in het rapport Flora- en fauna-inspectie woningen van Rijckevorselstraat e.o. te Loon op Zand (Faunaconsult, 25 maart 2019).

Op 20 maart 2019 heeft Faunaconsult het onderzoeksgebied en de directe omgeving bezocht. Daarbij werden de aanwezige biotopen beoordeeld op hun geschiktheid als habitat voor beschermde diersoorten en beschermde planten. Het plangebied werd geïnspecteerd op de aanwezigheid van beschermde planten, vogelnesten en voortplantingsplaatsen en rustplaatsen van beschermde dieren. De onderste rij dakpannen en de gevelpannen van elk woningtype zijn met behulp van een ladder en zaklamp geïnspecteerd.

Aan de hand van relevante (verspreidings)literatuur en de waarnemingsoverzichten op www.ravon.nl/tijdschrift, www.verspreidingsatlas.nl, www.floron.nl, www.sovon.nl en www.zoogdiervereniging.nl is vervolgens ingeschat welke beschermde soorten mogelijk in het plangebied voorkomen.

Verkennd onderzoek

Soorten

Er wordt in het kader van de Wnb nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de beoogde ingreep opzettelijk worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dat dieren opzettelijk worden verontrust, verjaagd of gedood.

Verder is er gekeken of er invloeden zijn die leiden tot een verminderde geschiktheid als foerageergebied waarbij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook vaste rust- en verblijfplaatsen niet langer kunnen functioneren.

Flora

Er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde soorten aangetroffen. Deze soorten zijn ook niet te verwachten. Om deze redenen zullen er door de voorgenomen plannen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van deze soortgroep en zijn er, naast de zorgplicht, vanuit de Wnb geen verdere verplichtingen.

Vogels

In de daken van alle woningen broeden mogelijk jaarlijks huismussen. Nesten van de huismus zijn jaarrond beschermd. Voordat de daken worden gerenoveerd of de woningen gesloopt, dient daarom eerst het voorkomen van huismusnesten conform Kennisdocument Huismus (BIJ12, 2017b) te worden onderzocht.

Daarnaast broeden in de daken van veel woningen mogelijk jaarlijks gierzwaluwen. Omdat gierzwaluwnesten jaarrond beschermd zijn, dient hun voorkomen conform het Kennisdocument Gierzwaluw (BIJ12, 2017c) nader te worden onderzocht.

Jansen & Jansen Groenadviesbureau heeft naar aanleiding van de bevindingen van de Flora- en fauna inspectie een vervolgonderzoek huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen uitgevoerd en wordt later in dit hoofdstuk behandeld.

Grondgebonden zoogdieren

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in Noord-Brabant een vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud (Provinciale staten van Noord-Brabant, 2016).

Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen.

Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Vleermuizen

De meeste woningen bevatten mogelijk vleermuisverblijven. Het renoveren of slopen van deze woningen kan daarom leiden tot verstoring of vernietiging van vleermuizen en hun verblijven. Omdat alle vleermuissoorten streng zijn beschermd, dient het voorkomen van dergelijke verblijven conform het vleermuisprotocol (Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus en Zoogdiervereniging, 2017) te worden onderzocht.

Conclusie

In onderstaande punten wordt de eindconclusie weergegeven:

- nader onderzoek naar huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen is noodzakelijk;
- indien blijkt dat er huismusnesten, gierzwaluwnesten of vleermuisverblijven aanwezig zijn, dient de functionaliteit daarvan te worden gewaarborgd;
- voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft;
- de omschreven werkwijzen met betrekking tot zowel de zorgplicht als ten aanzien van vogels dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen;

Checklist natuurvriendelijke maatregelen

Bij het ontwerp van de nieuwe woningen wordt geadviseerd gebruik te maken van de checklist natuurvriendelijke maatregelen aan gebouwen van de Vogelbescherming.

Erfbeplanting

Indien er nieuwe erfbeplanting is gepland, wordt geadviseerd deze met inheemse en streekeigen soorten bomen en struiken te realiseren. Bij de uitwerking van het nog op te stellen inrichtingsplan en groenplan zal dit advies worden meegenomen.

Nader onderzoek huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen

Uit de eerder door Faunaconsult uitgevoerde Flora- en fauna-inspectie is gebleken dat het noodzakelijk is om een nader onderzoek te laten plaatsvinden naar de aanwezigheid van huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen in het plangebied.

Jansen & Jansen Groenadviesbureau heeft naar aanleiding van de bevindingen van de Flora- en fauna inspectie een vervolgonderzoek huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen uitgevoerd.

De resultaten zijn vervat in het rapport vervolgonderzoek huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen (Jansen & Jansen Groenadviesbureau, versie 1.0, 2 oktober 2019).

Het vervolgonderzoek heeft als doel in beeld te brengen welke beschermde functies van vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen aanwezig zijn in het plangebied. Daarnaast dient het onderzoek inzichtelijk te maken of de voorgenomen ingreep tot overtreding van verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming, met betrekking tot de genoemde soorten leidt. Ten slotte wordt aangekaart welke eventuele vervolg stappen noodzakelijk zijn om de voorgenomen werkzaamheden uit te voeren binnen de kaders van de Wet natuurbescherming.

Resultaten nader onderzoek huismus

In totaal zijn er 9 verblijfplaatsen van huismussen aangetroffen in woningen behorend tot het plangebied.

Door het uitvoeren van de voorgenomen plannen zullen deze verblijfplaatsen, ten minste tijdelijk, verloren gaan.

De voorgenomen werkzaamheden hebben enkel invloed op verblijfplaatsen van huismussen.

De overige onderdelen (o.a. foerageergebied en schuilplekken) die de omgeving van het plangebied geschikt maken als leefgebied voor huismussen, ondervinden geen invloed van de werkzaamheden.

Doordat de voorgenomen ingreep slechts invloed heeft op een beperkt aantal verblijfplaatsen, omdat de overige onderdelen van het leefgebied (o.a. foerageergebied en schuilplekken) intact blijven en omdat er voldoende alternatieve verblijfplaatsen zijn, zal deze opzichzelfstaande ingreep geen negatieve gevolgen hebben op de gunstige staat van instandhouding van de lokale populatie huismussen. In de nabije toekomst zullen echter, naar verwachting nog vergelijkbare ingrepen worden uitgevoerd bij omliggende gebouwen.

Deze optelsom aan ingrepen kan er voorzorgen dat de gunstige staat van instandhouding van de lokale populatie huismussen op termijn negatief wordt. Om dit te voorkomen zijn compenserende maatregelen noodzakelijk.

Om te voorkomen dat individuele huismussen schade zullen ondervinden van de voorgenomen werkzaamheden zijn mitigerende maatregelen nodig. Als goede mitigerende- en compenserende maatregelen worden genomen dan kunnen wezenlijke negatieve effecten op de aanwezige huismussenpopulaties worden voorkomen.

Resultaten nader onderzoek gierzwaluw

In het plangebied werden twee verblijfplaatsen van gierzwaluwen aangetroffen. Gezien het aantal laagvliegende dieren zijn er in totaal zo'n tien tot vijftien nesten van gierzwaluwen aanwezig in een straal van zo'n 250 meter rond het plangebied. De waargenomen gierzwaluwen hebben verblijfplaatsen verspreid over de wijk in vrij verspreide groepen. Per gebouw zijn vaak maximaal twee verblijfplaatsen aanwezig. Voor de verblijfplaatsen van gierzwaluwen geldt, net als voor de verblijfplaatsen van de huismussen, dat er in de omgeving van de complexen identieke bouwblokken aanwezig zijn met een zelfde potentie als de woningen waarin de verblijfplaatsen van de gierzwaluwen zijn aangetroffen. Het is dan ook de verwachting dat de aangetroffen gierzwaluwpaares vrij gemakkelijk een alternatieve verblijfplaats kunnen vinden in de directe nabijheid van hun huidige verblijfplaats. Door het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden zullen de huidige verblijfplaatsen echter wel ongeschikt worden. Om de lange termijn geschiktheid van het plangebied te garanderen is het noodzakelijk om compenserende maatregelen uit te voeren. Om te voorkomen dat individuele broedgevallen gehinderd/gestoord worden door de werkzaamheden zijn mitigerende maatregelen noodzakelijk. Als voldoende mitigerende- en compenserende maatregelen worden genomen, dan kunnen (wezenlijke) lange termijn effecten op de aanwezige populatie worden uitgesloten.

Resultaten nader onderzoek vleermuizen

Het plangebied maakt een vast onderdeel uit van een aanzienlijke kolonie gewone dwergvleermuizen.

Het is vastgesteld dat het plangebied een functie heeft voor deze kolonie gewone dwergvleermuis als verblijfplaats. In het plangebied zijn een kraamverblijfplaats, een zomerverblijfplaats en vier paarverblijfplaatsen aanwezig. Door het uitvoeren van de voorgenomen ingreep zullen deze verblijfplaatsen ongeschikt worden en daarmee verdwijnen. De voorgenomen ingreep heeft geen/nauwelijks negatieve effecten op het omliggende foerageergebied. Gewone dwergvleermuizen hebben doorgaans een heel netwerk aan verblijfplaatsen waar frequent tussen gewisseld wordt. Ook bij de vleermuizen die gebruik maken van het plangebied is hier sprake van. Tijdens geen van de onderzoeken waren de vastgestelde verblijfplaatsen in gelijke mate bezet (behalve de paarverblijfplaatsen). Ook werden in de directe omgeving van het plangebied verschillende andere verblijfplaatsen aangetroffen. Gezien de waargenomen vliegbeweging vormen de waargenomen verblijfplaatsen slechts een klein deel van het daadwerkelijke aantal gebruikte verblijfplaatsen.

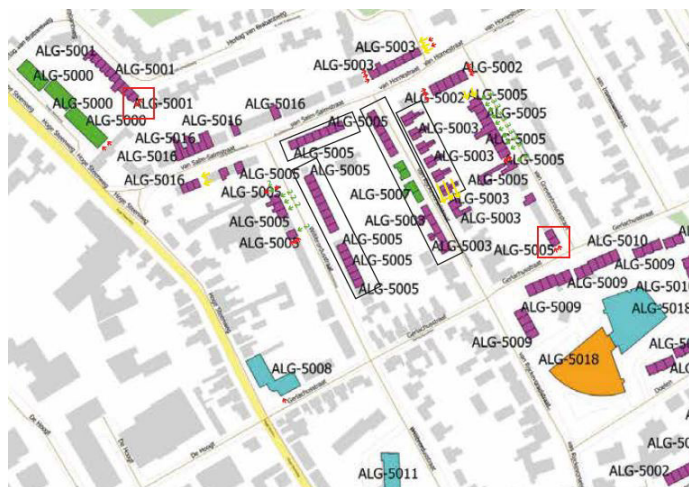
Door dit netwerk aan verblijfplaats zijn gewone dwergvleermuizen vrij flexibel als plotseling een verblijfplaats wegvalt; er zijn nog meerdere alternatieven beschikbaar. Door deze opzichzelfstaande ingreep zijn dan ook geen negatieve effecten op de gunstige staat van instandhouding van de lokale populatie gewone dwergvleermuizen te verwachten. In de nabije toekomst zullen echter, naar verwachting nog vergelijkbare ingrepen worden uitgevoerd bij omliggende gebouwen. Deze optelsom aan ingrepen kan er voorzorgen dat de gunstige staat van instandhouding van de lokale populatie gewone dwergvleermuizen op termijn negatief wordt. Om dit te voorkomen zijn compenserende maatregelen noodzakelijk.

Om te voorkomen dat individuele gewone dwergvleermuizen schade zullen ondervinden van de voorgenomen werkzaamheden zijn mitigerende maatregelen nodig. Als goede mitigerende- en compenserende maatregelen worden genomen dan kunnen wezenlijke negatieve effecten op de aanwezige gewone dwergvleermuizenpopulatie worden voorkomen.

Conclusie

Het plangebied is onderzocht op het voorkomen van verblijfplaatsen van vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen. In totaal zijn in deze woningen 9 huismussennesten, 2 gierzwaluwnesten en 6 verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld. Door het uitvoeren van de voorgenomen ingreep zullen deze verblijfplaatsen verdwijnen, dit is een overtreding van de Wet natuurbescherming. Door de aanwezigheid van deze nesten en verblijfplaatsen kunnen niet alle woningen zondermeer gesloopt worden. Voor het verwijderen van verblijfplaatsen van gierzwaluwen, huismussen en vleermuizen is een ontheffing van de omgevingsdienst nodig. Om een ontheffing te kunnen aanvragen is het noodzakelijk om een mitigatieplan/activiteitenplan op te stellen. Met een mitigatieplan en een activiteitenplan kan een ontheffing worden aangevraagd.

Er is een mitigatieplan opgesteld waarbij in juli 2019 voor huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen op verschillende locaties in de omgeving kasten zijn gebouwd. Er is door de omgevingsdienst Brabant Noord een goedkeuring gegeven op het Ecologisch werkprotocol (EWP) met de voorgestelde maatwerkoplossing voor de woning aan de Van Salm Salmstraat 14, waar een kraamverblijf is gevestigd. Dat onder de voorschriften van de SMP door woningcorporatie Casade zal worden uitgevoerd. Het goedkeuringsbesluit van het EWP is als bijlage toegevoegd bij dit bestemmingsplan.



Locaties kasten:
↑ 40 x huismus (10 extra, noodzakelijk - zie onderzoek huismussen J&J)
↑ 10 (x3) Gierzwaluw
↑ 24 x Vleermuis

Figuur 5.3: Mitigatieplan ontmoediging huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen



Figuur 5.4: Overzicht permanente mitigerende maatregelen huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen

De ontmoediging van gebouw bewonende soorten heeft plaatsgevonden met als gevolg dat de bestaande woningen aan de van Salm Salmstraat en de Van Rijckevorselstraat mogen worden gesloopt. Daarmee kan geconcludeerd worden dat voor gebouw bewonende soorten geen aanvullend onderzoek meer noodzakelijk is.

Daarnaast is er het voornemen om de te realiseren nieuwbouw natuur-inclusief uit te voeren. Hierbij zullen er huismuskasten, gierzwaluwkasten, kleine vleermuisverblijven en grote vleermuisverblijven in de gevels van de te bouwen woningen worden gerealiseerd. Daarnaast zullen er meerdere kasten en verblijven, waaronder een kraamverblijf worden toegevoegd aan de woningen aan de Willibrordusstraat.

In de bovenstaande onderzoeken is enkel soortgericht onderzoek naar gebouw bewonende soorten uitgevoerd. Overige soorten die de volkstuinen als leefgebied hebben vallen daar niet onder.

Er dient daarom een aanvullende quickscan naar overige soorten uitgevoerd te worden ter plaatse van de volkstuinen. De resultaten van de aanvullende quickscan worden later in dit hoofdstuk beschreven.

Zorgplicht

Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk. Als “veilige” periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half oktober tot eind november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Bovendien zijn de houtduiven uit het laatste legsel dan ook uitgevlogen. Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten.

Zo kunnen bijvoorbeeld struiken gedurende het groeiseizoen kort gesnoeid worden, zodat er geen vogels gaan broeden. Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

Aanvullend onderzoek huismus en steenmarter

Arcadis heeft een aanvullende quickscan opgesteld om eventuele negatieve effecten op beschermde soorten buiten het SMP en benodigde vervolgstappen in beeld te brengen. De resultaten van dit aanvullend onderzoek zijn verrat in het rapport 'Memo essentieel leefgebied huismus, Arcadis, projectnummer 30111937, 24 februari 2022'. Op basis van deze quickscan is vastgesteld dat in het plangebied en de directe omgeving beschermde soorten van de Wnb voorkomen. Voor huismus en steenmarter kon aanwezigheid van beschermde functies in de quickscan niet worden uitgesloten. In dit aanvullende onderzoek wordt beoordeeld of het volkstuinencomplex essentieel leefgebied van de huismus herbergt en verblijfplaatsen en foerageergebied van de steenmarter.

Steenmarter

Op 11 februari 2022 is een veldbezoek uitgevoerd waarbij gezocht is naar verblijfplaatsen, sporen (uitwerpselen, pootafdrukken, prooiresten, etc.) en andere indicerende factoren voor aanwezigheid en/of verblijven van steenmarters.

Tijdens het veldbezoek op 11 februari 2022 waren aanwezige schuurtjes en kassen die voorheen mogelijk verblijf konden bieden aan steenmarters afgebroken. De onderdelen zijn opgestapeld op een grote afvalhoop in het midden van het volkstuinencomplex. In en rondom nog aanwezige schuurtjes zijn geen sporen van steenmarter aangetroffen. Ook elders op het terrein zijn geen uitwerpselen, pootafdrukken, prooiresten of sporen van andere aard aangetroffen die een indicatie vormen voor aanwezigheid van verblijfplaatsen van steenmarters. Vervolgstappen m.b.t. steenmarter zijn daarom niet aan de orde.

Huisumus

Op basis van luchtfoto's is het oppervlak potentieel leefgebied bepaald.

Aan de hand van ontwerpschetsen is de oppervlakte potentieel leefgebied bepaald dat verdwijnt als gevolg van de werkzaamheden. Hiermee is een effectbeoordeling opgesteld voor de werkzaamheden op potentieel leefgebied,

waarbij is aangegeven wat wordt gezien als essentieel leefgebied voor huismus. Daarmee is een toetsing aan de Wnb uitgevoerd en is een conclusie getrokken over mogelijke overtreding van verbodsbepalingen.

Op basis van luchtfoto's zijn negen zones in en rondom het plangebied aangewezen als potentieel leefgebied van huismussen. Van voortuinen is vrijwel geen sprake in en rondom het plangebied. Op basis van de luchtfoto's is vastgesteld dat de meeste achtertuinen betegeld zijn of van bebouwing (schuren, e.d.) voorzien. In algemene zin zijn voor- en achtertuinen rondom het plangebied minimaal geschikt en bieden weinig tot geen functies voor huismussen. Enkele tuinen zijn echter wél functioneel voor huismussen door aanwezigheid van zandbadplaatsen, drinkplaatsen, schuil- en kwetterplaatsen, foerageergebied, etc.

Er is in de bestaande situatie sprake van 5.080 m² potentieel leefgebied huismus, waarvan 3.500 m² verloren gaat als gevolg van de planontwikkeling. Op basis van het schetsontwerp wordt 2.537 m² nieuw wordt aangelegd. Per saldo neemt het potentieel leefgebied voor huismussen dus af met 963 m² (20%) en resteert na de planontwikkeling 4.117 m². Tijdelijk is echter sprake van een afname van 3.500 m² (circa 70%), waardoor huismussen die afhankelijk zijn hiervan, voor de planontwikkeling is gerealiseerd, afhankelijk zijn van potentieel leefgebied elders.

Bij de geplande activiteit wordt een groot deel van essentieel leefgebied van huismussen tijdelijk en permanent verwijderd. De functionaliteit van aanwezige nest- en rustplaatsen (zowel verblijfplaatsen in woningen buiten het plangebied, als de tijdelijke voorzieningen) rondom het plangebied wordt hiermee aangetast. Door het verdwijnen van essentieel leefgebied is niet uit te sluiten dat huismussen hun huidige nestplaatsen verlaten op zoek naar nieuw leefgebied. Hierbij is de nestlocatie niet meer functioneel en wordt deze in wettelijke context als vernield beschouwd. Dit is een overtreding van de Wnb, art. 3.1 (zie Tabel 3), waarvoor een ontheffing Wnb soortbescherming dient te worden aangevraagd. Daarbij is het nodig om mitigerende en compenserende maatregelen te treffen om de functionaliteit te behouden en de lokale Staat van Instandhouding van de huismus te waarborgen.

Compenserende maatregelen

In totaal verdwijnt circa 3.500 m² essentieel leefgebied. Om het plangebied ook in de nieuwbouw situatie functioneel te houden voor huismussen moet het verloren leefgebied gecompenseerd worden. In het schetsontwerp voor de nieuwbouw is rekening gehouden met 2.537 m² aan groenvoorzieningen die kunnen dienen als essentieel leefgebied. Hierbij zijn achtertuinen en kleinere groene onderdelen uit het ontwerp niet meegenomen. Dit is nog onvoldoende voor 1:1 compensatie.

In totaal is een compensatie van eenzelfde oppervlak (van 3.500 m²) aan functioneel groen in de nieuwbouw situatie haalbaar en kan ruim voldoende geschikt leefgebied gecreëerd worden in de nieuwe situatie, waardoor in 2023 weer voldoende functioneel leefgebied voor huismus aanwezig is.

Het inrichtingsplan voor de nieuwe situatie behoeft nog nadere uitwerking, onder andere in overleg met bewoners. Er is hierbij mogelijkheid voor beplanting, bomen, waterberging, speel-, zit- en/of ontmoetingsplaatsen en inrichting van een groen hof, met name in het binnenterrein. Denk hierbij aan hoog opgaande en groenblijvende struiken, heggen en hagen van ca. 3-4 meter hoog. Aanplant van beukenhagen waarin huismussen dekking en voedsel (luizen) vinden, is bijvoorbeeld een goede optie hiervoor.

Conclusies en vervolgstappen

- Als gevolg van de aantasting van essentieel leefgebied van huismus, dient tijdig een ontheffing Wnb soortenbescherming te worden aangevraagd bij het bevoegd gezag (ODBN).
- Mitigerende maatregelen zijn noodzakelijk om het functioneren van het leefgebied voor huismus tijdens de werkzaamheden te garanderen: aanbieden foerageermogelijkheden. Deze dienen nader te worden uitgewerkt in een ecologisch werkprotocol.
- Compenserende maatregelen zijn noodzakelijk om het functioneren van het leefgebied van huismus na de werkzaamheden te garanderen: aanplant gepaste groenstructuren. Dit dient nader te worden uitgewerkt in het definitief ontwerp.

Voorwaardelijke verplichting flora en fauna

De gronden ter plaatse van de bestemming 'Wonen' mogen pas worden bebouwd en in gebruik worden genomen nadat er ontheffing op de Wnb is verleend door het bevoegd gezag. Er wordt een ontheffing aangevraagd waarvan wordt verwacht dat deze wordt verleend. Voor uitvoering van de werkzaamheden dient deze te zijn verleend.

5.3.2 Stikstofdepositie

De diversiteit van de natuur gaat in Europa al lange tijd achteruit. Duurzame bescherming van flora en fauna wordt daarom op Europees niveau als noodzakelijk gezien en heeft vorm gekregen in Natura 2000. Dit is een netwerk van waardevolle natuurgebieden in de Europese Unie. Nederland heeft ruim 160 Natura 2000-gebieden. In Nederland is het Programma Aanpak Stikstof opgezet om de doelen van Natura 2000 te realiseren en ook tegelijkertijd ruimte voor economische ontwikkeling toe te staan. Het plangebied ligt niet in een Natura 2000 gebied.

Het meest nabij gelegen Natura 2000 gebied is de Loonse- en Drunense duinen & Leemkuilen op een afstand van circa 150 meter. Ten aanzien van Natura 2000 gebieden dient zekerheid geboden te worden omtrent het niet optreden van een verslechtering van de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten, dan wel de verstoring van soorten. Als gevolg van de werkzaamheden in het plangebied kunnen storingsfactoren optreden als geluid, optische verstoring, trillingen etc.

Vanaf 1 juli 2021 zijn alle tijdelijke bouw- en slooptactiviteiten, voor wat betreft stikstofdepositie, vrijgesteld van de vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming op grond van artikel 2.7, tweede lid Wnb.

Voor deze activiteiten hoeft dan ook geen onderzoek naar stikstofdepositie meer te worden uitgevoerd.

Dit betekent dat de realisatiefase niet meer hoeft te worden meegenomen in de AERIUS stikstofberekening naar de depositiebijdrage van een project. De gebruiksfase van je project is niet vrijgesteld en blijft dus wél onderwerp van onderzoek. Ook andere mogelijke verstoringfactoren zoals licht, geluid, trillingen etc. moeten in het kader van de Wet natuurbescherming getoetst blijven.

Voorgaande is een resultaat van de wetswijziging Wet natuurbescherming en het Besluit natuurbescherming. Artikel 2.9a Wnb en 2.5 Bnb worden toegevoegd/gewijzigd om voorgaande te regelen.

Onderzoek

Volantis B.V. heeft een berekening stikstofdepositie uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn vervat in het rapport 'Berekening stikstofdepositie SalmRijck te Loon op Zand, Volantis, projectnummer 20210297, versie C, 4 maart 2022'.

Het project bestaat uit de nieuwbouw van 19 nul trede-woningen en een appartementencomplex bestaande uit 31 appartementen verdeeld over 3 woonlagen. Voordat de nieuwbouw plaats kan vinden dient eerst de huidige bebouwing gesloopt te worden. De huidige bebouwing bestaat uit 24 woningen en 4 beneden-bovenwoningen. Ten behoeve van de berekening van de stikstofdepositiebijdrage in de Natura 2000-gebieden is een rekenmodel opgesteld met behulp van Aeries Calculator 2020.

In voorliggend plan zijn niet alleen de voorgenomen activiteiten beschouwd. Vanwege de afstand tot het meest dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied zijn ook de activiteiten die voorheen op locatie plaatsvonden beschouwd. Er is derhalve intern gesaldeerd. Dit houdt in dat de nieuwe situatie niet mag leiden tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden ten opzichte van de huidige situatie.

Momenteel resulteert het gebruik van de 26 woningen op de planlocatie in een stikstofdepositie.

Deze stikstofdepositie bestaat uit de stikstofuitstoot als gevolg van de verbranding van aardgas ten behoeve van verwarming en stikstofuitstoot als gevolg van vervoersbewegingen van de huidige bewoners. Door het slopen van deze woningen verdwijnen deze emissies. Momenteel is de bebouwing nog aanwezig.

De stikstofdepositie ten gevolge van de nieuwe situatie bestaat uit stikstofuitstoot ten gevolge van de gebruikssituatie, bestaande uit de vervoersbewegingen van de toekomstige bewoners.

Met behulp van intern salderen mag de stikstofdepositie als gevolg van het huidige gebruik in mindering worden gebracht op de stikstofdepositie ten gevolge van de nieuwe situatie.

Op basis van de verschil-berekening gemaakt met de Aeries calculator versie 2021, kan worden geconcludeerd dat voor 2023 (gebruiksfase) geen toename in stikstofdepositie op nabij gelegen Natura 2000-gebieden zal plaatsvinden als gevolg van de ingebruikname van de 31 appartementen en de 19 nul trede-woningen.

Onderbouwing overige effecten

Gezien de korte afstand tot het natura 2000-gebied "Loonse- en Drunense Duinen & Leemkuilen" zijn significante negatieve effecten van de overige effecten niet op voorhand uit te sluiten. Volantis B.V. heeft om die reden een aanvullende onderbouwing van de overige effecten opgesteld.

In deze aanvullende onderbouwing wordt aan de hand van de volgende punten getoetst:

- Depositie (verzuring, vermesting)
- Verontreiniging

- Verdroging
- Geluid
- Optische verstoring
- Verstoring door mechanische effecten
- Verandering soortensamenstelling

Deze onderbouwing is opgenomen in het rapport 'Notitie effectenindicatie en analyse, Volantis B.V., projectnummer 20210297, 7 maart 2022' en als bijlage bijgevoegd bij dit bestemmingsplan.

Uit de onderbouwing blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve significante effecten heeft op het nabij gelegen Natura-2000 gebied.

Conclusie

Uit de berekening blijkt, na saldering, dat de stikstofuitstoot ter plaatse van de nabij gelegen Natura 2000-gebieden maximaal 0,00 mol/ha/jaar betreft. Hiermee wordt voldaan aan het wettelijk kader en is een Wnbvergunning niet noodzakelijk.

Aangetoond is dat als gevolg van het project geen toename van stikstofdepositie te verwachten is in nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Dit betekent dat significante gevolgen voor beschermde habitats en hieraan gekoppelde soorten als gevolg van stikstofdepositie op voorhand zijn uitgesloten. De instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden worden gerespecteerd en de natuurlijke kenmerken worden niet aangetast.

5.3.3 Waterparagraaf

Nationaal waterbeleid

In de afgelopen decennia heeft Nederland meerdere keren te kampen gehad met wateroverlast. Dit heeft geresulteerd in een omslag in het waterbeleid en het denken over water. Het kabinet heeft in december 2000 voor het Waterbeleid 21e eeuw drie uitgangspunten opgesteld, te weten anticiperen in plaats van reageren, niet afwentelen van waterproblemen op het volgende stroomgebied, maar handelen volgens de drietrapsstrategie van vasthouden-bergen-afvoeren en meer ruimtelijke maatregelen naast technische ingrepen. Belangrijk onderdeel in het waterbeleid is de watertoets. Nieuwe plannen en projecten moeten worden getoetst aan de effecten op veiligheid, wateroverlast en verdroging. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

Het Waterbeleid 21e eeuw richt zich primair op het voorkomen van wateroverlast door overstroming vanwege veel neerslag in een korte tijd. Hieruit volgen richtlijnen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied om wateroverlast tegen te gaan en de mogelijke technische maatregelen die kunnen worden ingezet. De maatregelen kunnen worden ingedeeld in de voorkeursvolgorde van vasthouden, bergen en afvoeren. De doelstelling van deze maatregelen is een afvoer te realiseren die niet groter is dan de landbouwkundige afvoer.

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening.

Een belangrijke verandering na het in werking treden van de Waterwet is de onderverdeling in het bevoegde gezag met betrekking tot directe en indirecte lozingen. Alle indirecte lozingen vallen onder het Wabo bevoegde gezag (gemeente en provincie). Alle directe lozingen vallen onder het bevoegde gezag voor de Waterwet (waterschappen voor de regionale wateren en Rijkswaterstaat voor de Rijkswateren). De directe lozingen vallen onder de Waterwet (Wtw). De indirecte lozingen zijn opgegaan in de Wet milieubeheer (Wm) en vallen inmiddels onder de omgevingsvergunning (Wabo).

Beleid Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. 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. De Keur en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

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'.

Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater.

De drie Brabantse waterschappen (Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta) hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppeling van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer.

In de keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen.

Dit verbod is van toepassing tenzij:

- het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- de toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak;
- de toename van verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- de bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- de afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Beleid gemeente Loon op Zand

Sinds 1 januari 2008 zijn gemeenten verantwoordelijk voor het hemelwater, het afvalwater en het grondwater. De gemeente Loon op Zand heeft een Water- en rioleringsplan (PWR) opgesteld voor de periode 2021 – 2024. Hierbij vormt de hemelwatervisie een belangrijke basis.

In deze hemelwatervisie staat beschreven dat de gemeente Loon op Zand streeft naar situatie waarbij het hemelwater, zoveel als mogelijk, op natuurlijke wijze in de bodem wordt verwerkt (infiltreren) en niet ingezameld wordt.

Om te beoordelen wanneer ingrijpen in bestaande gebieden noodzakelijk is, is in de hemelwatervisie de een afwegingssysteem geformuleerd waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen hinder, overlast en schade.

Nieuwbouwplannen van woningbouw en infrastructuur kunnen tot een toename van afvoerend verhard oppervlak leiden. Hierdoor ontstaat een versnelde afvoer van hemelwater met mogelijk wateroverlast tot gevolg. Bij dergelijke ontwikkelingen geldt dan ook het uitgangspunt dat plannen zo veel mogelijk hydraulisch neutraal uit worden gevoerd en dat percelen maximaal 65% verhard mogen zijn.

Het Bouwbesluit vereist dat nieuwe bebouwing wordt voorzien van een gescheiden afvoer/verwerking van schoon en afvalwater. Voor de dimensionering van infiltratie/bergingsvoorzieningen met afvoer naar de bodem en/of riolering hanteert de gemeente de uitgangspunten uit onderstaand tabel. Aanvullend op de bergingsopgave adviseert de gemeente om een bouwpeil van 0,25 m boven straatpeil te hanteren.

Indien afvoer naar oppervlaktewater plaatsvindt, gelden de hydrologische uitgangspunten van Waterschap Brabantse Delta.

Toename afstromend verhard oppervlak	Toelichting
< 500 m ²	Specifieke invulling op basis van de lokale noodzaak en mogelijkheden, waarbij in ieder gevalrekening wordt gehouden met de voorkeurs- volgorde uit hoofdstuk 2 van bijlage C uit het Water en Rioleringsplan.
500 m ² - 10.000 m ²	Benodigde retentiecapaciteit (m ³) = toename verhard oppervlak (m ²) * gevoeligheidsfactor * 0,06 De gevoeligheidsfactor is afhankelijk van de geohydrologische kenmerken van de ontwikkellocatie en is beschikbaar via de gemeente en waterschap. De eventuele afvoer naar oppervlaktewater valt onder de uitgangspunten van de algemene beleidsregels van Ws Brabantse Delta.
> 10.000 m ²	De wijze van hemelwaterverwerking dient in een waterhuishoudkundig plan (whp) te worden onderbouwd. De richtlijnen voor het whp zijn omschreven in de Hydrologische uitgangspunten van het waterschap. Voor de eventuele afvoer naar oppervlaktewater is een Watervergunning vereist.

Het doel van het PWR is een invulling te geven aan de wettelijke zorgplichten afval-, hemel- en grondwater. In het verlengde hiervan heeft gemeente Loon op Zand de ambitie om, binnen de reikwijdte van de zorgplichten, bij te dragen aan gemeenschappelijke doelen zoals klimaatadaptatie, duurzaamheid en een gezonde leefomgeving. Om invulling te geven aan de gemeentelijke visie en bijbehorende ambities/gemeenschappelijke doelen zijn er voor de komende planperiode de volgende speerpunten geformuleerd:

- Werken aan een robuust en klimaatbestendig systeem
- Werken volgens duurzame en levenscyclusgerichte principes
- Integraal werken
- Samenwerken met inwoners en ondernemers

Onderzoek

Door Econsultancy is een watertoets opgesteld. De resultaten zijn vervat in het rapportage watertoets SalmRijck (Econsultancy, raportnummer 15759.001, versie D3, 16 november 2021).

Om de waterbergingsopgave inzichtelijk te maken is de totale verharding van de bestaande situatie en de totale verharding van de toekomstige situatie berekend. In het kader van de watertoets wordt, conform het beleid van de gemeente, maximaal 65 % van het netto perceeloppervlak (perceeloppervlak - bebouwing) beschouwd als aanname voor het toekomstig verhard oppervlak van bijbouwen en tuin/erfverharding.

Type verharding	Verharding bestaande situatie (m ²)	Verharding toekomstige situatie (m ²)
Bebouwing	ca. 1920 m ²	ca. 2690 m ²
Erfverharding (ca. 65% van het perceeloppervlak)	ca. 1960 m ²	ca. 675 m ²
Infrastructuur	ca. 1685 m ²	ca. 2565 m ²
Parkeren	ca. 130 m ²	ca. 750 m ²
Totaal	ca. 5695 m²	ca. 6680 m²

De toename van het verhard oppervlak bedraagt meer dan 500 m². Conform het beleid van waterschap Brabantse Delta is ten aanzien van de toename in het toekomstig verhard oppervlak een compenserende berging benodigd van circa 72 m³ (1.185 m² x 0,06 m).

Bij wijzigingen in het verhard oppervlak als gevolg van reconstructies en afkoppelen van bestaande gebieden wil de gemeente kansen benutten voor een duurzame(re) verwerking van hemelwater. Over het huidige verhard oppervlak dient een berging van 30 mm per m² gerealiseerd te worden. Dit komt voor deze ontwikkeling neer op een berging van circa 170 m³ (5.695 m² x 0,03 m).

Voor het planvoornemen bedraagt de waterbergingsopgave in totaal circa 240 m³.

Conclusie

Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan.

5.3.4 Wegverkeerslawaaï

Beleid

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) moet voor het oprichten van geluidsgevoelige bestemmingen (woningen, scholen, ziekenhuizen, etc.), die binnen de onderzoekszone van (spoor)wegen liggen, een toets aan de geluidsnormen plaatsvinden. In de Wet Geluidhinder (Wgh) worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van nog niet geprojecteerde woningen langs een bestaande weg of spoor in stedelijk en buitenstedelijk gebied. Voor woningen binnen een onderzoekszone is een maximaal toelaatbare geluidsbelasting (L_{den}) op de gevel ten gevolge van verkeerslawaaï vastgesteld op 48 dB (voorkeursgrenswaarde) en een maximaal te verlenen ontheffingswaarde van 63 dB voor het binnenstedelijk gebied.

Onderzoek

Econsultancy B.V. heeft een onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaaï. De resultaten van het onderzoek zijn vervat in het rapport 'Onderzoek wegverkeerslawaaï Rijkseverselstraat te Loon op Zand, Econsultancy, rapportnummer 15759.002, versie D2, 6 september 2021'.

In het onderzoek wordt de geluidbelastingen op de geluidgevoelige bestemmingen inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader.

Voor het plangebied is reeds een tekening opgesteld met de projectie van de bouwvlakken. Het plan is opgedeeld in vijf bouwvlakken. Voor elke zijde van de bouwvlakken zijn toetspunten ten behoeve van maximaal 3 bouwlagen gemodelleerd. De berekeningen zijn verricht aan de hand van het Rekenen meetvoorschrift geluid 2012 en met behulp van het programma Geomilieu, versie 2021.

Conclusie

De geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woningen bedraagt maximaal 47 dB. Er vindt geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB plaats. Er gelden vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

5.3.5 Bedrijven en milieuzonering

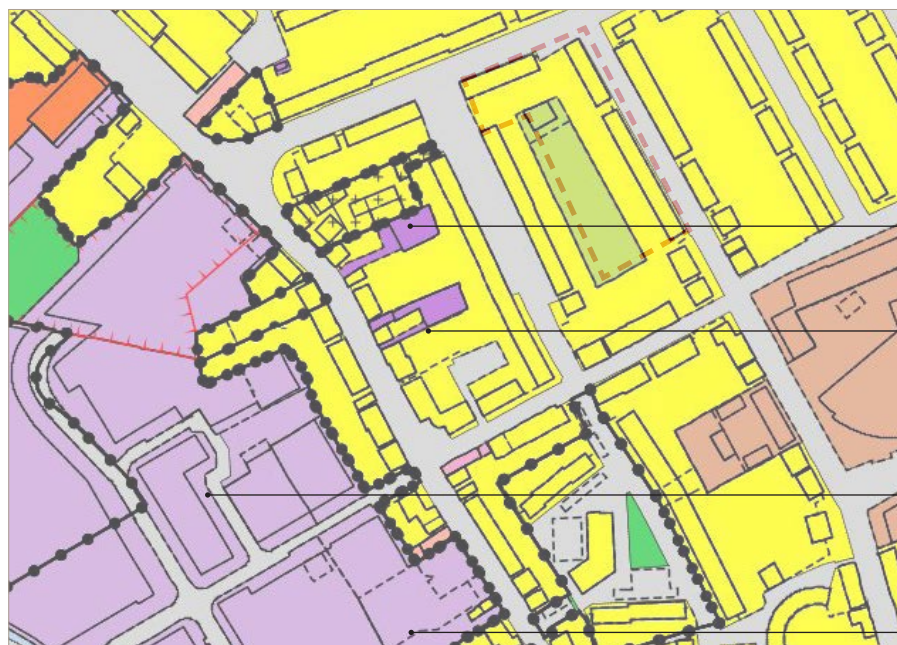
Beleid

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG.

Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel).

Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk of bij afwijkende bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Adres	Categorie	Richtafstand	Feitelijke afstand tot plangebied	Voldoet
Hoge Steenweg 52	categorie 2	30 m	ca. 70 m	Ja
Hoge Steenweg 38	categorie 3.1	50 m	ca. 70 m	Ja
Hoge Steenweg 27 (Lederfabriek)	categorie 4.2	300 m	ca. 270 m	Nee
Bedrijvenpark de Hoogt	maximaal categorie 3.2	100 m	ca. 140 m	Ja



Figuur 5.4: Nabij gelegen bedrijven, locatie rood omlijnd

Rustige woonwijk

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Classificatie omgevingstype planlocatie SalmRijck

Het plangebied is gelegen in een bestaande woonwijk in de kern Loon op Zand. Dit deel van Loon op Zand is voornamelijk bestemd als woonwijk. Langs de Hoge Steenweg zijn enkele bedrijven en een bedrijvenpark gevestigd. Het merendeel van deze bedrijven ligt gescheiden van de woonwijk door de Hoge Steenweg. Daarmee kan geconcludeerd worden dat er van het omgevingstype 'rustige woonwijk' kan worden uitgegaan.

Ten westen van het plangebied aan de Hoge Steenweg 38 en 52 liggen enkele percelen met de bestemming 'Bedrijf'. Het betreft twee transportbedrijven die vallen onder categorie 2 en 3.1. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter (categorie 2) en 50 meter (categorie 3.1). Aan deze richtafstand wordt voldaan. Bovendien liggen tussen de bedrijven en het plangebied meerdere gevoelige objecten (woningen).

De transportbedrijven worden niet in bedrijfsvoering beperkt door de beoogde ontwikkeling.

Naast deze bedrijven ligt er ook een bedrijventerrein ten westen van het plangebied, namelijk bedrijventerrein de Hoogt. Op dit bedrijventerrein is generiek maximaal milieucategorie 3.1 tot 3.2 toegestaan.

Het bedrijventerrein kent een enkel perceel waarop, naast de algemeen toegestane bedrijfsactiviteiten in maximaal milieucategorie 3.1 of 3.2, ook een lederfabriek in milieucategorie 4.2 is toegestaan. Deze lederfabriek heeft een richtafstand van 300 meter. Deze richtafstand wordt in beginsel niet gerespecteerd. De afstand van de lederfabriek tot het plangebied bedraagt ca. 270 meter. In beginsel wordt er niet voldaan aan deze richtafstand. Aangezien er tussen deze lederfabriek en het plangebied meerdere gevoelige objecten (woningen) zijn gelegen die al bepalend zijn voor de milieuruimte van het bedrijf, wordt het bedrijf niet verder beperkt in de bedrijfsvoering.

Gelet op het feit dat er in de huidige situatie meerdere gevoelige objecten zijn gesitueerd tussen de lederfabriek en de planlocatie kan er geconcludeerd worden dat er kan uit worden gegaan van een aanvaardbaar woon-en leefklimaat.

Conclusie

Gelet op het voorstaande kan geconcludeerd worden dat kan worden voldaan aan de richtafstanden voor de bedrijven aan de Hoge Steenweg. Op het bedrijventerrein De Hoogt zit een bedrijf van categorie 4.2 (lederfabriek). Aan de richtafstand tot dit bedrijf kan niet worden voldaan. Aangezien er in de huidige situatie meerdere gevoelige objecten zijn gesitueerd tussen de lederfabriek en de planlocatie kan er geconcludeerd worden dat er kan uit worden gegaan van een aanvaardbaar woon-en leefklimaat.

Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van het aspect “milieuzonering bedrijven” er geen beperkingen zijn voor de geplande ontwikkeling ter plaatse van de planlocatie.

Geurhinder

Wettelijk kader

Vanaf 1 januari 2007 vormt de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) het toetsingskader als het gaat om geurhinder afkomstig van dierenverblijven van (individuele) veehouderijen. De geuremissie is afhankelijk van het aantal en soort dieren dat binnen de inrichting aanwezig is. In de aan de Wgv gekoppelde Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) is per diercategorie een geuremissiefactor vastgesteld, uitgedrukt in Europese odour units per tijdseenheid per dier (ouE/s/dier). De totale geuremissie van een veehouderij is de som van alle geuremissies van de verschillende diercategorieën die binnen de inrichting aanwezig zijn. In artikel 3 van de Wgv zijn de geurnormen opgenomen. Voor bedrijven waarvoor een geuremissie is vastgesteld gelden de richtafstanden uit de VNG-brochure voor de afstand tot een geurgevoelige functie.

Er zijn ook diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld. Hiervoor gelden minimaal aan te houden afstanden. Deze zijn opgenomen in artikel 4 van de Wgv.

De minimale afstandseisen zijn van toepassing:

- 100 meter bij ontwikkelingen gelegen binnen de bebouwde kom
- 50 meter bij ontwikkelingen gelegen buiten de bebouwde kom

Bij het onderscheid binnen de bebouwde kom/buiten de bebouwde kom gaat het om de ligging van het geurgevoelige object. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom.

Gemeenten mogen van bovenstaande normen en afstanden afwijken middels een gemeentelijke verordening.

In de Wgv is in artikel 6.1 opgenomen dat gemeenten middels deze verordening binnen bepaalde bandbreedten mogen afwijken van de wettelijke standaardnormen. De gemeente Loon op Zand heeft geen gemeentelijke verordening vastgesteld. In de omgeving van de locatie zijn geen agrarische bedrijven gelegen.

Conclusie

Gezien het feit dat nabij het plangebied geen veehouderijen en bedrijven die in het kader van Bedrijven en milieuzonering geurhinder veroorzaken aanwezig zijn, kan gesteld worden dat ter plaatse een goed woon- en leefklimaat heerst.

5.3.6 Luchtkwaliteit

Een toetsing aan grenswaarden zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet Milieubeheer is in dit project niet aan de orde. De geringe omvang van het plan impliceert dat ‘in niet betekenende mate wordt bijgedragen’ aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Met de realisatie van ruim 50 woningen wordt de grens zoals gesteld in de Regeling- NIMB (gevallen zoals bedoeld in Artikel 4 lid 1 van AMvB-NIBM), de grens van 1500 woningen, niet overschreden.

Verder is op basis van de NSL-monitoringstool nagegaan wat de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} zijn in de nabijheid van het plangebied. Uit de rekenpunten, die in de monitoringstool zijn opgenomen aan de Hoge Steenweg, blijkt dat in de omgeving de grenswaarden van NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in 2020 en 2030 niet worden overschreden. Geconcludeerd wordt dat gezien vanuit het aspect luchtkwaliteit er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Daarnaast moet in relevante situaties de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (het groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord binnen het invloedsgebied.

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het “Besluit externe veiligheid inrichtingen” (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden. Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in het “Besluit externe veiligheid transportroutes” en het “Besluit externe veiligheid buisleidingen”(Bevb).

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een onbeschermd individu overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit plaatsgebonden risico wordt vertaald naar een risicocontour rondom een risicobron (bijvoorbeeld een inrichting of een weg). De maatgevende grens is de 10⁻⁶ contour, dit is de kans van 1 op 1 miljoen dat een onbeschermd persoon omkomt per jaar.

Groepsrisico

Het groepsrisico is de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is bedoeld om een inschatting te maken ten aanzien van de maatschappelijke ontwrichting in het geval van een calamiteit. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde in de verantwoording (dit betekent dat er gemotiveerd van mag worden afgeweken).

Elke verandering van het groepsrisico in het invloedsgebied van een risicobron moet verantwoord worden. Hierbij moet ingegaan worden op de wijze waarop deze verandering in het groepsrisico is betrokken bij de besluitvorming. Tevens moeten kwalitatieve aspecten beoordeeld worden, zoals zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. In het kader van de verantwoording van het groepsrisico moet advies gevraagd worden aan de regionale brandweer.

Conclusie

Uit de risicokaart, eindrapporten over het basisnet en actuele informatie over relevante risicobronnen binnen de gemeente blijkt dat het plangebied niet ligt binnen:

- het invloedsgebied van een Bevi-inrichting;
- de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- het invloedsgebied van een basisnet;
- een toekomstig plasbrandaandachtsgebied en
- het invloedsgebied van een relevante buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.

De dichtsbijzijnde gasleiding ligt op ca. 450 meter afstand ten westen van het plangebied parallel aan de Midden-Brabantweg. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.5 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn geen kabels of leidingen die vanuit planologisch opzicht van invloed kunnen zijn op de ontwikkeling.

5.6 Vormvrije MER beoordeling

Op 21 februari 2011 heeft de wetgever het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd en op 7 juli 2017 is de herziene m.e.r.-richtlijn in werking getreden. De belangrijkste wijziging is onder andere: het meer in overeenstemming brengen van het Besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Hierbij hebben onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter gekregen. Met deze wijziging is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit m.e.r. behorende C- en D lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Hierbij dient te worden bepaald of een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

In algemene zin komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op die op de D-lijst zijn vermeld volgt óf een m.e.r.-beoordelingsplicht óf een motivering dat een m.e.r.(beoordeling) niet noodzakelijk is. Hierbij is de bij de activiteit behorende drempelwaarde onder andere van belang.

Om te bepalen of een activiteit m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, conform het aangepaste Besluit m.e.r., is het type plan en het soort ontwikkeling van het plan van belang, zoals opgenomen in de Structuurvisie Ruimte (SVIR). Onderhavig bestemmingsplan betreft een ontwikkelingsplan.

De activiteiten die door dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt behoren niet tot de C-lijst, waardoor er geen directe m.e.r.-plicht is. De voorgenomen ontwikkeling, behoort echter wel tot de D-lijst, namelijk onder nummer 11.2 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van een winkelcentra of parkeerterrein'.

De drempelwaarde voor een m.e.r.-beoordeling is opgenomen in lijst D van het besluit m.e.r.. Voor projecten groter dan 75 hectare en meer dan 2000 woningen dient altijd een m.e.r.-beoordeling plaats te vinden.

De omvang van de woningbouw is zodanig beperkt dat er geen sprake is van overschrijding van de drempelwaarden. Voor de voorgenomen ontwikkeling dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld te worden.

Conclusie

Gelet op de geringe omvang van het project, de in het kader van dit bestemmingsplan uitgevoerde analyses en onderzoeken (zie ook de voorgaande paragrafen) én het verschil tussen de daadwerkelijke activiteit in relatie tot de drempelwaarden waaruit een m.e.r.-beoordelingsplicht voortvloeit (vanaf 75 ha.), kan geconcludeerd worden dat bij de vaststelling van dit bestemmingsplan geen onevenredige nadelige milieueffecten voortkomen die het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling dan wel het doorlopen van de m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Wel is er een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. Deze is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

6 Juridische aspecten

6.1. Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het gebied van deze herziening.

Bij de opstelling van het onderhavige bestemmingsplan is de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) gehanteerd. Zo zijn de bestemmingen qua benaming en volgorde afgestemd op de SVBP 2012. Het bestemmingsplan is afgestemd op de Wro en het Bro. Daarnaast zijn de op grond van de Bro verplicht gestelde regels voor het overgangsrecht en de anti-dubbeltelregel conform de daarvoor gestelde standaarden in de regels opgenomen.

Ook de Wro biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot uit te werken. Het onderhavige bestemmingsplan is niet zeer gedetailleerd, maar wel gebaseerd op het stedenbouwkundig plan. Het bestemmingsplan biedt nog enige flexibiliteit.

Voor het plangebied is de planopzet primair gericht op ontwikkeling. Één en ander komt tot uitdrukking in de regels en blijkt ook uit de verbeelding. Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

6.2. Beschrijving van de bestemmingen

6.2.1 Inleidende bepalingen

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. In Hoofdstuk 3 zijn onder andere procedureregels, algemene gebruiksregels en flexibiliteitsbepalingen opgenomen. In Hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en de slotregel opgenomen.

6.2.2 Bestemmingen

Groen

Binnen de bestemming ‘Groen’ mogen groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, fiets- en voetpaden en waterretentie worden gerealiseerd. Er mogen uitsluitend gebouwen ter dienste van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gerealiseerd worden.

Verkeer

Deze bestemming is gegeven aan de wegen, parkeerplaatsen en de gebieden met een functie voor verkeer en verblijf. Op deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Wonen

Op de gronden met de bestemming ‘Wonen’ zijn woningen toegestaan. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd. Er mogen maximaal 50 woningen worden gerealiseerd.

Op de verbeelding zijn bouwaanduidingen opgenomen die aangeven welk type woning gerealiseerd mag worden. Ter plaatse van de aanduiding ‘gestapeld’ mag het wonen in appartementen plaatsvinden. Maximale goot- en bouwhoogtes zijn op de verbeelding aangegeven.

Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1

De voor ‘Waarde – Archeologie 1’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden in de vorm van monumenten. Er geldt een onderzoeksplicht voor gebieden groter dan 500 m² en waarbij de bodem dieper dan 50 cm -mv wordt geroerd

6.2.3 Algemene regels en slotbepaling

Anti-dubbeltelregel

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn de algemeen geldende regels opgenomen ten aanzien van strijdig gebruik.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen betreffen het bouwen van gebouwen, het overschrijden van bebouwingsgrenzen en het afwijken van de bestemmingsgrenzen.

Algemene procedure regels

Algemene procedureregels waarin is bepaald welke procedure doorlopen wordt bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid of wijzigingsbevoegdheid.

Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet.

Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind.

Indien het strijdig gebruik na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan “SalmRijck te Loon op Zand”.

7 Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

Naast de planologische haalbaarheid van het project zoals getoetst in voorgaande paragrafen, zal ook inzicht moeten worden gegeven in de financiële uitvoerbaarheid van het project (artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). Onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening vormt de mogelijkheid om bij de ontwikkeling van bouwlocaties een eerlijke verdeling van kosten en opbrengsten voor publieke voorzieningen af te dwingen. Dit vindt plaats door een exploitatieplan, waarin deze verdeelsleutel vast ligt. In de toelichting op elk bestemmingsplan moet aandacht worden besteed aan het exploitatieplan.

In het Bro (artikel 6.2.1) is voorgeschreven voor welk type bouwplannen een exploitatieplan moet worden opgesteld, indien het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd. Het gaat om onder andere nieuwbouwplannen, zoals thans aan de orde. Uiteraard moet sprake zijn van kosten, die verhaalbaar zijn. Van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het verhaal van kosten op een andere wijze verzekerd is en/of het instellen van inrichtingseisen via een exploitatieplan niet nodig is. De verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan vervalt hierdoor.

In het voorliggende geval is de locatie deels in eigendom van de woningcorporatie Casade en deels in eigendom van de gemeente Loon op Zand. De gemeente zal, om haar kosten te dekken, een anterieure overeenkomst afsluiten met Casade en hierin afspraken vastleggen omtrent de gronden die in eigendom zijn bij de gemeente.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorontwerp

Het voorontwerp bestemmingsplan is, conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, voor overleg verzonden naar de betreffende personen en instanties. Daarnaast heeft het voorontwerp bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode was eenieder in de gelegenheid een inspraakreactie in te dienen.

Inloopavond

Voor omwonenden is op 9 december 2021 een inloopavond georganiseerd. Belanghebbenden kregen tijdens deze avond de mogelijkheid om informatie in te winnen over het plan en het bestemmingsplan. Tevens was het mogelijk om tijdens deze avond een mondelinge inspraak-reactie op het plan te geven.

Er is enthousiast gereageerd op het plan. Omwonenden waren tevreden met de aanpassingen die in het plan zijn doorgevoerd naar aanleiding van de voorgaande klankbordgroep.

Daarnaast wordt er aandacht gevraagd voor de veiligheid van het parkeerterrein ten zuidwesten van de woningen aan het hofje. Op deze locatie zal worden gezorgd voor voldoende verlichting in de openbare ruimte.

Daarnaast zullen de woningen rondom het hofje openingen krijgen in de kopgevels, zodat er zicht is op dit parkeerterrein.

Ten slotte wordt er nog aandacht gevraagd voor de rijrichting van de parkeerplaats op het binnenterrein in verband met verkeersveiligheid en de mogelijke overlast van koplampen ter hoogte van de uitritten.

Voor een veilige inrichting zal worden gezorgd. Dit zal in overleg met bewoners worden gedaan tijdens het ontwerpproces van de herinrichting van de Willibrordusstraat.

Eindverslag inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft in de periode van 2 december 2021 tot en met 12 januari 2022 voor iedereen ter inzage gelegen.

Er zijn inspraakreacties geleverd op het bestemmingsplan. Deze inspraakreacties zijn geleverd door bewoners aan de van Rijckevorselstraat, Waterschap Brabantse Delta, Provincie Noord-Brabant, Tennet, en Enexis.

Het eindverslag van deze inspraakreacties, inclusief de reacties vanuit gemeente Loon op Zand, is als bijlage bijgevoegd bij dit bestemmingsplan.

Ontwerp

Het ontwerp bestemmingsplan is, conform het Besluit ruimtelijke ordening, voor overleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Daarnaast heeft het ontwerp bestemmingsplan in de periode van 24 maart tot en met 4 mei 2022 voor iedereen ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen geleverd op het bestemmingsplan. Het plan zal verder de procedure van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen.

Omgevingsdialoog

Het plan is tijdens meerdere bijeenkomsten voorgelegd aan de klankbordgroep met bewoners uit de buurt. Het plan is voor het eerst op 25 maart 2021 tijdens een digitale informatie avond gepresenteerd aan de leden van de klankbordgroep.

Op 21 oktober 2021 heeft een fysieke bijeenkomst van de klankbordgroep plaatsgevonden. Tijdens deze avond is het aangepaste plan gepresenteerd aan de leden van de klankbordgroep.

Na beide presentaties is er de mogelijkheid geweest tot het stellen van vragen en het delen van suggesties en ideeën over het plan. Beide informatiebijeenkomsten zijn samengevat in het verslag Omgevingsdialoog. Dit verslag is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

WELMERS BURG STEDENBOUW |

Spijksedijk 8

4207 GN Gorinchem

t 0183 - 821 497

w welmersburgstedenbouw.nl

e info@welmersburg.nl