

# Bestemmingsplan Vromanshof

## Loon op Zand

## **Bestemmingsplan Vromanshof Loon op Zand**

### **Identificatie**

NL.IMRO.0809.BPVromanshof-VG01

Projectnummer 20160003

### **Planstatus**

datum:

24-05-2018

status:

vastgesteld

## **INHOUDSOPGAVE TOELICHTING**

|                                        |           |
|----------------------------------------|-----------|
| <b>1. INLEIDING</b>                    | <b>5</b>  |
| 1.1 Algemeen                           | 5         |
| 1.2 Ligging van het plangebied         | 5         |
| 1.3 Vigerend bestemmingsplan           | 6         |
| 1.4 Inhoud van de toelichting          | 6         |
| <b>2. BELEIDSKADER</b>                 | <b>7</b>  |
| 2.1 Rijksbeleid                        | 7         |
| 2.2 Provinciaal beleid                 | 8         |
| 2.3 Regionaal beleid                   | 9         |
| 2.4 Gemeentelijk beleid                | 10        |
| <b>3. BESTAANDE SITUATIE</b>           | <b>13</b> |
| <b>4. NIEUWE SITUATIE</b>              | <b>15</b> |
| 4.1 Bebouwing                          | 15        |
| 4.2 Ruimtelijke groenstructuur         | 16        |
| 4.3 Ontsluiting en parkeren            | 17        |
| <b>5. MILIEUGEGEVENS EN -ONDERZOEK</b> | <b>18</b> |
| 5.1 Wegverkeerslawaaï                  | 18        |
| 5.2 Luchtkwaliteit                     | 20        |
| 5.3 Bodem- en grondwateronderzoek      | 20        |
| 5.4 Flora en fauna                     | 21        |
| 5.5 Archeologie en cultuurhistorie     | 23        |
| 5.6 Hinder bedrijvigheid               | 25        |
| 5.7 Externe veiligheid                 | 26        |
| 5.8 Kabels en leidingen                | 26        |
| 5.9 Watertoets                         | 26        |
| 5.10 Duurzaam bouwen                   | 27        |
| <b>6. FINANCIËLE HAALBAARHEID</b>      | <b>28</b> |
| <b>7. DE BESTEMMINGEN</b>              | <b>29</b> |
| <b>8. PROCEDURES</b>                   | <b>30</b> |
| 8.1 Vooroverleg                        | 30        |
| 8.2 Verdere procedure                  | 30        |

**Afzonderlijke bijlagen:**

Flora- en faunaonderzoek in het kader van de realisatie van nieuwbouwproject  
"Vromanshof" in Loon op Zand, Vivian Maas, d.d. 1 jul i2014;

Vleermuisonderzoek in het kader van de voorgenomen ontwikkeling van het  
"Vromanshof" in Loon op Zand, Natuur-Wetenschappelijk Centrum, d.d. september  
2016;

Actualiserend bodemonderzoek Hoge Steenweg 62, Loon op Zand, Bakker  
milieuadviezen Waalwijk, d.d. november 2014;

Akoestisch Onderzoek Nieuwbouwplan Vromanshof Hoge Steenweg 58-66 Loon op  
Zand, Kraaij Akoestisch Adviesbureau, d.d. 22 maart 2017;

Verslag inloopavond d.d. 22 maart 2017;

Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 besluit ruimtelijke ordening

Toelichting



## 1. INLEIDING

### 1.1 Algemeen

Familie Vromans is voornemens op het terrein van het voormalige familie bedrijf (leerlooierij en klompenmakerij) aan de Hoge Steenweg 58-66 te Loon op Zand een hoogwaardige woonomgeving te ontwikkelen. Men zet in op het herstructureren en inbreiden van dit bijzondere terrein aan een oud dorpslint in de kom van Loon op Zand. Het bedrijf in de kern van 'Oud-Loon' wordt getransformeerd tot een hoogwaardige woonomgeving, ruimte voor beroep-aan-huis en groen. Waarden die daarbij belangrijk zijn, zijn onder andere duurzaamheid, hergebruik, innovatie, zelfredzaamheid, energiezuinig, zorgneutraal, milieu- en ecologie vriendelijk. De twee bestaande woningen aan de Hoge Steenweg blijven behouden. Daarnaast worden 3 woningen ontwikkeld die levensloopbestendig en duurzaam worden gebouwd. Het ontwerp bevat gezamenlijke ruimtes om activiteiten te delen en te beleven: een gezamenlijke werk- en hobbyruimte, moestuin en recreatieruimte voor jong en oud.

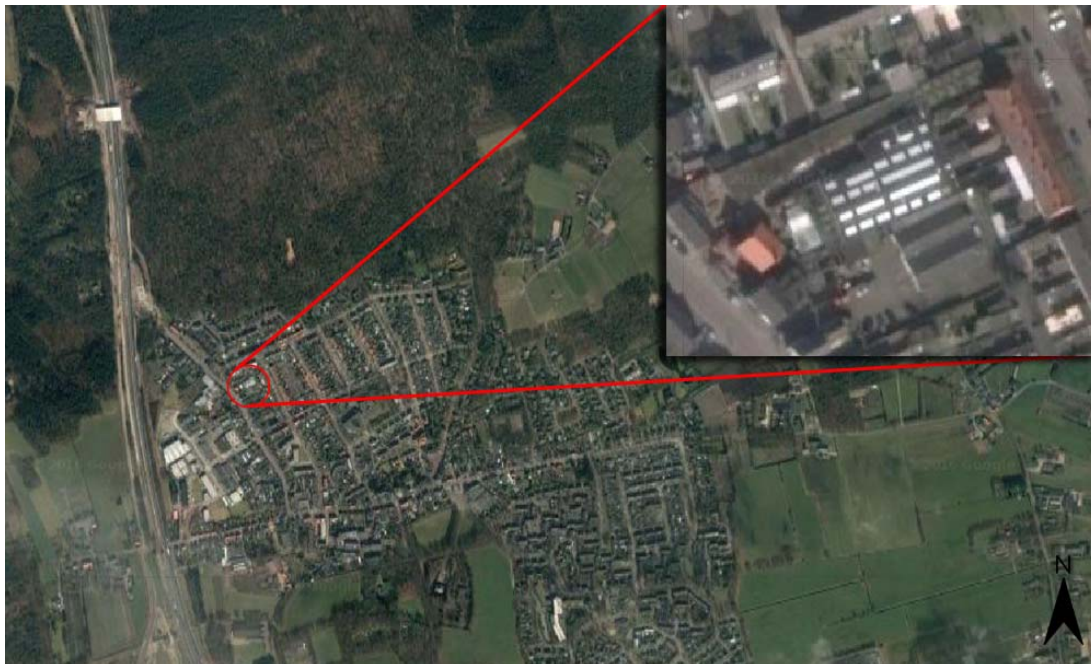
Men wil duurzaam bouwen en de nieuwe woningen goed isoleren naar de nieuwste mogelijkheden. Er zal zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van zon- en windenergie. Tevens zal hemelwater worden opgevangen en gebruikt in een grijswater circuit.

Het oprichten van de nieuwe woningen en het wijzigen van de twee bestaande bedrijfswoningen in burgerwoningen is in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

De gemeente Loon op Zand is bereid medewerking te verlenen aan het verzoek. Besloten is een nieuw bestemmingsplan voor de locatie op te stellen.

### 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen tussen de woningen aan de Van Salm Salmstraat en de woning aan de Hoge Steenweg 68 in het noorden, in het westen het oude dorpslint van de Hoge Steenweg, de Willibrordusstraat in het oosten en de woning Hoge Steenweg 56 in het zuiden.



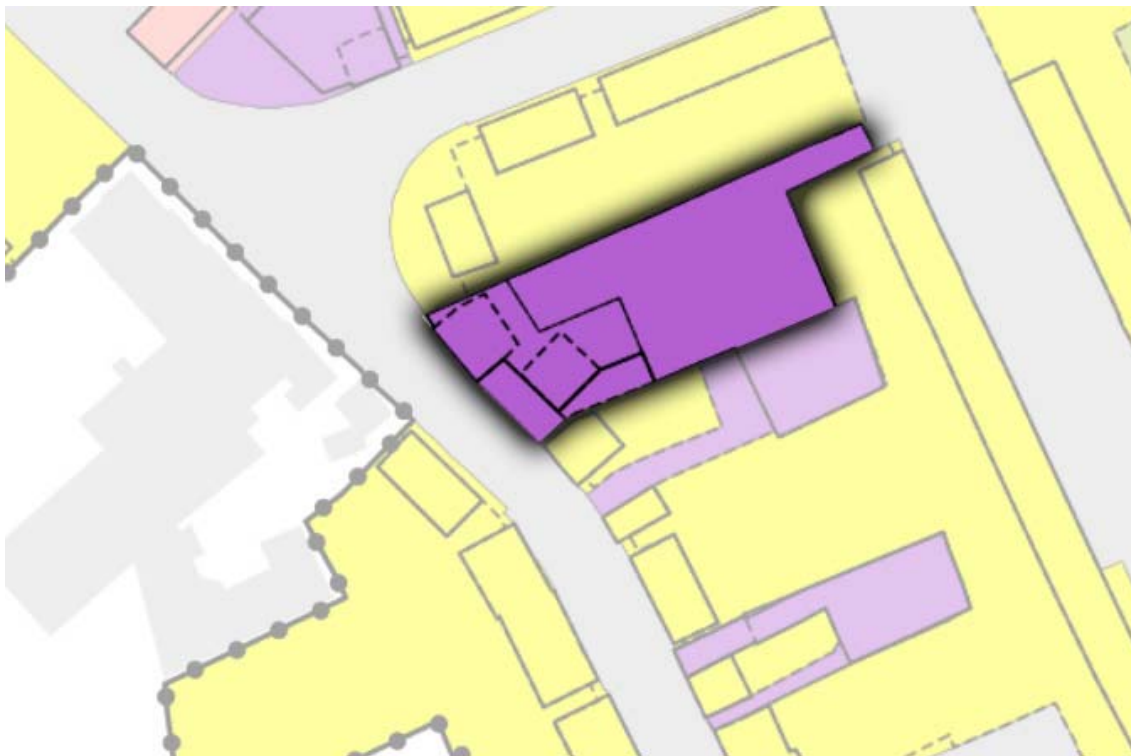
Figuur 1 Ligging plangebied

Bron: GoogleEarth

De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 2.220 m<sup>2</sup> en bestaat uit 2 bedrijfswoningen, waarvan 1 gemeentelijk monumentaal pand, ieder met tuin, 1 garage, 2 bedrijfsgebouwen en een verharde oprit.

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan Kom Loon op Zand 2011 van de gemeente Loon op Zand, vastgesteld door de gemeenteraad op 15 december 2011. Binnen het bestemmingsplan zijn de gronden bestemd als 'Bedrijf'. Deze gronden zijn bestemd voor bedrijven in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.



Figuur 2 Vigerend bestemmingsplan

Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

De twee woningen hebben de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Het oprichten van de drie woningen en het omzetten van de bedrijfswoningen naar burgerwoningen is binnen deze bestemming niet toegestaan. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk.

### 1.4 Inhoud van de toelichting

In hoofdstuk 2 van onderhavige bestemmingsplantoelichting worden de relevante beleidskaders nader toegelicht. In hoofdstuk 3 wordt de bestaande situatie beschreven. In hoofdstuk 4 komt de nieuwe situatie aan de orde. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de milieuhygiënische- en planologische aspecten binnen het plangebied. In hoofdstuk 6 komt de financiële haalbaarheid aan de orde. In hoofdstuk 7 komen de bestemmingen van het plan aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 de gevoerde procedure beschreven.

## 2. BELEIDSKADER

### 2.1 Rijksbeleid

#### *Structuurvisie infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is vastgesteld op 13 maart 2012. De Structuurvisie is de opvolger van de voormalige Nota Ruimte. In de SVIR legt het Rijk de ambities voor Nederland in 2040 vast, er wordt dus een visie gepresenteerd van waar Nederland in 2040 moet staan. Dit gebeurt aan de hand van (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven zowel bovengronds als ondergronds voor de toekomst moeten bepalen. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Dit betekent onder andere dat het Rijk een aantrekkelijk vestigingsklimaat wil ontwikkelen, waarbij de concurrentiekracht voor internationale bedrijven en een economische ontwikkeling wordt versterkt. Hierbij zijn onder andere sterke stedelijke regio's nodig, waarbij een goede 'quality of life', optimale bereikbaarheid en goede (logistieke) verbindingen met Europa en de wereld het uitgangspunt zijn. Om deze ambities waar te kunnen maken vraagt het Rijk ook steun aan de decentrale overheden, de diverse marktpartijen en kennisinstellingen.

Naast deze ambities voor de lange termijn kiest het Rijk tevens drie concrete doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028), te weten:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Hierbij maakt het Rijk gebruik van verschillende nationale belangen, waarvoor zij verantwoordelijk zijn en resultaten wil boeken. Onderhavig plan heeft echter geen invloed op de beschreven doelen die het Rijk nastreeft. De beoogde ontwikkeling heeft een te kleinschalig karakter om hier effect op te hebben.

#### *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Het initiatief is te kleinschalig om hier effect op te hebben.

#### *Besluit ruimtelijke ordening*

De Wet ruimtelijk ordening geeft aan welke instrumenten door welke overheidslagen moeten worden toegepast. Het besluit ruimtelijke ordening (Bro) is een nadere uitwerking van deze Wet en bevat nadere bepalingen voor onder andere bestemmingsplannen.

In artikel 3.1.6 van de Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. In bestemmingsplannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken dient getoetst te worden aan deze ladder. In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is een definitie voor stedelijke ontwikkeling opgenomen.

Deze luidt: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventuin of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het begrip woningbouwlocatie, zoals opgenomen in deze definitie, is niet nader gedefinieerd. De jurisprudentie biedt evenwel enkele aanknopingspunten. Hieruit blijkt namelijk dat het in dit verband moet gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Zo is de bouw van drie woningen niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder.

## **2.2 Provinciaal beleid**

### *Structuurvisie Noord-Brabant*

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant. De structuurvisie is opgebouwd uit 2 delen (A en B) en een uitwerking.

Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: 'samenwerken aan kwaliteit'. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

In deel B beschrijft de provincie 4 ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.

Waar sprake is van stedelijke ontwikkeling wordt in tegenstelling tot het verleden (contingentenbenadering) het woningaantal niet meer direct bepaald door de provincie. In plaats daarvan is de verdeling van ruimte voor wonen en werken een resultaat van regionale samenwerking. De provincie wijst iedere regio een programma toe welke in een regionaal uitwerkingsplan voor de regio verder dient te worden verdeeld. Onderhavige planlocatie is gelegen binnen een kern in het landelijk gebied en is daarmee passend binnen de structuurvisie.

### *Verordening ruimte 2014*

In de Wro is geregeld dat de provincie in een aparte verordening regels kan opstellen die door elke gemeente in Noord-Brabant moet worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Derhalve hebben de Provinciale Staten van Noord-Brabant op 15 juli 2015 de gewijzigde Verordening ruimte 2014 (Vr) vastgesteld. Deze verordening regelt diverse ruimtelijke onderwerpen. De bepalingen voor deze onderwerpen zijn gebaseerd op het provinciale beleid zoals dat opgenomen is in de Structuurvisie 2010–partiële herziening 2014.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor locaties volgen uit het gebied waarin ze gelegen zijn. In de Verordening ruimte is onderscheid gemaakt tussen structuren en aanduidingen. De structuren bestaan uit 'bestaand stedelijk gebied', 'ecologische hoofdstructuur', 'groenblauwe mantel' en 'gemengd landelijk gebied'.

Deze vier structuren zijn Brabant dekkend. Per structuur zijn er regels uitgewerkt onder welke voorwaarden welke functies ontwikkeld kunnen worden.

Onderhavige planlocatie is gelegen binnen de structuur 'Bestaand stedelijk gebied' en nader aangeduid als 'Kernen in landelijk gebied'. Hoofregel van het beleid is dat stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Alleen als daarvoor geen mogelijkheden bestaan, kan een stedelijke ontwikkeling buiten het bestaande stedelijke gebied plaatsvinden binnen daarvoor in de verordening aangeduide zoekgebieden.

De provincie ziet de stedelijke concentratiegebieden en de daarbij behorende zoekgebieden als ruimtelijk samenhangende verstedelijkte gebieden. Binnen deze gebieden liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking. Bij de begrenzing van de concentratiegebieden is aangesloten op bestaande, veelal historisch gegroeide, grote stedelijke concentraties alsmede de aanwezige natuur- en landschapswaarden. Daarnaast is de ligging aan belangrijke wegen, spoorwegen en vaarwater van belang omdat de stedelijke concentraties ook in de toekomst goed bereikbaar moeten zijn. De gebieden zijn dusdanig ruim dat ze de komende 20 à 25 jaar voorzien in de ruimtebehoefte.

#### *Artikel 4.3 Regels voor nieuwbouw van woningen*

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:
  - de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg, bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen;
  - de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken genoemd onder a en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.
2. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw, als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt:
  - die wordt uitgedrukt in aantallen woningen, en
  - die is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarbij de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

Het provinciale beleid is gericht op het intensiveren van bestaand stedelijk gebied. Het herstructureren van woningbouwlocaties in bestaand gebied behoort tot de doelstellingen van dit beleid. Het provinciaal beleid vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan. De locatie is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwbeleid (zie volgende paragraaf).

## **2.3 Regionaal beleid**

#### *Regionale Agenda Wonen 2017*

Deze gezamenlijke agenda van de regio en de provincie kijkt terug en formuleert vanuit de actuele ontwikkelingen op de regionale woningmarkt de gezamenlijke regionale opgaven die de regio met provincie het komend jaar wil oppakken. Tevens zijn in de agenda de geactualiseerde woningbouwafspraken voor de regio Midden-Brabant opgenomen.

De Regionale Agenda Wonen (RAW) 2017 heeft voor de regio Midden-Brabant en de gemeente Loon op Zand de behoefte voor de periode tot 2025 bepaald.

De benodigde plancapaciteit voor de regio bedraagt 20.215 waarvan 16.790 reeds in plannen is opgenomen. Slechts 8.850 hiervan betreft harde capaciteit.

Voor Loon op Zand is de benodigde plancapaciteit bepaald op 940. Hiervan is 865 reeds in plannen opgenomen. 580 hiervan is harde capaciteit.

Zoals blijkt uit de volgende paragraaf wordt de bandbreedte met de plannen waar prioriteit aan wordt gegeven tot 2023 niet overschreden. Op basis van het gemeentelijk beleid worden initiatieven benoemd die promotie kunnen maken naar de categorie plannen waar prioriteit aan wordt gegeven (categorie 1 of 2a). Het woningbouwplan waar dit plan in voorziet wordt hiertoe gerekend. Derhalve wordt gesteld dat dit plan in overeenstemming is met de Regionale Agenda Wonen 2017.

## **2.4 Gemeentelijk beleid**

### *Structuurvisie Loon op Zand 2030*

De Structuurvisie Loon op Zand 2030 (door de raad vastgesteld op 5 maart 2015) legt de missie vast voor de (middel) lange termijn met een planhorizon van 10 tot 15 jaar. De gemeente neemt een regierol op zich. Er wordt veel ruimte gelaten aan de initiatieven van burgers en ondernemers voor de inrichting en het beheer van de wijken en buurten. De visie fungeert als afwegingskader voor de initiatieven en voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. In het afwegingskader is nadrukkelijk aandacht voor het benoemen van hoofdstructuren zoals (bebouwings)linten, groen en verkeer en worden er (woningbouw)projecten verbeeld waarin de komende jaren energie in wordt gestoken.

De gemeente wenst haar drie dorpen vitaal en leefbaar te houden, een evenwichtige bevolkingsopbouw is hierbij van groot belang. Nieuwe woningbouwontwikkelingen zijn een middel om dit te bereiken. De gemeente streeft hierbij naar een gevarieerde woningvoorraad met een diversiteit qua leeftijds-, huishoudens- en inkomensgroepen.

Bij woningbouw legt de gemeente het accent op vernieuwing van binnenuit, op 'inbreiding' (in bestaand bebouwd gebied) in plaats van op uitbreiding. Hiermee wordt aangesloten bij de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. 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.

Tevens is aangegeven dat vraaggericht ontwikkelen steeds belangrijker wordt. De drie toe te voegen woningen worden allen door leden van de familie Vromans bewoond. Daarnaast worden ze levensloopbestendig gebouwd.

Met de ontwikkeling van het Vromanshof wordt een bedrijfsbestemming categorie 2 weg bestemd detonerende bebouwing geamoveerd en worden 3 woningen opgericht. Dit komt de leefbaarheid van de kern ten goede.

### *Woningbehoefteonderzoek 'Hart van Brabant'*

De regio 'Hart van Brabant' heeft in september 2014 een woningbehoefteonderzoek uit-gevoerd. Het onderzoek geeft inzicht in de vraag- en aanbodbalans voor de regio op het gebied van de woningen en de woonmilieus.

Uit dit onderzoek komt naar voren dat er in de gemeente Loon op Zand vraag is naar de volgende woonmilieus:

- Levendige stadswijk (tekort van 2%);
- Rustige stadswijk (tekort van 5%);
- Luxe woonwijk (tekort van 4%);
- Landelijk wonen (tekort van 12%).

De woningbouwontwikkeling waarin wordt voorzien kan hoofdzakelijk worden getypeerd als een combinatie van een rustige stadswijk met een luxe woonwijk.

Het planvoornemen voorziet in een gedifferentieerd woningaanbod waarbij wordt ingezet op een diversiteit qua leeftijds-, huishoudens- en inkomensgroepen (dit in aansluiting op het gemeentelijk beleid).

#### *Woonvisie-plus 2009 + Quickscan woningbouwprogramma 2017*

Voor wat betreft het gemeentelijk woningbouwbeleid zijn de Woonvisie-plus 2009 en de meest actuele quickscan, in dit geval de Quickscan woningbouwprogramma 2017, de belangrijkste beleidsdocumenten.

De Woonvisie-plus (vastgesteld op 29 mei 2009) geeft een doorkijk naar de ontwikkelingen en de visie daarop tot 2015. Er wordt ook een doorkijk gegeven naar 2020. De gemeente Loon op Zand zet in op versterking van het woon- en leefklimaat in de dorpskernen. De drie centrale doelstellingen van de woonvisie zijn: complete en robuuste kernen en wijken, Loon op Zand profileren als recreatiegemeente en keuzemogelijkheden voor alle bevolkingsgroepen.

De woonvisie is echter vastgesteld in een periode waarin de woningmarkt sterk veranderend van karakter was. Al met al heeft dit geleid tot een woningmarkt die in de huidige situatie is 'omgeturnd' van een aanbodmarkt naar een vragersmarkt. De woonconsument stelt zich daarin kritisch op en is eigenlijk niet meer te verleiden met standaardoplossingen. Men zoekt naar antwoorden op maat, passend bij de eigen situatie. Bovendien zijn 'moet'-verhuizingen steeds belangrijker geworden en 'wens'-verhuizingen steeds minder belangrijk. Al met al is de woningmarkt daarmee in plaats van tweedimensionaal drie- of vierdimensionaal geworden. Standaardoplossingen voldoen niet meer. Om die reden heeft de gemeente Loon op Zand besloten om vanaf 2012 jaarlijks een zogenoemde quickscan uit te voeren naar alle woningbouwinitiatieven in de gemeente en daarin een prioritering van de woningbouwinitiatieven aan te brengen.

In de meest actuele quickscan, de quickscan 2017, is rekening gehouden met de voornoemde beleidsstukken en bijbehorende onderzoeken. De quickscan heeft als doel te bevorderen dat het te realiseren bouwprogramma zo goed mogelijk inspeelt op de woningbehoefte. De quickscan hanteert daarbij de criteria 'hardheid', 'markt', 'urgentie' en 'uitvoerbaarheid'.

'Hardheid' heeft betrekking op de planologische status of dat er een overeenkomst met de gemeente is gesloten. Bij een hoge hardheid wordt een '1' gescoord en als een bouwinitiatief nog niet verder is dan een geringe voorbereiding, dan wordt een '3' toegekend.

Bij 'markt' wordt gezien of de woningtypen/prijzen aansluiten bij de huidige vraag van de woonconsument. Hoe beter wordt aangesloten bij de vraag van de consument, des te groter is de kans dat het project wordt afgezet en wordt gerealiseerd. Hoe groter de kans van realiseren, hoe hoger de score.

Bij 'urgentie' wordt gezien of er maatschappelijke [en/of beleidsmatige], stedenbouwkundige (ruimtelijke kwaliteit), volkshuisvestelijke (woningbehoefte) en financiële noodzaak is om het project te realiseren. Als een plan weinig of nagenoeg geen stedenbouwkundige kwaliteiten heeft en/of verwacht kan worden dat het plan de leefbaarheid aantast, dan scoort het laag.

Bij toetsing op 'uitvoerbaarheid' wordt gezien of de grondaankoop is geregeld, of er bezwaren zijn van omwonenden, of milieubelemmeringen oplosbaar zijn e.d. Als spoedige uitvoering kan worden verwacht, scoort het bouwinitiatief hoger.

Op basis van de score op alle opgenomen criteria wordt ieder bouwplan binnen de gemeente ingedeeld in een bepaalde 'klasse':

- Classificatie 1: Kansrijke plannen. Score op alle criteria maximaal.
- Classificatie 2a: Onzekere plannen. Echter wel plannen met (nagenoeg) uitsluitend woningen die goed aansluiten op de huidige woningmarkt.
- Classificatie 2b: Onzekere plannen. Nadere toets op 'markt'. Plannen waarvoor de aansluiting op de markt (nog) niet zeker is en om uitwerking vraagt.
- Classificatie 3: Risicovolle plannen/rode lijst. Initiatieven waarvoor geldt: Gebrek aan urgentie, ontbreken concrete initiatieven, ongeschikt qua programma, geen bijdrage aan evenwichtige spreiding over de kernen of bijvoorbeeld vanwege slechte bereikbaarheid of ontsluiting.

Het onderhavige plan is in de Quickscan opgenomen met classificatie 2a. Met de gemeente zijn diverse initiatiefovereenkomsten in de verschillende fase van het plan gesloten.

Aan de vraag van de consument wordt tegemoet gekomen. De bijzondere woonvorm is een grote wens van de familie Vromans. Daarnaast worden de drie nieuwe woningen levensloopbestendig opgericht.

De leefbaarheid van het dorp komt met de ontwikkeling ten goede. Een milieubelastend bedrijf, met detonerende bebouwing wordt geamoveerd. Hiervoor wordt een hoogwaardig woonhof gerealiseerd.

Tot slot is de grond volledig eigendom van de familie Vromans.

Vanuit volkshuisvesting zijn er geen bezwaren om op deze locatie woningen toe te voegen. De woningen zijn al opgenomen in de Quickscan. En het feit dat zo duurzaam mogelijk gebouwd wordt en alternatieve energievoorzieningen gebruikt gaan worden, wordt als zeer positief ervaren. De diversiteit in woningen maakt het tot een gewenste woonlocatie.

### 3. BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied van ca 2220 m<sup>2</sup> ligt aan Hoge Steenweg en grenst aan de achterzijde aan de Willibrordusstraat in Loon op Zand. De Hoge Steenweg was tot voorkort een ontsluitingsweg voor het dorp en sloot aan op de nabij gelegen provinciale weg A/N 261, welke op zijn beurt een verbinding vormde tussen de snelwegen A59 en A58. De Hoge Steenweg wordt getypeerd als oud dorplint en ligt in de buurt Oud Loon die grotendeels in de jaren '50 en '60 is gebouwd. De diverse bebouwing aan de Hoge Steenweg heeft een stedelijke uitstraling en bestaat uit een appartementencomplex, vrijstaande, half vrijstaande, duplex- en rijwoningen met daartussen bedrijven, horeca en detailhandel. De woningen zijn afwisselend gebouwd in twee of drie bouwlagen hoofdzakelijk met kap. De korrelgrootte van het bebouwingslint verschilt daarom sterk.

In 1950 is op het perceel aan het dorpslint van Hoge Steenweg op nummer 62 door hr. J.B. Vromans een woonhuis gebouwd. Loon op Zand is vroeger voor de werkgelegenheid lange tijd afhankelijk geweest van de leerindustrie. In 1960 werd op dit adres door diens zoon F. Vromans een bedrijf (leerlooi- en lederverwerking) gestart die overging op zoon J. Vromans. De bijzonderheid van de fabriek was de constructie van gietijzeren spanten (nu nog aanwezig) die afkomstig zijn van de vroegere veilinghal van bloemen en fruit naast het oude raadhuis van Tilburg.



Figuur 3 Huidige situatie

In 1972 brandt het bedrijf af ten gevolge van blikseminslag tijdens hevig onweer en wordt herbouwd. De bedrijvigheid gaat verder tot er slechtere tijden aanbreken en door klantverlies het bedrijf in moet krimpen.



## 4. NIEUWE SITUATIE

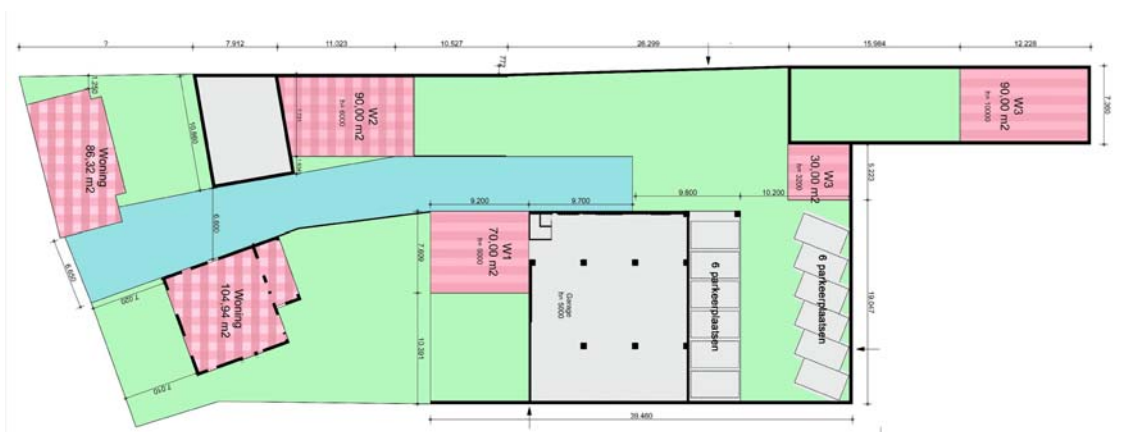
Het bedrijf in de kern van 'Oud-Loon' wordt getransformeerd tot een hoogwaardige woonomgeving, ruimte voor beroep-aan-huis en groen. Men zet in op het herstructureren en inbreiden van dit bijzondere terrein aan een oud dorpslint in de kom van Loon op Zand. Het binnenterrein wordt zoveel mogelijk groen en duurzaam ingericht. Het binnenterrein blijft eigendom van de bewoners en zal niet openbaar toegankelijk zijn.

### 4.1 Bebouwing

Voor dit plan wil men de karakteristieke aspecten van de looierij zoveel mogelijk respecteren en behouden zodat een stukje familie en culturele historie bewaard zal blijven.

Op het terrein aan de Hoge Steenweg 58-66 (ca 2220 m<sup>2</sup>) zullen de twee bedrijfswoonhuizen behouden blijven en door herstructurering worden bedrijfspanden omgevormd tot 3 woonhuizen, tuinen, binnenplaats en bedrijfsruimtes, garage, hobby-, berg-, stallings- en fitnessruimte plus plantenkas en fotostudio.

De huidige bedrijfsruimte van ca 1230 m<sup>2</sup> wordt teruggebracht tot ca 568 m<sup>2</sup> aan verschillende multifunctionele ruimten en de vierkante meters groen worden meer dan verdubbeld. Het particuliere terrein wordt verlicht door middel van schemerverlichting.



Figuur 5 Beoogde nieuwe situatie

Bron: Van Laarhoven Combinatie, architecten te Gilze

#### *Karakterisering van de verschillende woningen:*

- Seniorenwoning Hoge Steenweg 66, 86m<sup>2</sup> bestaande bedrijfswoning (gemeentelijk monumentaal pand)
- Gezinswoning Hoge Steenweg 58, 105m<sup>2</sup> bestaande bedrijfswoning
- Levensloopwoning W1, 70 m<sup>2</sup>; verbouw voormalig kantoor. Wordt eerst gebruikt als starterswoning met de mogelijkheid om op termijn te wisselen met bewoners van Hoge Steenweg 58 om dan als senioren woning dienst te doen.
- Atelierwoning W2, 90 m<sup>2</sup>, nieuwbouw/verbouw tot een woning;
- Gezinswoning W3, 110 m<sup>2</sup>; nieuwbouw gezinswoning die in uitstraling aansluit bij de omgeving

*Gebruik van de verschillende multifunctionele ruimten:*

- 80 m<sup>2</sup>; opslag en atelier aansluitend aan woning W2
- 390 m<sup>2</sup>; gezamenlijke ruimte bijv. hobby/fitnessruimte, garage voor minimaal 4 auto's, stalling voor boot, caravan, aanhangwagens en camper, en opslag
- 30 m<sup>2</sup>; fotostudio
- 60m<sup>2</sup>; overkapping te gebruiken voor de stalling van 6 auto's

De woonhuizen worden zo veel mogelijk levensloopbestendig, duurzaam en ecologisch gebouwd met inachtneming van de gebruikelijke isolatienormen. Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van zon- en windenergie. Tevens zal hemelwater worden opgevangen en gebruikt in een grijswater circuit.

Door de grote hobby/bedrijfsruimte in het Vromanshof is het mogelijk om samen met de andere bewoners werkzaamheden en hobby's uit te oefenen. Tevens kunnen de hobby/bedrijfsruimte in het Vromanshof gemeenschappelijk gebruikt worden door een kunstenaar en als fotolocatie.

Doordat een familie in het Vromanshof komt wonen, verhoogt dat de kwaliteit van wonen, werken en samenleven door sociale samenhang, veiligheid en participatie. Ze kunnen gebruik maken van een sociaal vangnet en kunnen als bewoners van het Vromanshof zorg dragen voor elkaar in voor en tegenspoed. Voorbeelden hiervan zijn kinderopvang, mantelzorg of huishoudelijke karweitjes. Hierdoor creëren ze met elkaar een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu.

Voor dit plan blijven de twee bestaande woonhuizen binnen het plangebied grenzend aan de Hoge Steenweg behouden en hiervoor zijn voor de aanpassingen reeds omgevingsvergunningen door de Gemeente Loon op Zand afgegeven.

Twee nieuw te bouwen woonhuizen (W1 + W2) met gemetselde gevels worden op het binnenterrein gesitueerd en deze worden als volgt op verantwoorde wijze ingepast.

- Een levensloopbestendig woonhuis (W1) met een karakteristieke leerlooierij uitstraling die bestemd zal zijn als starterswoning en daarna als seniorenwoning doordat de bewoners van het Vromanshof van woonhuis kunnen wisselen. De voorzijde is naar het noorden gericht.
- Een woonhuis (W2) met werkatelier voor het bedenken, uitwerken en vervaardigen van diverse kunstprojecten met de voorzijde aan de zuidkant
- Deze woonhuizen hebben een ingesloten karakter. De bewoners kunnen op deze manier samen en toch zelfstandig bij elkaar wonen en zijn verzekerd van aandacht en zorg over en weer.
- Het derde woonhuis (W3) met gemetselde gevels wordt achter op het perceel gebouwd en kan als een eengezinswoning benoemd worden die de voorgevel aan de Willibrordusstraat heeft en zal worden aangepast aan het straatbeeld.

## **4.2 Ruimtelijke groenstructuur**

Thans is er op het huidige bedrijventerrein geen groenstructuur aanwezig. Het toekomstige 'Vromanshof' richt zich op het ingesloten karakter omdat men naast individuele toegang en tuin een gezamenlijke toegang en groenstructuur gaat realiseren.

De huidige bedrijfswoningen (58 + 66) hebben totaal ca. 440m<sup>2</sup> groenstructuur in de vorm van tuinen. In de herstructurering wordt deze ca 440m<sup>2</sup> groenstructuur door individuele tuinen voor de 3 nog te realiseren woningen, een gemeenschappelijke tuin en moestuin vermeerderd tot ca. 920 m<sup>2</sup>.

#### 4.3 Ontsluiting en parkeren

Door de nieuwe ontsluitingsweg ten zuiden van de kern Loon op Zand is de aansluiting van de Hoge Steenweg met de A/N261 eind november 2014 vervallen waardoor de straat verkeersluw zal worden ter hoogte van de nummers 58-66. Gezien het beperkte aantal woningen aan het Vromanshof/Hoge Steenweg 58-66/Willibrordusstraat zal dit nauwelijks invloed hebben op de verkeersdrukke van de Hoge Steenweg na het realiseren van het plan.

De aansluiting Vromanshof – Hoge Steenweg heeft zijn toegang tussen nummer 58 en 66 en loopt door tot achterzijde perceel Willibrordusstraat. Voor de ontsluiting van de woningen wordt naar zo min mogelijk inritten gestreefd. De bestaande woningen Hoge Steenweg 66 en 58 en de nieuwe woningen wegen uit via één in/uitrit.

In het verkeersplan Gemeente Loon op Zand 2009-2015 heeft men de doelstelling om de knelpunten bij het parkeren van auto's op te lossen.

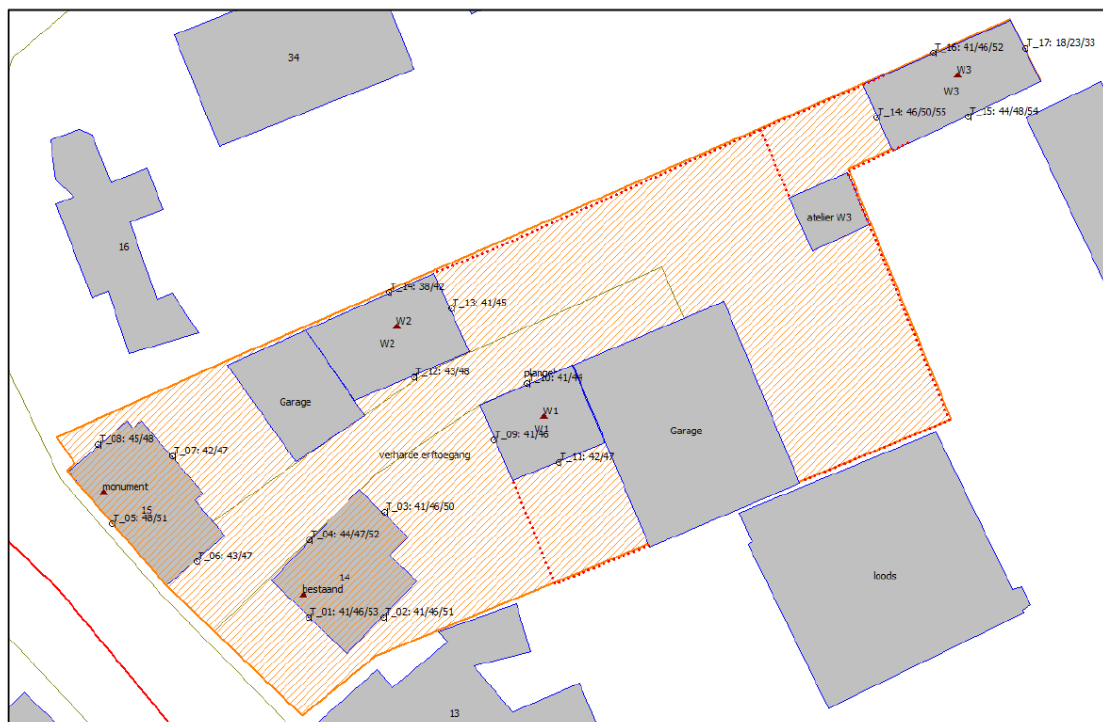
| Vromanshof                                                                                   |                                               |  |  |                   |             |        |                         |                     |                     |                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|--|--|-------------------|-------------|--------|-------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| parkeerbalans                                                                                |                                               |  |  |                   |             |        |                         |                     |                     |                     |
| uitgangspunt: matig stedelijk gebied, parkeren op eigen terrein, bezoekersparkeren op straat |                                               |  |  |                   |             |        |                         |                     |                     |                     |
| gebruik                                                                                      | categorie parkeerbeleid                       |  |  | oppervlakte in m2 | parkeernorm |        | eenheid in m2 of aantal | benodigd aantal ppl | aanwezig aantal ppl | saldo eigen terrein |
| nieuwe situatie                                                                              |                                               |  |  |                   | werk        | bezoek |                         |                     |                     |                     |
| seniorenwoning bestaand                                                                      | woning klein 1                                |  |  | 86                | 1,4         | 0,3    | 1                       | 1,7                 | 2                   | 0,3                 |
| gezinswoning bestaand                                                                        | woning midden                                 |  |  | 105               | 1,6         | 0,3    | 1                       | 1,9                 | 0                   | -1,9                |
| atelierwoning nieuw                                                                          | woning midden                                 |  |  | 90                | 1,6         | 0,3    | 1                       | 1,9                 | 0                   | -1,9                |
| woning levensloopbestendig                                                                   | woning klein 2                                |  |  | 70                | 1           | 0,3    | 1                       | 1,3                 | 0                   | -1,3                |
| gezinswoning nieuw                                                                           | woning midden                                 |  |  | 110               | 1,9         | 0,3    | 1                       | 2,2                 | 0                   | -2,2                |
| atelier met opslag                                                                           | praktijk aan huis                             |  |  | 80                | 1           | 0,1    | 100                     | 0,8                 | 0                   | -0,8                |
| fotostudio                                                                                   | praktijk aan huis                             |  |  | 30                | 1           | 0,1    | 100                     | 0,3                 | 0                   | -0,3                |
| parkeren, stalling, fitness, hobby, opslag                                                   | voor bewoners zelf, geen additioneel parkeren |  |  | 390               |             |        |                         |                     | 0                   | 0                   |
| collectief erf                                                                               | voor bewoners zelf                            |  |  | 480               |             |        |                         |                     | 10                  | 10                  |
| <b>totaal</b>                                                                                |                                               |  |  |                   |             |        |                         | <b>10,1</b>         | <b>12</b>           | <b>2</b>            |

Op het eigen terrein is voldoende ruimte om parkeerplaatsen te realiseren (zie figuur 4). Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

## 5. MILIEUGEGEVENS EN -ONDERZOEK

### 5.1 Wegverkeerslawaaai

In de Wet Geluidhinder is bepaald dat bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan, waarin mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van geluidgevoelige bebouwing, middels een akoestisch onderzoek dient te worden aangetoond, of ter plaatse de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Voor het onderhavig plan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd.



Figuur 6 Rekenresultaten vanwege de N261

Bron: Kraaij Akoestisch Adviesbureau

#### Toets aan de Wet geluidhinder

Vanwege de N261 is de hoogste geluidbelasting berekend op de bestaande woning aan de Hoge Steenweg 58 en de nieuwbouwwoning 3. Deze geluidbelasting bedraagt maximaal 53 dB. Op de bestaande, monumentale woning bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 51 dB. Deze geluidbelastingen worden allen berekend op de bovenste verdiepingshoogten van de woningen, voor de bestaande woningen op de voorgevels en bij de nieuwe woning 3 op de zuidelijke en westelijke gevel. Daarmee wordt niet overal voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De overschrijding bedraagt 2 tot 5 dB.

Onderzoek naar verdere maatregelen om de geluidbelasting vanwege de N261 te reduceren is dus noodzakelijk voor de beide bestaande woningen en de nieuwbouwwoning 3. De geluidbelasting op de nieuwbouwwoning 1 bedraagt ten hoogste 47 dB, waarmee deze woning voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. De geluidbelasting op de nieuwe woning 2 bedraagt ten hoogste 48 dB, waarmee deze woning voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt nergens overschreden.

### Advies

Aangezien het toepassen van maatregelen niet doeltreffend zijn of op bezwaren stuiten van verkeersveiligheid, financiële of stedenbouwkundige aard, zal voor de twee bestaande (voormalige bedrijfs)woningen en één nieuwbouwwoning (W3) een hogere grenswaarde aangevraagd moeten worden bij de gemeente Loon op Zand vanwege de N261.

Om een hogere waarde te kunnen vaststellen mag volgens de Wet geluidhinder de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï niet hoger zijn dan 53 dB voor woningen in buitenstedelijk gebied (geluidzone autoweg N261). Aangezien de hoogst berekende geluidbelasting vanwege de N261 53 dB bedraagt wordt aan deze voorwaarde voldaan en kan een hogere waarde worden aangevraagd.

De achtergevels van de beide bestaande woningen aan de Hoge Steenweg kunnen op de begane grond en eerste verdiepingshoogte worden aangemerkt als geluidluwe gevels, waarmee een geluidluwe buitenruimte op de begane grond is gewaarborgd. De geluidbelasting op deze noordelijk georiënteerde gevels overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB namelijk niet. Ditzelfde geldt voor de noordoostelijke gevel van de nieuwe woning W3. De aanwezigheid van een geluidluwe gevel of buitenruimte geldt als aanvullende voorwaarde bij het aanvragen van een hogere waarde.

### Akoestisch woon- en leefklimaat

Om te bepalen of er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat is de geluidbelasting vanwege de Hoge Steenweg en de N261 gecumuleerd berekend in de toekomstige situatie. De geluidbelasting wordt kwalitatief beoordeeld volgens de milieukwaliteitsmaat. Hierbij wordt geen aftrek ingevolge artikel 110g van de Wgh toegepast.

Geconcludeerd kan worden dat het woon- en leefklimaat bij de nieuwbouwwoningen over het algemeen als 'goed' beoordeeld dient te worden, uitgezonderd de zuidgevel van W2 die als 'redelijk' beoordeeld kan worden. Daarnaast dient het woon- en leefklimaat op de eerste verdieping van W3 aan de westgevel ook als 'redelijk' en op de tweede verdiepingen van W3 aan de west-, zuid- en noordgevel als 'matig' beoordeeld te worden.

Tevens kan worden opgemaakt dat het woon- en leefklimaat bij de bestaande woningen over het algemeen dient te worden beoordeeld als 'matig' tot 'redelijk'. Uitzondering hierop vormt de voorgevel van Hoge Steenweg 66 met een 'slecht' woon- en leefklimaat en de achtergevel met een 'goed' woon- en leefklimaat op de begane grond. Tevens geldt voor de woning aan de Hoge Steenweg 58 een 'goed' woon- en leefklimaat aan de rechter zijgevel en een 'zeer goed' woon- en leefklimaat aan de achtergevel (beiden op de begane grond en 1e verdieping).

Gezien de ligging van het plangebied, midden in de bebouwde kom, worden geluidbelastingen tot 63 dB aanvaardbaar geacht. Hiermee wordt aangesloten op de norm van de maximaal toelaatbare grenswaarde voor woningen in binnenstedelijk gebied.

### Toets aan Bouwbesluit

Omdat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden en er geen bron- en overdrachtsmaatregelen mogelijk zijn, zullen maatregelen, toe te passen bij de ontvanger, noodzakelijk zijn om een goed woon- en leefklimaat in de twee bestaande woningen en nieuwbouwwoning W3 te kunnen waarborgen.

Dit houdt in dat de geluidwering van de uitwendige gevelconstructie van deze woningen dient te worden beoordeeld. De minimumeis voor de karakteristieke geluidwering is op grond van het Bouwbesluit 20 dB. Deze geluidweringen worden bij zowel bestaande woningen als nieuwbouwwoningen vrij eenvoudig behaald.

Ten aanzien van de geluidhinder zijn er derhalve geen belemmeringen voor het realiseren van de voorgestane ontwikkelingen.

## **5.2 Luchtkwaliteit**

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Voor de periode tussen het in werking treden van de 'Wet luchtkwaliteit' en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. Na verlening van derogatie treedt het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) in werking en wordt de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoren woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Hieronder vallen onder andere woningbouwprojecten met een ontsluitingsweg en minder dan 1.500 woningen.

De toename van het autoverkeer ten gevolge van de nieuwe ontwikkeling zal zeker minder zijn dan het equivalent bij de bouw van 1.500 woningen. De nieuwe bebouwing draagt derhalve niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, wat inhoudt dat er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden.

Ten aanzien van de luchtkwaliteit zijn er derhalve geen belemmeringen voor het realiseren van de voorgestane ontwikkelingen.

## **5.3 Bodem- en grondwateronderzoek**

Op het bedrijventerrein is in de jaren 90 een lichte bodemvervuiling geconstateerd door MDZ Milieu te Moergestel. Dit rapport bleek, anno 2014, te zijn verjaard.

Voor de locaties aan het Vromanshof waar nieuwe bouwmogelijkheden zijn gepland, is een nieuw bodemonderzoek verricht door BAKKER MILIEU ADVIEZEN WAALWIJK om eventuele bodem- en/of grondwaterverontreinigingen in kaart te brengen.

Uit het onderzoek blijkt dat de bodem op het terrein alleen plaatselijk negatief beïnvloed was door de parameter chroom. Voor zowel de grond als het grondwater is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging.

Voor de bestemmingsplan wijziging moet rekening gehouden te worden met de noodzaak tot het saneren van de bodem. Gezien het relatief beperkte volume sterk verontreinigde grond wordt aanbevolen om alle sterk verontreinigde grond te ontgraven, hiermee wordt immers de bron van de chroomverontreiniging in het grondwater weggenomen. Ten aanzien van het grondwater kan dan waarschijnlijk volstaan worden met een periodieke monitoring.

Ten aanzien van het saneren van de bodem is een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen,

## **5.4 Flora en fauna**

Het plangebied ligt niet in een Habitat- of Vogelrichtlijngebied of in de nabijheid of de invloedssfeer ervan. Bescherming in het kader van de Habitatrichtlijn of de Vogelrichtlijn is dan ook niet aan de orde. Het plangebied ligt tevens niet in de nabijheid van de Ecologische Hoofdstructuur of Groene Hoofdstructuur. Vanuit het gemeentelijk natuurbeleid rust dan ook geen planologische gebiedsbescherming op de locatie.

Op de planlocatie zijn nu opstallen in de vorm van bedrijfsbebouwing aanwezig. Deze opstallen worden gesloopt ten behoeve van de ontwikkeling. Voor het plangebied is een Flora- en faunaonderzoek uitgevoerd.

### *Vleermuizen*

De panden binnen het plangebied zouden dienst kunnen doen als vaste verblijfplaats voor vleermuizen. Door het slopen van deze gebouwen zouden verblijfplaatsen vernield kunnen worden, waardoor overtreding van de Wet natuurbescherming ontstaat. De woonhuizen binnen het plangebied worden echter niet gesloopt, waardoor eventueel aanwezige verblijfplaatsen in deze gebouwen niet aangetast zullen worden.

De voormalige bedrijfspanden worden wel (grotendeels) gesloopt. Om deze reden wordt voor deze panden aangeraden om nader onderzoek uit te voeren om uit kunnen sluiten, danwel vast te kunnen stellen, of er verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn, om welke soort(en) en hoeveel vleermuizen het gaat en in welke periode de vleermuizen gebruikmaken van de panden.

Op deze manier kunnen de gevolgen van de voorgenomen plannen voor deze soortgroep duidelijk gemaakt worden en kunnen, wanneer nodig, de benodigde maatregelen genomen worden om eventueel nadelige effecten zoveel mogelijk te voorkomen/beperken. In de toekomstige situatie zal het plangebied geschikter worden voor vleermuizen, doordat de initiatiefnemers duurzaam willen bouwen en daarbij ook verblijfplaatsen voor vleermuizen aan gaan bieden in de vorm van toegankelijke spouwmuren en vleermuiskasten.

Binnen het plangebied zijn geen belangrijke vliegroutes van vleermuizen aanwezig. Het plangebied kan wel gebruikt worden als foerageergebied, maar in de directe omgeving zijn voldoende alternatieve foerageergebieden aanwezig.

Bovendien zal de oppervlakte aan geschikt foerageergebied in de toekomstige situatie toenemen, vanwege de geplande grotere oppervlakte aan groen. Om deze redenen bestaan er geen verplichtingen ten aanzien van vliegroutes en foerageergebied.

#### *Vogels met een vaste verblijfplaats*

De woonhuizen binnen het plangebied zijn geschikt als verblijfplaats voor de Gierzwaluw en/of voor de Huismus. Deze panden worden echter behouden, waardoor eventueel aanwezige verblijfplaatsen niet aangetast zullen worden door de voorgenomen plannen. Bij de sloop van de bedrijfsbebouwing binnen het plangebied zullen ook geen vaste verblijfplaatsen van de Gierzwaluw en/of de Huismus verloren gaan, omdat deze gebouwen niet geschikt zijn als verblijfplaats voor deze vogelsoorten.

In de toekomstige situatie zal het plangebied geschikter worden voor de Gierzwaluw en de Huismus omdat de initiatiefnemers verblijfplaatsen aan gaan bieden in de vorm van toegankelijke daken, speciale neststenen voor de Gierzwaluw en nestkasten/mussenvides voor de Huismus. Daarnaast ontstaat er een groter oppervlak aan geschikt foerageergebied door een toename aan groen in de toekomstige situatie.

Wel dienen eventueel te kappen bomen en te verwijderen struikgewas buiten het broedseizoen van vogels (globaal van half maart tot en met juli) gekapt/verwijderd te worden om nadelige effecten op broedende vogels te voorkomen. Wanneer dit niet mogelijk is, dient door een ecologisch deskundige vastgesteld te worden of er broedgevallen binnen het plangebied aanwezig zijn. De bomen/struiken waarin broedgevallen zijn vastgesteld, kunnen pas gekapt/verwijderd worden wanneer de jonge vogels van het betreffende broedgeval uitgevlogen zijn.

#### *Grondgebonden zoogdieren*

Aanwezigheid van strikt beschermde grondgebonden zoogdieren binnen het plangebied kan uitgesloten worden, waardoor er geen nadelige effecten voor deze soort-groep zullen ontstaan als gevolg van de voorgenomen plannen en er geen verdere maatregelen nodig zijn.

#### *Vaatplanten*

Er zijn geen strikt beschermde vaatplanten aangetroffen binnen het plangebied. Ook beschikt het plangebied niet over geschikt biotoop voor dergelijke plantensoorten, waardoor aanwezigheid uitgesloten kan worden. Om deze reden bestaan er geen verplichtingen vanuit de Wet natuurbescherming ten aanzien van vaatplanten.

#### *Zorgplicht*

Tenslotte geldt voor alle plant- en diersoorten (ook de onbeschermden) de zorgplicht die in de Wet natuurbescherming voorgeschreven wordt. Deze houdt in dat mogelijke nadelige gevolgen voor planten en dieren, voor zover redelijk, zoveel mogelijk vermeden moeten worden. Dit kan bijvoorbeeld door een Egel (*Erinaceus europaeus*) die zich op het werkterrein bevindt te verplaatsen voordat gestart wordt met de werkzaamheden. Hiervoor is eerst een inspectie van het werkterrein nodig.

Voor onderhavig plangebied is nader onderzoek naar vleermuizen noodzakelijk.

#### Vleermuisonderzoek

In mei tot en met september 2016 is een vleermuisonderzoek op de locatie uitgevoerd. Uit de inventarisaties blijkt dat er geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn in de te slopen bebouwing aan de Hoge Steenweg 62 in Loon op Zand.

Bij de sloop van deze gebouwen zullen daarom geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetast, vernield en/of verstoord worden en zullen er ook geen individuen verstoord, verwond of gedood worden, waardoor overtreding van verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming niet aan de orde is.

Daarnaast kan afgeleid worden dat het plangebied (deels) door vleermuizen gebruikt wordt om te foerageren. De aantallen vleermuizen die waargenomen zijn, zijn echter klein en in de directe omgeving zijn voldoende alternatieve en geschikte foerageergebieden aanwezig, zoals de tuinen van de woningen rondom het plangebied. Op basis van de waarnemingen uit het vleermuisonderzoek kan ook gesteld worden dat er geen vliegroutes aanwezig zijn binnen of in de directe omgeving van het plan-ebied: er zijn kleine aantallen vleermuizen waargenomen die allen vanuit verschillende richtingen aan kwamen vliegen en hierbij geen gebruikmaakten van de begroeiing binnen het plangebied.

Om deze redenen zullen er, ten aanzien van vleermuizen, geen overtredingen van verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming plaatsvinden en zijn geen ontheffing of maatregelen nodig. Wel wordt aangeraden om zoveel mogelijk groen (in de vorm van bomenrijen en grasveldjes) binnen het plangebied te behouden of in de nieuwe situatie terug te brengen. Daarnaast is het raadzaam om in de nieuwe situatie zo min mogelijk verlichting te gebruiken of om maatregelen te nemen waardoor (licht)-verstoring van de dieren zoveel mogelijk voorkomen wordt. Voorbeelden hiervan zijn het gebruik van amberkleurige verlichting en lichtbronnen die naar beneden gericht zijn.

## **5.5 Archeologie en cultuurhistorie**

Bij de ontwikkeling van functies dient conform de landelijke wet- en regelgeving rekening gehouden te worden met (mogelijk aanwezige) archeologische en cultuurhistorische waarden.

### *Cultuurhistorie*

Per 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is de Bro per 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, lid 2) gewijzigd.

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Op de themakaart 'cultuurhistorie' van de Verordening Ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant zijn voor Loon op Zand geen specifieke te beschermen waarden opgenomen. Met de ontwikkeling van het gebied worden voor wat betreft het aspect 'cultuurhistorie' geen provinciale belangen aangetast.

De gemeente Loon op Zand heeft geen specifiek erfgoedbeleid. De woning aan Hoge Steenweg 66 is een gemeentelijk monument. Deze woning blijft behouden. De ontwikkelingen op het terrein achter de woning zullen het karakter van de woning aan de Hoge Steenweg 66 niet beïnvloeden.

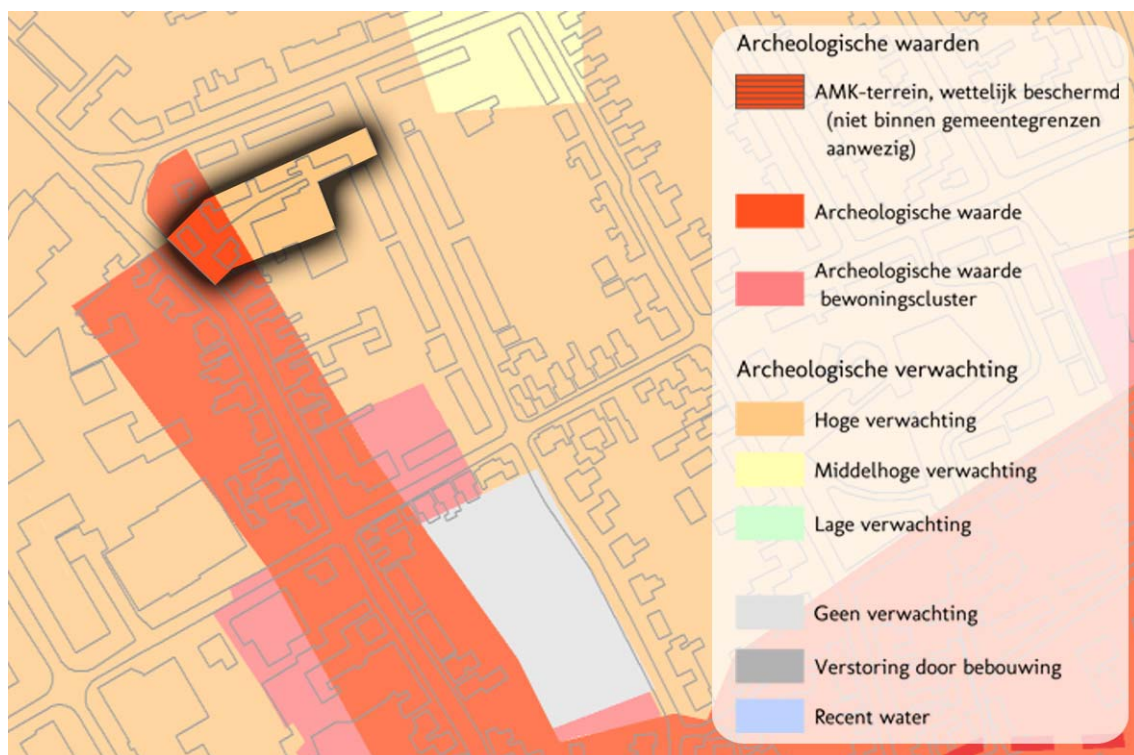
Het aspect cultuurhistorie vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkelingen.

### *Archeologie*

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend.

Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

De gemeente Loon op Zand is voornemens zeer binnenkort eigen archeologie beleid vast te stellen. De indicatieve archeologische waarden zijn hiervoor reeds in beeld gebracht in de 'actualisatie van de archeologische waarden- en verwachtingenkaart en maatregelenkaart van de gemeente Loon op Zand 2017'. De hierin vastgelegde grenzen hebben een specifieke archeologische dubbelbestemming gekregen. In deze bestemming is een regeling opgenomen ter bescherming van (indicatieve) aanwezige waarden.



Figuur 7 Archeologische waarden

Bron: gemeente Loon op Zand

In de Monumentenwet wordt qua vrijstellingsregiem geen onderscheid gemaakt tussen bekende waarden en verwachte waarden (verwachtingen). Het ligt evenwel in de rede om met een terrein met bekende archeologische complexen, zoals bijvoorbeeld een urnenveld uit de late prehistorie, anders om te gaan dan met terreinen waarvoor weliswaar een 'hoge' of 'middelhoge' verwachting voor archeologie geldt, maar waarvan de archeologische waarde nog moet blijken uit nader onderzoek. Dit principe wordt feitelijk ook door de rijksoverheid gehanteerd bij de omgang met haar wettelijke beschermde monumenten (altijd vergunningplichtig). Bij de invulling van het gemeentelijk beleid wordt dus onderscheid gemaakt tussen (gewaardeerde) terreinen en archeologische verwachtingszones.

Op het terrein is een bodemsanering met een volume van 85 m<sup>3</sup> en een diepte van 0,3 à 1 m noodzakelijk. Op de locatie van deze sanering is een hoge archeologische

verwachtingswaarde aanwezig. Met de aanleg van de bezinkputten en riool, de bebouwing en bestrating in het verleden is de bodem “geroerd “ tot op een diepte die groter is dan de saneringsdiepte. Eventuele archeologische resten zijn derhalve niet meer te verwachten. Met het opnemen van de dubbelbestemming op het perceel is het eventueel laten uitvoeren van een onderzoek naar de archeologische waarden geborgd.

## **5.6 Hinder bedrijvigheid**

Om te komen tot een ruimtelijke relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven, anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de door de VNG opgestelde Lijst van bedrijfsactiviteiten. Door het aanbrengen van een zonering ofwel een verantwoorde afstand tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies, wordt hinder en gevaar voorkomen.

In de handreiking van Verenigde Nederlandse Gemeenten (VNG) worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk ‘rustige woonwijk’/‘rustig buitengebied’ en ‘gemengd gebied’. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een ‘rustige woonwijk’. Voor woningen in een ‘gemengd gebied’ mag deze afstand worden gecorrigeerd en kan de indicatieve afstand met één trede worden verlaagd.

Een correctie is alleen mogelijk voor de aspecten geluid, geur en stof. Voor het aspect gevaar is verlaging van de indicatieve afstand niet mogelijk. Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven op de bedrijvenlijst in de VNG-handreiking ingedeeld in milieucategorieën die variëren van 1 (indicatieve afstand 10 meter) tot 6 (indicatieve afstand 1.500 meter).

Het plangebied kan getypeerd worden als het omgevingstype ‘gemengd gebied’ omdat naast woningen ook diverse niet-woonfuncties voor komen (bedrijven, detailhandel, horeca).

Aan Hoge Steenweg 52a is autohandel/servicebedrijf Robert's gevestigd dat valt in milieucategorie 2. De richtafstand bedraagt 10 meter. Voor dit plan worden de gevels van de woonhuizen W1, W2, W3 buiten de richtafstand van 10 meter gebouwd en vallen hiermee buiten de belemmeringencirkels van nabijgelegen bedrijven.

Binnen het plangebied worden een atelier en fotostudio mogelijk gemaakt.

Een fotostudio is niet als zodanig binnen de richtlijnentabel opgenomen maar kan conform de VNG-handleiding gezien worden als een dienstverlenend bedrijf met milieucategorie 1. Het atelier is binnen de richtlijnentabel opgenomen met een milieucategorie 1.

Vanwege de ligging in het omgevingstype ‘gemengd gebied’ hebben deze activiteiten geen belemmeringencirkel.

Het aspect hinder van bedrijvigheid vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

## **5.7 Externe veiligheid**

De toetsing ten behoeve van de externe veiligheid betreft het risico veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en per buisleiding en het risico veroorzaakt door risicovolle inrichtingen die onder het Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen) en de overige objecten die een externe veiligheidsrisico kennen vallen. Een overzicht van de risicovolle activiteiten in de nabijheid van het plangebied is afgeleid uit de risicokaart Noord-Brabant. Er zijn geen risico-objecten waarvan het zogenaamde plaatsgebonden risico het plangebied overlapt of waarvan het groepsrisico relevant is voor het plangebied.

Er liggen geen spoorwegen, buisleidingen en rijks- of provinciale wegen op een afstand van minder dan 200 meter van het plangebied. Evenmin is er sprake van een plasbrandaandachtsgebied. Het plan voldoet derhalve aan de vigerende normstelling externe veiligheid.

## **5.8 Kabels en leidingen**

Op of in de nabijheid van de planlocatie zijn geen kabels en/of leidingen aanwezig. Het aspect kabels en leidingen vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling.

## **5.9 Watertoets**

Het plangebied is gelegen in rioleringsgebied zuiveringskring Kaatsheuvel onderdeel van Waterschap Brabantse Delta. Ter plaatse van het plangebied is een gemengd rioolstelsel aanwezig. Er is géén oppervlaktewater aanwezig in de nabijheid van het plangebied.

Ruimtelijke plannen dienen hydrologisch neutraal en op een duurzame wijze te worden uitgevoerd. Het gebiedseigen water dient hierbij zoveel als mogelijk vastgehouden te worden. Vanuit milieutechnisch oogpunt zullen er géén uitloogbare materialen gebruikt mogen worden zoals koper, zink, lood of zacht PVC.

Uitgangspunt bij nieuwbouwplannen is dat het hemelwater en het vuilwater gescheiden wordt aangeboden (gescheiden rioolstelsel). In de Hoge Steenweg ligt een gescheiden rioolstelsel. Indien het verharde oppervlak als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling toeneemt met meer dan 500 m<sup>2</sup> dan is retentie van hemelwater vereist binnen het plangebied.

Er is geen retentie van hemelwater vereist omdat het verharde oppervlak in de huidige situatie ca.1780 m<sup>2</sup> is en in de toekomstige situatie zal het verharde oppervlak afnemen naar ca.1300 m<sup>2</sup>. Door afname van verhard oppervlak binnen het plan neemt het groen oppervlak toe.

Voor dit plan wordt voor het hemelwater, een bestaande rioolscheidingsput vervangen door een ondergronds hemelwaterreservoir dat gebruikt gaat worden in een grijswatercircuit om de tuin te sproeien en het toilet door te spoelen.

Schoon water wordt opgevangen en verwerkt op het kavel. Voor vuil water van de nieuwbouwhuizen W1, W2, W3 komt er een aansluiting op het gescheiden rioolstelsel.

### **5.10 Duurzaam bouwen**

In dit plan zijn vijf woonhuizen betrokken, onderverdeeld in drie nieuw te bouwen huizen W1, W2, W3 (een levensloopbestendige woning, atelier-, en gezinswoning) plus twee reeds bestaande gezinswoningen (Hoge Steenweg 58 en 66). Waarden die daarbij belangrijk zijn, zijn onder andere duurzaamheid, hergebruik, innovatie, zelfredzaamheid, energiezuinig, zorgneutraal, milieuvriendelijk en ecologie.

Voor dit plan wordt er duurzaam gebouwd dat wil zeggen aan de noordzijde kleine ramen en aan de zuidzijde veel glas zodat de zonne-energie benut kan worden. Daken, wanden en vloeren worden goed geïsoleerd.

Tevens zal er bewust omgegaan worden met grondstoffen en water en streeft men naar hergebruik van materialen en water (recycling). Door onderhoudsbewust te bouwen wordt een hoge duurzaamheid verkregen.

Om energieneutraliteit te bereiken zal er gebruik gemaakt worden van zonne-energie, windenergie of warmtepompen. Op de multifunctionele ruimte aan woning W1 zullen Photo-Voltaic (PV) -panelen worden geplaatst om de bewoners van het plangebied van energie te voorzien.

## **6. FINANCIËLE HAALBAARHEID**

De ontwikkeling van het terrein is geheel particulier initiatief. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Loon op Zand is een anterieure overeenkomst gesloten. Met het sluiten van deze overeenkomst is het kostenverhaal verzekerd.

Verder is opgenomen dat eventuele planschade door initiatiefnemer wordt vergoed.

## 7. DE BESTEMMINGEN

Het bestemmingsplan 'Vromanshof' bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van onderhavige toelichting. De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. De bestemming 'Wonen' is aangegeven.

De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 geeft de inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsplanregels weergegeven. In dit hoofdstuk wordt de op de verbeelding opgenomen bestemming geregeld. In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen waaronder de anti-dubbeltelbepaling en algemene regels voor afwijken bij omgevingsvergunning. In hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en is de slotregel opgenomen.

### *Bestemming Wonen*

Het gehele plangebied heeft de bestemming Wonen, bestemd voor maximaal 5 woningen. Binnen de regels is bepaald dat gebouwen allen binnen het bouwvlak mogen worden opgericht.

Op de verbeelding is per bouwvlak een maximale bouwhoogte aangegeven. Waar dit van toepassing is tevens een maximale goothoogte opgenomen.

Voor het atelier met opslagruimte en de fotostudio zijn twee aparte aanduidingen opgenomen.

Ter plaatse van de milieuzone van het naastgelegen bedrijf is een aanduiding 'wonen-uitgesloten' opgenomen zodat binnen dit deel van het bouwvlak geen woning mag worden opgericht.

Omdat de bodem verontreinigd is en gesaneerd dient te worden is een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen.

### *Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 en 2*

Ter bescherming van de (eventueel) aanwezige archeologische resten zijn twee dubbelbestemmingen opgenomen.

## **8. PROCEDURES**

### **8.1 Vooroverleg en inspraak**

#### Vooroverleg

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) hoofdstuk 3 "Bestemmingsplannen", zijn in artikel 3.1.1 regels opgenomen met betrekking tot het voeren van overleg bij de voorbereiding van een bestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders zijn gehouden, daar waar nodig, overleg te plegen met de diensten van het Rijk en de provincie Noord-Brabant danwel met instanties die belast zijn met de behartiging van de belangen welke in het onderhavige bestemmingsplan in het geding zijn.

De diverse instanties hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben op het voorontwerpbestemmingsplan. Alleen vanuit de archeologie zijn opmerkingen gekomen.

Deze opmerkingen hebben er toe geleid dat een dubbelbestemming in het plan is opgenomen ter bescherming van de (eventuele) archeologische waarden.

#### Inspraak

Op 11 mei 2016 is een eerste informatieavond voor alle omwonenden gehouden om ze op de hoogte te stellen van het initiatief.

Met het concept ontwerpbestemmingsplan is op 22 maart 2017 een inspraakavond gehouden waarbij alle omwonenden zijn uitgenodigd. De plannen zijn toegelicht. Alle aanwezigen zijn blij dat de oude gebouwen zullen verdwijnen, dat de muren worden verstevigd en opgeknapt, dat het asbest wordt gesaneerd. Iedereen vindt het een mooi en een leuk plan en hoopt op spoedige realisatie. Men wenst de huidige en toekomstige bewoners van het Vromanshof veel succes. Het verslag van deze avond is als bijlage bijgevoegd.

### **8.2 Verdere procedure**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen zodat een ieder in de gelegenheid werd gesteld een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen tegen het plan ingediend. Het plan kan ongewijzigd worden vastgesteld door de gemeenteraad.