

Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling Bestemmingsplan 'Van Lier Park'

Gemeente Loon op Zand

Datum: november 2021
Projectnummer: W-17053

1. Beschrijving van het project

Om de (toekomstige) woonbehoefte binnen de kern Loon op Zand op te vangen, wordt de voormalige (leder)fabriekslocatie van Van Lier - aan de zuidwestzijde van de bestaande kern - getransformeerd tot woongebied: het 'Van Lier Park'. Tevens wordt de agrarische bedrijfslocatie (paardenhouderij) aan de Klokkenlaan 30-32 meegenomen in het plangebied omdat daarmee de bijbehorende geurcontour, die anders een belemmering zou zijn voor de beoogde woningbouw, komt te vervallen. Het Van Lier Park biedt ruimte aan maximaal 94 woningen.

Het plangebied is aan de zuidwestzijde van Loon op Zand gelegen, direct achter de lintbebouwing aan de Bergstraat, de Kerkstraat en de Klokkenlaan (zie de afbeelding hieronder).

De beoogde ontwikkeling is niet mogelijk op grond van de ter plaatse geldende bestemmingsplannen 'Kom Loon op Zand 2011', 'Buitengebied 2011', 'Herziening Buitengebied 2015' en 'Parapluperziening Loon op Zand 2019, wonen'.



Afbeelding 1.1.: globale ligging en begrenzing plangebied (witte omkadering)

2. Waarom een vormvrije m.e.r. beoordeling?

Voor de voorgenomen ontwikkeling moet gemotiveerd worden of mogelijk sprake is van negatieve effecten op het milieu. Afhankelijk van de omvang van de ontwikkeling moet het bevoegd gezag (in dit geval burgemeester en wethouders) de afweging maken of een m.e.r.-procedure moet worden gevolgd.

In het Besluit m.e.r. zijn categorieën van gevallen aangegeven die (mogelijk) m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor de bouw van woningen is dit in het Besluit m.e.r. als volgt geformuleerd:

- D.11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, bij een oppervlakte van 100 hectare of meer aaneengesloten gebied en dat 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft.

De realisatie van maximaal 94 woningen in het voorliggende plangebied blijft daarmee ruim onder de drempelwaarden als genoemd in onderdeel D11.2. Het plan is daarom niet plan m.e.r.-plichtig.

De drempelwaarden in onderdeel D van het Besluit m.e.r. zijn echter indicatieve waarden. Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag moet nagaan of de beoogde activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Op grond van artikel 2 lid 5 van het Besluit m.e.r. is daarom wel deze vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig.

Als blijkt dat er mogelijk belangrijke milieugevolgen zijn, is alsnog een uitgebreide m.e.r.-beoordeling of MER noodzakelijk.

Omdat het niet de gemeente is die initiatiefnemer is in dit project, moet de m.e.r.-beoordeling in de vorm van een meldnotitie worden opgesteld. Deze meldnotitie moet door de initiatiefnemer worden ingediend bij de gemeente en de gemeente moet op een zo vroeg mogelijk moment besluiten over of wel of niet een formele (uitgebreide) m.e.r.-beoordeling of MER moet worden opgesteld.

3. Criteria voor het toetsen van activiteiten in een m.e.r.-beoordeling

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling moet rekening gehouden worden met de criteria zoals die zijn opgenomen in bijlage III van de EU richtlijn milieubeoordeling projecten. Deze worden hieronder behandeld.

1. Kenmerken project / activiteit

Het project heeft betrekking op de realisatie van maximaal 94 woningen aan de zuidwestzijde van de kern Loon op Zand. De beoogde ontwikkeling blijft ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen en 100 hectare aaneengesloten gebied.

2. Plaats van het project / activiteit

Het plangebied is aan de zuidwestzijde van de kern Loon op Zand gelegen, direct ten zuiden van de lintbebouwing aan de Bergstraat, de Kerkstraat en de Klokkenlaan. In het zuiden grenst het plangebied aan agrarische gronden. Afbeelding 1.1 toont de globale ligging en begrenzing van het plangebied.



Afbeelding 3.1: stedenbouwkundige verkaveling Van Lier Park (versie juli 2021)

De toekomstige invulling van het woongebied is geïnspireerd op het voormalige fabrieksterrein. De voormalige hoofdentree naar het fabrieksterrein, de zogenaamde 'poort van Van Lier', blijft behouden. Daarnaast ligt het voormalige fabrieksterrein van Van Lier ligt enigszins verscholen achter de lintbebouwing langs de Bergstraat - Kerkstraat en de Klokkenlaan. Omdat het plangebied grotendeels schuil gaat achter de bestaande lintbebouwing, wordt het plangebied aan vrijwel alle zijden geconfronteerd met achterkantsituaties. De nieuwe bebouwing keert zich daarom naar binnen en oriënteert zich op een groene ruimte centraal in het plangebied. Binnen deze hoofdopzet is een verkavelingsplan gemaakt, dat bestaat uit maximaal 94 woningen. De bebouwing langs de Kerkstraat en de Klokkenlaan beperkt zich tot enkele vrijstaande woningen, aansluitend bij het bestaande karakter van deze bebouwingslinten. Langs de Bergstraat is gekozen voor een kort blok met rijwoningen, dat qua maat en schaal passend is binnen de bestaande lintbebouwing.

In het 'binnengebied' is ruimte voor gestapelde, twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen. Afbeelding 3.1 toont de meest recente verkaveling voor Van Lier Park.

3. Samenhang met andere activiteiten

Er zijn geen concrete andere activiteiten in de directe omgeving van het plangebied gepland of in uitvoering. Er zijn ook geen plannen in ontwikkeling voor een tweede fase.

Er is op dit moment voldoende kwantitatieve woningbehoefte om de plannen voor Van Lier Park te realiseren. Voorliggende ontwikkeling is opgenomen in het gemeentelijke Woningbouwprogramma 2021 en zodoende regionaal afgestemd. Uit het 'Regionale perspectief op wonen en woningbouw' blijkt dat in de gemeente Loon op Zand 965 extra woningen nodig zijn in de periode 2020 - 2030.

Het beoogde woningbouwprogramma op de locatie Van Lier Park sluit goed aan op de kwalitatieve woningbehoefte zoals die voortkomt uit de woonvisie 'Duurzaam, gevarieerd en betaalbaar wonen in de gemeente Loon op Zand 2016 - 2025'. Het plan speelt in op de gewenste kwalitatieve ontwikkelingen in het aanbod aan gelijkvloerse c.q. levensloopbestendige woningen voor ouderen en kleine huishoudens. Uit de woonvisie blijkt tevens dat behoefte is aan een landelijk-dorps woonmilieu, met voldoende (speel)ruimte, een open uitstraling, rust en stilte. Door de ligging van het woongebied achter de bestaande bebouwingslinten ontstaat een op zichzelf staande woonbuurt, direct grenzend aan het landelijk gebied en gesitueerd rond een centrale groene ruimte. Door de beoogde mix van vrijstaande, twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen in combinatie met appartementen is het Van Lier Park bovendien bereikbaar voor diverse inkomensgroepen.

Omdat het voorliggende plangebied aan vrijwel alle zijden wordt omgeven door (woon)bebouwing en tot enkele jaren terug grotendeels bebouwd was, kan gesproken worden van een ligging binnen bestaand stedelijk gebied. Uitzondering hierop vormt de zuidwestzijde van het plangebied, die onderdeel is van het landelijk gebied en meer specifiek de 'Groenblauwe mantel'. Ter compensatie van het ruimtebeslag binnen de groenblauwe mantel, is er een landschappelijk inpassingsplan opgesteld.

4. Kenmerken van de (mogelijk belangrijke) nadelige milieugevolgen

Voor de beoogde ontwikkeling zijn in het kader van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan al meerdere omgevingsaspecten beoordeeld en/of onderzocht. Andere aspecten zullen in het verdere plantraject nog gedetailleerder worden onderzocht; voor deze aspecten wordt in de voorliggende notitie een inschatting gemaakt. De tabel opgenomen als bijlage I bij deze notitie geeft een samenvatting van de afweging per aspect. Op een aantal aspecten is sprake van positieve effecten. Aspecten waar (mogelijk) nadelige effecten optreden zijn hieronder nader uitgewerkt.

Archeologie

Een deel van het plangebied kan op basis van archeologisch onderzoek worden vrijgegeven, omdat de bodem ter plaatse dermate diep verstoord is ten gevolge van bouw- en sloopwerkzaamheden dat hier redelijkerwijs geen behoudenswaardige archeologische resten meer te verwachten zijn. In het overige deel blijkt dat binnen het plangebied oorspronkelijk podzolbodems zijn gevormd. Hiervan zijn nog resten aangetroffen in de vorm van een deels intact akkerdek van ruim een halve, tot bijna 1,0 m dikte. Daarom wordt geadviseerd in deze zone een

karterend veldonderzoek in de vorm van proefsleuven te verrichten om de in meer of mindere mate intacte bodem te inventariseren, begrenzen en waarderen.

Voor dit proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen opgesteld, dat eind augustus 2021 is geautoriseerd door de regionale archeoloog. Het proefsleuvenonderzoek kan voorafgaand aan de start van de werkzaamheden worden uitgevoerd. Tot het moment dat er een proefsleuvenonderzoek plaatsvindt, wordt ter bescherming van de eventuele archeologische waarden, het plangebied voor de te onderzoeken delen voorzien van een archeologische dubbelbestemming.

Bodem

In de bodemlaag ter plaatse van de sleuven 6, 7 en 8 zijn verhoogde gehalten aan asbest aangetroffen. Het betreft specifiek de bodemlaag en niet de aanwezige puinlaag. De puinlaag is niet verontreinigd met asbest. De totale hoeveelheid met asbest verontreinigde grond wordt geschat op circa 300 m³. Op het perceel is gezien de aanwezigheid van sterk met asbest verontreinigde grond (ongeacht de omvang) sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Aanbevolen wordt de aanwezige met asbest verontreinigde grond te laten saneren door een erkend bodemsaneerder. De sanering kan worden gemeld door middel van het indienen van een BUS melding bij het bevoegd gezag (provincie Brabant).

De exacte datum van veroorzaking kan niet worden vastgesteld, waardoor niet is aan te geven of de verontreiniging een zorgplicht geval betreft (ontstaan na 1987 en volledige saneringsplicht waarbij ook licht verhoogde gehalten dienen te worden verwijderd). Hierdoor, samen met het toekomstig gebruik als wonen van het perceel, dient te worden overwogen om de grond met gehalten lager dan 50 mg/kg droge stof, ter plaatse van de sleuven 2, 3 en 4, tevens te laten verwijderen. Totale hoeveelheid met licht verontreinigde grond aan asbest wordt geschat op circa 315 m³.

De geconstateerde verontreinigingen worden voorafgaand aan de bouw van de woningen gesaneerd.

Ecologie

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling gaan mogelijk negen nesten van huismussen verloren. Daarnaast gaat er een zomerverblijf van de gewone dwergvleermuis verloren en zal mogelijk een paarverblijf/ klein winterverblijf van de gewone dwergvleermuis worden verstoord. Hiervoor zijn passende maatregelen nodig, die beschreven moeten worden in een mitigatieplan en/of ecologisch werkprotocol. Daarnaast moet er een ontheffing voor de huismus en voor de gewone dwergvleermuis aangevraagd worden.

Na goedkeuring van het nog op te stellen activiteitenplan en/of ecologisch werkprotocol voor huismussen en de gewone dwergvleermuis en het verkrijgen van de benodigde ontheffing van de Wnb zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het planvoornemen. De verwachting is dat, na het nemen van de benodigde mitigerende maatregelen, voor beide soorten een ontheffing verkregen kan worden.

4. Conclusie

Uit de tabel in bijlage I blijkt dat er sprake is of kan zijn van nadelige milieueffecten. Deze effecten zijn weloverwogen beoordeeld. Waar mogelijk worden maatregelen worden genomen om deze effecten te beperken. Er kan worden geconstateerd dat de nadelige effecten te reguleren zijn en dat een uitgebreide m.e.r.-beoordeling of het opstellen van een MER in deze niet zinvol en/of noodzakelijk is.

Bijlage I – Afwegingskader relevante milieuaspecten m.e.r.-beoordeling

Afweging relevante milieuaspecten			
Aspect	Nu	Straks	Uitwerking
Archeologie	0	-/0	Een deel van het plangebied kan op basis van archeologisch onderzoek worden vrijgegeven, omdat de bodem ter plaatse dermate diep verstoord is ten gevolge van bouw- en sloopwerkzaamheden dat hier redelijkerwijs geen behoudenswaardige archeologische resten meer te verwachten zijn. In het overige deel blijkt dat binnen het plangebied oorspronkelijk podzolbodems zijn gevormd. Hiervan zijn nog resten aangetroffen in de vorm van een deels intact akkerdek van ruim een halve, tot bijna 1,0 m dikte. Daarom wordt geadviseerd in deze zone karterend booronderzoek in de vorm van proefsleuven te verrichten om de in meer of mindere mate intacte bodem te inventariseren, begrenzen en waarderen. Voor dit proefsleuvenonderzoek is inmiddels een Programma van Eisen opgesteld, dat eind augustus 2021 is geautoriseerd door de regionale archeoloog. Het proefsleuvenonderzoek wordt voorafgaand aan de start van de werkzaamheden uitgevoerd.
Bedrijven en milieuzonering	0	0/+	Op basis van de VNG-brochure is het toekomstige woongebied aan te merken als een 'gemengd gebied'. In de directe omgeving van het plangebied zijn enkele bedrijven aanwezig. De gereduceerde richtafstanden van de meeste bedrijven reiken niet tot de bestemmingen 'Wonen' en 'Woongebied'. Uitzondering hierop vormt de lederfabriek Gebr. van Esch aan de Bergstraat, die direct aan het plangebied grenst. Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen, heeft aanvullend onderzoek naar inrichtingslawaaï plaatsgevonden en is het aspect geur nader beschouwd. In het akoestisch onderzoek zijn de geluidniveaus door lederfabriek Gebr. van Esch en Vermeer Handels en Transportbedrijf op de beoogde woningen berekend. Ter plaatse van de gewenste woningen is sprake van een aanvaardbaar woon- en verblijfklimaat en de inrichtingen in de omgeving worden niet in de bedrijfsvoering geschaad. Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van een aantal punten overschrijdingen worden berekend van de richtwaarden uit stap 2 uit de Handreiking Bedrijven en milieuzonering voor de lederfabriek. Wanneer uitgeweken wordt naar stap 3 dan dient het bevoegd gezag cumulatie met ander geluidbronnen in acht te nemen. In dit geval worden enkel overschrijdingen berekend voor het maximaal geluidniveau. Voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en de indirecte hinder wordt voldaan aan de richtwaarde uit stap 2. Cumulatie is in het kader van het maximaal geluidniveau niet aan de orde. Doormiddel van maatregelen in de overdracht (tuinmuren van 1,8 m hoog) worden een deel van de overschrijdingen weggenomen. Deze maatregelen in de overdracht zijn mogelijk (maar niet noodzakelijk) om een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat te realiseren. In een later stadium zal bepaald worden of de voorgestelde afschermdende voorziening(en) noodzakelijk wordt geacht. In het geuronderzoek is onderzoek gedaan naar de geurbelasting van de lederfabriek op de woningen in het plangebied. Uit de berekeningen blijkt dat de geurbelasting op de nieuw te bouwen percelen, lager zal zijn dan de

			geurbelasting op de reeds bestaande woningen. Aangezien er geen geurklachten van de bestaande woningen bekend zijn over de lederfabriek, worden deze ook niet verwacht van de nieuw te bouwen woningen. Ter waarborging van een goede ruimtelijke ordening is voor het niet onderzochte woonperceel aan de uiterste noordwestzijde van het plangebied in de regels en op de verbeelding vastgelegd dat deze vrijstaande woning pas gerealiseerd mag worden, nadat is aangetoond dat op het gebied van geur sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het verdwijnen van een voormalige lederfabriek en een manege zorgen op zichzelf natuurlijk sowieso voor een verbetering van het woon- en leefklimaat voor de bewoners van de al bestaande woningen in de directe omgeving van het plangebied.
Bodem	0	+ (na sanering)	Uitgangspunt is dat bij ontwikkelingen de bodemkwaliteit geschikt is voor de toekomstige functie. Via bodemonderzoek is aangetoond dat de aanwezige met asbest verontreinigde grond ter plaatse van de sleuven S06, S07 en S08 gesaneerd moet worden. De overige aangetroffen gehalten vormen geen belemmering voor het uitvoeren van civiele werkzaamheden (verwijderen bebouwing en fundaties) ter plaatse van het plangebied. Ook voor de geplande ontwikkeling, nieuwbouw en toekomstig gebruik als woonlocatie van het terrein vormen de aangetroffen gehalten geen belemmeringen. De geconstateerde verontreinigingen worden voorafgaand aan de bouw van de woningen gesaneerd.
Bezonning	0	0	De voorliggende ontwikkeling leidt niet of nauwelijks tot schaduwwerking op omliggende woningen.
Brandveiligheid	0	+	De woningen zullen voldoen aan de brandvoorschriften uit het Bouwbesluit.
Cultuurhistorie	0	+	De voormalige fabrieksbebouwing in het plangebied is enkele jaren geleden gesloopt en had geen cultuurhistorische waarde. De voormalige directiewoning aan de Bergstraat 10 is wel behouden en zal ook in de toekomstige situatie gehandhaafd worden. Deze woning is op de CHW-kaart voorzien van de aanduiding 'overige bouwkunst'. De resterende ruimte tussen de voormalige directiewoning en het pand Bergstraat 12 wordt opgevuld met enkele kleinere aaneengebouwde woningen, als afronding van de lintbebouwing. Ook de ruimte tussen de woningen aan Kerkstraat 10 en 12 wordt opgevuld met één vrijstaande woning. De woningen zullen een neutrale uitstraling krijgen waardoor ze passen binnen de bouwstijlen van de andere woningen in het bebouwingslint. Hiermee wordt de herkenbaarheid van het bebouwingslint versterkt.
Duurzaamheid	0	+	De woningen worden gasloos en volgens de meest recente BENG eisen gebouwd. De beoogde inrichting van het woongebied is klimaatbestendig vormgegeven.
Ecologie	0	-/0	Effecten op beschermde planten- en diersoorten kunnen voor een groot deel van het plangebied worden uitgesloten. Enkel in het deel van het plangebied waar voorheen de manege was gevestigd, is er een kans op het voorkomen van verblijfplaatsen van vleermuizen en nesten van huismus en gierzwaluw. Effecten kunnen niet worden uitgesloten bij sloop van de opstallen van de manege. Er is daarom een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van verblijfplaatsen van vleermuizen en nesten van huismus en gierzwaluw in het zuidwestelijk deel van het plangebied uitgevoerd. De conclusie van het onderzoek is dat binnen het plangebied geen vaste rust- of verblijfplaatsen van gierzwaluwen aanwezig zijn. Er zijn

			eveneens geen essentiële foerageergebieden of vliegroutes van vleermuizen aanwezig. Wel gaan er door de ingreep negen nesten van huismussen verloren. En daarnaast gaat er een zomerverblijf van de gewone dwergvleermuis verloren en zal mogelijk een paarverblijf/ klein winterverblijf van de gewone dwergvleermuis worden verstoord. Hiervoor zijn passende maatregelen nodig, die beschreven dienen te worden in een mitigatieplan en/of ecologisch werkprotocol. Daarnaast moet er een ontheffing voor de huismus en voor de gewone dwergvleermuis aangevraagd te worden. De verwachting is dat, na het nemen van de benodigde mitigerende maatregelen, voor beide soorten een ontheffing verkregen kan worden.
Economie	0	+	Het voorliggende plan speelt in op de huidige woningbehoefte. Daarnaast kan een bijdrage worden geleverd aan de het terugdringen van de ondercapaciteit aan woningen binnen de subregio en wordt voldaan aan de vraag naar woningen in de gemeente Loon op Zand.
Energie	0	+	Zie duurzaamheid
Externe veiligheid	0	0	Het plangebied ligt in het invloedsgebied van de Midden-Brabantweg (N261) en de aardgastransportleiding VE-5801-WWS-10-S. Op basis van de verantwoording van de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval en de zelfredzaamheid met betrekking tot nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijke initiatief voldoende mogelijkheden bieden om de adviezen op te volgen. PM rapportage AVIV aardgasleiding Vermillion
Explosieven	0	0	N.v.t.
Geur	0	0/+	Aan de Klokkenlaan 30 en 32 was een manege gevestigd. Dit bedrijf verdwijnt om de ontwikkeling van woningbouw mogelijk te maken. De eigenaar van de manege heeft aangegeven dat hij 8 paarden wil houden voor gebruik door hem zelf en familieleden. Dit als een overgangsfase na de bedrijfsbeëindiging. De omvang hiervan is niet bedrijfsmatig en tijdelijk. Voor de 8 paarden is er, om af te kunnen wegen of dit ruimtelijk inpasbaar is, een geuronderzoek uitgevoerd. Het hobbymatig houden van 4 extra paarden (in totaal maximaal 8 dieren) en het hebben van een mestplaat van maximaal 3 m ³ vaste paardenmest is ruimtelijk inpasbaar, op voorwaarde dat minimaal de berekende afstanden in acht worden genomen. De in het rapport berekende afstanden zijn gebruikt om het bouwvlak van de paardenstal te positioneren. De in het rapport berekende afstand tussen de stal en het bouwvlak van de geprojecteerde woningen bedraagt minimaal 19 m. Deze afstand wordt gerealiseerd en is vastgelegd op de verbeelding.
Geluid (Wet geluidhinder)	0	0	Omdat de nieuwe woningen zijn gelegen in de zone van de N261 is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Uit akoestisch onderzoek blijkt dat zowel voor het woongebied, als de separate bouwvlakken hogere waarden vast te stellen zijn. De maximale ontheffingswaarde wordt namelijk niet overschreden. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de woningen kan als acceptabel worden aangemerkt. De toekomstige woningen kunnen voldoen aan de normen en grenswaarden uit de Wet geluidhinder voldoen. Omdat binnen de bestemming 'Woongebied' nog niet duidelijk is waar de woningen exact voorzien zijn, en dus ook niet welke hogere waarden verleend moeten worden c.q. welke geluidwerende voorzieningen moeten zijn opgenomen, is een bepaling in de regels opgenomen dat ter plaatse uitsluitend

			woningen mogen worden gebouwd indien de woningen voorzien zijn van gevels (met eventueel bouwkundige voorzieningen) waarvan bij de indiening van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen is aangetoond dat het geluidsniveau niet leidt tot overschrijding van een etmaalwaarde van maximaal 33 dB in de geluidgevoelige ruimtes dan wel verblijfsruimtes van de te bouwen woningen.
Gezondheid	0	0	Zie luchtkwaliteit en groen.
Groen	0	0	Ter compensatie van het ruimtebeslag dat aan de zuidwestzijde plaatsvindt binnen de groenblauwe mantel, is er een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. In het plangebied is in de huidige situatie geen relatie tussen de (lint)bebouwing en buitengebied, door het ontbreken van doorlopende groenstroken en bosschages. Door de voorgestelde ontwikkeling ontstaat een kans om een verbinding tussen (lint)bebouwing en buitengebied te maken. Daarnaast zorgt beplanting aan de west- en zuidzijde voor minder zicht op de bebouwing vanuit het buitengebied. Basis voor het inpassingsplan is een doorgaande, groene ruimte tussen de lintbebouwing (Bergstraat) en het landschap (Vrijerslaantje) als ruimtelijke en functionele verbinding. Vanuit de centrale ruimte binnen het plangebied worden meerdere groene verbindingen met de omgeving gemaakt. Bovendien worden waar mogelijk en gewenst de groene ruimten en boomvakken voorzien van beplanting. Dit komt de biodiversiteit ten goede.
Klimaatadaptatie	0	0	Zie water
Landschap	0	0	De zuidelijke dorpsrand van Loon op Zand staat onder invloed van zowel het stedelijk als het landelijk gebied. Er bevindt zich een aantal 'stedelijke' functies en het landschap vormt de duurzame onderlegger. Een stevig groen kader vormt de buffer tussen de woningbouwlocatie en het meer landelijke gebied ten zuiden. Op verschillende plekken in de verkaveling wordt aandacht besteed aan aantakkingen van het buurtje op het landschap doormiddel van wegen, voetpaden en groenstructuren. Daarmee worden dorpse waarden toegevoegd aan het woonmilieu en is er sprake van verknoping met het buitengebied, dat van oorsprong al zo karakteristiek is voor Loon op Zand.
Licht	0	0	N.v.t.
Luchtkwaliteit	0	0	De voorgenomen ontwikkeling zal niet leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
Mobiliteit	0	0	De verwachting is dat het huidige beoogde programma geen beperkingen oplevert ten aanzien van de verkeersafwikkeling rondom het plangebied.
Ondergrond	0	0	Deze blijft ongewijzigd.
Ruimtelijke kwaliteit	0	+	Een woonbestemming past goed op deze plek. De locatie sluit aan op bestaande lintbebouwing en is op zorgvuldige wijze ingepast.
Stikstofdepositie	0	0/+	Er is een Aerius-berekening gemaakt in het plangebied waarbij een vergelijking is gemaakt tussen a) de huidige situatie en de aanlegfase en b) de huidige situatie en de (toekomstige) gebruiksfase.

			De gebruiksfase en aanlegfase leiden tot stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied 'Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen'. Uit de verschilberekening met de referentiesituatie blijkt dat geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Ten opzichte van de huidige situatie zal dus door de aanleg en het gebruik van de woonwijk, geen toename zijn van de stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen.
Straling	0	0	N.v.t.
Trilling	0	0	N.v.t.
Water	0	0	De toename van het verhard oppervlak bedraagt circa 5.652 m². Er moet gerekend worden met 60 mm bergingscapaciteit over het totale verhard oppervlak. Bij een verhard oppervlak van circa 17.410 m² betekent dat een bergingsopgave van circa 1.045 m³. Binnen het plangebied is infiltreren van hemelwater kansrijk door de lage grondwaterstand en een goede doorlatendheid. Het hemelwater afkomstig van de verharde oppervlakken worden, indien doelmatig, oppervlakkig afgevoerd naar de regentuin, wadi's of naar infiltratie riolering. De infiltratie riolering wordt verbonden met het bestaande gescheiden systeem op het HWA stelsel. Om het hemelwater zoveel mogelijk binnen het plangebied te verwerken, wordt tussen het nieuwe en bestaande systeem een wervelventiel met terugslagklep toegepast. Om invulling te geven aan het klimaat adaptief inrichten van de openbare ruimte zijn in dit plan diverse maatregelen getroffen. Hierbij wordt gedacht aan mogelijkheid voor waterberging binnen het straatprofiel tijdens zeer extreme situaties. Daarnaast worden groenzones verlaagd (circa 0,1 m) aangelegd om bij te dragen aan een klimaatbestendige inrichting van de openbare ruimte doordat ze dan als infiltratiestrook fungeren. Ook het oppervlakkig afvoeren van hemelwater, om bewustwording bij bewoners te vergroten en foutaansluitingen te voorkomen, wordt indien redelijkerwijs mogelijk toegepast binnen het plangebied. Verder zorgen bijvoorbeeld de regentuinen en IT-riolering ervoor dat het hemelwater plaatselijk wordt geïnfiltreerd om zo het hemelwater zoveel mogelijk via de natuurlijke wijze te verwerken.
Windhinder	0	0	N.v.t.