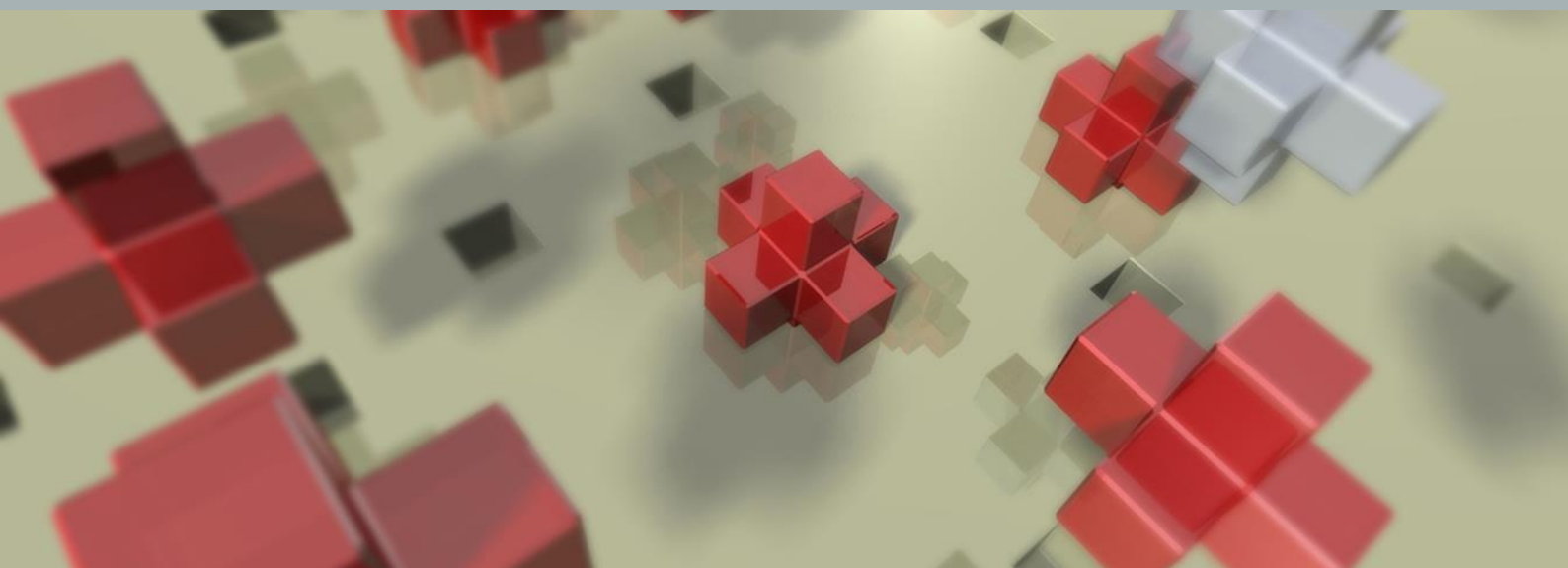


Bestemmingsplan  
Wilhelminaplein 2 te Kaatsheuvel  
Gemeente Loon op Zand  
Ontwerp



# Bestemmingsplan

## Wilhelminaplein 2 te Kaatsheuvel

### Gemeente Loon op Zand

### Ontwerp

|                           |                                                      |
|---------------------------|------------------------------------------------------|
| Rapportnummer:            | 211X07706.085242_1                                   |
| IMRO-IDN-nr:              | NL.IMRO.0809.BPwilhelminaplein2-ON01                 |
| Datum:                    | Juni 2017                                            |
| Contactpersonen gemeente: | De heer G. van de Vrande                             |
| Projectteam BRO:          | Pascal Hendriks, Joost van der Aa, Niels van Benthem |
| Concept:                  | 10 augustus 2016                                     |
| Voorontwerp:              | 23 november 2016, 16 december 2016                   |
| Ontwerp:                  | 27 juni 2017                                         |
| Vaststelling:             |                                                      |
| Trefwoorden:              | --                                                   |
| Bron foto kaft:           | BRO, Abstract 1                                      |
| Beknopte inhoud:          | --                                                   |

BRO  
Hoofdvestiging  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
E [info@bro.nl](mailto:info@bro.nl)

**Toelichting**

## Inhoudsopgave

pagina

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| <b>1. INLEIDING</b>                  | <b>3</b>  |
| 1.1 Aanleiding                       | 3         |
| 1.2 Ligging en begrenzing plangebied | 4         |
| 1.3 Vigerend bestemmingsplan         | 5         |
| 1.4 Opzet van de toelichting         | 6         |
| <br>                                 |           |
| <b>2. PLANSCHRIJVING</b>             | <b>7</b>  |
| 2.1 Bestaande situatie               | 7         |
| 2.2 Toekomstige situatie             | 12        |
| <br>                                 |           |
| <b>3. BELEIDSKADER</b>               | <b>17</b> |
| 3.1 Rijksbeleid                      | 17        |
| 3.2 Provinciaal beleid               | 20        |
| 3.3 Regionaal beleid                 | 25        |
| 3.4 Gemeentelijk beleid              | 26        |
| <br>                                 |           |
| <b>4. PLANOLOGISCHE ASPECTEN</b>     | <b>33</b> |
| 4.1 Algemeen                         | 33        |
| 4.2 MER                              | 33        |
| 4.3 Geluid                           | 35        |
| 4.4 Luchtkwaliteit                   | 35        |
| 4.5 Externe veiligheid               | 37        |
| 4.6 Bodem                            | 39        |
| 4.7 Water                            | 40        |
| 4.8 Flora en fauna                   | 42        |
| 4.9 Erfgoed en archeologie           | 49        |
| 4.10 Verkeer en parkeren             | 51        |
| 4.11 Bedrijven en milieuzonering     | 55        |
| 4.12 Kabels en leidingen             | 59        |
| <br>                                 |           |
| <b>5. JURIDISCHE PLANOPZET</b>       | <b>60</b> |
| 5.1 Juridisch-planologische opzet    | 60        |
| 5.2 Systematiek                      | 60        |
| 5.3 Systematiek per bestemming       | 62        |

|                                           |           |
|-------------------------------------------|-----------|
| <b>6. FINANCIEEL-ECONOMISCHE ASPECTEN</b> | <b>65</b> |
| 6.1 Verhaal van kosten                    | 65        |
| 6.2 Economische uitvoerbaarheid           | 65        |

|                            |           |
|----------------------------|-----------|
| <b>7. PROCEDURES</b>       | <b>66</b> |
| 7.1 Inspraak               | 66        |
| 7.2 Overleg                | 66        |
| 7.3 Vaststellingsprocedure | 66        |
| 7.4 Beroep                 | 67        |

## **BIJLAGEN**

|                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------|
| Bijlage 1: Redengevende beschrijving monumenten                               |
| Bijlage 2: Randvoorwaarden m.b.t. behoud bomen                                |
| Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï                             |
| Bijlage 4: Bodemonderzoek                                                     |
| Bijlage 5: Waterparagraaf                                                     |
| Bijlage 6: Bomeninventarisatie                                                |
| Bijlage 7: BEA in- en uitrit en parkeerterrein                                |
| Bijlage 8: BEA appartementengebouwen                                          |
| Bijlage 9: Quicksan flora en fauna                                            |
| Bijlage 10: Ecologisch onderzoek vleermuizen                                  |
| Bijlage 11: Cultuurhistorische verkenning                                     |
| Bijlage 12: Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek                 |
| Bijlage 13: Akoestisch onderzoek parkeren                                     |
| Bijlage 14: Eindverslag inspraak en ambtshalve aanpassingen                   |
| Bijlage 15: Verslag vooroverleg EX ARTIKEL 3.1.1 BESLUIT RUIMTELIJKE ORDENING |

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Aan het Wilhelminaplein in Kaatsheuvel bevindt zich de voormalige Sint Jozefkerk. Deze voormalige kerk, aangemerkt als Rijksmonument, staat sinds de sluiting van de kerk in 2005 leeg. Doordat er gedurende lange tijd geen sprake meer was van een concrete vervolgfunctie is de staat van onderhoud van de voormalige kerk in de loop der jaren slechter geworden. Ook de aangrenzende pastorie, eveneens aangemerkt als Rijksmonument, staat al geruime tijd leeg. Jarenlang heeft men tevergeefs gezocht naar een passende herbestemming van beide rijksmonumenten. In 2014 heeft de provincie Noord-Brabant subsidie verleend om de kerk te herbestemmen naar wonen, gecombineerd met een medisch centrum (huisarts, apotheek, fysiotherapie). Dit voornemen is thans geconcretiseerd. Voor het gebruik van de begane grond als medisch centrum zijn de omgevingsvergunningen voor verbouw van de kerk en sloop pastorie inmiddels onherroepelijk. De kerk wordt herbestemd als medisch centrum, waar zich onder meer huisartsen, verloskundigen, tandartsen, podotherapeuten en een apotheek kunnen vestigen.

De pastorie wordt gesloopt en aan de voorzijde van het kerkgebouw worden twee afzonderlijke appartementengebouwen gerealiseerd met in totaal maximaal 24 appartementen. Eén gebouw wordt gerealiseerd ter plaatse van de te slopen pastorie en één gebouw op de hoek Wilhelminaplein/Burgemeester van Besouwlaan. De ruimte tussen deze gebouwen en de kerk blijft open en zal worden gebruikt voor parkeerdoeleinden en groen. Ten zuiden van de kerk zal eveneens een parkeerterrein worden gerealiseerd, dat vanaf de Sint Josephstraat toegankelijk wordt.

Van toepassing voor het gebied is de beheersverordening 'Woongebieden Kaatsheuvel', die op 20 september 2012 door de gemeenteraad van Loon op Zand is vastgesteld. Deze beheersverordening vormt het toetsingskader voor bouwactiviteiten en gebruik van gronden in de kern Kaatsheuvel. Vrijwel het gehele perceel (kerk, pastorie, voorruimte en de ruimte ten zuiden van de kerk) heeft de bestemming 'Maatschappelijk'. Een kleine strook grond aan de noordkant, waar één van beide appartementengebouwen wordt voorzien, heeft de bestemming 'Verkeer'. Dit betreft een groenstrook.

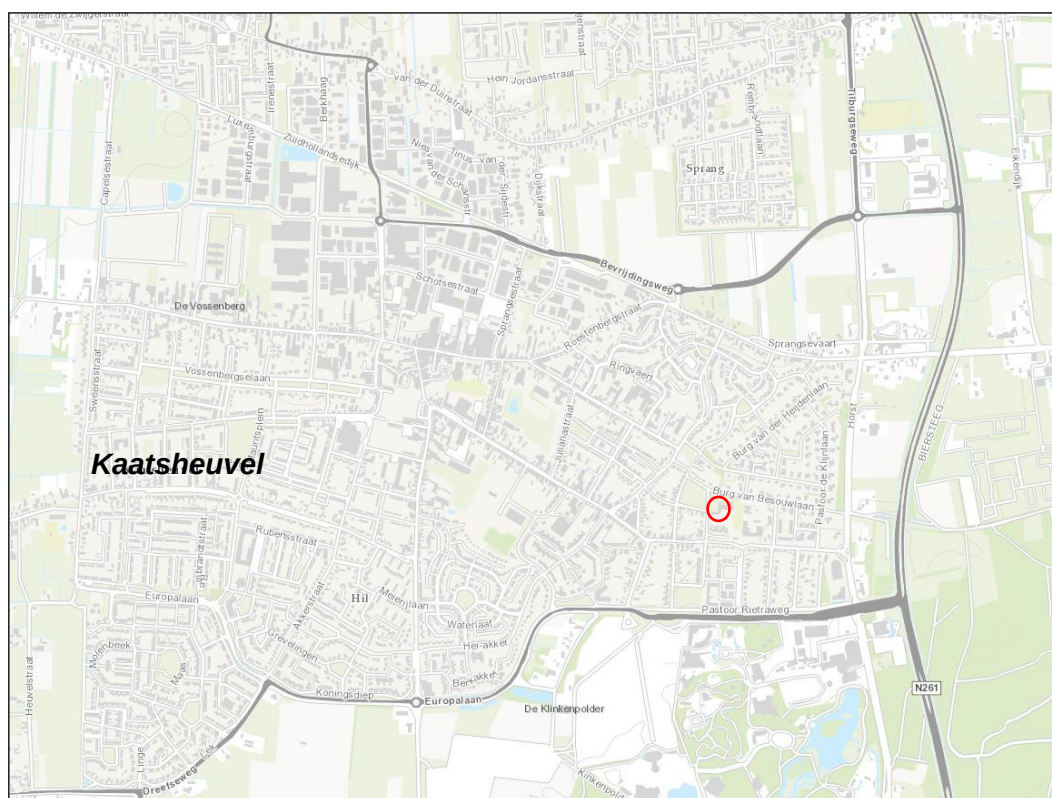
De realisatie van de appartementen en andere maatschappelijke functies in het kerkgebouw, alsmede de appartementengebouwen zijn niet in overeenstemming met deze bestemmingen. De gemeente Loon op Zand is bereid om medewerking te verlenen aan het volledige initiatief door middel van het opstellen van een herziening van het vigerende bestemmingsplan.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidoostzijde van Kaatsheuvel en wordt globaal begrensd door:

- de Burgemeester van Besouwlaan en de begraafplaats aan de noordzijde;
- de begraafplaats aan de oostzijde;
- de achterzijde van de woonpercelen Van Heeswijkstraat nr. 41 t/m nr. 53 aan de zuidkant;
- de Sint Josephstraat aan de westzijde.

Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Loon op Zand, sectie M, nummer 2275 (ged.). Op de navolgende afbeelding is de globale ligging van het plangebied in groter verband weergegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is ingetekend op de verbeelding van dit bestemmingsplan.

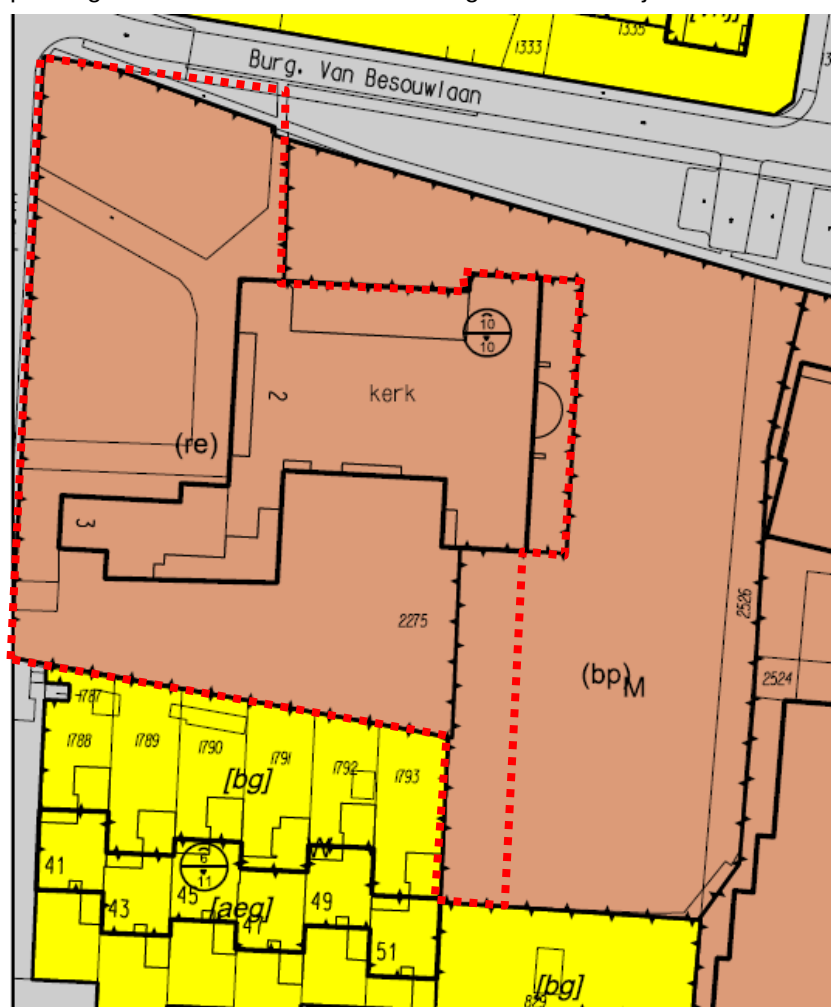


Globale ligging plangebied in Kaatsheuvel

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Van toepassing voor het plangebied is de beheersverordening 'Woongebieden Kaatsheuvel', op 20 september 2012 door de gemeenteraad van Loon op Zand vastgesteld. De beheersverordening 'Woongebieden Kaatsheuvel' vormt het toetsingskader voor bouwactiviteiten en gebruik van gronden in de kern Kaatsheuvel.

De gronden in het plangebied hebben de bestemmingen 'Maatschappelijk' (kerk, pastorie, voorruimte en de ruimte ten zuiden van de kerk) en 'Verkeer' (strook aan de noordkant aan de Burgemeester van Besouwlaan). Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn de functieaanduiding 'religie' (kerk, pastorie en bijbehorend terrein westelijk en zuidelijk daarvan) en 'begraafplaats' (oostelijke zone) van toepassing. Onderstaand is de verbeelding behorende bij de beheersverordening weergegeven.



Uitsnede verbeelding behorende bij beheersverordening 'Woongebieden Kaatsheuvel'

De voor 'Maatschappelijk' bestemde gronden zijn bestemd voor religieuze voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'religie', een begraafplaats ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats', tuinen, erven en verharding alsmede parkeervoorzieningen ten dienste van de bestemming. De voor 'Verkeer'

aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, voet- en fietspaden, verblijfs- en parkeervoorzieningen en diverse bijbehorende voorzieningen waaronder groen.

De voorgenomen ontwikkelingen passen qua gebruik niet binnen deze bestemmingsregels waardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is.

## **1.4 Opzet van de toelichting**

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart), de regels en een toelichting. Alleen de regels en de verbeelding zijn juridisch bindend. De toelichting geeft een onderbouwing en uitleg.

Het volgende hoofdstuk omvat de beschrijving van de huidige en toekomstige situatie, waarna het derde hoofdstuk een korte omschrijving geeft van het geldende beleid van de diverse betrokken overheden en de conclusies van en toetsing aan dit beleid.

In het vierde hoofdstuk vindt toetsing plaats van de milieu- en waardenaspecten. Het vijfde hoofdstuk bevat de juridische toelichting, met een beschrijving en onderbouwing van de opbouw van de regels en verbeelding.

Een ontwikkeling dient ook financieel haalbaar te zijn, dat is het onderwerp van hoofdstuk zes. Hoofdstuk zeven omvat een beschrijving van de procedures.

## 2. PLANSCHRIJVING

### 2.1 Bestaande situatie

#### 2.1.1 Omgeving plangebied

##### Historische ontwikkeling plangebied en omgeving

Al in 1921 vond er een eerste aanzet plaats van een uitbreiding van Kaatsheuvel in oostelijke richting. Destijds voorzag de in 1912-1913 gebouwde kerk aan de Hoofdstraat nog ruimschoots in het toenemende aantal kerkgangers. Toch verzocht de Sint Jansparochie de bisschop in 1928 om buiten Kaatsheuvel, langs de weg naar Waalwijk, gronden te mogen aankopen voor de eventuele oprichting van een nieuwe parochie. Die aankoop ging niet door, maar daarvoor in de plaats werd een stuk grond verworven ter hoogte van het huidige Wilhelminaplein. De kerk kwam zo in een uitbreiding te staan volgens een plan van ir. C. Geenen uit Eindhoven. Aan het centrale plein moeten de kerk, het parochiehuis, de kosterswoning, het knekelhuis, scholen en een klooster verrijzen.

In 1934 splitste zich voor de oostelijke uitbreiding inderdaad een nieuwe parochie af en nog hetzelfde jaar kreeg architect C.H. de Bever de opdracht om een kerk en een pastorie te ontwerpen. Deze plannen pasten in het toenmalige streven om kerk, parochiale gebouwen, scholen en eventueel ook een klooster zoveel mogelijk bijeen te brengen. Het plein diende bij de bouw het bindende element te vormen.

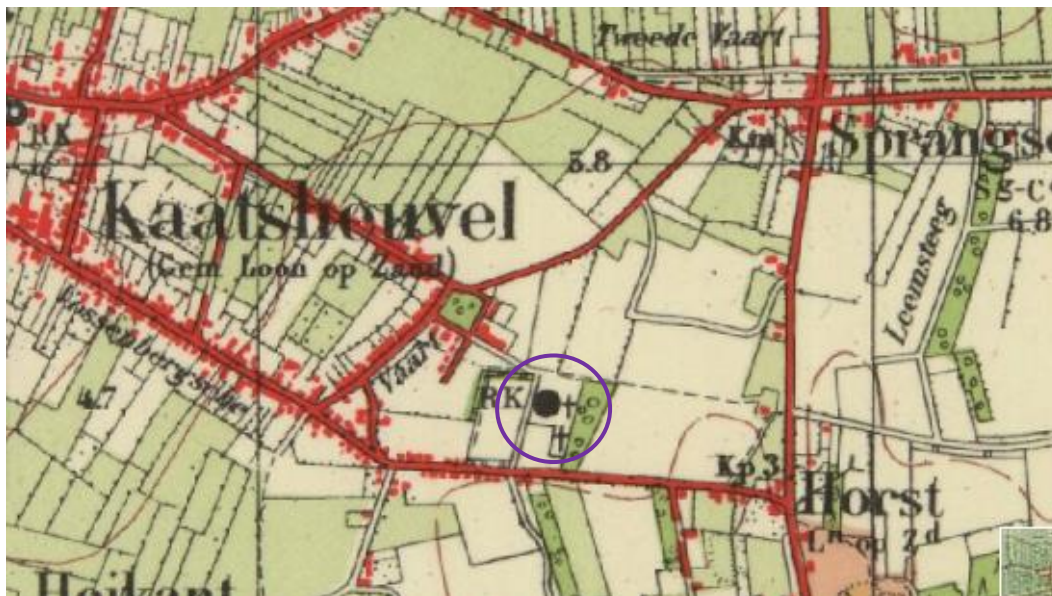
Bij de inwijding op 29 juni 1936 stond de kerk nog buiten de bebouwde kom in de korenvelden. In de navolgende afbeelding is een foto opgenomen van de St. Jozefkerk vlak na de bouw.



Foto Sint Jozefkerk vanuit het noorden, kort na de bouw in 1936

Aan de noordzijde van wat later het Wilhelminaplein lagen de in 1929 gebouwde Bernardusschool en de in 1934 gebouwde burgemeesterswoning. De kerk en deze gebouwen lagen op afstand van de Van Heeswijkstraat, de ontsluitingsweg tussen de dorpskern van Kaatsheuvel en de op afstand liggende provinciale weg tussen Tilburg en Waalwijk.

In 1941 werd de westelijke bebouwingswand van het Wilhelminaplein gerealiseerd. Pas in 1950 volgde de zuidelijke bebouwingswand van het plein. Daarna kwam de ontwikkeling van een woonwijk ten westen van de kerk volledig tot ontwikkeling. Het Wilhelminaplein kreeg daarmee ook een directe verbinding met de Van Heeswijkstraat. Op de topografische kaart van 1958 is te zien dat ten oosten van het kerkgebouw de begraafplaats en aangrenzende maatschappelijke voorzieningen zijn gerealiseerd. De hoek Sint Josephstraat-Van Heeswijkstraat (ten zuiden van de pastorie) is nog onbebouwd. Deze situatie is in 1969 nog niet gewijzigd. Op de topografische kaart van dat jaar is te zien dat de hoek Sint Josephstraat-Van Heeswijkstraat (ten zuiden van de pastorie) nog onbebouwd is en inmiddels ten oosten van het kerkgebouw en de pastorie, grenzend aan de Van Heeswijkstraat verschillende maatschappelijke voorzieningen zijn gerealiseerd. De Burgemeester van Besouwlaan is nog steeds niet verlengd richting de Provinciale weg. Planmatige woonbebouwing is ten noorden van de Burgemeester van Besouwlaan in 1969 nog niet aanwezig. Deze situatie wijzigt in de jaren '70 van de vorige eeuw. De topografische kaart van 1981 laat zien de Burgemeester van Besouwlaan is verlengd en ten noorden van de laan woonbebouwing is gerealiseerd. De hoek Sint Josephstraat-Van Heeswijkstraat (ten zuiden van de pastorie) is nog steeds onbebouwd.



Situatie 1953



Situatie 1969

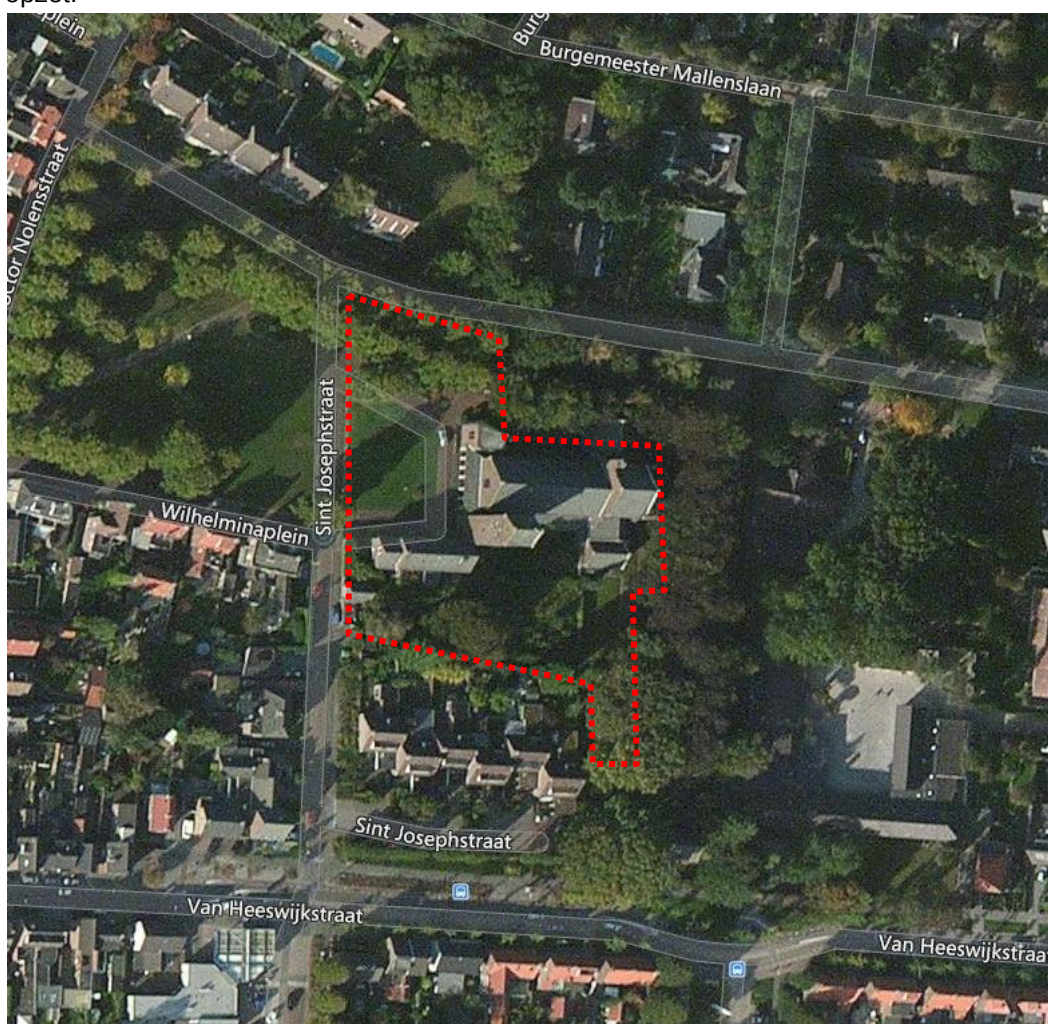


Situatie 1981

### Huidige situatie omgeving

In de huidige situatie is het plangebied in het oosten van de kern Kaatsheuvel gelegen. Qua bebouwing is er sinds de situatie in 1981 in de omgeving weinig veranderd. Ten zuiden van de pastorie zijn de woningen Van Heeswijkstraat 41 t/m 51 gebouwd. Ten oosten van de kerk en pastorie ligt de nog steeds in gebruik zijnde begraafplaats. De begraafplaats wordt afgezoomd door een bomenlaan en groenstrook die ook de Burgemeester van Besouwlaan begeleidt. Deze bebouwing tussen Burgemeester van Besouwlaan en Van Heeswijkstraat is ruim in het groen geplaatst. In de groenstrook langs de Burgemeester van Besouwlaan zijn ten behoeve van de begraafplaats en maatschappelijke functies parkeerplaatsen gerealiseerd.

Voor het overige kenmerkt de omgeving zich met name door woningen. Ten westen van de voormalige kerk aan de overzijde van de Sint Josephstraat is het Wilhelminaplein aanwezig. Het plein is een vierkant plein dat door enkele waardevolle lindebomen wordt omzoomd. Het plein heeft een ruime opzet.



Weergave huidige situatie in het plangebied en directe omgeving

### 2.1.2 Huidige situatie plangebied

In 1935 werd begonnen met de bouw van de kerk en pastorie, naar ontwerp van het architectenbureau De Bever in Eindhoven. In 1936 werden beide gebouwen in gebruik genomen. In 2011 zijn het kerkgebouw en de pastorie ingeschreven als rijksmonument. Het complex is van algemeen belang en heeft een cultuurhistorische waarde als uitdrukking van de katholieke geloofsbeleving in het interbellum. Het is van architectonisch belang vanwege de harmonische vormgeving en het heeft architectuurhistorische betekenis als representant van het traditionalisme. Het complex met bijbehorende inrichting en indeling is gaaf en volledig bewaard gebleven. Het is een representatief voorbeeld van het werk van de architect. Het object is zeldzaam als voorbeeld van het type T-vormige basiliek met verhoogd koor in traditionalistische stijl. Het complex heeft grote stedenbouwkundige waarde als afsluiting van de pleinruimte en het ensemble dat het vormt met het plein en de overige bebouwing aan het plein. Een uitgebreide beschrijving van beide monumenten (bron Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed) is als bijlage opgenomen. Echter is de staat van onderhoud de laatste jaren hard achteruit gegaan.

De kerk en de pastorie vormen de oostelijke bebouwingswand van het Wilhelminaplein. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door een rijbaan. De rijbaan is ter plaatse van het kerkgebouw en de pastorie onderdeel van het Wilhelminaplein en gaat in zuidelijke richting over in de Sint Josephstraat. Het kerkgebouw ligt op afstand van de rijbaan. De voorruimte van de kerk (in de vorm van grasveld en toegangsweg) is een onderdeel van de totale pleinruimte. Dit wordt nog eens gemarkeerd door de ligging van de pastorie ten opzichte van het plein en de kerk. De pastorie heeft een langwerpige vorm en grenst met de korte zijde aan de rijbaan van het Wilhelminaplein-Sint Josephstraat. De tuin van de pastorie ligt aan de zuidzijde van de massa en heeft een garage direct liggend aan de Sint Josephstraat. Hoewel de rijbaan Wilhelminaplein en Sint Josephstraat in elkaar overgaan lijkt door de specifieke ligging van pastorie en bijbehorende garage stedenbouwkundig gezien een 'knip' in de straat aanwezig. De rijbaan doorsnijdt als het ware de bebouwingswand rondom het Wilhelminaplein en laat de bezoeker in een andere stedenbouwkundige eenheid komen. De noordwesthoek van het plangebied is ingericht met groen, waaronder enkele waardevolle bomen evenwijdig aan de Sint Josephstraat.



Zicht op de kerk en pastorie vanaf het Wilhelminaplein

## 2.2 Toekomstige situatie

### 2.2.1 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Herontwikkeling van het plangebied is uit ruimtelijk oogpunt gewenst. Beide rijksmonumenten staan al geruime tijd leeg en met de realisatie van het medisch centrum, eventueel aangevuld met een andere maatschappelijke functie op de verdieping, wordt een passende herbestemming voor de voormalige kerk gevonden. Hiermee wordt een duurzame bijdrage geleverd aan het behoud van de voormalige kerk als monument. De kerk verkeert momenteel in een matige staat van onderhoud en zal worden opgeknapt.

De pastorie naast de kerk wordt gesloopt. Op de plek van de pastorie wordt een appartementengebouw van drie lagen gerealiseerd. In 'spiegelbeeld' en op de plek van de door De Bever geplande 2<sup>e</sup> massa wordt eveneens een appartementenblok gerealiseerd. Dit appartementenblok bestaat uit drie lagen met een vierde terugliggende laag. Dit hogere blok kan gezien worden als contragewicht voor de kerktoren. In de footprint van de appartementen zijn beide bestaande as-structuren opgenomen.

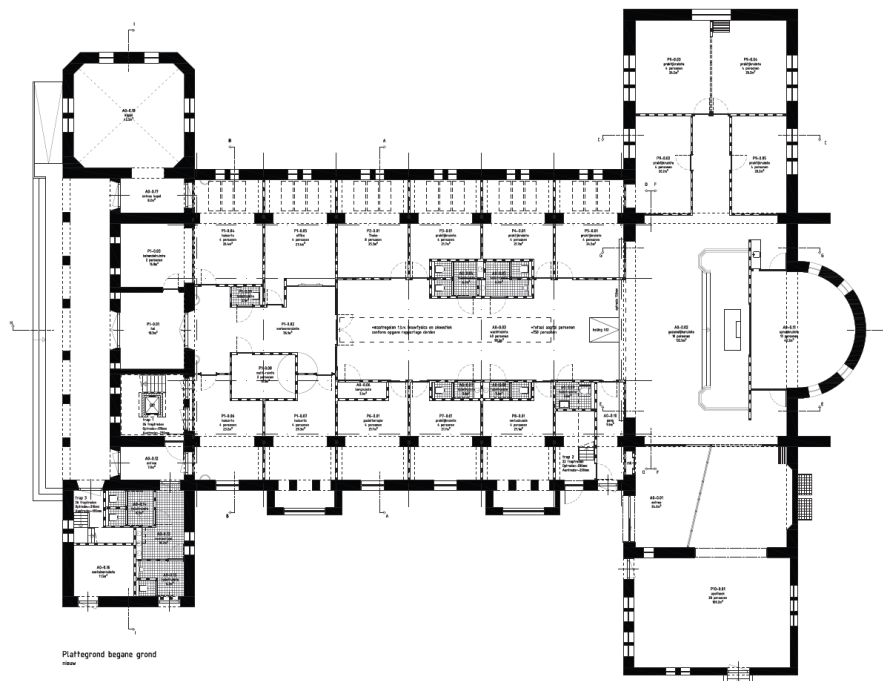
## 2.2.2 Planbeschrijving

Zoals in de aanleiding al is beschreven, is de initiatiefnemer voornemens om de kerk en het gehele bijbehorende terrein te herontwikkelen. Beide ontwikkelingen worden hieronder nader beschreven.

### *Kerkgebouw*

Het kerkship, koor en transepten worden herbestemd zodat diverse maatschappelijke voorzieningen, zoals bijvoorbeeld een medisch centrum, mogelijk gemaakt kunnen worden. Ten behoeve van dit medisch centrum worden door middel van een wandenstructuur spreek- en behandelkamers gemaakt voor functies als huisarts, fysiotherapie, verloskunde etc. De spreek- en behandelkamers worden voornamelijk in de zijbeuken en de narthex (entree kerkgebouw) geplaatst. Het voormalige middenschip gaat dienst doen als wachtruimte. Het koor van de voormalige kerk (plaats van het altaar) wordt ingericht als gemeenschappelijke ruimte. In het noordelijke transept worden spreek- en behandelkamers gerealiseerd. In het zuidelijke transept zijn plannen voor vestiging van een apotheek en het situeren van de gezamenlijke entree. De entree komt uit op het terreindeel tussen kerk en achterzijden van woningen Van Heeswijkstraat 41 tot en met 53.

In het schip van de kerk wordt een verdieplingslaag toegevoegd. Deze nieuwe verdieping kan gebruikt worden ten behoeve van maatschappelijke functies. Ten behoeve van deze functies op de verdieplingslaag worden ingrepen in de gevel en het dak gedaan om voldoende daglicht in het kerkship te krijgen.



Beoogde situatie begane grond kerk (Bron: Forum Architecten & Planners)

### *Appartementengebouwen*

Op de plaats van de pastorie en op de hoek Sint Josephstraat/Burgemeester van Besouwlaan worden twee appartementengebouwen gerealiseerd. Het noordelijke appartementengebouw krijgt een opbouw van drie lagen met een terugliggende vierde laag. Het zuidelijke appartementengebouw heeft een opbouw van drie lagen. Beide massa's zijn plat afgedekt. In totaal worden, verdeeld over beide gebouwen, maximaal 24 appartementen gerealiseerd.

De entree van het noordelijke appartementengebouw bevindt zich aan de oostzijde van het gebouw, aan de zijde van het kerkgebouw. De entree tot het zuidelijke appartementengebouw ligt aan de zijde van de ontsluitingsweg naar de parkeerplaats aan de zuidzijde van het kerkgebouw. Om de entrees duidelijk leesbaar te maken, worden deze iets terugliggend in het blok ontworpen.

De appartementengebouwen krijgen een uniforme gevelbehandeling. De inpandige balkons zijn gericht op het Wilhelminaplein en het plein voor de Jozefkerk. Bij het zuidelijke blok is een appartement en een inpandig balkon gericht op het binnengebied ten zuiden van de kerk. De oostgevel van het noordelijke blok krijgt een gesloten karakter in verband met de aanwezigheid van het kerkhof.

Het woningbouwprogramma van 24 appartementen is de voornaamste financiële drager van het totale project. Alleen met het beoogde programma is het mogelijk de kerk te behouden en te herbestemmen met respect voor de monumentale waarden aan buiten- en binnenzijde. Met het nu voorliggende woningbouwprogramma kunnen voldoende financiële middelen worden gegenereerd om de kerk te verbouwen, renoveren en te behouden. Het verminderen van het aantal bouwlagen heeft tot gevolg dat de noodzakelijke woningbouwaantallen naar beneden moeten worden bijgesteld. Minder appartementen betekent een kleinere financiële drager waardoor het plan onhaalbaar wordt.

### *Parkeervoorzieningen*

Het terreindeel tussen de voormalige kerk en de achterkant van de woonpercelen aan de Van Heeswijkstraat behoort momenteel als tuin tot de voormalige pastorie en begraafplaats. Dit terrein wordt heringericht en geschikt gemaakt voor parkeren. De ontsluiting gaat plaatsvinden via de Sint Josephstraat. Ook het binnenterrein tussen de kerk en het Wilhelminaplein wordt ingericht als parkeerterrein. In de huidige situatie staat de beheersverordening parkeren op dit terreindeel toe.

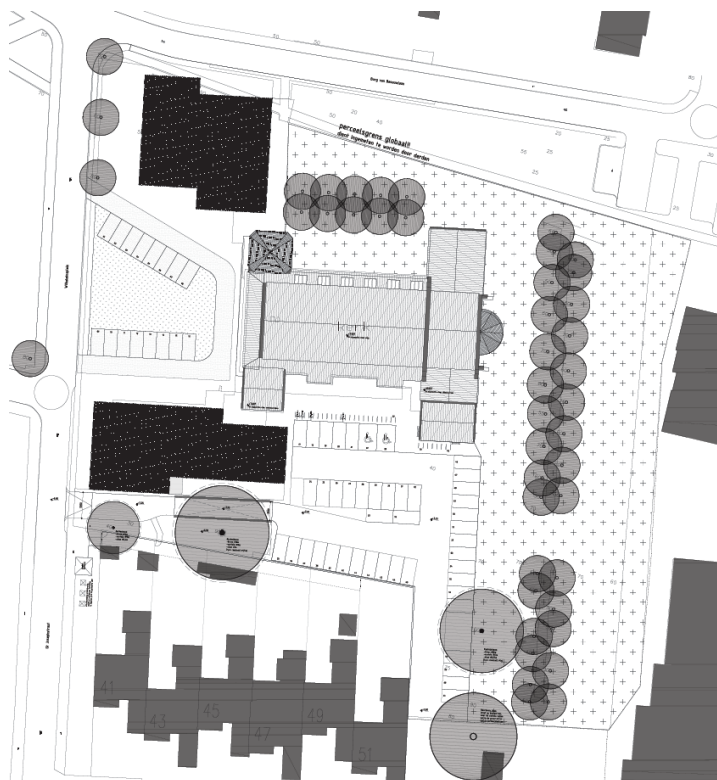
### *Waardevolle bomen*

Het is noodzakelijk enkele bomen die onderdeel uitmaken van een groene (hoofd)structuur te kappen zodat voldoende ruimte ontstaat voor het beoogde bouwplan. Zonder de kap zou het appartementengebouw verplaatst moeten worden en zo voor een deel het zicht op het kerkgebouw ontnemen. Hier- van heeft de Commissie Ruimtelijk Kwaliteit geoordeeld dat dit niet wenselijk is. Zonder de realisatie van dit appartementengebouw is de functiewijziging van de kerk financieel niet haalbaar.

Uit de tussentijdse rapportage van het ecologisch onderzoek vleermuizen (zie paragraaf 4.8) volgt dat de te kappen bomen ook onderdeel uitmaken van een essentiële vliegroute voor vleermuizen. Voordat deze bomen gekapt mogen worden zullen tijdelijke en later ook permanente mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. Na uitvoering van het voorjaarsonderzoek in 2017 kan over de te treffen maatregelen duidelijkheid worden geboden. De kap van de bomen zal pas plaatsvinden nadat alle

onderzoeken zijn afgerond, er duidelijkheid is over de te treffen mitigerende maatregelen en deze maatregelen ook daadwerkelijk zijn uitgevoerd.

De bomen binnen het plangebied zijn geïnventariseerd en onderzocht op aspecten als conditie, gebreken/ kwaliteit, levensverwachting en de juiste positiebepaling en kroonprojectie van de bomen die langs de noordelijke appartementengebouw staan. Op basis van dit onderzoek zijn enkele bomen in het plangebied als waardevol aangemerkt. Dit betreffen bomen aan de Sint Josephstraat en een tweetal bomen ten zuiden van de voormalige pastorie. Deze waardevolle bomen blijven behouden. In dit bestemmingsplan wordt aan deze bomen een beschermende dubbelbestemming toegekend zodat de bescherming van deze bomen ook planologisch geregeld is.



Weergave toekomstige situatie (bron: Forum Architecten & Planners)

Om de kwaliteit van de waardevolle bomen te kunnen behouden mag onder andere geen wortelschade optreden bij de aanleg van de in- en uitrit tot de zuidelijke parkeerplaats. Pius Floris heeft met het oog op het behoud van de kwaliteit van de bomen enkele randvoorwaarden geformuleerd. De notitie<sup>1</sup> met daarin opgenomen de randvoorwaarden is tevens opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Eén van de randvoorwaarden betreft bijvoorbeeld het vormgeven van de zuidelijke inrit ter hoogte van een beukenboom door middel van een brugconstructie.

<sup>1</sup>

Pius Floris, Randvoorwaarden m.b.t. behoud bomen St. Jozefkerk Kaatsheuvel, d.d. 19 juli 2016



Impressie van de toekomstige situatie, gezien vanaf de zijde van de Sint Josephstraat (bron: Forum Architecten & Planners)

Naast de door Pius Floris opgestelde notitie met randvoorwaarden voor het behoud van de bomen bij de in- en uitrit is tevens een Bomen Effect Analyse (BEA) in verband met de te behouden bomen bij de in- en uitrit en parkeerplaats maar ook voor de bomen bij de geplande appartementengebouwen. In paragraaf 4.8.2 wordt nader ingegaan op de uitgevoerde BEA's en de daaruit voortvloeiende conclusies en aanbevelingen.

## 3. BELEIDSKADER

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte<sup>2</sup> staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk. De SVIR benoemt de (nieuwe) ruimtelijke opgaven voor Nederland richting 2040:

- het versterken van de concurrentiekracht van Nederland;
- het vinden van ruimte voor (wind)energie;
- inspelen op klimaatverandering en
- het omgaan met krimp, stagnatie en groei van inwonertal en huishoudens.

Op basis van deze opgaven benoemt het Rijk een aantal nationale belangen, die bijdragen aan het versterken van de ruimtelijk-economische structuur, het verbeteren van de bereikbaarheid en het waarborgen van de kwaliteit van de leefomgeving.

#### ***Doorwerking plangebied***

Het betreft in dit geval een lokale binnenstedelijke ontwikkeling waarmee geen rijksbelangen zijn gemoeid. Het rijksbeleid vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

#### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2011)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden.

In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet door de Rijksoverheid. Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen

---

<sup>2</sup> Vastgesteld op 13 maart 2012.

van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

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

### ***Doorwerking plangebied***

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waarbij nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op het bestemmingsplan

### **3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking**

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 Bro een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan dient op basis van artikel 3.1.6 Bro een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de "ladder voor duurzame verstedelijking").

De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten.<sup>3</sup> De beide vervolgstappen uit de genoemde ladder hebben betrekking op vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden en als dat niet mogelijk is op andere locaties, die vooral goed ontsloten moeten zijn. In de volgende afbeelding wordt het processchema van de Ladder voor duurzame verstedelijking weergegeven.

---

<sup>3</sup> Bron: Nota van Toelichting bij het besluit, p. 49-51 (Staatsblad 2012, 388).



Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

### **Doorwerking plangebied**

Trede 1: De ontwikkeling van nieuwe woningen kan gezien worden gezien als een stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1 Bro). In paragraaf 3.3 en paragraaf 3.4 wordt aangetoond dat sprake is van een actuele regionale behoefte van de ontwikkeling, zowel in kwalitatief als kwantitatief opzicht.

Trede 2: Nu sprake is van een actuele regionale behoefte, zal deze, als het enigszins mogelijk is, in bestaand stedelijk gebied moeten worden gerealiseerd.

In het Bro is de volgende definitie opgenomen voor 'bestaand stedelijk gebied': *bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.*

Gelet op de definitie in het Bro in relatie tot de ligging van de locatie ingebed in de kern Kaatsheuvel en omringd door andere stedelijke functies en de ter plaatse geldende bestemming, een bestemming die stedelijke functies toestaat, wordt geconcludeerd dat in dit geval sprake is van 'bestaand stedelijk gebied'. Er wordt derhalve voldaan aan trede 2 van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Trede 3: Deze trede is niet van toepassing aangezien de planlocatie in het stedelijk gebied ligt.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan artikel 3.1.6, lid 2 Bro (Ladder voor duurzame verstedelijking).

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

De Structuurvisie ruimtelijke ordening is op 1 oktober 2010 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 januari 2011 in werking getreden. In 2014 is een partiële herziening van de structuurvisie vastgesteld. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

De provincie streeft naar een complete kennis- en innovatieregio. Daarvoor zijn een aantrekkelijke woon- en leefomgeving, natuur- en landschapsontwikkeling, een robuust verkeer- en vervoersysteem en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven van cruciaal belang. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte en biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen. En een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter) nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

Dit is vertaald in de volgende 13 provinciale ruimtelijke belangen:

1. regionale contrasten;
2. een multifunctioneel landelijk gebied;
3. een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. een betere waterveiligheid door preventie;
5. koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. ruimte voor duurzame energie;
7. concentratie van verstedelijking;
8. sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
9. groene geleidingszones tussen steden;
10. goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
11. economische kennisclusters;
12. (inter)nationale bereikbaarheid;
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.



Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

### ***Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit***

Karakteristieke verschillen tussen dorpen en steden vervagen. Uitbreidingswijken en werklocaties in steden en dorpen gaan steeds meer op elkaar lijken. De provincie wil dat nieuwe ontwikkelingen meer inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek. Door bij stedelijke ontwikkelingen uit te gaan van het verschil in omvang en karakter van de verschillende kernen, wordt het contrast tussen stad en dorp behouden. Dit versterkt de identiteit en aantrekkelijkheid van kernen en hun relatie met het omliggende landschap.

### ***Doorwerking plangebied***

Met onderhavig bestemmingsplan wordt de voormalige Sint Jozefkerk herbestemd waarbij in de kerk een medisch centrum en andere maatschappelijke functie worden toegestaan. Dit multifunctionele gebruik draagt bij aan de instandhouding van het rijksmonumentale gebouw.

Naast het vorenstaande wordt de voormalige pastorie gesloopt en worden aan de voorzijde van het kerkgebouw twee afzonderlijke appartementengebouwen gerealiseerd met in totaal maximaal 24 appartementen. Zoals hierna zal blijken uit paragraaf 3.3 en 3.4 zijn deze appartementen bedoeld om de lokale woningbehoefte te faciliteren. Het ontwerp van de appartementengebouwen is afgestemd op het rijksmonumentale gebouw. Zo zijn de appartementengebouwen qua massa en het kleurgebruik ondergeschikt aan de kerk. Hierdoor worden de cultuurhistorische waarden van het monument niet aangetast en blijft de kerk het meest prominente en opvallendste gebouw binnen het plangebied.

Geconcludeerd wordt dat dit bestemmingsplan in lijn is met het provinciale beleid aangaande concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik en aandacht voor ruimtelijke kwaliteit uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening.

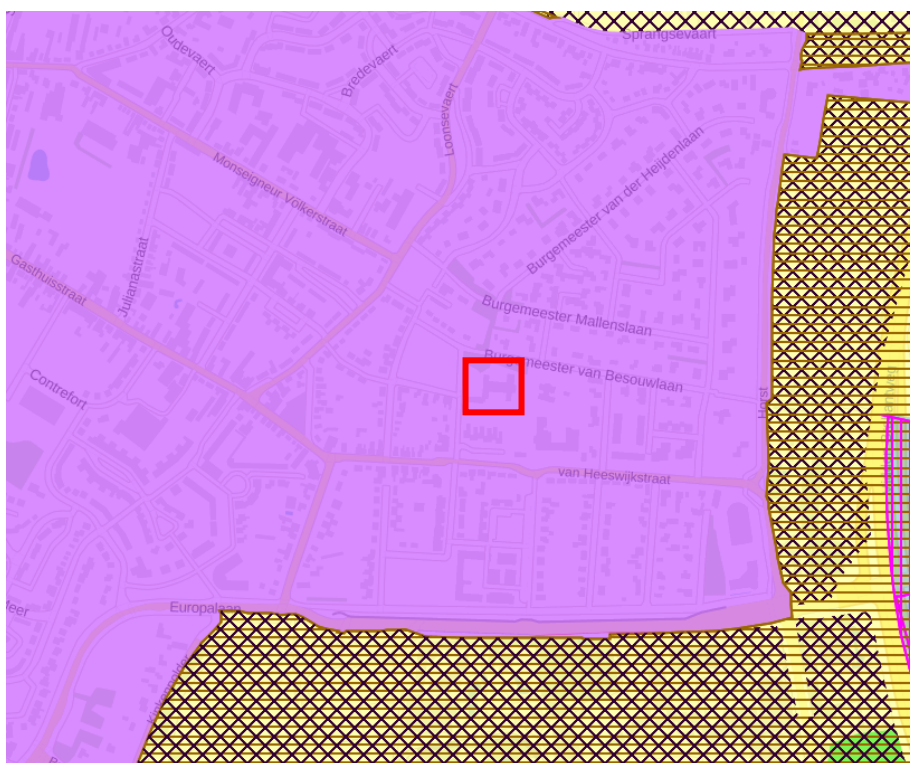
## **3.2.2 Verordening Ruimte**

De Verordening Ruimte 2014 is per 14 maart 2014 in werking getreden. In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De Verordening bevat regels voor:

bevordering van ruimtelijke kwaliteit;

- stedelijke ontwikkeling;
- ecologische hoofdstructuur;
- water;
- groenblauwe mantel;
- aardkunde en cultuurhistorie;
- agrarisch gebied;
- intensieve veehouderij;
- glastuinbouw;
- niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied;

- regionaal ruimtelijk overleg;
- bevoegdheden van Gedeputeerde Staten.



Uitsnede kaartbeeld 'Integrale plankaart met structuren en aanduidingen'

De volgende artikelen uit de Verordening Ruimte zijn van toepassing op de voorgestane ontwikkelingen binnen het plangebied.

### **3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit**

De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording:

1. Het plan dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid.
2. Er dient toepassing gegeven te worden aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit houdt in ieder geval in dat uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.
3. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de naaste omgeving (bodemkwaliteit, waterhuishouding, monumenten, cultuurhistorische waarden, ecologische waarden, aardkundige waarden en de landschappelijke waarden) en de omvang van de ontwikkeling/ bebouwing passend is in de omgeving en zorg wordt gedragen voor een goede verkeersafwikkeling.

4. Daarnaast dient bij een stedelijke ontwikkeling toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening; de ladder voor duurzame verstedelijking.

#### **4.2 Stedelijke ontwikkeling**

Een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling is uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied.

#### **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.

#### **Doorwerking plangebied**

##### **3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit**

Voor wat betreft de verantwoording dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit wordt met name verwezen naar paragraaf 2.2. Hieruit blijkt dat het plan op eigen wijze bijdraagt aan de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Zo wordt het door de ontwikkeling mogelijk om de voormalige kerk te hergebruiken ten behoeve van diverse maatschappelijke voorzieningen. Een concrete vorm van hergebruik komt de staat van onderhoud, en daarmee de monumentale waarden van de voormalige kerk, ten goede. Gelet op hetgeen beschreven in paragraaf 2.2 wordt geconcludeerd dat sprake is van het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit.

Ten aanzien van de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik wordt opgemerkt dat in dit geval wel sprake is van een uitbreiding van het op basis van het bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag. Deze uitbreiding qua ruimtebeslag heeft met name betrekking op de realisatie van de twee appartementengebouwen. De ontwikkeling moet echter gezien worden als een totaalontwikkeling. Zonder de realisatie van deze appartementengebouwen is de totaalontwikkeling, zoals de functiewijziging van de kerk, financieel niet haalbaar. Conform het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik is het in dat geval toegestaan om het ruimtebeslag te doen toenemen.

Wat betreft onderdeel 3 van artikel 3.1 van de verordening wordt verwezen naar het volgende hoofdstuk. Wat betreft artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro wordt verwezen naar paragraaf 3.1.3. Hieruit blijkt dat wordt voldaan aan artikel 3.1.6, lid 2 Bro.

#### **4.2 Stedelijke ontwikkeling**

Het plangebied ligt binnen gronden die op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte als 'Bestaand stedelijk gebied; stedelijk concentratiegebied' zijn aangeduid. De voorgestane ontwikkeling is zodoende in overeenstemming met artikel 4.2 van de Verordening ruimte 2014.

#### *4.3 Nieuwbouw van woningen*

Zoals blijkt uit paragraaf 3.4 is de ontwikkeling in overeenstemming met het gemeentelijk woningbouwbeleid. Uit paragraaf 3.3. volgt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de in regionaal verband gemaakte afspraken ten aanzien van woningbouw. Er wordt derhalve voldaan aan artikel 4.3 uit de Verordening Ruimte.

### **3.3 Regionaal beleid**

#### **3.3.1 Regionale Agenda Wonen 2017**

Voor het maken van regionale woningbouwafspraken is provinciale woningbouwbehoefte specifiek doorgerekend. Voor het bepalen van de woningbehoefte wordt uitgegaan van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose. De prognose wordt periodiek geactualiseerd (in de regel 1 maal per drie jaar) om actueel inzicht te hebben in toekomstige bevolkingsontwikkelingen. Op 15 december 2016 is de Regionale Agenda Wonen voor de regio Midden-Brabant, waar de gemeente Loon op Zand onderdeel van is, vastgesteld. De agenda is opgesteld door de provincie, samen met de Regio Hart van Brabant.

Volgens de actuele prognose groeit de regionale bevolking nog met een circa 17.500 personen, tot circa 414.000 inwoners in 2030. Verwacht wordt dat er in Midden-Brabant rond 2030 circa 192.500 woningen staan, circa 22.500 meer dan aan het begin van 2015. Tot 2030, en vooral in de eerste 10-jaarsperiode, ligt er daarmee nog een behoorlijke bouwopgave voor de regio.

De regionale afspraken worden gemaakt op basis van het netto aan de woningvoorraad toe te voegen woningen.

In de Regionale Agenda Wonen 2017 wordt voor de voor de gemeente Loon op Zand nog uitgegaan van een benodigde toevoeging voor de gemeente Loon op Zand voor de periode 2016 t/m 2025 (peildatum 1-1-2016): 770 woningen. Dit aantal vormt tevens het uitgangspunt in het gemeentelijk woonbeleid. Dit zijn de benodigde woningbouw aantallen exclusief sloop. Nadrukkelijk advies van de Provincie is om maximaal 70% van deze 770 woningen vast te leggen in harde plancapaciteit, zodat ingespeeld kan worden op actuele ontwikkelingen.

#### ***Doorwerking plangebied***

Zoals blijkt uit paragraaf 3.4 wordt het netto te bouwen woningaantal van 770 tot 2025 niet overschreden. Het plan voor de Jozefkerk wordt specifiek genoemd in de gemeentelijke woningbouwprogrammering. De hoeveelheid woningen die mogelijk worden gemaakt met dit bestemmingsplan zijn ruimer dan de woningbouw aantallen als opgenomen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering. De woningbouwprogrammering biedt, conform het advies van de provincie, de ruimte om qua woningbouw aantallen in te spelen op actuele ontwikkelingen zoals onderhavige. Geconcludeerd wordt dat dit plan in overeenstemming is met de Regionale Agenda Wonen 2017.

## 3.4 Gemeentelijk beleid

### 3.4.1 Structuurvisie Loon op Zand 2030

#### **Algemeen**

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 leef-, huishoudens- en inkomensgroepen.

#### **Hoofddambities**

Uitgangspunt voor de ruimtelijke koers voor de komende jaren is het behouden en waar mogelijk versterken van de bestaande kwaliteiten en het op adequate wijze inspelen op trends en ontwikkelingen. De belangrijkste ambities zijn gericht op het:

- behouden en versterken van de eigen identiteit van groene en recreatieve gemeente, met alle positieve kenmerken van het streekeigene van Midden-Brabant;
- behouden en versterken van het contrast met de nabij gelegen stedelijke gebieden: de landelijke en groene gemeente Loon op Zand als groene voor-tuin van de omliggende steden;
- versterken van onze positie als topgemeente op het gebied van recreatie en toerisme, in combinatie met de instandhouding van een goede bereikbaarheid van de kernen;
- verruimen van het aanbod aan kwalitatief aantrekkelijke woonmilieus;
- behoud van de eigen karakteristiek van de kernen Kaatsheuvel, Loon op Zand en De Moer;
- behouden en versterken van de dynamiek en de sociale cohesie in de drie dorpen;
- ontwikkelen van een Bruisend Dorpshart en Winkelhart in Kaatsheuvel; verbeteren van het verblijfsklimaat in het centrum van Loon op Zand;
- stimuleren van ondernemerschap van de lokale bevolking;
- streven naar duurzaamheid en energiebesparing bij (ruimtelijke) ontwikkelingen.

#### **Cultuurhistorie beleefbaar maken**

We streven naar een nieuwe bestemming voor de St. Jozefkerk en nemen een faciliterende rol in om nieuwe initiatieven mogelijk te maken.

#### **Wonen**

Om onze drie dorpen vitaal en leefbaar te houden, is een evenwichtige bevolkingsopbouw van groot belang. Nieuwe ontwikkelingen zoals woningbouw zijn vooral een middel om dit te bereiken (en geen

doel op zichzelf). We streven naar een gevarieerde woningvoorraad waar ruimte is voor diverse leeftijds-, huishoudens- en inkomensgroepen. Wij vinden het belangrijk dat onze inwoners, maar ook mensen van buiten kunnen kiezen uit verschillende aantrekkelijke woonmilieus. De bijzondere kwaliteiten die het wonen in de gemeente Loon op Zand aangenaam maken, willen we hierbij benutten. Een hoge ruimtelijke kwaliteit in bestaand en nieuw stedelijk gebied is daarbij van groot belang.

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



Uitsnede structuurvisiekaart met daarin weergegeven de ligging van het plangebied

### ***Doorwerking plangebied***

De nieuwe ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt gaat uit van het benutten van de bestaande kwaliteiten van de voormalige kerk. Door nieuwe functies mogelijk te maken in het kerkgebouw blijft het waardevolle en monumentale pand behouden. Onlosmakelijk hiermee verbonden is de realisatie van twee separate appartementengebouwen met in totaal 24 appartementen. Realisatie van deze appartementengebouwen, op een binnenstedelijke inbreidingslocatie, is noodzakelijk met het oog op de financiële haalbaarheid van het project. Zonder deze ontwikkeling is het hergebruik van de kerk en de investeringen die noodzakelijk zijn om de functiewijziging mogelijk maken niet rendabel. Het ontwerp voor de appartementengebouwen is zodanig vormgegeven dat sprake is

van een ruimtelijke samenhang met de kerk waarbij de kerk, vanwege de situering van de appartementengebouwen en het materiaalgebruik, het beeldbepalende gebouw blijft. Geconcludeerd wordt dat dit bestemmingsplan past binnen de ambities en uitgangspunten van de Structuurvisie Loon op Zand 2030.

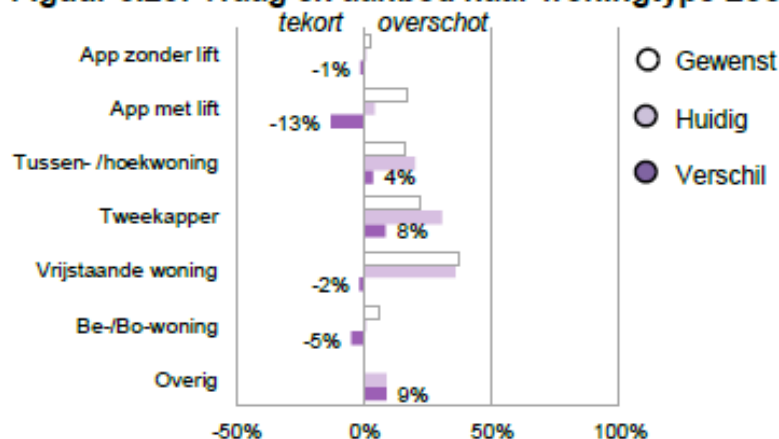
### 3.4.2 Woningbehoefteonderzoek 'Hart van Brabant'

De regio 'Hart van Brabant' heeft in september 2014 een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. 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%).

Naast de woonmilieus is in het onderzoek ook gekeken naar het type woning waarin men woont en waarin men zou willen wonen. In de volgende tabel wordt het vraag en aanbod naar woningtype binnen de gemeente Loon op Zand weergegeven.

**Figuur 3.23: Vraag en aanbod naar woningtype Loon op Zand**



Tabel woonbehoefteonderzoek met vraag en aanbod woontype Loon op Zand

#### **Doorwerking plangebied**

Zoals blijkt uit de tabel is er binnen Kaatsheuvel een relatief grote vraag naar appartementen met lift. Zowel de twee separate appartementen gebouwen als de kerk krijgen de beschikking over een lift. Hiermee wordt ingespeeld op het tekort, en daarmee de actuele vraag, aan appartementen met een lift binnen de gemeente Loon op Zand. Zoals zal blijken uit paragraaf 3.4.3 past het plan ook in kwantitatieve zin (woningbouwaantallen) binnen de woningbehoefte van 770 woningen tot en met 2025.

### 3.4.3 Woonvisie 2016 - 2025 + Quicksan woningbouwprogramma 2017

Voor wat betreft het gemeentelijk woningbouwbeleid zijn de Woonvisie 2016 -2025 en de meest actuele quickscan, in dit geval de Quicksan woningbouwprogramma 2017, de belangrijkste beleidsdocumenten.

#### **Woonvisie 2016 - 2025**

De Woonvisie 2016 – 2025 (vastgesteld op 14 december 2016) omvat de gemeentelijk visie op het wonen tot en met 2025. De keuze van deze termijn is ingegeven door de looptijd van het regionale woningbouwprogramma van de provincie Noord-Brabant en de nieuwbouwafspraken voor de regio Hart van Brabant. Het regionale woningbouwprogramma biedt ruimte om in de gemeente de komende jaren circa 770 nieuwe woningen aan de voorraad toe te voegen. De gemeente beschouwt dit niet als een doel op zich, maar als een middel om de gemeenschappen van Kaatsheuvel, Loon op Zand en De Moer verder te versterken.

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

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

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

In het kader van dit plan zijn met name (onderdelen van de) subdoelstellingen 1 en 2 relevant. Hierna wordt op deze subdoelstellingen kort ingegaan.

#### *1. Het voorkomen van krimp*

Door veranderingen in de bevolkingsopbouw neemt het aantal kleine huishoudens (1-2 personen) de komende jaren snel toe. Daardoor zal de gemiddelde woningbezetting naar verwachting dalen van 2,37 personen in 2014 naar 2,17 personen in 2025. Om krimp te voorkomen moeten er daarom woningen bijgebouwd worden. Zo kan ervoor gezorgd worden dat mensen die nu al in de gemeente Loon op Zand wonen hier ook in de toekomst kunnen blijven. Daarnaast biedt de gemeente ruimte aan nieuwkomers, zoals (tijdelijke) werknemers van bedrijven in de regio en vluchtelingen die een verblijfsvergunning krijgen. Conform de richtlijnen van de provincie Noord-Brabant en de afspraken in de regio Hart van Brabant, bouwt de gemeente in de periode 2016-2025 circa 770 nieuwe woningen. Ongeveer 75% daarvan is nodig voor de eigen behoefte (het compenseren van de huishoudensvermindering) en de resterende 25% wordt ingezet om de regionale bevolkingsgroei op te vangen.

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

De toename van het aantal kleine huishoudens wordt met name veroorzaakt door de vergrijzing: de gemiddelde levensverwachting neemt nog altijd toe en ouderen worden minder snel in een zorginstelling opgenomen. Kleinere en oudere huishoudens hebben deels andere woonwensen dan gezinnen. Hierdoor verschuift de vraag van eengezinswoningen naar gelijkvloerse woningtypen, zoals (semi-)bungalows en appartementen met lift. In het woonwensenonderzoek (zie paragraaf 3.4.2) is deze verschuiving duidelijk zichtbaar. Voor de periode tot en met 2025 wordt ingezet op zo'n 150 nieuwe, gelijkvloerse woningen die geschikt zijn voor ouderen en andere kleine huishoudens.

De woonvisie is een belangrijk kader voor het toetsen van particuliere initiatieven voor de bouw van nieuwe woningen, ook in de vrije sector. De Quickscan woningbouwprogrammering, die jaarlijks opnieuw wordt vastgesteld, speelt bij deze afweging een centrale rol.

### **Quickscan woningbouwprogramma 2017**

De meest actuele quickscan, de quickscan 2017, 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', 'noodzaak', 'uitvoerbaarheid' en 'duurzaamheid'..

'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.

De 'noodzaak' van een bouwinitiatief hangt af van:

- maatschappelijke en/of beleidsmatige noodzaak;
- ruimtelijke kwaliteit; afweging inbreiding vs uitbreiding;
- ruimtelijke kwaliteit; stedenbouwkundige noodzaak;
- volkshuisvestelijke noodzaak (woningbehoefte);
- financiële noodzaak

Als een plan weinig stedenbouwkundige kwaliteiten heeft of wellicht de leefbaarheid aantast of als de financiële risico's voor de gemeente groot zijn, dan scoort het '3'. De onderbouwing van de noodzaak van een project bepaald ook of er gebruik kan worden gemaakt van een *escape*.

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.

De 'duurzaamheid' van een project hangt af van:

- omgevingsbewustzijn en zonorientatie;
- verduurzamingsmaatregelen;
- verduurzamingsmogelijkheden;
- woningtypologie (NOM);

De score op de vorenstaande onderdelen is afhankelijk van de hoeveelheid aandacht en maatregelen voor een duurzame (woning-) bouw genomen worden.

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: Plannen waarbij of de locatie of de planopzet een positieve reactie vanuit het College hebben. Dit kan zijn doordat er kwantitatieve of kwalitatieve behoefte aan is. Deze plannen zijn nog niet getoetst op haalbaarheid, of 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.

Zoals hiervoor aangegeven, blijkt uit de provinciale prognoses dat er tot en met 2025 behoefte is aan 770 woningen. Nadrukkelijk advies van de Provincie is om maximaal 70% van deze 770 woningen vast te leggen in harde plancapaciteit, zodat ingespeeld kan worden op actuele ontwikkelingen. De optelling van de initiatieven met classificatie 1 blijft net niet onder de maximale 70%. Het betreft 581 woningen, dat is 75%. Echter in het totaal aantal plannen zijn ook projecten opgenomen met een lagere planologische hardheid of een planologische hardheid (onherroepelijk plan) maar geen zekerheid tot uitvoer.

Uit het overzicht uit de quickscan blijkt dat tot en met 2025 in de nu bekende plannen met classificatie 1 of 2a in totaal 603 woningen staan opgenomen. Hiervan zijn in totaal 305 binnenstedelijk gepland en 298 betreffen woningen op uitbreidingslocaties. In 2016 zijn er circa 70 woningen opgeleverd. Dit betekent dat er weinig ruimte is voor initiatieven om door te schuiven in prioritering. 'Markt' en 'Noodzaak' zullen steeds zwaardere criteria worden in relatie tot de opgave uit de woonvisie.

#### *Quickscan t.o.v. Woonvisie*

In de huidige plannen opgenomen in de Quickscan wordt gedeeltelijk voldaan aan de behoefte zoals deze beschreven staat in de Woonvisie. De gemeente beschikt over onvoldoende ruimte om alle nieuwe initiatieven te honoreren en voert daarom nadrukkelijk de regie over de nieuwbouwproductie. Nieuwe initiatieven dienen een toevoeging te zijn op de behoefte.

De gemeente let op de voortgang bij realisatie van de volgende nieuwbouwprojecten in de vrije sector.

| kern            | project                           | aantal<br>woningen* | type                                                             |
|-----------------|-----------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------|
| Kaatsheuvel     | Peperstraat                       | 14                  | appartement                                                      |
|                 | St. Jozefkerk                     | 24                  | appartement                                                      |
|                 | De Els II                         | 9                   | patiobungalow                                                    |
| Loon op<br>Zand | Oranjeweide/Kasteelweide          | 8                   | eengezinswoning met volledig<br>woonprogramma op de begane grond |
|                 | Aan de duinen<br>(Kloosterstraat) | 6                   | eengezinswoning met volledig<br>woonprogramma op de begane grond |
| De Moer         | De Hooivork II                    | p.m.                | gelijkvloers                                                     |
| <b>Totaal</b>   |                                   | <b>61+p.m.</b>      |                                                                  |

\* indicatief, het uiteindelijke aantal kan hier beperkt van afwijken

Tabel nieuwbouwprojecten gelijkvloerse woningen vrije sector

Deze in de tabel weergegeven projecten waren ook al opgenomen in de Quick scan woningbouwprogramma 2016. In het geval dit programma niet (volledig) zou kunnen worden gerealiseerd, gaat de gemeente op zoek gaan naar een gelijkwaardig alternatief. Het totale planaanbod van gelijkvloerse woningen in de vrije sector telt nu op tot 61. Met het oog op onze doelstelling om ongeveer 50% van de circa 150 gelijkvloerse woningen die de gemeente wil toevoegen in de vrije sector te realiseren, is er ook zonder planuitval nog ruimte om één kleinschalig project aan het programma toe te voegen.

### ***Doorwerking plangebied***

Dit bestemmingsplan voorziet in de 24 appartementen zoals die in de quickscan zijn toebedeeld aan de locatie St. Jozefkerk. Deze appartementen worden, aangezien de appartementen op de verdiepingen bereikbaar zijn met een lift, gerekend tot de 'gelijkvloerse' woningen. Met de realisatie van 24 appartementen wordt derhalve bijgedragen aan de inzet om 50% van de circa 150 gelijkvloerse woningen voor de periode tot en met 2025 in de vrije sector te realiseren.

Op basis van de quickscan wordt de woningbouwontwikkeling in het plangebied gerekend tot de categorie 2a. Ten tijde van opstellen van de quickscan betrof dit nog een onzeker plan, onder andere de bestemmingsplanprocedure dient immers nog doorlopen te worden, maar wel een plan met nagenoeg uitsluitend woningen die goed aansluiten op de huidige woningmarkt (dit blijkt ook wel uit de tabel in paragraaf 3.4.2). In het woningbouwprogramma zijn 24 woningen gereserveerd voor het plangebied, middels dit bestemmingsplan kunnen maximaal 24 woningen in de vorm van appartementen mogelijk worden gemaakt. De woningbouwontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet past derhalve zowel qua woningtype/ doelgroep als qua aantallen binnen het gemeentelijk woningbouwbeleid.

## **4. PLANOLOGISCHE ASPECTEN**

### **4.1 Algemeen**

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. De milieu- en landschapskwaliteit vormen een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van ruimtelijke functies dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische en waterhuishoudkundige aspecten daarbij een rol spelen. In dit hoofdstuk worden de verschillende voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten behandeld.

### **4.2 MER**

#### **4.2.1 Algemeen**

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009.<sup>4</sup> Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

#### **4.2.2 Onderzoek**

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

---

<sup>4</sup> HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 (Commissie tegen Nederland).

### ***Drempelwaarden Lijst D***

De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (zoals onderhavig project) is, in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat als drempelwaarde opgenomen in het Besluit m.e.r. (D11.2). Het bestemmingsplan is kleiner dan 100 hectare, een aaneengesloten gebied en bevat minder dan 2.000 woningen. Daarmee ligt het bestemmingsplan ruimschoots beneden de drempelwaarde.

### ***Gevoelig gebied***

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Uit de navolgende paragrafen van de toelichting volgt dat het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden. Het plan ligt op circa 570 meter afstand van het Natura 2000-gebied Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen. Daarnaast bevindt zich op een afstand van circa 2,8 kilometer het Natura 2000-gebied 'Langstraat'. Overige Natura 2000-gebieden bevinden zich op een afstand van meer dan 9 kilometer. Van een externe werking van de ontwikkeling op Natura 2000-gebieden zal geen sprake zijn. Ander beschermde natuurgebieden zoals de EHS, voor zover de begrenzing buiten de Natura 2000-gebieden valt, zijn gelegen op een afstand van meer dan 550 meter. Van een externe werking van de ontwikkeling op deze gebieden is eveneens geen sprake.

Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Bèlvéderegebied en eveneens is geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.

### ***Milieugevolgen***

In het vervolg van dit hoofdstuk worden de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid, bodem en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

### **4.2.3 Conclusie**

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

## 4.3 Geluid

### 4.3.1 Algemeen

Op basis van de Wet Geluidhinder zijn drie geluidsbronnen waarmee bij de opstelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden. Het betreft wegverkeer-, spoorweg- en industrielaawaai. In het plangebied worden nieuwe geluidsgevoelige functies in de vorm van woningen mogelijk gemaakt.

Wat betreft wegverkeerslawaaai wordt opgemerkt dat het plangebied is gelegen binnen de wettelijke geluidszone van de Leo XIII Straat/ Loonsevaart en de Hoofdstraat. In verband hiermee is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai noodzakelijk. Daarnaast dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook de geluidbelasting te worden beoordeeld als gevolg van cumulatie van alle geluidsbronnen. In dit verband zijn ook de in de omgeving aanwezige niet gezoneerde 30 km/u wegen bij het akoestisch onderzoek<sup>5</sup> betrokken. De conclusie van het onderzoek is hierna opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar onderzoeksrapportage welke als bijlage bij deze toelichting is opgenomen.

### 4.3.2 Onderzoek

In het plangebied is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeerslawaaai. De planlocatie ligt binnen de wettelijk vastgestelde zone van de Leo XIII-straat, de Van Heeswijkstraat en de Europalaan. De geluidbelasting is getoetst aan de het stelsel van voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden uit de Wet geluidhinder. Eveneens is in het kader van goede ruimtelijke ordening de relevante 30 km/uur wegen in de directe nabijheid van het plangebied meegenomen.

Uit de rekenresultaten blijkt dat vanwege het wegverkeer op de Leo XIII-straat, Van Heeswijkstraat en de Europalaan de voorkeurswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Nadere maatregelen zijn niet noodzakelijk.

## 4.4 Luchtkwaliteit

### 4.4.1 Algemeen

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de luchtverontreiniging;

---

<sup>5</sup> WINDMILL, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai Sint Jozefkerk, 27 juli 2015

- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en 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. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

#### 4.4.2 Onderzoek

Dit bestemmingsplan voorziet in een woningbouwontwikkeling van maximaal 24 appartementen en een functiewijziging van de voormalige kerk waarbij een medisch centrum en andere maatschappelijke voorzieningen in de kerk worden toegestaan.

##### **NIBM-tool**

Het ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft in samenwerking met het Kenniscentrum InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld voor ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit als gevolg van een toename in het aantal verkeersbewegingen. Met deze rekentool kan worden berekend of een plan (niet) in betekende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht.

Zoals aangegeven gaat het om de toename van het aantal verkeersbewegingen, zoals zal blijken uit paragraaf 4.10.1 bedraagt de toename in een 'worst-case' scenario 740 verkeersbewegingen per dag. Met uitzondering van de bevoorrading is van overig vrachtverkeer bij een maatschappelijke voorziening, uitgegaan is van een medisch centrum, over het algemeen niet of nauwelijks sprake. Daarom wordt uitgegaan van een aandeel vrachtverkeer van 1%. Voor het jaar van realisatie is uitgegaan van 2017. In de volgende tabel wordt de NIBM-tool weergegeven.

#### **Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit**

|                                                                                                |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Jaar van planrealisatie                                                                        | 2017 |
| Extra verkeer als gevolg van het plan                                                          |      |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)                                                   | 740  |
| Aandeel vrachtverkeer                                                                          | 1,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer                                                                |      |
| NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>                                                           | 0,71 |
| PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>                                                          | 0,13 |
| Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m <sup>3</sup>                                       | 1,2  |
| <b>Conclusie</b>                                                                               |      |
| <b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig</b> |      |

Tabel 4.1: NIBM-tool (Bron: Ministerie van IenM/ Kenniscentrum InfoMil)

Zoals blijkt uit de rekentool wordt draagt de bijdrage van het extra verkeer 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Nader onderzoek is voor dit aspect dan ook niet noodzakelijk.

#### 4.4.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor uitvoering van dit bestemmingsplan.

### 4.5 Externe veiligheid

#### 4.5.1 Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen<sup>6</sup> vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

##### ***Plaatsgebonden risico***

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.).

##### ***Groepsrisico***

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

---

<sup>6</sup> Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

### ***(Beperkt) kwetsbare objecten***

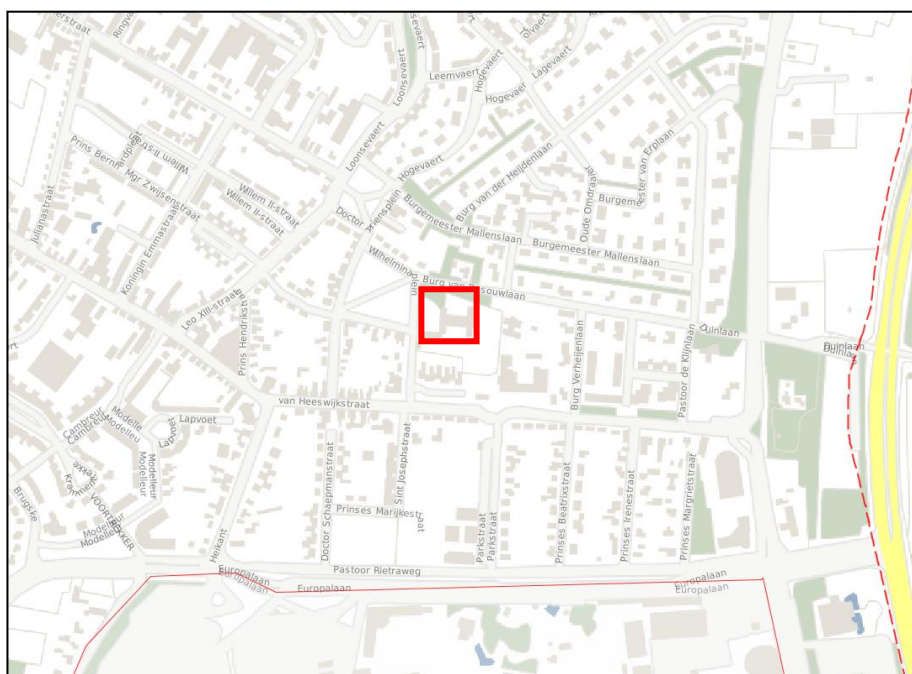
Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants<sup>7</sup>.

### ***Risicovolle activiteiten***

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

## **4.5.2 Onderzoek**

In de volgende afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart opgenomen met daarin weergegeven het plangebied.



Uitsnede Risicokaart met daarin weergegeven de ligging van het projectgebied

### ***Risicovolle inrichtingen***

Volgens de Risicokaart zijn er in het plangebied en in de directe omgeving geen risicovolle inrichtingen aanwezig die van invloed zouden kunnen zijn op de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt.

<sup>7</sup> Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit

### ***Buisleidingen***

Op een afstand van circa 500 meter van het plangebied loopt een buisleiding waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De betreffende leiding kent geen plaatsgebonden risicocontour buiten de leiding. Het plangebied is ook niet gelegen binnen het invloedsgebied voor het groepsrisico van deze leiding. Een (beperkte) verantwoording van het groepsrisico is dan ook niet noodzakelijk.

### ***Transportroutes gevaarlijke stoffen***

Er bevinden zich geen transportroutes van gevaarlijke stoffen in de directe omgeving van het plangebied.

#### **4.5.1 Conclusie**

Voor wat betreft externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

## **4.6 Bodem**

### **4.6.1 Algemeen**

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Er dient bepaald te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

### **4.6.2 Onderzoek**

In het plangebied is een verkennend bodemonderzoek<sup>8</sup> uitgevoerd. Dit onderzoek geeft een beeld van de kwaliteit van de bodem in het plangebied. Uit het onderzoek is gebleken dat er milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen zijn voor de geplande herontwikkeling van de locatie. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke is opgenomen als bijlage.

### **4.6.3 Conclusie**

Gezien de resultaten verkennend bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat het aspect bodem geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

---

<sup>8</sup> Licens B.V., Verkennend bodemonderzoek Wilhelminaplein 2/3 te Kaatsheuvel, d.d. 29 september 2015

## 4.7 Water

### 4.7.1 Algemeen

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Door Aeres Milieu is een waterparagraaf opgesteld. Deze is als bijlage<sup>9</sup> bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd. Er is in de waterparagraaf een beschrijving opgenomen van de voorgenomen herinrichting van het plangebied en hoe rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding ter plaatse. In het waterhuishoudkundig onderzoek(en) is aandacht besteed aan de huidige bodemkundige en (geo)hydrologische situatie, de gehanteerde uitgangspunten en randvoorwaarden, en de mogelijkheden om (afgekoppelde) neerslag in de toekomstige situatie te bergen en te infiltreren. Onderdelen uit de waterparagraaf zijn hierna -samengevat- weergegeven. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de als bijlage opgenomen waterparagraaf.

### 4.7.2 Onderzoek

Uit de waterparagraaf blijkt dat in de toekomstige situatie sprake is van een toename van verhard oppervlak met circa 2.665 m<sup>2</sup>. De neerslag die hierop valt, moet worden verzameld en geïnfiltreerd en/of geborgen. Afkoppeling is goed mogelijk bij herontwikkeling en nieuwbouw. Conform het beleid van het waterschap en de ligging binnen het centrum van Kaatsheuvel dient een bergingshoeveelheid van 60 mm per m<sup>2</sup> voor het bijkomend verhard oppervlak aangehouden te worden. Met een berging van 60 mm dient ter plaatse van minimaal ca. 160 m<sup>3</sup> hemelwaterberging gerealiseerd te worden.

| Bruto (verharde) oppervlakten                     | Huidige situatie [m <sup>2</sup> ]      | Toekomstige situatie [m <sup>2</sup> ] |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------|
| Totaal oppervlakte, circa                         | 5.930                                   | 5.930                                  |
| Dak oppervlakte, circa                            | Kerk 1.200<br>Pastorie 275<br>Garage 30 | Kerk 1.200<br>2x woonblok 530          |
| Overig verhard oppervlak (wegen, parkeren), circa | 600                                     | 2.510                                  |
| Onverharde oppervlakte, circa                     | 3.825 m <sup>2</sup>                    | 1.160                                  |
| Totaal verhard oppervlak                          | 2.105                                   | 4.770                                  |

Tabel 4.2: Toe - afname verhard oppervlak binnen het plangebied (Bron: Aeres Milieu)

Uit zorg voor een goede kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater wordt bij de bouw afgezien van het gebruik van uitlogende (bouw)materialen (bouwen conform het Bouwstoffenbesluit) en dient voldaan te worden aan de milieuhygiënische randvoorwaarden (zie ook hoofdstuk 4 van de waterparagraaf). Hierdoor is ook geen nadelig effect op de waterkwaliteit te verwachten.

<sup>9</sup> Aeres Milieu B.V., Waterparagraaf Sint Jozefkerk, Kaatsheuvel, d.d. 19 november 2015, aangevuld 9 augustus 2016

Hergebruik van hemelwater is gezien het planvoornemen en de beperkte mogelijkheid tot hergebruik geen harde eis. Hergebruik dient altijd overwogen te worden. Het hergebruiken van hemelwater voor toiletspoeling vraagt een hogere investering en is vanuit milieu hygiënisch opzicht niet aangeraden. Het toepassen van vegetatiedaken geeft een verminderde en vertraagde afvoer van afgekoppelde neerslag maar vraagt een hogere investeringskost. Groene daken worden beschouwd als onverhard oppervlak. Groene daken mogen niet als reducerend op de compensatievoorziening gerekend worden.

#### *Neerslag afkomstig van daken*

Alle afgekoppelde neerslag van de daken zal niet of zeer gering verontreinigd zijn. Deze neerslag kan zonder beperkingen rechtstreeks via bijvoorbeeld lijnafwatering of traditionele afvoermaterialen worden verwerkt/afgevoerd. In het stelsel dienen voorzieningen getroffen te worden om zand en bladeren af te vangen.

#### *Overige verhardingen*

De neerslag, afkomstig van de overige verhardingen zoals het parkeerterrein en de toegangsweg, kan potentieel licht verontreinigd zijn. Directe infiltratie van potentieel verontreinigde neerslag, afkomstig van de overige verharde oppervlakken, is alleen toegestaan na behandeling of filtratie om verontreinigende stoffen af te vangen. De (potentieel licht vervuilde) neerslag dient opgevangen te worden om dan door middel van bijvoorbeeld een zandfilter of bodempassage te infiltreren (zuiverende werking). Eventueel kunnen de parkeervlakken halfverhard aangelegd worden.

Het hemelwater van de bestaande kerk kan gescheiden aangeleverd worden op het bestaande stelsel. Door het afgekoppelde hemelwater middels een IT-riool af te voeren, vindt bijkomende infiltratie plaats. Hierdoor kan in de toekomst wanneer het gemeentelijk stelsel gescheiden wordt aangelegd eenvoudig worden aangesloten.

Het hemelwater van de woonblokken en het verhard oppervlak van de wegen kan (ev. bovengronds) afstromen op een aan te leggen wadi in het groen. Indien mogelijk is de aanleg van een groendak (al dan niet gedeeltelijk) geadviseerd omdat het centrale groen anders volledig als wadi ingericht dient te worden of extra berging voorzien dient te worden in het IT-riool. De wadi mag maximaal 40 cm diep zijn omdat deze anders permanent water bevatten. De grootte is afhankelijk van het hierop aangesloten verhard oppervlak.

In de centrale groenstrook (ca.  $375 \text{ m}^2$ ) kan het hemelwater van de 2 woonblokken en het nabijgelegen terrein (maximaal  $2.400 \text{ m}^2 \times 60 \text{ mm} = 144 \text{ m}^3$ ) verwerkt worden. Door middel van een leegloopvoorziening en drain kan het hemelwater verder af te stromen op het gemeentelijk rioolstelsel. Indien 100% geïnfiltreerd wordt, is het uitvoeren van een infiltratiemetingen ter plaatse van de voorzieningen geadviseerd.

Voor de zuidelijke toegangsweg en parkeerplaatsen is de aanleg van een IT-riool geadviseerd. Het hemelwater kan hierin gemakkelijk geborgen worden (ca.  $1.500 \text{ m}^2 \times 60 \text{ mm} = 90 \text{ m}^3$ ). Hierbij is wel nog geen rekening gehouden met de eventuele aansluiting van het hemelwater van de kerk. Zuidelijk is de

tussenplaatsing van zandvangers of een bodempassage geadviseerd. De parkeerplaatsen kunnen bijkomend half verhard aangelegd worden of van IT-kraten worden voorzien waardoor een IT-riool kleiner gedimensioneerd kan worden.

Voorzieningen dienen boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand aangelegd te worden. Naar verwachting bevindt de GHG zich onder de 140 cm beneden maaiveld. Derhalve is geen directe grondwateroverlast te verwachten binnen de onderzoekslocatie en kunnen ondergrondse infiltratie/bergingsvoorzieningen aangelegd worden.

Bij het stedenbouwkundig ontwerp dient rekening gehouden te worden met de afstroming van het hemelwater van de bebouwing weg, bij voorkeur naar het aanwezige groen of een hemelwaterstelsel. Bij herinrichtingen, reconstructies en uitbreidingsplannen moet de openbare ruimte robuust ingericht worden ten behoeve van de opvang van overtollig hemelwater. Daarnaast dienen de vloer- en wegpeilen zorgvuldig te worden bepaald, waarbij het vloerpeil van nieuwbouw minimaal 20 tot 25 centimeter boven de ashoogte van de aanliggende weg dient te liggen.

In de voorgestelde planinvulling wordt in totaal ca. 230 m<sup>3</sup> berging gerealiseerd. Dit is meer als de vereiste 60 mm berging voor de toename aan verhard oppervlak. Door ook het hemelwater van de kerk gescheiden aan te leveren, wordt hydrologisch positief ontwikkeld. Hierdoor ontstaat ruimte in het bestaande gemeentelijke rioolstelsel waardoor de bijkomende hoeveelheid afvalwater naar verwachting zonder probleem verwerkt kan worden.

#### **4.7.3 Conclusie**

De bestemmingsplanwijziging levert geen knelpunten op ten aanzien van de waterhuishouding. In de toekomstige situatie neemt het verhard oppervlak toe. Extra waterberging kan op eigen terrein worden gerealiseerd.

### **4.8 Flora en fauna**

#### **4.8.1 Algemeen**

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet Natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

#### ***Gebiedsbescherming vanuit de Wet Natuurbescherming***

De Wet Natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als

er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde natuurmonument) zijn vergunningsplichtig.

### ***Gebiedsbescherming vanuit Provinciaal beleid***

De provinciale groenstructuur bestaande uit het Brabants Natuurnetwerk (voormalig EHS) en Groenblauwe Mantel is ruimtelijk vastgelegd in de hernieuwde Verordening Ruimte 2014. Het Brabants Natuurnetwerk is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. Ook de beheergebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot het Brabants Natuurnetwerk. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

### ***Soortenbescherming vanuit de Wet Natuurbescherming***

Soortenbescherming vanuit de Wet Natuurbescherming, heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet onder de Wet Natuurbescherming vanaf 1 januari 2017 bij ruimtelijke ontwikkelingen naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'bijlage A en B' van de Wet Natuurbescherming, de door de betreffende provincie gekozen soorten uit het besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, de soorten uit Bijlage 1 en 2 Verdrag van Bern, en Bijlage 1 verdrag van Bonn, en met alle in Europa inheemse vogels (Vogelrichtlijn).

## **4.8.2 Onderzoek**

In verband met de ontwikkeling is in het plangebied is een bomeninventarisatieverricht, zijn twee Bomen Effect Analyses verricht en een quickscan flora & faunauitgevoerd. De resultaten van deze onderzoeken worden hierna in deze paragraaf weergegeven.

### ***Bomeninventarisatie***

Pius Floris heeft in verband met de ontwikkeling in het plangebied een bomeninventarisatie/ conditiebeoordeling<sup>10</sup> plaatsgevonden. De conditiebeoordeling, uitgevoerd door een gediplomeerde boomcontroleur, is uitgevoerd door beoordeling van de in dit seizoen zichtbare conditionele graadmeters, zoals o.a. bladbezetting, bladkleur, scheutlengtes en de aanwezigheid van dood hout.

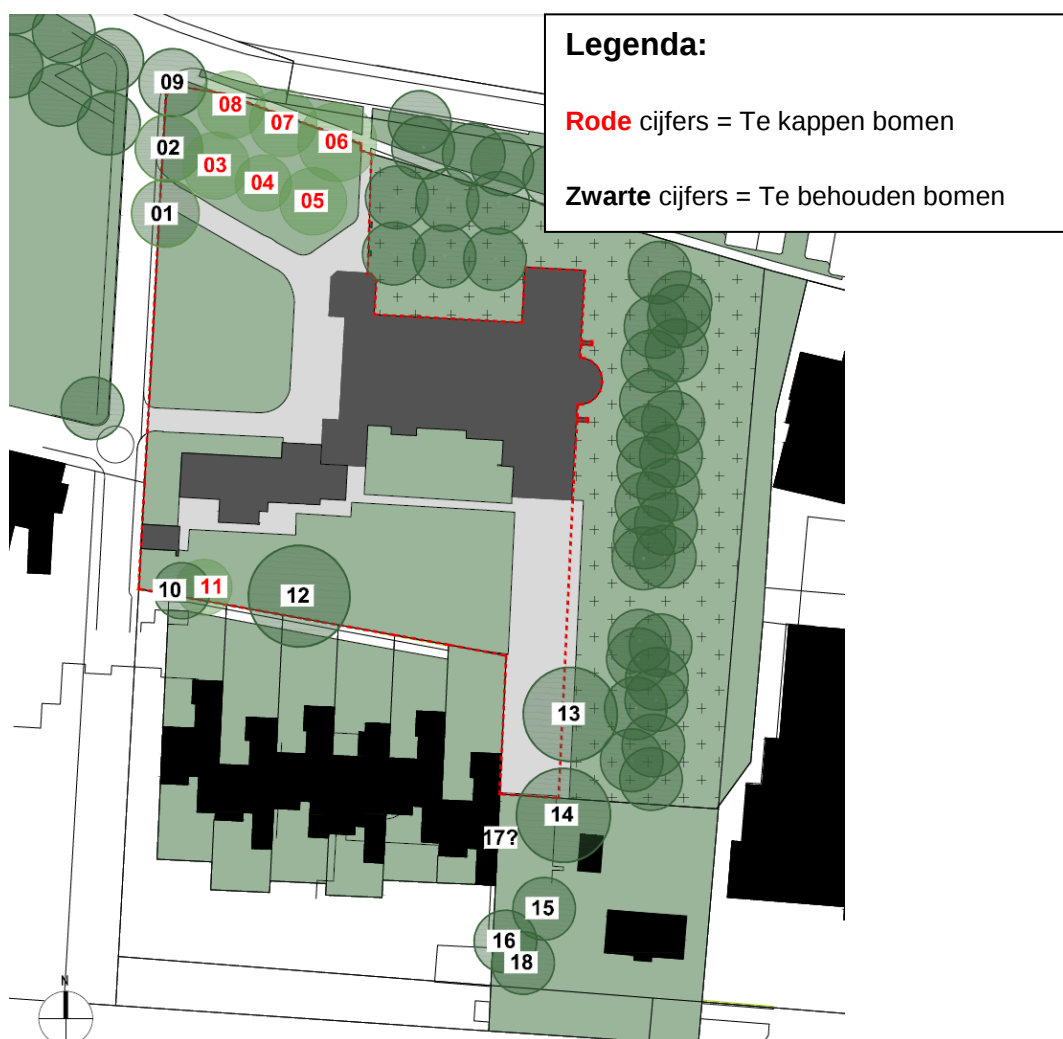
De uitkomsten van de conditiebeoordeling zijn opgenomen als bijlage. In de volgende afbeelding wordt middels een kaartbeeld inzichtelijk gemaakt welke bomen zijn beoordeeld. De bomen met daarbij de zwarte cijfers blijven behouden met de herontwikkeling en voor zover deze bomen onderdeel

---

<sup>10</sup> Pius Floris, Inventarisatie bomen, d.d. september 2015

uitmaken van het plangebied wordt hier een beschermde dubbelbestemming voor opgenomen. Op deze wijze is het behoud van deze bomen ook juridisch-planologisch verzekerd. De bomen weergegeven met de rode cijfers in de volgende afbeelding worden gekapt. De bomen genummerd met 3 t/m 8 worden gekapt zodat voldoende ruimte ontstaat voor het beoogde bouwplan, zonder de kap van deze bomen zou een deel van het gebouw het zicht op de voormalige kerk ontnemen. Hiervan heeft de Commissie Ruimtelijk Kwaliteit geoordeeld dat dit niet wenselijk is. De boom met nummer 11 heeft te maken met insectvraat en kent daardoor een verminderde levensverwachting en kan (op termijn ) een risico gaan vormen. Om deze reden wordt deze boom gekapt.

Zoals in paragraaf 2.2.2 al aangegeven heeft Pius Floris een notitie opgesteld waarin enkele randvoorwaarden zijn geformuleerd met betrekking tot het behoud van enkele behoudenswaardige bomen bij de aanleg van de zuidelijke in- en uitrit tot de parkeerplaats. Deze randvoorwaarden moeten ervoor zorgen dat deze bomen behouden blijven en dat de aanleg van de in- en uitrit niet leidt tot kwaliteitsverlies en aftakeling van de bomen. Bij de herinrichting zal met deze randvoorwaarden rekening gehouden moeten worden. Voor een toelichting op de randvoorwaarden wordt korthedshalve verwezen naar de notitie welke is opgenomen als bijlage.



### ***Bomen Effect Analyse in- en uitrit***

Ter plaatse van de bomen aangeduid met de cijfers 10, 12, 13 en 14 wordt de in- en uitrit en de parkeerplaats gerealiseerd. In verband met de ingrepen die hiermee zijn gemoeid is een BEA<sup>11</sup> uitgevoerd.

Uit de BEA volgt dat zonder maatregelen duurzaam behoud van de bomen 10, 12 en 13 (in de BEA aangeduid als 1, 2 en 3) niet mogelijk is. Duurzaam behoud van boom 14 (in de BEA aangeduid als 4) is wel mogelijk. Daarnaast kan uitvoering van de werkzaamheden leiden tot schade aan de kroon bij de berk (1) en beuk (2). Ook kan het opnieuw inrichten van de groeiplaats bij de beuk (2) leiden tot schade aan kroon, stam en wortels. Voor de volledige conclusie wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke als bijlage is opgenomen.

Hierna worden de aanbevelingen van de BEA weergegeven. De aanbevelingen, welke deels overeenkomen met de randvoorwaarden uit de notitie van Pius Floris, hebben tot doel om schade aan de te behouden waardevolle bomen zoveel mogelijk te voorkomen. De aanbevelingen worden overgenomen en zullen, waar nodig en indien mogelijk, worden opgenomen als voorwaarde in de te verlenen omgevingsvergunning.

#### ***Aanbevelingen BEA***

- Vakkundig snoeien van laaghangende takken, naar inzicht van erkende boomverzorger (European Treeworker, ETW gecertificeerd). Voor een volledig overzicht van kwalitatief gestelde eisen aan snoeiwerk wordt verwezen naar het Handboek Bomen van het Norminstituut Bomen. Eventuele kans zonnebrand moet voorkomen worden, of de stam en/of gesteltakken inpakken met jute.
- Realiseren van een inrit onder kroonprojectie met minimale ontgraving. Toepassen drukverdelende ondergrond bij de berk en een zwevende brug bij de beuk. Uitgaande van een maximaal toegelaten gewicht van 3500 kilo. Een en ander nader uitwerken en laten toetsen door een boomtechnisch adviseur. Dit om zoveel mogelijk verstoring in de groeiplaats te voorkomen;
- Het realiseren van de zwevende constructie dient voor aanvang van alle werkzaamheden aangelegd te worden;
- De huidige groeiplaats tot 1 meter buiten de kroonprojectie van de bomen zo min mogelijk ophogen of afgraven;
- Gedurende de gehele voorbereidende- en bouwfase een deugdelijk boombeschermingsgebied af te zetten, ter grote van de kroonprojectie;
- Hemelwater af laten voeren in de kroonprojectie;
- Het verwijderen van de onderbeplanting bij de bomen, dienen zorgvuldig uitgevoerd te worden.
- Groeiplaats duurzaam inrichten na alle werkzaamheden, op advies van een boomtechnisch adviseur;
- Alle werkzaamheden onder en op de rand van de kroonprojectie uitvoeren met of onder toezicht van de Bomenwacht ETT gecertificeerd).

### ***Bomen Effect Analyse appartementengebouwen***

De bomen aangeduid als 1, 2 en 9 worden met de nieuwbouw van het noordelijke appartementengebouw behouden. Bij de bouw van het zuidelijke appartementengebouw zijn de te behouden bomen

---

<sup>11</sup> Bomen Effect Analyse St. Jozefkerk te Kaatsheuvel, d.d. 17 december 2016

aangeduid als 10 en 12 (deze bomen zijn tevens beschouwd in het kader van de aanleg van de in- en uitrit) relevant. Om te bepalen wat de invloed is van de bouwplannen op deze te behouden bomen is een Bomen Effect Analyse<sup>12</sup> uitgevoerd.

Uit de BEA volgt dat ook zonder maatregelen duurzaam behoud van de bomen bij de bouw van de appartementengebouwen mogelijk is. Wel is tijdens de werkzaamheden een deugdelijke boombescherming noodzakelijk en kan het reconstrueren van de weg langs boom 1 (in de afbeelding ook aangeduid als boom 1) bij onzorgvuldig handelen leiden tot een percentage wortelverlies met conditievermindering tot gevolg. Bij twee bomen die langs de begraafplaats staan, deze bomen staan niet aangeduid in de afbeelding als te behouden bomen maar zijn wel betrokken in de beoordeling, is er kans op beschadigen. Uitbreken van takken.

De aanbevelingen van deze BEA worden hierna weergegeven. Deze aanbevelingen worden overgenomen en zullen, waar nodig en indien mogelijk, worden opgenomen als voorwaarde in de te verlenen omgevingsvergunning.

#### *Aanbevelingen BEA*

- Gedurende de gehele voorbereidende- en bouwfase een deugdelijk boombeschermingsgebied af te zetten, met bouwhekken tot 1 meter buiten de kroonprojectie;
- De huidige groeiplaats tot 1 meter buiten de kroonprojectie van de bomen niet ophogen of afgraven;
- Groeiplaats duurzaam inrichten met bodembedekkende heesters of vaste planten na alle werkzaamheden;
- Alle werkzaamheden onder en op de rand van de kroonprojectie uitvoeren met of onder toezicht van de Bomenwacht<sup>8</sup> (ETT gecertificeerd);
- Om het percentage wortelverlies bij boom 1 tijdens de reconstructie van de weg te beperken, dienen de wortels zoveel mogelijk behouden te blijven. De volgende optie zijn mogelijk:
  - Het ontwerp aanpassen ten gunste van de boom;
  - Toepassen drukverdelende ondergrond<sup>9</sup> bij de boom. Een en ander nader uitwerken en laten toetsen door een boomtechnisch adviseur. Dit om zoveel mogelijk verstoring in de groeiplaats te voorkomen;
  - In overleg en onder toezicht van een bomenwacht werkzaamheden uitvoeren.
- Vakkundig snoeien van de bomen op de begraafplaats, naar inzicht van erkende boomverzorger (European Treeworker, ETW gecertificeerd). Eventuele kans op zonnebrand moet voorkomen worden door de stam en/of gesteltakken in te pakken met jute.

#### **Quickscan flora & fauna**

De conclusies uit de quickscan flora en fauna<sup>13</sup> worden hierna samengevat weergegeven. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

---

<sup>12</sup> Bomen Effect Analyse St. Jozefkerk te Kaatsheuvel (deel 2), d.d. 25 januari 2017

<sup>13</sup> BRO, Quickscan flora en fauna Wilhelminaplein 2 te Kaatsheuvel, d.d. 26 oktober 2016

#### *Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming*

Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het Natura 2000-gebied Loonse & Drunense Duinen ligt op 0,7 kilometer afstand en het Natura 2000-gebied Langstraat op 2,7 kilometer afstand. De ontwikkeling van het plangebied tast de natuurwaarden van de Loonse & Drunense Duinen op geen enkele gevoelige waarde van dit natuurgebied aan (zie fig. 10). Gezien de afstand en de aard van de ontwikkelingen zijn negatieve effecten op deze Natura 2000 gebieden op voorhand uitgesloten. In de planvorming hoeft derhalve verder geen rekening gehouden te worden met de Natuurbeschermingswet.

#### *Provinciaal beleid*

Het plangebied ligt buiten het Brabants Natuur Netwerk (voormalig EHS) en tevens buiten de Groenblauwe Mantel zoals deze is vastgesteld op de kaart van de Verordening Ruimte. Gezien de ligging buiten de begrensde planologische gebiedsbescherming zal hiervoor in de planvorming verder geen rekening gehouden hoeven te worden.

#### *Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming*

- Een deel van het plangebied (de noordkant van de kerk en het bosplantsoen) is geschikt voor boombewonende en gebouwbewonende vleermuizen. Nader onderzoek conform het vleermuisprotocol naar zomer, kraam- en/of paarverblijven van o.a. de gewone dwergvleermuis zal moeten uitwijzen of er vaste rust- of verblijfplaatsen aanwezig zijn binnen het plangebied.
- Binnen het plangebied zijn enkele broedende vogels te verwachten in de opgaande vegetatie aan de rand van het plangebied. De nesten van vogelsoorten zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Voor de binnen het plangebied voorkomende vogelsoorten kan de periode tussen half maart en half juli worden aangehouden als broedseizoen. Door het uitvoeren van werkzaamheden buiten de broedperiode uit te voeren en/of door inspectie voor aanvang van werkzaamheden op de aanwezigheid van broedende vogels, kunnen negatieve effecten voorkomen worden.
- Binnen het plangebied zijn geen zwaardere beschermde soorten vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, vogels, vissen, amfibieën, reptielen en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht.
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn in dit geval hiervoor echter geen specifieke maatregelen nodig.

#### **Ecologisch onderzoek vleermuizen**

Uit de quickscan flora en fauna volgde dat het plangebied mogelijk geschikt is als vaste rust of verblijfplaats voor gebouw bewonende en/of boombewonende vleermuizen. Door de sloop van de bestaande gebouwen en de kap van bomen kunnen mogelijk vleermuisverblijfplaatsen verdwijnen. Middels een

ecologisch onderzoek naar vleermuizen<sup>14</sup> is onderzocht of en welke soorten vleermuizen voorkomen in het plangebied, welke functies het plangebied heeft voor eventuele aanwezige vleermuizen, of de voorgenomen ingreep leidt tot een overtreding van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet. Inmiddels is het eerste deel van dit onderzoek uitgevoerd. Het tweede deel van het onderzoek zal worden uitgevoerd in het voorjaar 2017. De voorlopige effectenbeoordeling uit de tussentijdse rapportage wordt hierna volledigheidshalve weergegeven. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke als bijlage bij deze toelichting is opgenomen.

#### *Voorlopige effectenbeoordeling*

##### Kraamverblijven

Onderzoek naar kraamverblijven dient altijd het voorjaar te geschieden. Kraamverblijven kunnen aanwezig zijn in het kerkgebouw, maar ook in het bosplantsoen, in bomen met holtes. Dit onderzoek zal worden uitgevoerd in het voorjaar 2017, waarna een uitspraak gedaan kan worden over de aanwezigheid van eventuele kraamverblijven.

##### Foerageergebieden en vliegroutes

Er wordt rondom het bosplantsoen en het kerkhof actief gefoerageerd. Dit bosplantsoen gaat echter verdwijnen. Hiermee verdwijnt een foerageerplek voor gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis. Er zijn echter in de directe omgeving van het plangebied ruim voldoende eenvoudig bereikbare foeragemogelijkheden voor vleermuizen aanwezig. Door de ingreep verdwijnt geen essentieel foerageergebied.

Indien het bosplantsoen verdwijnt, verdwijnt er echter wel een essentiële vliegroute. Hiervoor zullen te zijner tijd tijdelijke, en later ook permanente mitigerende maatregelen getroffen moeten worden.

##### Paarverblijven en winterverblijven

Er zijn op de hoek van de kerk en in de noordzijde van de kerk twee paarplaatsen aangetroffen. Ook is mogelijk aan de noordwestkant van de kerk een winterverblijf van gewone dwergvleermuis. Echter, de kerk is een monument, en blijft als zodanig in zijn geheel intact. Alleen het inwendige interieur ondergaat een verandering. Er wordt aan de muren niets veranderd. Door deze ingreep gaan geen verblijfplaatsen verloren, ze blijven aanwezig in het gebouw. De interne verbouwing is ook niet van dien aard dat er sprake is van een essentiële verstoring van vleermuizen. Met de ingreep aan het inwendige van de kerk, wordt de Flora en Faunawet niet overtreden.

De pastorie wordt op korte termijn gesloopt. De pastorie staat geheel los van het kerkgebouw. Tijdens de quickscan is in en om de pastorie geen enkele aanwijzing gevonden voor een eventuele aanwezigheid van vleermuizen, wat later nog eens bevestigd is door nachtelijk onderzoek. Door deze sloop zullen geen vaste rust- of verblijfplaatsen van vleermuizen verdwijnen en er zal eveneens geen verstoring optreden.

---

<sup>14</sup> BRO, Ecologisch onderzoek vleermuizen Wilhelminaplein 2 te Kaatsheuvel, d.d. 24 oktober 2016

#### 4.8.3 Conclusie

De Wet natuurbescherming en het provinciaal beleid ten aanzien van de planologische gebiedsbescherming vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Met uitzondering van vleermuizen is van beschermde fauna geen sprake. Van beschermde flora is eveneens geen sprake.

Het ecologisch onderzoek vleermuizen wordt na de veldbezoeken in het voorjaar van 2017 afgerond. Na uitvoering van het voorjaarsonderzoek in 2017 kan over de te treffen maatregelen duidelijkheid worden geboden. De kap van de bomen zal pas plaatsvinden nadat alle onderzoeken zijn afgerond, er duidelijkheid is over de te treffen mitigerende maatregelen en deze maatregelen ook daadwerkelijk zijn uitgevoerd.

Vooralsnog zijn er geen redenen om aan te nemen dat dit bestemmingsplan voor wat betreft vleermuizen niet uitvoerbaar is.

### 4.9 Erfgoed en archeologie

#### Algemeen

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. De Erfgoedwet vervangt zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988.

Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing zijn op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor de onderstaande onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2019:

- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering rijksmonumenten;
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;
- Bescherming van stads- en dorpgezichten.

#### Rijksmonument

De Erfgoedwet en de Omgevingswet beschermen integraal het cultureel erfgoed, waaronder rijksmonumenten. In de Erfgoedwet is de aanwijzing van object tot rijksmonument geregeld. In de Omgevingswet wordt straks de aanwijzing van ruimtelijk cultureel erfgoed (stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen) geregeld en de omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving. Conform het overgangsrecht (artikel 9.1, onder a, Erfgoedwet) blijft hoofdstuk IV van de Monumentenwet van toepassing tot het tijdstip waarop de Omgevingswet in werking is getreden.

#### Algemeen

In het traject tot deze aanwijzing van de kerk als Rijksmonument is een “Analyse en waardering Jozefkerk te Kaatsheuvel van C.H. de Bever”<sup>15</sup> opgesteld. Voor de uitgebreide waardering wordt verwezen

---

<sup>15</sup> BOEI, Analyse en waardering Jozefkerk te Kaatsheuvel van C.H. de Bever, d.d. 15 september 2008

naar de betreffende rapportage welke als bijlage is opgenomen. Hierna wordt volstaan met de cultuur-historische waardering zoals deze in het Monumentenregister is opgenomen voor de kerk.

#### *Waardering*

Beide objecten zijn van algemeen belang. De kerk heeft cultuurhistorische waarde als uitdrukking van de katholieke geloofsbeleving in het interbellum. Het is van architectonisch belang vanwege de harmonische vormgeving. Het heeft architectuurhistorische betekenis als representant van het traditionalisme (Delftse school). Het is een representatief voorbeeld van het werk van de architect. Het object is behoudens enkele onderdelen van de inrichting (orgel banken, kruiswegstaties) gaaf en volledig bewaard gebleven. Het object is zeldzaam als voorbeeld van het type T-vormige basiliek met verhoogd koor in traditionalistische stijl.

De pastorie ontleent zijn waarde aan de functionele, bouwkundige en architectonische samenhang met de parochiekerk. Het object met de bijbehorende inrichting en indeling is nog gaaf en compleet bewaard gebleven.

#### *Wijziging functie kerk*

Dit bestemmingsplan legt de nieuwe functies van de voormalige kerk, functies als een medisch centrum en andere maatschappelijke functies, juridisch-planologisch vast. De omgevingsvergunningen voor verbouw van de kerk en sloop pastorie zijn inmiddels onherroepelijk. Ook biedt dit bestemmingsplan de ruimte om de verdiepingsvloer, welke nieuw wordt aangebracht, te gebruiken ten behoeve van maatschappelijke functies. Het toestaan van meerdere functies binnen de voormalige kerk heeft een positieve invloed op het behoud en de monumentale waarde van het rijksmonument. Overigens zijn de werkzaamheden welke verricht moeten worden aan het plan, evenals het totaalplan, afgestemd met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.

#### *Sloop voormalige pastorie*

Voordat de realisatie van het gewenste appartementengebouw op de plaats van de huidige pastorie kan plaatsvinden, dient de pastorie eerst gesloopt te worden. Voor deze sloop is inmiddels een omgevingsvergunning verleend en onherroepelijk. In deze omgevingsvergunning zijn voorwaarden verbonden dat de pastorie pas gesloopt mag worden bij een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de activiteit sloop en een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de vervangende nieuwbouw van het gewenste appartementengebouw. Op deze wijze is verzekerd dat de pastorie niet gesloopt gaat worden voordat zeker is dat het gewenste appartementengebouw ook daadwerkelijk gerealiseerd kan worden.

### **4.9.1 Archeologie**

#### ***Algemeen***

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

### **Onderzoek en conclusie**

In het plangebied is archeologisch onderzoek<sup>16</sup> verricht. De conclusie uit dit onderzoek is dat met uitzondering van diepere sporen als waterputten geldt dat archeologische resten, indien aanwezig, niet langer *in situ* aanwezig zullen zijn. Het belang van dergelijke losse sporen wordt echter gering geacht, aangezien alle hiermee samenhangende sporen verloren zullen zijn gegaan door bodemversterking.

Het advies uit het archeologisch onderzoek luidt dat geen vervolgonderzoek noodzakelijk wordt geacht. Voor een nadere toelichting op dit advies of de conclusie uit het onderzoek wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke als bijlage is opgenomen bij deze toelichting.

De gemeente Loon op Zand kan instemmen met het geformuleerde advies van Aeres Milieu om geen vervolgonderzoek te laten uitvoeren. Indien tijdens de graafwerkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen is men wettelijk verplicht deze te melden aan het bevoegd gezag (i.c. de gemeente Loon op Zand).

## **4.10 Verkeer en parkeren**

### **4.10.1 Verkeer**

#### **Algemeen**

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie wordt gebruik gemaakt van de CROW-uitgave 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (publicatie 317, oktober 2012). Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Qua uitgangspunten wordt wat betreft de gemeente Loon op Zand uitgegaan van een stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk'<sup>17</sup>. Wat betreft de stedelijke zone wordt uitgegaan van 'rest bebouwde kom'. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt het gemiddelde gehanteerd.

#### **Verkeersgeneratie (gemotoriseerd verkeer)**

Voor de woningen geldt, uitgaande van de in de CROW-uitgave genoemde functie 'koop, etage, middenduur', een gemiddelde verkeersgeneratie van 6,0 verkeersbewegingen per etmaal per woning. Hiervan wordt voor de twee separate appartementengebouwen vanuit gegaan.

Voor het gebruik van de begane grondvloer in de kerk wordt uitgegaan van de in de CROW-uitgave genoemde functie 'gezondheidscentrum'. Ook voor het gebruik van de aan te brengen verdieping wordt uitgegaan van de functie 'gezondheidscentrum'. Dit omdat deze functie ten opzichte van andere maatschappelijke functies een relatief hoge verkeersgeneratie kent. Dit uitgangspunt kan dan ook gezien worden als een 'worst-case' scenario oftewel een maximale planologische invulling. Bij een

<sup>16</sup> Aeres Milieu, Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek, door middel van boringen Sint Josephstraat te Kaatsheuvel, d.d. 17 augustus 2015

<sup>17</sup> Conform de beleidsnota "Uitwerking Parkeerbeleid Loon op Zand"

‘gezondheidscentrum’ wordt de verkeersgeneratie bepaald aan de hand van het aantal behandelkamers. Per behandelkamer geldt een verkeersgeneratie van gemiddeld 18,0 verkeersbewegingen. In de voormalige kerk zijn op de begane grond in totaal 12 behandelkamers gepland. Omdat niet bekend is of en hoeveel behandelkamers gerealiseerd kunnen worden op de verdieping, wordt hier in dit geval niet mee gerekend. Er wordt gerekend met de in de CROW-uitgave genoemde alternatieve rekeenheid van 100 m<sup>2</sup> bvo<sup>18</sup>. Dit omdat de oppervlakte van de aan te brengen verdiepingsvloer wel bekend is. In de CROW-uitgave wordt aangegeven dat 100 m<sup>2</sup> bvo gelijk staat aan 1,33 behandelkamers. Dit betekent dat per 100 m<sup>2</sup> bvo sprake kan zijn van afgerond 24 verkeersbewegingen (1,33 x 18).

Het vorenstaande leidt tot de in onderstaande tabel weergegeven verkeersgeneratie. Ten aanzien van deze tabel wordt opgemerkt dat de verkeersgeneratie van de apotheek in dit geval separaat is meegerekend. Het is echter de verwachting dat diegene die recepten afhalen bij de apotheek in verreweg de meeste gevallen ook al gebruik hebben gemaakt van de faciliteiten in het medisch centrum en na behandeling/afpraak direct hun recept af kunnen halen. De verkeersgeneratie die de apotheek op zich zelf genereert zal naar verwachting dan ook lager zijn dan in de onderstaande tabel is weergegeven.

**Extra verkeersgeneratie als gevolg van dit bestemmingsplan**

| Functie                                                           | Verkeersgeneratie per eenheid                      | Aantal eenheden                                        | Verkeersgeneratie               |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Appartementen                                                     | 6,0 verkeersbewegingen per appartement             | 24 appartementen                                       | 144                             |
| Gezondheidscentrum, begane grond                                  | 18,0 verkeersbewegingen per behandelkamer          | 12 behandelkamers                                      | 360                             |
| Apotheek                                                          | 136,0 verkeersbewegingen per apotheek              | 1 apotheek                                             | 136                             |
| Gezondheidscentrum, verdieping                                    | 24,0 verkeersbewegingen per 100 m <sup>2</sup> bvo | 4,16 (oppervlakte verdieping is ± 416 m <sup>2</sup> ) | ± 100                           |
| <i>Extra verkeersgeneratie als gevolg van dit bestemmingsplan</i> |                                                    |                                                        | <i>± 740 verkeersbewegingen</i> |

Dit bestemmingsplan heeft in een ‘worst-case’ scenario 740 extra verkeersbewegingen tot gevolg. De omliggende wegen hebben voldoende restcapaciteit om deze extra verkeersbewegingen vlot en verkeersveilig af te kunnen wikkelen. Daarbij dient in acht te worden genomen dat deze verkeersbewegingen niet allemaal op hetzelfde moment zullen plaatsvinden maar verdeeld over de dag. Zo geeft de CROW-uitgave aan dat de piek qua verkeersbewegingen bij een medisch centrum/ gezondheidscentrum ligt tussen 09:00 en 12:00. Juist op deze tijdstippen is over het algemeen sprake van minder ander verkeer (werk- en schoolgaand verkeer). De piek qua verkeersbewegingen bij woningen ligt veelal voor 09:00 en het einde van de middag/ begin van de avond (woon-werkverkeer).

Gelet op de omliggende wegen en de capaciteit van deze wegen is het dan ook niet te verwachten dat het extra verkeer zal leiden tot doorstromingsproblemen of een toename van verkeersonveilige situaties. Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er dan ook geen belemmeringen tegen dit bestemmingsplan.

<sup>18</sup> CROW-uitgave ‘Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie’, publicatie 317, oktober 2012, blz. 105

### **Ontsluiting**

Ten behoeve van de appartementen en het medisch centrum worden nieuwe parkeervoorzieningen aangelegd. Hierbij wordt de grootste parkeervoorziening gerealiseerd aan de zuidzijde van het kerkgebouw, ter plaatse van de huidige pastorietaan. Deze parkeervoorziening ontsluit via een nieuwe ontsluitingsweg op de Sint Josephstraat. Daarnaast wordt tussen de appartementengebouwen, voor de kerk, een parkeervoorziening gerealiseerd. Ook deze voorziening ontsluit op de Sint Josephstraat.

De bevoorrading van het medisch centrum vindt niet plaats middels zwaar vrachtverkeer. Het bevoorradende verkeer bestaat hoofdzakelijk uit busjes en kleinere vrachtwagens. De bevoorrading vindt plaats aan de voorzijde bij de kerk, ter hoogte van de parkeervoorziening welke tussen de appartementengebouwen is gesitueerd. Het legen van bedrijfsafvalcontainers zal tevens plaatsvinden aan de voorzijde van de kerk. Het voordeel hiervan is dat, dit geldt tevens voor het bevoorradende verkeer, via de ene toegang kan worden ingereden en via de andere toegang kan worden uitgereden. Naast het feit dat dit voor de chauffeur makkelijker is, is er op deze wijze ook niet of nauwelijks sprake van waarschuwingssignalen als gevolg van achteruit rijdend verkeer. De bedrijven/instanties die het medisch centrum bevoorraden en de bedrijfsafvalcontainers legen zullen worden geïnformeerd over het vorenstaande

Via de Sint Josephstraat zal al het verkeer zich verder verspreiden via de omliggende straten waarbij het verkeer zich met name via de Van Heeswijkstraat verder zal afwikkelen.

Langzaam verkeer (voetgangers en fietsers) kunnen het projectgebied net als in de huidige situatie bereiken via de omliggende bestaande infrastructuur. Hierin zijn vooralsnog geen wijzigingen voorzien.

Overigens zijn beide parkeervoorzieningen privaat eigendom, ook in de nieuwe situatie blijft sprake van privaat terrein.

### **4.10.2 Parkeren**

#### **Parkeerbehoefte**

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

Voor de functie 'wonen' is op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid de parkeernorm afhankelijk van de omvang van de woning. Gemiddeld krijgen de appartementen in de twee nieuw te bouwen appartementengebouwen een oppervlakte van tussen 100 m<sup>2</sup> tot 120 m<sup>2</sup>. Hiermee vallen de appartementen in de categorie 'Woningen midden, 90 - 135 m<sup>2</sup>' waarvoor een parkeernorm van 1,9 geldt. Deze parkeernorm is uit te splitsen in een aandeel wonen (1,6) en een aandeel bezoek (0,3).

Bij het berekenen van de parkeernorm voor de nieuwe functie in de voormalige kerk wordt wederom uitgegaan van het 'worst-case' scenario; een volledige invulling van de begane grond en de verdiepingsslaag met een gezondheidscentrum. Voor een gezondheidscentrum geldt op basis van het ge-

meentelijk parkeerbeleid een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen per behandelkamer. Daarnaast is bekend dat er een apotheek wordt gerealiseerd, hiervoor geldt weer een andere parkeernorm.

Zoals in paragraaf 4.10.1 al aangegeven is niet bekend is of en hoeveel behandelkamers gerealiseerd kunnen worden op de verdieping. Deze parkeernorm wordt daarom op basis van de in de CROW-genoemde alternatieve rekeneenheid omgerekend tot de rekeneenheid 100 m<sup>2</sup> bvo. Omgerekend naar de eenheid van 100 m<sup>2</sup> bvo betekent dit een parkeerbehoefte van 2,9 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo (1,33 x 2,2).

| Functie                                                         | Parkeernorm per eenheid                        | Aantal eenheden                                        | Parkeerbehoefte                              |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Appartementen                                                   | 1,9 parkeerplaatsen per appartement            | 24 appartementen                                       | 45,6 (waarvan 7 p.p. bedoeld voor bezoekers) |
| Gezondheidscentrum, begane grond                                | 2,2 parkeerplaatsen per behandelkamer          | 12 behandelkamers                                      | 26,4                                         |
| Apotheek                                                        | 3,1 parkeerplaatsen per vestiging              | 1                                                      | 3,1                                          |
| Gezondheidscentrum, verdieping                                  | 2,9 parkeerplaatsen per 100 m <sup>2</sup> bvo | 4,16 (oppervlakte verdieping is ± 416 m <sup>2</sup> ) | 12,0                                         |
| <i>Extra parkeerbehoefte als gevolg van dit bestemmingsplan</i> |                                                |                                                        | <i>87 parkeerplaatsen<sup>19</sup></i>       |

De parkeerbehoefte als gevolg van dit bestemmingsplan, waarbij voor nieuwe functies in het kerkgebouw is uitgegaan van een 'worst-case' scenario, bedraagt afgerond 87 parkeerplaatsen.

Ten aanzien van deze parkeerbehoefte wordt opgemerkt dat de parkeerbezettingsgraad voor woonfuncties 's avonds en in het weekend het hoogst ligt. Dat zijn de momenten waarop de parkeerbezettingsgraad van het aangrenzende medisch centrum laag is. Bij plannen waar sprake is van meerdere functies in een gebouw of het 'plan' kan een combi-berekening worden uitgevoerd.

### **Gecombineerd gebruik parkeerplaatsen**

Een combi-berekening houdt in dat rekening wordt gehouden met variërende aanwezigheidspercentages, afhankelijk van gebruiksfunctie en tijd. Een dergelijke berekening is zinvol als de aanwezigheid van diverse gebruiksfuncties sterk verdeeld wordt over de dag. Men kan dan dezelfde parkeerplaatsen gezamenlijk gebruiken waardoor voor een plan minder parkeerplaatsen nodig zijn. In dit geval is daarom een combi-berekening uitgevoerd. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de aanwezigheidspercentages zoals genoemd in de CROW-uitgave.

In de volgende tabel is de combi-berekening opgenomen. Hierbij is voor wat betreft het parkeren ten behoeve van de appartementen een onderscheid gemaakt in bewonersparkeren (39 parkeerplaatsen) en bezoekersparkeren (7 parkeerplaatsen)

<sup>19</sup> Afgerond op hele getallen.

|                                                          |                                        | Aanwezigheidspercentages |                       |                      |                   |                      |                        |                       |                     |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------|-----------------------|----------------------|-------------------|----------------------|------------------------|-----------------------|---------------------|
| <i>Functie</i>                                           | <i>Benodigd aantal parkeerplaatsen</i> | <i>Werkdag ochtend</i>   | <i>Werkdag middag</i> | <i>Werkdag avond</i> | <i>Koop avond</i> | <i>Werkdag nacht</i> | <i>Zaterdag middag</i> | <i>Zaterdag avond</i> | <i>Zondag avond</i> |
| Appartementen                                            | 46                                     |                          |                       |                      |                   |                      |                        |                       |                     |
| - bewoners                                               | 39                                     | 50%                      | 50%                   | 90%                  | 80%               | 100%                 | 60%                    | 80%                   | 70%                 |
| - bezoeker                                               | 7 p.p.                                 | 10%                      | 20%                   | 80%                  | 70%               | 0%                   | 60%                    | 100%                  | 70%                 |
| Gezondheidscentrum/ apotheek                             | 41 p.p.                                | 100%                     | 75%                   | 10%                  | 10%               | 0%                   | 10%                    | 10%                   | 10%                 |
| <i>Gecombineerde parkeerbehoefte (p.p.)<sup>20</sup></i> |                                        | 61                       | 52                    | 45                   | 40                | 39                   | 30                     | 42                    | 36                  |

Binnen het plangebied kan ruimschoots worden voorzien in de benodigde 61 parkeerplaatsen. Opge-merkt wordt dat op basis van het huidige ontwerpplan, weergegeven in paragraaf 2.2.2, 61 parkeer-plaatsen staan ingetekend. Met dit aantal parkeerplaatsen kan, gelet op het vorenstaande, worden voorzien in de berekende eigen parkeerbehoefte. Om te verzekeren dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd wordt in de regels een zogenoemde dynamische verwijzing naar het op 14 juni 2016 vastgestelde “Uitwerking Parkeerbeleid Loon op Zand” opgenomen. Concreet houdt dit in dat te zijner tijd de omgevingsvergunningaanvraag getoetst dient te worden aan dit gemeentelijk parkeerbe-leid en de daarin opgenomen parkeernormen. Op deze wijze is verzekerd dat er in de toekomstige situatie sprake is van voldoende parkeergelegenheid.

## 4.11 Bedrijven en milieuzonering

### 4.11.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zoge-naamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen anderzijds milieugevoelige func-ties als wonen en recreëren. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijven<sup>21</sup>. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (mi-nimaal) in acht genomen moet worden. Hierbij onderscheidt de VNG diverse omgevingstypen. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied voor bepaalde hinder afhankelijk is van het omgevingstype. De door de VNG aangegeven afstanden hebben betrekking op een rustige woonwijk.

<sup>20</sup> Afgerond op hele getallen.

<sup>21</sup> Bedrijven en milieuzonering, VNG 2009.

Indien sprake is van een gemengd gebied kunnen de voor een rustige woonwijk geldende adviesafstanden, dit geldt niet voor het aspect gevaar, met één afstandsstap worden verkleind.

De mate van milieuhinder bepaalt in welke van de zes milieucategorieën een bedrijfsoort is ingedeeld. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. In principe is bedrijvigheid behorende tot de categorie 1 goed te mengen met de functie wonen, dit geldt in de meeste gevallen ook voor de categorie 2-bedrijven. Het is wenselijk om de bedrijvigheid in de categorie 3 te clusteren en een zonering in acht te nemen. Vanaf categorie 4 is menging met milieugevoelige functies niet mogelijk.

#### **4.11.2 Onderzoek**

De omgeving waarin het projectgebied zich bevindt kan worden aangemerkt als een 'rustige woonwijk'.

##### ***Invloed omgeving op nieuwe functie***

###### *Wonen*

Binnen het plangebied wordt de functie 'wonen' uitsluitend toegestaan in de twee appartementengebouwen. De functie 'wonen' wordt gezien als een milieugevoelige functie waardoor bekeken dient te worden wat de invloed is van milieubelastende functies in de omgeving op deze functie 'wonen'.

In de omgeving van het plangebied wordt hoofdzakelijk gewoond. De enigste relevante andere functie dan wonen betreft in dit kader de begraafplaats ten noorden en ten oosten van de voormalige kerk. Overige milieuhinderlijke functies zijn gelegen op ruimere afstand en vormen geen belemmering voor dit bestemmingsplan. Andersom worden deze functies ook niet (extra) belemmerd als gevolg van dit bestemmingsplan.

Op basis van de VNG-uitgave wordt een begraafplaats gerekend tot de milieucategorie 1 waarbij uitsluitend een richtafstand geldt van 10 meter voor het aspect geluid. De twee appartementengebouwen, uitgegaan wordt van de bouwvlakken, zijn gesitueerd op een grotere afstand dan 10 meter uit de begraafplaats waardoor voor deze woongebouwen wordt voldaan aan de richtafstand van 10 meter.

###### *Maatschappelijk*

Maatschappelijke voorzieningen worden over het algemeen niet gezien als milieugevoelige functies, de beoogde functie van een medisch centrum wordt zeker niet gezien als een milieugevoelige functie.

##### ***Invloed nieuwe functie op omgeving***

###### *Wonen*

De functie 'wonen', een functie die uitsluitend in de appartementengebouwen binnen het plangebied wordt toegestaan, wordt niet gezien als een milieubelastende functie. Deze functie leidt dat ook niet tot een aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving.

### *Maatschappelijk*

Het voormalige kerkgebouw is bestemd als 'Maatschappelijk', binnen deze bestemming wordt een diversiteit aan maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Veelal worden deze voorzieningen gerekend tot de categorie 1 waarbij een grootste richtafstand geldt van 10 meter. Zo kan een medisch centrum, een medisch centrum wordt niet specifiek genoemd maar is vergelijkbaar met de functie *Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven*, worden gerekend tot de milieucategorie 1. Er zijn echter ook maatschappelijke voorzieningen die gerekend kunnen worden tot de milieucategorie 2. Hiervoor geldt een grootste richtafstand van 30 meter.

Omdat sprake kan zijn van een activiteit die gerekend wordt tot de milieucategorie 2 wordt dit als uitgangspunt gehanteerd. De afstand tussen het bestemmingsvlak 'Maatschappelijk' en het dichtstbijzijnde milieugevoelige object, de woning aan de Burgemeester van Besouwlaan 1, bedraagt circa 45 meter. Er wordt derhalve ook in geval van een categorie 2-activiteit voldaan aan de geadviseerde richtafstand.

### *Parkeerplaats*

Ten behoeve van de functie 'wonen' en 'maatschappelijk' wordt een parkeerterrein aangelegd wel mogelijk van invloed is op de omgeving. Op basis van de VNG-uitgave wordt een parkeerterrein gerekend tot de milieucategorie 2 waarbij een richtafstand geldt van 30 meter voor het aspect geluid. Aan deze richtafstand wordt niet voldaan. Het is mogelijk om gemotiveerd af te wijken van de richtafstanden indien concreet bekend is welke activiteiten zullen worden uitgeoefend. In dit geval is concreet bekend welke activiteiten ter plaatse van het parkeerterrein zullen worden uitgeoefend. Derhalve is een akoestisch onderzoek<sup>22</sup> uitgevoerd om de geluidsbelasting van het parkeren inzichtelijk te maken. Hierna is de conclusie van het akoestisch onderzoek weergegeven. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke als bijlage is opgenomen.

### Akoestisch onderzoek parkeerplaats

Het berekende langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ( $L_{A,r,LT}$ ) gedurende de dagperiode bedraagt ten hoogste 44 dB(A) ter plaatse van de woningen en 35 dB(A) gedurende de avondperiode. In de avondperiode is alleen maar sprake van parkeerbewegingen op de twee nieuwe parkeerplaatsen door bewoners van de nieuwe appartementen, het medisch centrum is alleen gedurende de dagperiode geopend. De richtwaarde van 45 dB(A) etmaalwaarde uit stap 2 van de VNG-publicatie voor een "rustige woonwijk" wordt gerespecteerd.

Het berekende maximale geluidniveau ( $L_{A,max}$ ) gedurende de dagperiode bedraagt ten hoogste 65 dB(A) ter plaatse van de woningen. De richtwaarden uit stap 2 van de VNG-publicatie voor een "rustige woonwijk" wordt gerespecteerd. Het hoogste maximale geluidniveau wordt berekend ter plaatse van de achtergevel op de begane grond bij de woning die direct grenst aan de parkeerplaats (rekenpunt 01). Uit eerder onderzoek is bekend dat op de erfgrens een tuinmuur/geluidscherm van 1,8 meter hoogte met een lengte van minimaal 7,5 meter (zie figuur 4.1) noodzakelijk is om het parkeren overdag direct naast de woning mogelijk te maken. De tuinmuur zal worden gerealiseerd bij het aanleggen van de parkeerplaats naast de woning.

<sup>22</sup> Windmill, Akoestisch onderzoek geluidbelasting parkeren plan Sint Jozefkerk, d.d. 26 april 2016

Gedurende de avondperiode is enkel sprake van parkeerbewegingen door bewoners van de twee nieuwe appartementengebouwen. De bewoners zullen hoofdzakelijk de parkeerplaatsen in de buurt van de appartementengebouwen gedurende de avondperiode gebruiken. Indien de laatste 7 parkeerplaatsen direct naast de woning van Heeswijkstraat 51, gedurende de avondperiode, niet worden gebruikt bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 60 dB(A) ter plaatse van de woning en wordt de richtwaarde uit stap 2 van de VNG-publicatie voor een “rustige woonwijk” gerespecteerd. In de praktijk zullen de parkeerplaatsen in de buurt van deze woning alleen gedurende de dagperiode, als bij grote drukte de parkeerplaats grotendeels vol staat, gebruikt gaan worden.

Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. De geluidbelasting ten gevolge van het parkeren ten behoeve van het medisch centrum vormt na realisatie van een tuinmuur geen belemmering voor het plan voornemen.

### ***Invloed (toekomstige)functies plangebied onderling***

Dit bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om binnen het plangebied diverse functies direct naast, onder of boven elkaar uit te oefenen. Het betreft hier functies als wonen en maatschappelijke voorzieningen en het gebruik van de parkeerplaats. Het toepassen van het principe van functiescheiding, bijlage 1 van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’, bij deze functies in het plangebied niet geheel op. Dit omdat deze bijlage uit gaat van het principe van functiescheiding terwijl dit bestemmingsplan uit gaat van het mengen of in elk geval het situeren van functies op korte afstand van elkaar. Daarbij wordt in de VNG-uitgave aangegeven om vanuit het oogpunt van een zorgvuldig ruimtegebruik functiescheiding niet verder door te voeren dan noodzakelijk voor een goed woon- en leefklimaat.

Voor de functies binnen het plangebied wordt gelet op het vorenstaande dan ook bijlage 4, de Lijst van bedrijfsactiviteiten functiemenging, toegepast. In deze lijst is gekozen voor een andere categorie-aanduiding dan in de algemene lijst in bijlage 1. De activiteiten in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging bestaan uit de categorieën A, B of C.

In de Lijst van bedrijfsactiviteiten functiemenging worden diverse maatschappelijke voorzieningen genoemd. Maatschappelijke voorzieningen, hiertoe wordt ook een medisch centrum gerekend, worden zowel gerekend tot de categorie A als tot de categorie B. Categorie A houdt in dat de eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven toereikend zijn voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bij categorie B geldt dat woningen bouwkundig afgescheiden dienen te zijn van de milieuhinderlijke activiteiten.

Tussen de appartementengebouwen en het kerkgebouw, uitsluitend in het kerkgebouw worden maatschappelijke voorzieningen toegestaan, is sprake van een fysieke afstand. Doordat in dit bestemmingsplan bouwvlakken zijn opgenomen voor de appartementengebouwen en het kerkgebouw is deze afstand ook juridisch-planologisch vastgelegd. Er wordt derhalve al voldaan aan de voorwaarden zoals deze gelden bij categorie A en B. Gelet hierop mag ervan worden uitgegaan dat er geen sprake is van onderlinge hinder en dat bij de appartementen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

#### **4.11.3 Conclusie**

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan. Wat betreft de nieuwe woningen kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gerealiseerd worden. Omliggende bedrijvigheid wordt andersom niet extra belemmerd als gevolg van de in dit plan begrepen ontwikkeling.

#### **4.12 Kabels en leidingen**

Binnen het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels of leidingen aanwezig.

## 5. JURIDISCHE PLANOPZET

### 5.1 Juridisch-planologische opzet

De in deze toelichting beschreven planuitgangspunten zijn juridisch-planologisch vertaald in het bestemmingsplan, dat bindend is voor overheid en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing en verantwoording van de opgenomen bestemmingen.

De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en aanwezige en/of op te richten bouwwerken, alsmede de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

### 5.2 Systematiek

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

Hieronder wordt de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

#### 5.2.1 Inleidende regels

##### ***Begrippen***

In dit artikel zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

##### ***Wijze van meten***

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

### 5.2.2 Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komen de bestemmingen aan de orde. De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit (niet alle hierna genoemde onderdelen komen binnen elke bestemming voor):

***Bestemmingsomschrijving:***

De omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.

***Bouwregels:***

In de bouwregels worden voor alle (hoofd)gebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hierin vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en maatvoeringsaanduidingen op de verbeelding.

***Nadere eisen:***

Deze regel geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om bij vergunningverlening nadere eisen te stellen. Alleen daar waar het wenselijk is om bij de vergunningverlening sturend te kunnen optreden, heeft de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen toegevoegde waarde. De bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen dient objectief begrensd te zijn en duidelijke criteria te bevatten.

***Specifieke gebruiksregels:***

In dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de in de bestemmingsomschrijving genoemde doeleinden.

Daarnaast zijn voor wat betreft de bestemming 'Wonen' nadere regels opgenomen in verband met de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep.

***Afwijken van de gebruiksregels:***

In dit onderdeel wordt een opsomming gegeven van de gebruiksregels waarvan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning kan afwijken. Dit betreft een regeling voor aan-huis-gebonden bedrijven. Deze bevoegdheid wordt objectief begrensd en bevat duidelijke criteria.

***Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:***

In de dubbelbestemmingen is een omgevingsvergunningregeling opgenomen voor de gronden gelegen binnen de beschermingszone van bepaalde waarden. Hierin worden bepaalde werken en/of werkzaamheden vergunningplichtig gesteld. Bij de beoordeling van de vraag of en in welke mate bepaalde werken en/of werkzaamheden toelaatbaar worden geacht gelden enkele nadere voorwaarden.

### 5.2.3 Algemene regels

#### ***Anti-dubbeltelregel***

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

#### ***Algemene gebruiksregels***

Dit artikel beschrijft de algemene gebruiksregels. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. In dit artikel is benoemd welk gebruik in ieder geval als met het plan strijdig gebruik wordt beschouwd.

Daarnaast zijn in dit artikel gebruiksregels opgenomen voor wat betreft het parkeren. Daarbij dient te worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen (thans vastgelegd in de 'Uitwerking Parkeerbeleid Loon op Zand' uit 2016).

#### ***Algemene afwijkingsregels***

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels in het plan waarvan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning kan afwijken. De voorwaarden, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

### 5.2.4 Overgangs- en slotregels

#### ***Overgangsrecht:***

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning kan worden verleend. Er kan dus in beginsel nog gewoon gehandhaafd worden.

Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

#### ***Slotregel***

Deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

## 5.3 Systematiek per bestemming

Hieronder worden de verschillende bestemmingen kort toegelicht.

#### **Groen**

De gronden aan de voorzijde van het meest noordelijke appartementengebouw, de gronden waarin enkele te behouden waardevolle bomen staan, en de gronden aan de voorzijde van de voormalige

kerk zijn bestemd tot 'Groen'. Ook is deze bestemming toegekend aan de gronden tussen het zuidelijke appartementengebouw en de Sint Josephstraat. Gronden met deze bestemming zijn onder andere bedoeld voor groenvoorzieningen. Op de tot 'Groen' bestemde gronden aan de voorzijde van de kerk is de aanduiding 'parkeren' gelegd. Parkeren binnen de bestemming 'Groen' is uitsluitend ter plaatse van deze aanduiding toegestaan.

Gebouwen mogen binnen deze bestemming niet worden gebouwd. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd binnen deze bestemming.

### **Maatschappelijk**

De voormalige kerk en de directe omgeving daarvan hebben de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen. Er is een bouwvlak opgenomen overeenkomstig de bestaande bebouwing. De maximale goot- en bouwhoogte zijn afgestemd op de bestaande hoogten. Binnen het bouwvlak mogen hoofdgebouwen met daarbij behorende bouwwerken worden gebouwd. Buiten het bouwvlak zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegelaten.

De voor 'Maatschappelijk' bestemde gronden zijn onder meer bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen en een medisch centrum, ondersteunende kantoren, alsmede bijbehorende voorzieningen zoals parkeer- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en verhardingen. Onder maatschappelijke voorzieningen worden ingevolge de begripsbepaling verstaan: culturele, educatieve, medische en levensbeschouwelijke voorzieningen, alsmede openbare dienstverlening, een en ander met ondersteunende horeca. De functies van het beoogde medisch centrum passen in beginsel binnen deze doeleinden. Omwille van de leesbaarheid en volledigheid is het medisch centrum afzonderlijk genoemd en ook als zodanig aangeduid op de verbeelding. Kantoren zijn uitsluitend toegestaan in een ondersteunende vorm aan de verder aanwezige maatschappelijke voorzieningen en de functies in het medisch centrum.

### **Verkeer**

De beoogde parkeervoorzieningen, paden, toegangswegen en direct aangrenzende groenstroken zijn in dit bestemmingsplan bestemd als 'Verkeer'. Gronden met deze bestemming zijn onder andere bedoeld voor wegen, voet- en fietspaden, verblijfsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en speelvoorzieningen. Wel is in de gebruiksregels bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'langzaam verkeer' uitsluitend langzaam verkeer is toegestaan. Parkeren is ter plaatse van deze aanduiding eveneens niet toegestaan.

Gebouwen mogen binnen deze bestemming niet worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen wel worden opgericht. Hierbij moet worden voldaan aan de in de bouwregels opgenomen maximaal toegestane bouwhoogte. Overkappingen zijn niet toegestaan. De beoogde brugconstructie past binnen deze bouwregels.

## **Wonen**

De gronden in het plangebied waar de beide appartementengebouwen worden voorzien zijn bestemd als 'Wonen'. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor onder meer wonen, aan-huis-gebonden beroepen bij de woningen, alsmede bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven en verhardingen, parkeervoorzieningen, in- en uitritten en groenvoorzieningen. Er zijn maximaal 24 gestapelde woningen toegestaan binnen deze bestemming. Het maximum aantal woningen per gebouw is niet vastgelegd.

De bestemmingsvlakken betreffen tevens bouwvlakken. Deze zijn opgenomen ter plaatse van de beoogde appartementengebouwen met een kleine flexibiliteitsmarge (in beginsel 1 meter). Binnen de bouwvlakken zijn (hoofd)gebouwen en bijbehorende bouwwerken toegelaten. De maximale bouwhoogte is op de verbeelding aangegeven en bedraagt 13 en 10 meter. De grenzen van het bouwvlak mogen na toepassing van de opgenomen afwijkingsbevoegdheid worden overschreden door ondergeschikte bouwdelen zoals overstekende daken, balkons en gevelversieringen. Voorts zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegelaten. De maximale hoogten daarvan zijn in de regels vastgelegd.

## **Waarde – Waardevolle boom**

De dubbelbestemming 'Waarde – Waardevolle boom' is toegekend aan enkele te behouden bomen langs de Sint Josephstraat en rondom het parkeerterrein en de inrit aan de zuidkant van het plangebied. Deze bomen worden gerekend tot het basiskapitaal en worden om deze reden door middel van een dubbelbestemming beschermd.

In de regels bij deze dubbelbestemming is bepaald dat ter plaatse van deze dubbelbestemming uitsluitend mag worden gebouwd indien middels een bomeneffectanalyse is aangetoond dat de conditie, levensverwachting, groeiplaats en (ruimtelijke) kwaliteit van de betreffende boom niet worden aangetast. De contouren van de dubbelbestemming zijn buiten de in het plan opgenomen bouwvlakken gelegen. De beoogde brugconstructie ter plaatse van de bestemming 'Verkeer' is passend binnen deze dubbelbestemming, omdat de constructie zodanig wordt uitgevoerd dat er geen beschadigingen aan de wortelstructuur van de betreffende waardevolle boom optreden.

## **6. FINANCIIEEL-ECONOMISCHE ASPECTEN**

### **6.1 Verhaal van kosten**

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad van Loon op Zand verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het bestemmingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad van de gemeente Loon op Zand besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Echter is met de ontwikkelende eigenaar van de gronden die binnen het plangebied gelegen zijn, een anterieure overeenkomst gesloten zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro, voordat het bestemmingsplan is vastgesteld, zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt. In deze anterieure overeenkomst zijn de afspraken -gemaakt over het verhalen van kosten- op afdoende wijze vastgelegd.

### **6.2 Economische uitvoerbaarheid**

De initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. De planologische ontwikkeling leidt tot een waardevermeerdering van de grond. De kosten die initiatiefnemer maakt zijn een investering ten einde de waardevermeerdering te kunnen realiseren. Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd, is er sprake van een positief saldo. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen, zoals bijvoorbeeld de gemeente Loon op Zand. De gemeente zal met de initiatiefnemer het verhalen van de plankosten vastleggen in een anterieure overeenkomst. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

## **7. PROCEDURES**

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

### **7.1 Inspraak**

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in de Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Inspraak heeft plaatsgevonden volgens de in de inspraakverordening van Loon op Zand opgenomen procedure. Het resultaat van de inspraak is als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan worden gevoegd.

### **7.2 Overleg**

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties zijn in kennis gesteld en hebben de gelegenheid gekregen tot het geven van een reactie. Het resultaat van het vooroverleg is als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd.

### **7.3 Vaststellingsprocedure**

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan eenieder een zienswijze tegen het ontwerpplan indienen.

Het bestemmingsplan wordt vervolgens, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

## 7.4 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

## **BIJLAGEN**

- Bijlage 1: Redengevende beschrijving monumenten**
- Bijlage 2: Randvoorwaarden m.b.t. behoud bomen**
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï**
- Bijlage 4: Bodemonderzoek**
- Bijlage 5: Waterparagraaf**
- Bijlage 6: Bomeninventarisatie**
- Bijlage 7: BEA in- en uitrit en parkeerterrein**
- Bijlage 8: BEA appartementengebouwen**
- Bijlage 9: Quickscan flora en fauna**
- Bijlage 10: Ecologisch onderzoek vleermuizen**
- Bijlage 11: Cultuurhistorische verkenning**
- Bijlage 12: Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek**
- Bijlage 13: Akoestisch onderzoek parkeren**
- Bijlage 14: Eindverslag inspraak en ambtshalve aanpassingen**
- Bijlage 15: Verslag vooroverleg EX ARTIKEL 3.1.1 BESLUIT  
RUIMTELIJKE ORDENING**

## Regels



