

Gemeente Loon op Zand
Behoort bij
Formele aanvraag

Datum ontvangst : 15 juni 2022
Olo-nummer : 6119867
Gisvg-nummer : 20211109
Doc.-nummer : 2022.15529

Gemeente Loon op Zand

Ruimtelijke onderbouwing “Bedrijfsverzamelgebouw Amerikastraat”

Behoort bij
Besluit verleende vergunning

Datum besluit : 15-09-2022



Ruimtelijke onderbouwing

“Bedrijfsverzamelgebouw Amerikastraat”

Steller: H. de Jongh Advies
Waalwijk
Versie: 3
Datum: 7 juni 2022

Inhoud

PLANTOELICHTING

1.	INLEIDING	4
1.1	Algemeen	4
1.2	Ligging plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	5
2.	BESCHRIJVING PLANGEBIED	6
2.1	Ruimtelijke structuur	6
2.2	Functionele structuur	6
2.3	Verkeer en parkeren	7
2.4	Woon- en leefklimaat	7
2.5	Het planinitiatief	7
3.	BELEIDSKADER	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie	11
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	11
3.1.3	Besluit milieueffectrapportage	12
3.1.4	Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro), 2012	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.2.1	Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant', Visie op de Brabantse leefomgeving	14
3.2.2	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	14
3.2.3	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	15
3.3	Gemeentelijk beleid	17
3.3.1	Structuurvisie Loon op Zand 2030 – 1 ^e herziening	17
3.3.2	Beheersverordening "Woongebieden Kaatsheuvel"	19
4.	OMGEVINGSASPECTEN	21
4.1	Bodem	21
4.2	Geluid	21
4.3	Externe veiligheid	21
4.4	Luchtkwaliteit	25
4.5	Milieuzonering	26
4.6	Kabels en leidingen	28
4.7	Water	28
4.8	Verkeer	31
4.8.1	Verkeer	31
4.8.2	Parkeren	31
4.9	Flora en fauna	31
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	33

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

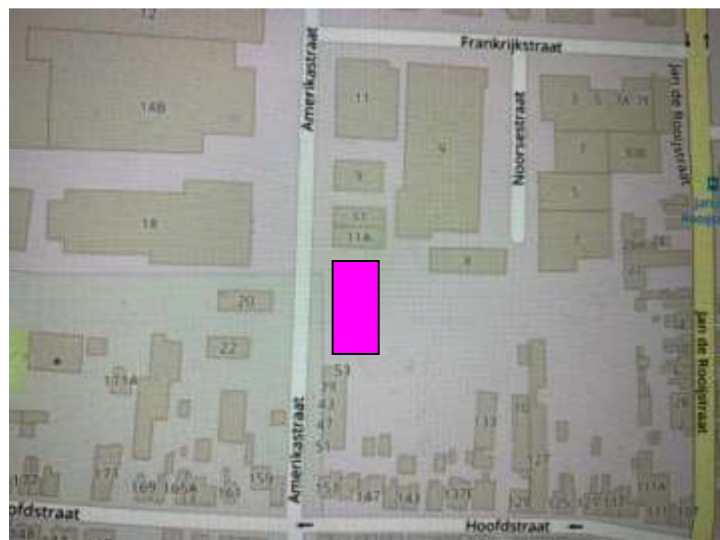
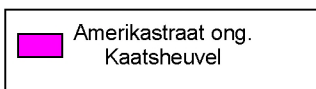
Door de initiatiefnemer is een plan ontwikkeld, dat voorziet in de realisering van een bedrijfsverzamelgebouw op het perceel, kadastraal bekend gemeente Loon op Zand, sectie L, nummer 4462, gelegen aan de oostzijde van de Amerikastraat te Kaatsheuvel.

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

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

1.2 Ligging plangebied

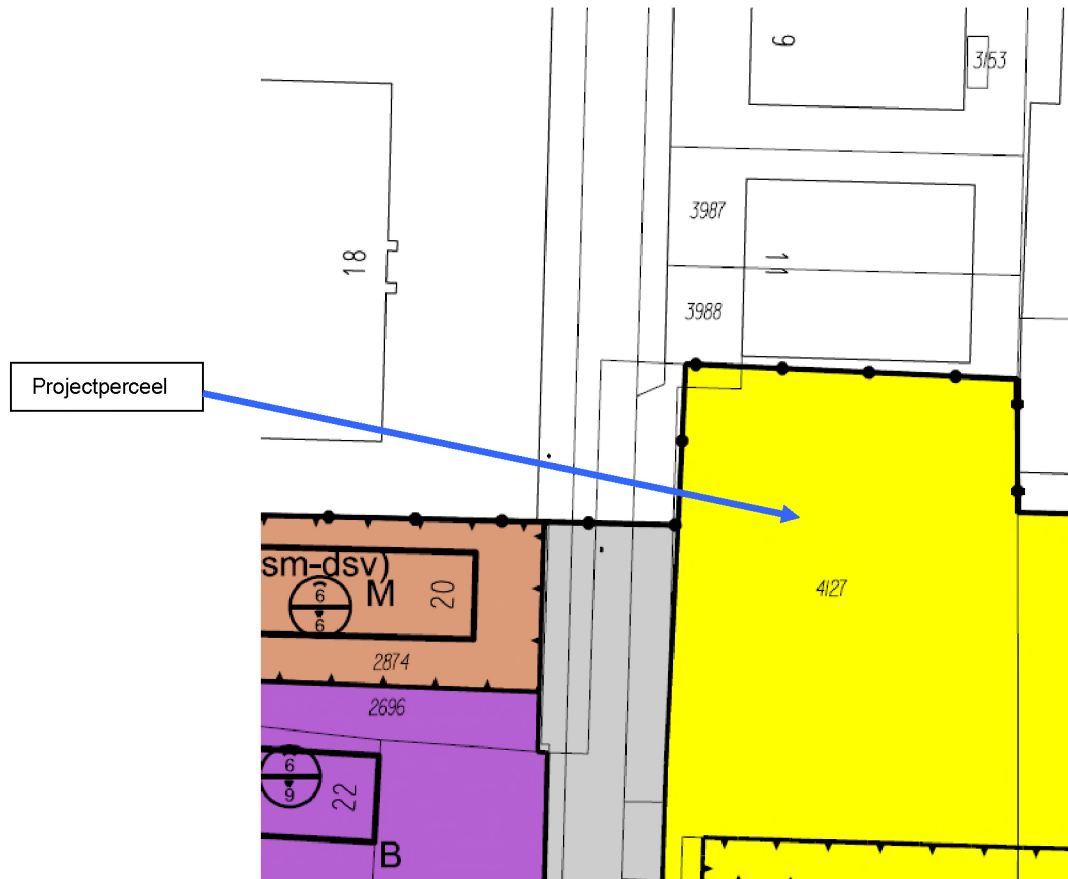
Het plangebied betreft een perceel ten oosten van de Amerikastraat in de kern Kaatsheuvel binnen de gemeente Loon op Zand.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

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

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



1.4 Leeswijzer

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing bevat een toelichting op het bouwplan. De onderbouwing bestaat uit vijf hoofdstukken.

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

In hoofdstuk 2 worden de ruimtelijke en functionele structuur van het projectperceel geschetst.

Hoofdstuk 3 bevat het beleidskader, waarin een samenvatting van het relevante beleid van rijk, provincie en gemeente wordt gegeven. In hoofdstuk 4 wordt de toelaatbaarheid van het initiatief vanuit milieu- en omgevingsaspecten beoordeeld en onderbouwd.

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Ruimtelijke structuur

De planlocatie ligt aan de oostzijde van de Amerikastraat te Kaatsheuvel (gemeente Loon op Zand) en maakt deel uit van de Langstraat.

De Langstraat heeft een geschiedenis, die typerend is voor de overgang van een uitgestrekt zandplateau naar de Hollandse Delta. In dit overgangsgebied is in de loop van de tijd een lange band van verstedelijking ontstaan. Deze verstedelijking strekt zich uit vanaf de Belgische steden Brugge, Gent, Antwerpen naar Bergen op Zoom, Breda, Geertruidenberg, de Langstraat tot 's-Hertogenbosch en Nijmegen.

Binnen deze aaneenschakeling van stadjes en dorpen neemt de Langstraat vanwege de lange linten een bijzondere positie in. Tussen Geertruidenberg en 's-Hertogenbosch is sprake van langgerekte bewoningsassen, evenals van een typisch slagenlandschap. Vanuit de ontginningsbasis is een stedenbouwkundige structuur ontstaan waarbij voor Kaatsheuvel de oost-westelijk georiënteerde Langstraat, de hoofdassen vormen.

De eerste bebouwing bevond zich aan de noordzijde van het huidige dorp: aan de Hoofdstraat en de Gasthuisstraat. Aanvankelijk was turfwinning de grootste bron van werkgelegenheid. Daarna kwam vanwege de gunstige omstandigheden voor leerlooien de schoenmakerij opzetten. Tot na het midden van de 20e eeuw bleef de schoenmakerij de belangrijkste tak van werkgelegenheid in Kaatsheuvel en ook nu nog is deze bedrijfstak aanwezig. Kaatsheuvel is in de tweede helft van de 20e eeuw sterk gegroeid. Vanuit de historische lintbebouwing aan de Hoofdstraat en Gasthuisstraat is het dorp vooral in zuidelijke richting uitgebreid. De historische linten worden nog steeds gekenmerkt door hun grote variatie in bebouwing. De panden aan deze straten dateren uit verschillende perioden en hebben een individuele architectuur. Daarnaast is sprake van een grote verscheidenheid aan functies. Terwijl de woonbebouwing zich vooral in zuidelijke richting uitbreidde, werd ten noorden van de Hoofdstraat bedrijventerrein De Kets ontwikkeld. De eerste bebouwing werd gerealiseerd aan weerszijden van de Jan de Rooijstraat, één van de oude routes in het gebied. De noordelijke begrenzing van De Kets werd gevormd door de Zuidhollandsedijk, die tevens de gemeentegrens vormt.

Ten behoeve van de ontsluiting van De Kets werd de Bevrijdingsweg aangelegd. Deze weg werd na verloop van tijd verbonden met de N261, waardoor het bedrijventerrein (en het dorp Kaatsheuvel) een rechtstreekse noordelijke aansluiting op het provinciale hoofdwegennet kreeg. Het gebied tussen de Bevrijdingsweg en de Hoofdstraat/Roostenbergstraat werd in de jaren '90 van de vorige eeuw bebouwd met bedrijfsbebouwing. In westelijke richting breidde het bedrijventerrein zich verder uit. Zuidelijk van het perceel waarop het initiatief betrekking heeft is sprake van woningbouw.

2.2 Functionele structuur

Het projectgebied kent een specifieke ligging als overgang van het woongebied naar het bedrijventerrein De Kets. Het betreft een perceel dat aansluit op en grenst aan enerzijds een appartementencomplex (als onderdeel van de woonkern Kaatsheuvel) en anderzijds het bedrijventerrein in de vorm van bedrijven.

Voorheen is aan de (voormalig) eigenaar van dit perceel een omgevingsvergunning bouw verleend voor de realisatie van vier bedrijfswoningen met bijbehorende bedrijfsruimten, meer concreet geduid als Amerikastraat 13, 15, 17 en 19. Door de initiatiefnemer als (nieuwe) eigenaar is daarop een vergunning aangevraagd voor het gewijzigd uitvoeren van het primaire plan. Dit gewijzigde plan is medio 2020 eveneens door de gemeente vergund.

Gebleken is dat voor een dergelijke ontwikkeling geen marktvraag is, reden waarom is verzocht om te komen tot een alternatieve invulling.

Het voorgestane initiatief voorziet in een invulling van het terrein met een bedrijfsverzamelgebouw. Om ook de belangen van de aanwezige woningen te borgen blijft het gebruik van het gebouw beperkt tot bedrijven met de milieucategorie 1 en 2 dan wel bedrijven die naar aard en milieubelasting vergelijkbaar zijn met de toegestane bedrijven, dan wel bedrijven die één categorie zwaarder zijn en qua aard en milieubelasting vergelijkbaar zijn.

De projectlocatie grenst rechtstreeks aan bestaande infrastructuur. Van een nieuwe route of langzaamverkeersverbinding is dan ook geen sprake.



2.3 Verkeer en parkeren

Op het terrein van de ontwikkeling worden ten behoeve van het beoogde bedrijfsverzamelgebouw 16 parkeerplaatsen aangelegd. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernormen van de gemeente Loon op Zand.

De verkeersafwikkeling vanuit het projectperceel vindt plaats via de Amerikastraat.

Voor de verdere uitwerking van dit onderdeel wordt verwezen naar paragraaf 4.8.

2.4 Woon- en leefklimaat

Het projectperceel maakt deel uit van de overgang van een bestaande woonomgeving naar een bedrijventerrein.

Het bedrijfsverzamelgebouw is voorstelbaar in de omgeving, omdat er in de directe omgeving én bedrijven én woningen zijn gelegen. Met het toepassen van een acceptabele milieucategorie kan worden gekomen tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In paragraaf 4.6 is dit verder uitgewerkt.

2.5 Het planinitiatief

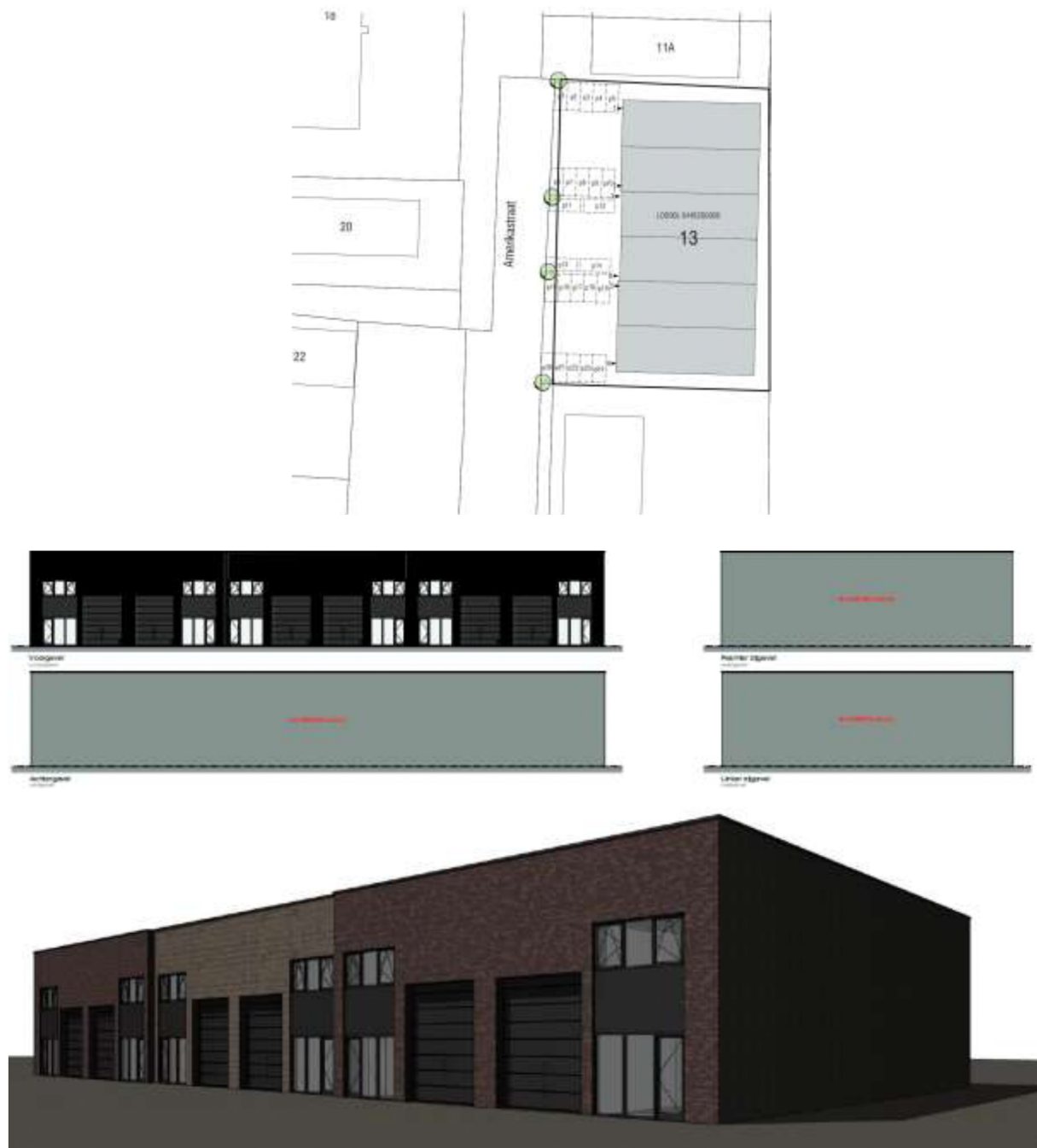
De initiatiefnemer heeft het voornemen om te komen tot de realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw ten behoeve van de vestiging van bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 dan wel bedrijven die naar

aard en milieubelasting vergelijkbaar zijn met de toegestane bedrijven, dan wel bedrijven die één categorie zwaarder zijn en qua aard en milieubelasting vergelijkbaar zijn, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden plaats;
- b. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het woon- en leefmilieu.

Het bedrijfsverzamelgebouw krijgt een bebouwd oppervlak van circa 1200m².

Onderstaand een visualisatie van het beoogde bedrijfsverzamelgebouw.



Impressie
Straatzijde

De commissie ruimtelijke kwaliteit heeft bij de eerste beoordeling enkele opmerkingen gemaakt, met name over de voorgevel. De opmerkingen van de CRK hebben er toe geleid dat het plan op basis daarvan is aangepast.

In de huidige vormgeving lopen de gemetselde gevels boven de kozijnen door in dezelfde kleur en is tussen de kozijnen op de 1e verdieping en de pui op de begane grond een gevelinvulling van donker metaal, aansluitend bij de kozijnkleur, toegepast. Daarmee is de variatie in metselwerk beperkt tot twee kleuren en is de geleding van de gevel rustiger.

Voor wat betreft de duurzaamheid heeft de gemeente als doelstelling om in 2050 energie- en klimaatneutraal te zijn. Het initiatief voorziet er in dat het pand zo veel mogelijk zelfvoorzienend wordt gemaakt. Er komt geen gasaansluiting, dus ook geen stookinstallaties. Er worden elektrische heaters toegepast. Deze heaters hebben een vermogen van 25kW per bedrijfsunit.

Voor de stroomvoorziening worden er PV-panelen op het dak gelegd. Het pand wordt onderhoudsvrij door toepassing van duurzame materialen.

Het regenwater wordt opgevangen in een infiltratievoorziening, terwijl het terrein daarnaast nog grotendeels met groen wordt aangelegd. Zo worden de parkeerplaatsen 'verhard' met grastegels. Voor de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de infiltratievoorziening wordt verwezen naar paragraaf 4.7.

Het vorige plan voorzag in de bouw van woningen met daar achter bedrijfsruimten. Daarbij waren de woningen geprojecteerd in de doorgetrokken gevellijn van het belendende appartementencomplex. De bedrijfsruimten waren achter op de percelen voorzien.

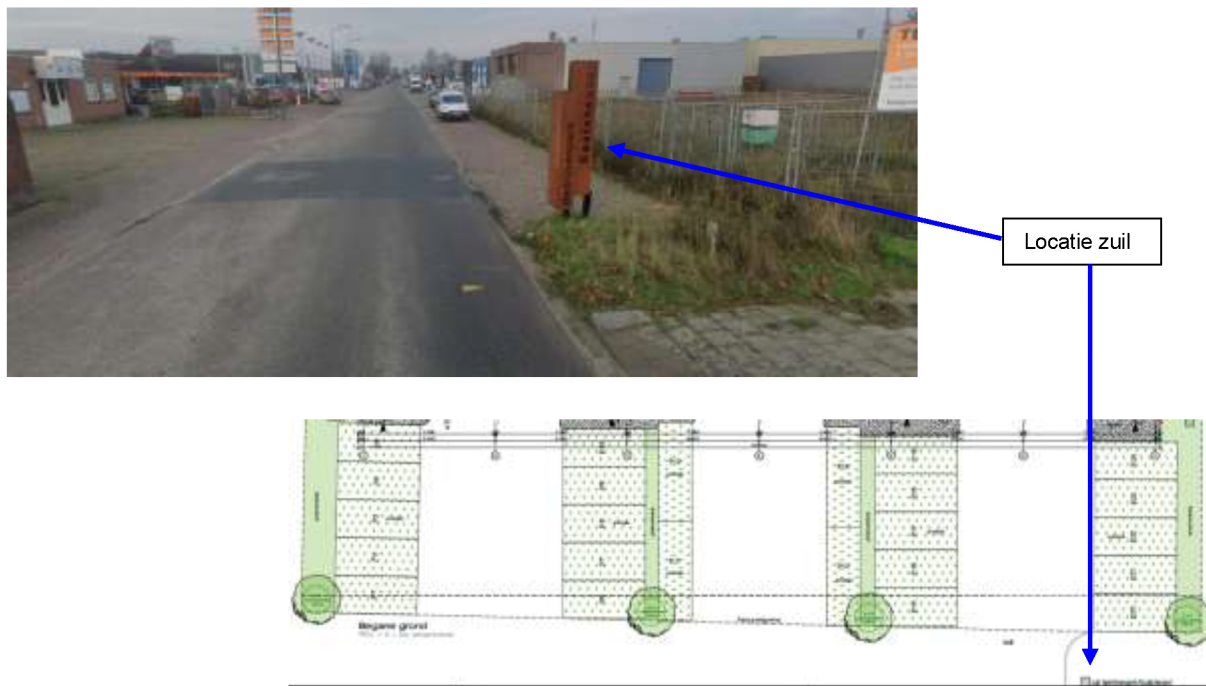
Met de aanpassing van het initiatief naar een bedrijfsverzamelgebouw is voor wat betreft de positionering van het gebouw aansluiting gezocht bij de projectie van de voorheen beoogde bedrijfsruimten, namelijk aan de achterkant (oostzijde) van het perceel. Daarmee wordt een eenduidig beeld gecreëerd met de aansluitende bedrijfsbebouwing langs de Amerikastraat. Aan de straatzijde wordt voorzien in parkeervoorzieningen en wat 'dieper' op het perceel de bedrijfsbebouwing.

Teneinde een 'zachte' overgang te creëren van wonen naar bedrijventerrein is aan de zuid-, oost- en noordzijde van het perceel gekozen voor een groene(re) invulling in de vorm van gras. Aan de zuidzijde is daarnaast voorzien in het plaatsen van een rij leilindes waarmee wordt bereikt dat de uitkijk van voornoemd complex niet of nauwelijks toeziet op het verzamelgebouw maar op groen. De parkeerplaatsen zelf worden gerealiseerd met grastegels waardoor de beleving van de groene uitstraling beter wordt versterkt. Op de kop van alle vier de parkeerzones op het perceel worden in totaal vier bomen geplaatst. Met inachtneming van het gestelde in het Handboek bomen wordt hiervoor een ondergrondse ruimte in acht genomen van 9m². Gezien de afstand tot de rijbaan wordt uitgegaan van smal opgaande bomen van de 2^e grootte.

Door de groene accenten en daarmee de groene uitstraling wordt een prettige overgang gecreëerd van wonen naar werken.

In het kader van het initiatief zullen enkele aanpassingen in de openbare ruimte noodzakelijk zijn. Om de inritten van en naar het perceel mogelijk te maken zal de bermverharding heringericht moeten worden. Dit zal in overleg met en na goedkeuring door de gemeente voor rekening van de initiatiefnemer worden uitgevoerd.

De op de kop –zuidwestelijk– van het perceel aanwezige zuil met de duiding 'Bedrijvenpark Kaatsheuvel' kan in de voorgestane opzet gehandhaafd blijven op de huidige locatie. Zie hiervoor onderstaande afbeeldingen.



In algemene zin geldt dat aanpassingen in de openbare ruimte voor rekening van de initiatiefnemer zijn. Dit zal in overleg en na goedkeuring van de gemeente worden vorm gegeven. Deze verplichting wordt verankerd in de grondexploitatieovereenkomst.

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI), die op 11 september 2020 door de minister is vastgesteld, is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is hiermee geheel komen te vervallen. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan periodes van droogte, afgewisseld met extreme regenval, de zeespiegelstijging, de overgang naar duurzame energie en de ruimte die nodig is voor windmolens en zonnepanelen. Of de bouw van 1 miljoen nieuwe woningen om het woningtekort op te lossen, de groei en het bereikbaar houden van steden en plekken voor distributiecentra. Denk ook aan het versterken van onze natuur en biodiversiteit, het behoud van ons landschap en de vitaliteit van onze landbouw. Dit zijn voorbeelden van grote, ingewikkelde opgaven. Deze opgaven kunnen niet meer apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal.

Het Rijk geeft met de NOVI richting aan de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. De vier prioriteiten betreffen:

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

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid moeten worden gemaakt. De NOVI gebruikt bij het maken van keuzes drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Beoordeling en conclusie

In de NOVI zijn geen specifieke voorwaarden opgenomen voor het plangebied. Zo lang er geen sprake is van een nationaal belang zal het Rijk de beoordeling en uitvoering van ontwikkelingen dus aan de provincies en gemeenten overlaten. De uitgangspunten, die voorheen in de SVIR stonden, zijn juridisch verankerd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro is aangegeven welke gebieden, of projecten, van nationaal belang zijn en aanvullende toetsing behoeven.

Om te bepalen of sprake is van strijdigheid met de belangen uit de NOVI dient daarom verder te worden getoetst aan het Barro.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn

om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

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

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

Conclusie

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

3.1.3 Besluit milieueffectrapportage

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

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

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

Van belang is de vraag of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Op grond van de rechtspraak laat het begrip stedelijk ontwikkelingsproject nog altijd ruimte voor interpretatie. Met de recente jurisprudentie wordt wel steeds meer duidelijk in welke gevallen hiervan sprake is.

Het bedrijfsverzamelgebouw is een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit conform categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r.: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. De omvang van de voorgenomen ontwikkeling (bedrijfsverzamelgebouw) is kleiner dan de drempelwaarde voor een m.e.r.-beoordeling (een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000m² of meer). Conform de m.e.r.-regelgeving leidt dit tot de noodzaak tot het uitvoeren van een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling (stedelijk ontwikkelingsproject minder dan 200.000m² bedrijfsvloeroppervlakte).

Voor activiteiten onder de drempelwaarde van bijlage D bestaat sinds de wijziging van het Besluit m.e.r. van 1 april 2011 de verplichting tot een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling. Ook daarbij concludeert het bevoegd gezag (bijv. op basis van een aanmeldingsnotitie) of er wel of geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden.

Ten behoeve van het initiatief is een aanmeldingsnotitie opgesteld. Hierin wordt ingegaan op de relevante aspecten om op basis daarvan te bepalen of de ontwikkeling moet worden gekwalificeerd als een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject.

Uit deze notitie blijkt dat geen sprake is van aanzienlijke nadelige milieugevolgen, zodat een volledige m.e.r.-beoordeling of m.e.r.-procedure niet aan de orde en/of nodig is.

Conclusie

Op basis van de onderliggende aanmeldingsnotitie kan worden geconcludeerd dat het onderdeel m.e.r. niet van toepassing is.

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

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

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

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

Ten aanzien van de eerste trede dient allereerst te worden beoordeeld of het planvoornemen een stedelijke ontwikkeling betreft. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) als volgt gedefinieerd: *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*.

Het onderhavige planvoornemen betreft de realisatie van bedrijfsverzamelgebouw. Op grond van een onherroepelijke omgevingsvergunning bouw is de realisatie met bedrijfsruimten en bedrijfswoningen in feite al sprake van een bestaand bedrijfsperceel.

Voor bestaand bedrijventerrein en bestaande woningbouw is toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

Conclusie

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

3.2 Provinciaal beleid

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

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

Daarom is in december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

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

Conclusie

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

3.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

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

In de structurenkaart (zie onderstaande afbeelding) van de SVRO is het plangebied aangeduid als 'Stedelijk concentratiegebied'. De ontwikkeling waarin ruimtelijke onderbouwing voorziet, het toevoegen van een bedrijfsverzamelgebouw, past binnen deze structuur.



Stedelijk concentratiegebied

Het stedelijk concentratiegebied biedt de ruimte om de verstedelijkingsbehoefte tot circa 2030 op te vangen. Het stedelijk concentratiegebied heeft een bovenlokale opvangtaak. In regionaal verband worden afspraken over het verstedelijkingsprogramma gemaakt. Nu het hier gaat om de vestiging van kleinschalige en minder milieugevoelige bedrijfsfuncties op het bestaande bedrijventerrein zijn deze passend binnen (de uitgangspunten van) de afspraken.

Het initiatief 'Bedrijfsverzamelgebouw' maakt onderdeel uit van de kern Kaatsheuvel, dat behoort tot het stedelijk concentratiegebied.

Conclusie

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

3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

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

De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De omgevingsvisie is vastgesteld om–vooruitlopend op de Omgevingswet- kansen te benutten.

Met ruimte voor handelen door te werken vanuit doelen in plaats vanuit instrumenten. Door maatschappelijk gedragen waarden centraal te stellen. Door meerwaarde-creatie als basis te hanteren in plaats van als uitzondering. En door vanuit casuïstiek te werken en het doel voorop te stellen. Voor de provinciale inzet is het werken vanuit het samenspel met diep, rond en breed kijken vertrekpunt. Dit vraagt om een provincie die gemakkelijk van rol kan wisselen en die gericht is op het verbinden van belangen: private belangen, gebiedsbelangen en het publieke belang.

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

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



Voor wat betreft de regels van de verordening is het gestelde in artikel 3.42 van belang. Hierin is bepaald dat een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor o.m. werken binnen het stedelijk gebied een onderbouwing bevat dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Ad a:

De regionale afspraken zijn opgenomen in de Bedrijventerreinafspraken Regio Hart van Brabant 2020 - 2024. Op grond van deze afspraken hanteert de regio een drietal type bedrijventerreinen:

1. Functioneel grootschalig.
2. Functioneel klein tot middelgroot inclusief stedelijk klein tot middelgroot.
3. Thematische terreinen.

Het bedrijventerrein De Kets valt onder type 2.

Zoals eerder geduïd geldt voor de projectlocatie dat sprake is van een onherroepelijke vergunning voor de bouw van onder meer bedrijfsruimten. In die zin is sprake van een vergunde ontwikkeling. Dit afgezet tegen ook de kleinschaligheid van de projectlocatie, maar gelijktijdig dat deze dient te worden aangemerkt als een groen terrein, als bedoeld in het afsprakenkader.

Ad b:

Doelstelling is om te onderbouwen op welke wijze invulling wordt gegeven aan de doelen als benoemd in de Brabantse omgevingsvisie op het gebied van een veilige, gezonde leefomgeving, energietransitie, klimaatadaptatie en een concurrerende duurzame economie.

Veilige, gezonde leefomgeving:

Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

a. zorgvuldig ruimtegebruik

Het perceel is gelegen tussen bestaande bebouwing waarmee een open plek binnen de stedelijke structuur wordt ingevuld met de bouw van bedrijfsverzamelgebouw, aansluitend aan een bestaand bedrijventerrein.

b. de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;

De ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op de waarde van de ondergrond zoals de bodem, het grondwater of de archeologische waarde. Het effect op de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer, is als gevolg van het toevoegen van een bedrijfsverzamelgebouw verwaarloosbaar.

Voor de bovenste laag geldt dat bij de omvang van de toekomstige functies rekening is gehouden met de effecten op bestaande en toekomstige functies door het bewaren van enige afstand. Het toevoegen van een bedrijfsverzamelgebouw heeft verder geen effect op de volksgezondheid, veiligheid en milieu.

c. meerwaarderecreatie

Het invullen van een open gat tussen bestaande bebouwing leidt tot een passende afronding van de aanwezige stedelijke (bebouwings)structuur.

Energietransitie:

Binnen de bouwsector liggen vergaande ambities om enerzijds de bouwelementen te 'verduurzamen' en anderzijds om middelen/maatregelen aan te bieden om het energieverbruik van de bebouwing en de toekomstige gebruikers terug te dringen. Door middel van een aantal concrete maatregelen wordt invulling gegeven aan de verbetering van een aantal in het gebied voorkomende kwaliteiten. In het plan zijn onder andere de volgende maatregelen mogelijk:

- Er is ruimte om de dakvlakken op de zon te oriënteren.
- Bij het ontwerpen van het bedrijfsverzamelgebouw wordt een gezond binnenklimaat gecreëerd door optimale ventilatie.
- Bij bouwmaterialen wordt aandacht besteed aan het toepassen van bouwmaterialen die minder milieubelastend zijn.
- Het bouwafval wordt zoveel mogelijk beperkt en gescheiden ingezameld.

Conclusie

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Loon op Zand 2030 – 1^e herziening

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

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

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

Om recht te doen aan het meer abstracte toekomstbeeld, maar juist ook aan het scheppen van concrete kaders is dit document opgedeeld in 2 hoofddelen. Deel A (het raamwerk en de visie) en een deel B (het projectenplan met daarin de geselecteerde projecten, de uitgangspunten en de haalbaarheid). De visie is daarmee niet alleen een kader, maar tevens een aanjager voor toekomstige ontwikkelingen. Zij moet niet alleen de gemeente zelf, maar juist ook ondernemers, bewoners en andere overheden uitnodigen tot initiatieven en acties.



Uitsnede visiekaart

In de structuurvisie is aangegeven dat het projectperceel voor wat betreft het beleid en ontwikkelingen valt onder 'herstructureren bedrijvenpark'.

Er is een onderscheid tussen bedrijvigheid in woongebieden en op de bedrijvenparken.

Bedrijvigheid in de woongebieden

Het gemeentelijk beleid voorziet in de volgende uitgangspunten:

- Gestimuleerd wordt om de kleinschalige arbeidsintensieve bedrijvigheid (categorie 1 en 2) in of langs de randen van woongebieden en in de historische bebouwingslinten te lokaliseren. Dit komt de levendigheid en de werkgelegenheid ten goede. Een strikte functiescheiding in woongebieden moet worden voorkomen.
- Voorwaarde is wel dat er geen overlast (bijvoorbeeld door geluid of parkeerproblemen) optreedt voor omwonenden. Bij bedrijven in de linten/woongebieden in de kernen (maar ook bij niet-agrarische bedrijven in het buitengebied) die te groot worden of die een milieucategorie hebben hoger dan 2 wordt gestreefd naar uitplaatsing naar de bedrijvenparken.

Bedrijvigheid op de bedrijvenparken

Voor het Bedrijvenpark Kaatsheuvel is een onderscheid gemaakt in een aantal verschillende structuren en deelgebieden wat op het onderstaande figuur is gevisualiseerd:



Voor het projectperceel is van belang dat die is gelegen in deelgebied III. Dit is de overgangszone met de rand van woonbebouwing. Hier wordt ingezet op bebouwing met een kleine korrelgrootte om de overgang naar de woongebieden geleidelijk te laten zijn.

Het gemeentelijk beleid voorziet, voor zo ver relevant, in de volgende uitgangspunten:

- Bij de visie op de gemeente Loon op Zand als landelijke en groene gemeente - de aantrekkelijke voortuin van de Brabantse Stedenrij - past geen ontwikkeling van nieuwe bedrijvenparken. Om toch ruimte te kunnen bieden aan bedrijven die te groot worden voor hun huidige locatie in de kernen of het buitengebied, ronden we de bestaande terreinen in Kaatsheuvel en Loon op Zand af.
- Een goede beeldkwaliteit en zorgvuldig ruimtegebruik zijn eisen bij de invulling van de nieuwe terreindelen. Door functionele 'verrommeling' en beperkte regie hebben de bestaande bedrijvenparken in de gemeente de voorbije jaren aan herkenbaarheid en uitstraling ingeleverd. Waar nodig en waar mogelijk zoeken we naar mogelijkheden voor revitalisering en functieverruiming. Vooral na afronding van de parken doen zich kansen voor te werken aan een hernieuwde segmentering en profilering van de terreinen, doordat sommige bedrijven zullen verkassen naar de nieuwe delen. Door op de vrijgekomen locaties nieuwe structuurversterkende gebruikers te faciliteren, kunnen terreinen en deelgebieden eigenheid terugwinnen. Op delen van beide bedrijvenparken die direct grenzen aan de rand van woonbebouwing en de historische linten is extra aandacht nodig voor de ruimtelijke kwaliteit. Op deze plekken is een geleidelijke omvorming, onder andere naar wonen of woonwerkfuncties, een goede mogelijkheid.
- Voor functieverruiming op de bedrijvenparken geldt wel de voorwaarde dat nieuwe functies in milieu- of verkeerstechnisch oogpunt niet conflicteren met het bestaande gebruik. Bovendien mag geen concurrentie optreden met de dorpscentra. Daarom gaan we op de bedrijvenparken in Kaatsheuvel en Loon op Zand de vestiging van detailhandel tegen teneinde het winkelaanbod in de dorpscentra op peil te houden. Verder dient goed parkmanagement te zorgen dat de bedrijvenparken ook op de langere termijn vitaal blijven.

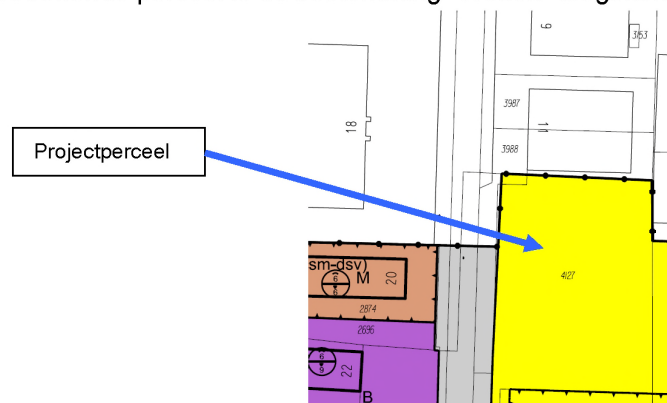
Conclusie

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

3.3.2 Beheersverordening "Woongebieden Kaatsheuvel"

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

Aan het betreffende perceel is de bestemming "Wonen" toegekend.



Voor het projectperceel geldt op grond van dit bestemmingsplan de bestemming 'Wonen'.
Op grond van de geldende regels zijn de voor Wonen aangewezen gronden bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-gebonden beroepen;
- c. een klusbedrijf aan huis, uitsluitend ter plaats van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - klusbedrijf';
- d. een handelsbedrijf aan huis, uitsluitend ter plaats van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - handelsbedrijf';
- e. een schildersbedrijf aan huis, uitsluitend ter plaats van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - schildersbedrijf';
- f. een reclamebureau aan huis, uitsluitend ter plaats van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - reclamebureau';
- g. een muziekschool aan huis, uitsluitend ter plaats van de aanduiding 'muziekschool';
- h. een cateringbedrijf aan huis, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - catering';
- i. een kinderdagverblijf aan huis, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderdagverblijf';
- j. een tandartsenpraktijk aan huis, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - tandartsenpraktijk';
- k. een kantoor, uitsluitend ter plaats van de aanduiding 'kantoor';
- l. de bestaande (ondergeschikte) bedrijfsactiviteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
- m. tuinen, erven en verhardingen;
- n. parkeervoorzieningen ten dienste van de bestemming.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

Nu het gaat om de realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw en niet om woningen en er bovendien geen sprake is van een bouwvlak dient te worden geconcludeerd dat het initiatief niet past binnen het geldende bestemmingsplan.

Conclusie

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

Om die reden is de ruimtelijke onderbouwing Bedrijfsverzamelgebouw Amerikastraat in procedure gebracht.

4 PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Bodem

Door Bakker Milieuadviezen te Waalwijk is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, d.d. maart 2020 kenmerk BM/2635-2020. Het verkennende bodemonderzoek dat als bijlage is bijgevoegd, is uitgevoerd ten behoeve van de bepaling van de huidige milieu hygiënische bodemkwaliteit voor zowel grond als grondwater in het kader van de geplande ontwikkeling van het terrein als bedrijfsbestemming.

Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt het volgende:

- de licht puinhoudende bovengrond op het noordelijke terreindeel bevat licht verhoogde gehalten aan lood, zink, PAK en PCB;
- de licht puinhoudende bovengrond op het zuidelijke terreindeel bevat licht verhoogde gehalten aan lood, zink en PAK;
- in de ondergrond zijn alle parameters uit het NEN 5740-pakket in gehalten beneden de AW 2000 aangetroffen;
- het grondwater bevat licht verhoogde gehalten aan naftaleen, barium en molybdeen. Dit zijn geen relevante verhogingen;
- uit een door Adcim BV uitgevoerd onderzoek naar asbest in de licht puinhoudende bovengrond blijkt dat in 2 verzamelmonsters geen asbest is aangetroffen.

Conclusie

Op basis van het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er geen milieukundige belemmeringen zijn voor de bouw van het bedrijfsverzamelgebouw.

4.2 Geluid

4.2.1 Industrielawaai

In de Wet geluidhinder is bepaald dat voor bedrijventerreinen waar geluidzoneringsplichtige inrichtingen zijn gevestigd of zijn toegestaan ('industrieterreinen' conform de terminologie van de Wet geluidhinder), een geluidzone moet worden vastgesteld. De geluidzone is het gebied tussen de grens van het industrieterrein en de zonegrens. Aangezien geluidzoneringsplichtige inrichtingen zijn uitgesloten op Bedrijvenpark Kaatsheuvel is er geen sprake van een zonering met betrekking tot Industrielawaai.

4.2.2 Milieuzonering

Voor de uitwerking hiervan wordt verwezen naar het gestelde onder 4.6.

Conclusie

Met betrekking tot het aspect geluid is er geen belemmering voor het initiatief.

4.3 Externe veiligheid

Algemeen

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: risicovolle inrichtingen, vervoer van gevaarlijke stoffen (per

spoor, over de weg en het water) en kabels en leidingen. Deze aspecten worden in de navolgende (sub)paragrafen nader toegelicht.

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

- ***Plaatsgebonden risico***

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

- ***Groepsrisico***

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

Beleidskader

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

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

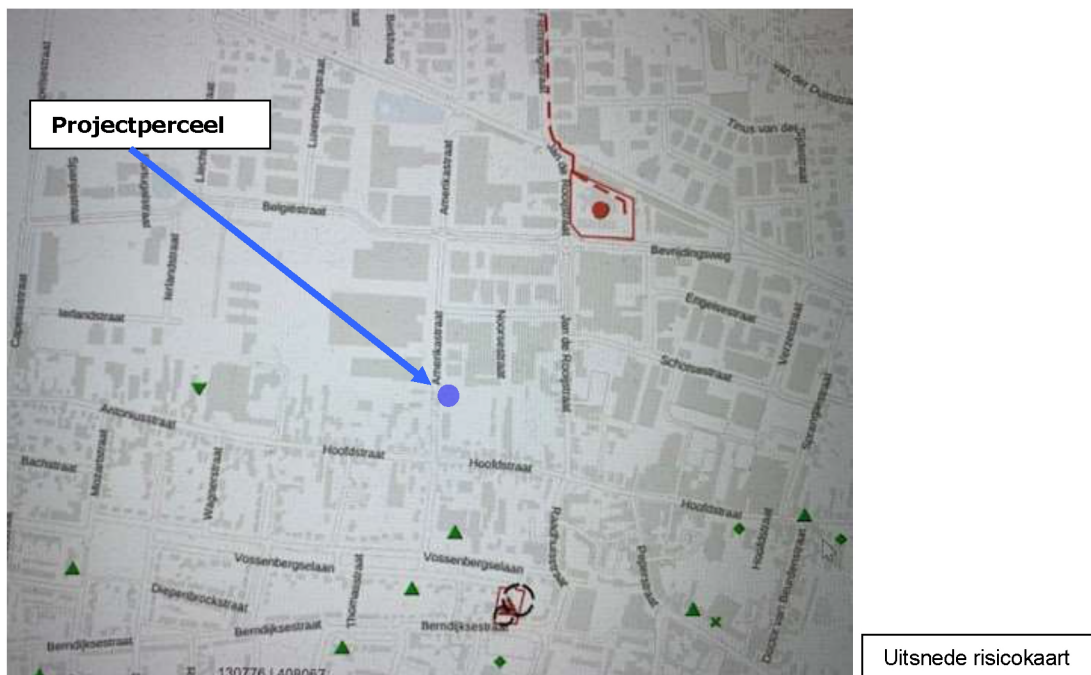
- ***Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)***

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

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

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

Beoordeling projectperceel



• Transport

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande weg in de nabijheid van het plangebied waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden is de N261. Deze route is gelegen op een afstand van ruim 2000 meter, zodat deze niet van invloed is op het onderhavige initiatief.

Ook over de Jan de Rooijstraat rijden tankwagens met LPG. De planlocatie ligt binnen 200 meter van deze weg. In het kader van het Besluit externe veiligheid transportroutes is van belang dat tussen de Jan de Rooijstraat en de projectlocatie én veel bedrijven aanwezig zijn én een veelheid aan andere functies, waaronder wonen. Gezien de kleinschaligheid van het bedrijfsverzamelgebouw is aannemelijk en dus redelijkerwijs te verwachten dat de verandering van de dichtheid van personen zeker niet met meer dan 10% toeneemt.

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

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

Voor deze (deeltrajecten van deze) wegen is maatwerk nodig, indien er sprake is van ontwikkelingen binnen 200 meter van deze transportroutes. Voor de Jan de Rooijstraat geldt dit dus niet.

In dit geval zal het groepsrisico niet significant toenemen en kan gebruik worden gemaakt van de “Standaard verantwoording van het groepsrisico, gemeente Loon op Zand” en het standaardadvies van de veiligheidsregio.

Deze zijn als bijlagen bijgevoegd bij deze onderbouwing.

In dit kader zijn enkele facetten nog van belang.

✧ Zelfredzaamheid

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

✧ Bestrijdbaarheid

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

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

• **Buisleidingen**

In de nabijheid van het projectperceel ligt één buisleiding waarop het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen van toepassing is. Het betreft een hogedruk aardgasleiding die vanaf de Dick Flemmingstraat (Sprang-Capelle) naar het gasdrukmeet- en regelstation aan de Bevrijdingsweg 3 loopt. De gasleiding is in beheer bij de Gasunie en heeft een werkdruk van 40 bar en een diameter van 6 inch. De leiding heeft geen 10^{-6} pr-contour. De gasleiding heeft een belemmeringenstrook van 4 meter aan weerszijden van de leiding.

Voor de buisleiding geldt dus dat de planlocatie buiten het invloedsgebied ligt van deze leiding.

Het gasdrukmeet- en regelstation aan de Bevrijdingsweg 3 is aangeduid als ‘specifieke vorm van bedrijf – gasontvangststation’. Ingevolge artikel 3.12 van het Activiteitenbesluit milieubeheer gelden voor het gasdrukmeet- en regelstation afstanden die moeten worden aangehouden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Er is sprake van een veiligheidsafstand van 15 meter die moet worden aangehouden tot kwetsbare objecten en een veiligheidsafstand van 4 meter die moet worden aangehouden tot beperkt kwetsbare objecten.

Ook deze veiligheidsafstanden zijn niet van invloed op het projectperceel.

Algemeen

Zoals uit voorgaande paragrafen blijkt zijn in de directe omgeving van het projectperceel geen risicovolle inrichtingen, transportassen of buisleidingen aanwezig waarvoor een 10^{-6} pr-contour geldt. Het plaatsgebonden risico legt derhalve geen beperkingen op aan ontwikkelingen op het projectperceel.

Conclusie

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

Hoogspanningslijnen

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

Conclusie

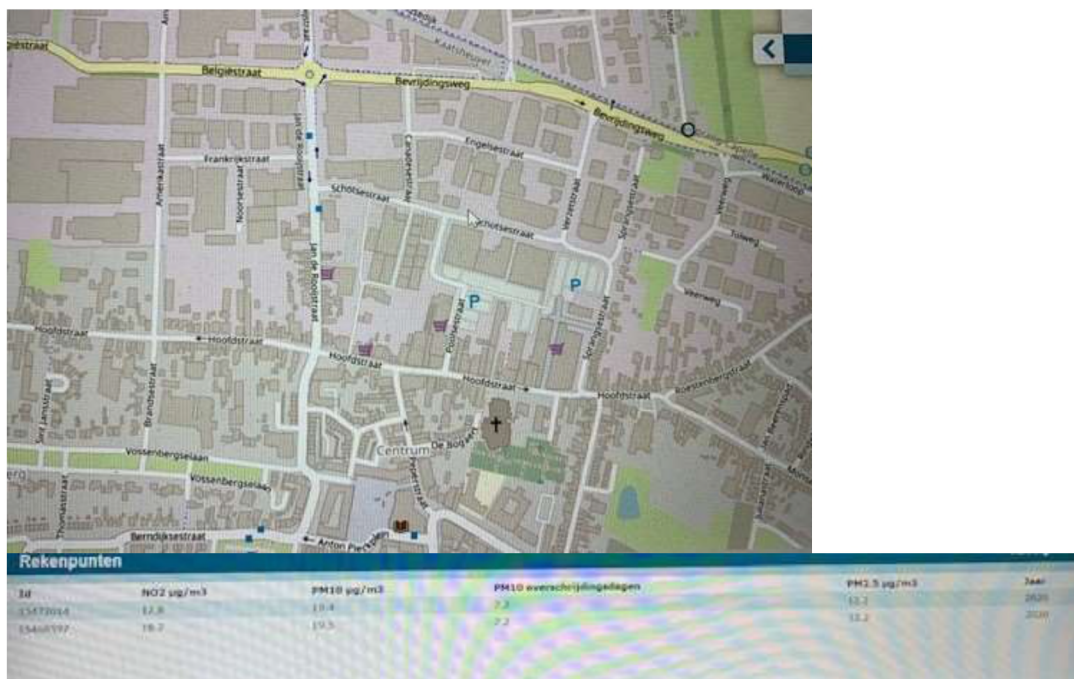
Vanwege hoogspanningsleidingen zijn er geen belemmeringen voor het initiatief.

4.4 Luchtkwaliteit

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

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

Het voorliggende planinitiatief maakt de bouw van een bedrijfsverzamelgebouw mogelijk. Wat betreft de bestaande luchtkwaliteit kan het volgende worden opgemerkt. Uit de tool Monitoring NSL 2019 blijkt dat ter plaatse van de planlocatie ruimschoots onder de toegestane concentraties wordt gebleven: NO₂ bedraagt maximaal 18,7 µg/m³ en PM₁₀ bedraagt maximaal 19,5 µg/m³, terwijl de norm 35 µg/m³ is. Het aantal overschrijdingsdagen bedraagt 7,2 dagen en blijft daarmee onder de norm van 35 dagen.



Op basis van onderstaande NIBM-rekentool blijkt dat de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van het initiatief kan worden aangemerkt als niet in betekenende mate, reden waarom geen nader onderzoek nodig is.

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

Jaar van planrealisatie		2021
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		60
Aandeel vrachtverkeer		20,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,13
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Conclusie

Gezien het vorenstaande vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor het onderhavige initiatief.

4.5 Milieuzonering

Voor het bepalen van de toelaatbare milieucategorieën op het projectperceel is gebruik gemaakt van de systematiek van inwaartse zonering overeenkomstig de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. In de VNG-brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. In de VNG-handreiking worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag deze afstand worden gecorrigeerd en kan de indicatieve afstand met één trede worden verlaagd. Een correctie is alleen mogelijk voor de aspecten geluid, geur en stof. Voor het aspect gevaar is verlaging van de indicatieve afstand niet mogelijk. Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven op de bedrijvenlijst in de VNG-handreiking ingedeeld in milieucategorieën die variëren van 1 (indicatieve afstand 10 meter) tot 6 (indicatieve afstand 1.500 meter). In de volgende tabel zijn de milieucategorieën met bijbehorende indicatieve afstand weergegeven.

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

Richtafstanden conform Bedrijven en milieuzonering, VNG

Vanaf de woningen die in de omgeving van het projectperceel, zijn de indicatieve afstanden zoals opgenomen in de VNG-brochure, uitgezet op het perceel.

De woningen aan de Antoniusstraat en de Hoofdstraat staan aan een functioneel gemengd dorpslint, waar naast woningen ook niet-woonfuncties (zoals bedrijven, detailhandel en horeca) voorkomen. Ook voor de woningen aan de Amerikastraat zelf geldt dat in de directe omgeving diverse niet-woonfuncties voorkomen.

Bovendien maakt een deel van deze wegen deel uit van de hoofdontsluitingsstructuur van Kaatsheuvel.

Vanwege vorenstaande wordt voor de beoordeling van het initiatief uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Voor de uiteindelijke beoordeling van de vraag of sprake is van een goed woon- en leefklimaat is van belang dat sprake is van de vestiging van bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2.

De in de omgeving van het projectperceel aanwezige woningen staan op een afstand van minder dan 10 meter. Teneinde te kunnen voldoen aan de geldende richtlijnen en ter voorkoming van onaanvaardbare overlast geldt dat in de meest zuidelijke unit enkel een bedrijf gevestigd kan worden uit de milieucategorie 1. Dit is in de aanvraag meegenomen, waarmee dit in voldoende mate is geborgd. In samenhang met bijlage 2 is dit tevens vastgelegd in de ten behoeve van dit bouwplan opgestelde grondexploitatieovereenkomst.

Ten behoeve van het plan is onder meer een stikstofonderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek is een aanname gedaan van het aantal (vracht)verkeersbewegingen. Op basis daarvan is door Kragten (notitie d.d. 2 juni 2022, kenmerk 20220602-DJA007-NOT-VAW-0.1) een kwalitatieve onderbouwing opgesteld voor het aspect geluid. Deze notitie is als bijlage bijgevoegd.

Op basis van het aantal (vracht)verkeersbewegingen is de situatie doorgerekend. Ter plaatse van de woningen in het appartementencomplex bedraagt de geluidbelasting vanwege verkeer van en naar het bedrijfsverzamelgebouw ten hoogste 38 dB(A) etmaalwaarde, uitgaande van 100% van de verkeersbewegingen in noordelijke richting. Daarmee wordt de richtwaarde van 50 dB(A) uit stap 2 van de VNG-publicatie en de Schrikkelcirculaire gerespecteerd.

De conclusie is gerechtvaardigd dat de te vestigen bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering. Gelijktijdig is er sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen in het appartementencomplex.

Conclusie

Uit voorgaande blijkt dat in het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de belangen van omliggende woningen met de bouw van een bedrijfsverzamelgebouw, waarin bedrijfsvestigingen zijn toegestaan in de milieucategorie 1 en 2, niet worden geschaad.

4.6 Kabels en leidingen

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

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

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit aanwezige kabels en leidingen.

4.7 Water

De projectlocatie valt onder het waterschap Brabantse Delta, die ten behoeve van ruimtelijke plannen beleidsuitgangspunten heeft opgesteld. Het waterschap probeert het water zo effectief mogelijk af te voeren en te bergen. De normen voor waterafvoer en waterberging zijn vastgelegd in de Hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater.

Het watersysteembeheer waaronder grondwater heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio. Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening: de Keur en de Legger.

De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is.

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

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd. Voor lozingen op een oppervlaktewater eist het Waterschap daarom een vervangende berging, die de extra afvoer van het nieuwe verharde oppervlak als het ware neutraliseert.

Voor hemelwater dat op verharde oppervlakten valt staan de waterschappen onderstaande voorkeursvolgorde voor, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

1. hergebruik;
2. vasthouden / infiltreren;
3. bergen en afvoeren;
4. afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect);
5. afvoeren naar de riolering.

Bodemopbouw en waterdoorlatendheid

De originele bodem bestaat, volgens de bodemkaart van Nederland, uit een hoge bruine enkeerdgrond. Uit locatiespecifiek bodemonderzoek Amerikastraat 11b te Kaatsheuvel, uitgevoerd door Bakker Milieuadviezen, d.d. maart 2020 kenmerk BM/2635-2020, blijkt de bodem voornamelijk te bestaan uit matig humeus, siltig fijn zand.

Uit de boorbeschrijvingen van het bodemonderzoek blijkt dat de bodem bestaat uit een geroerde toplaag van grijsbruin siltig zwak tot matig humeus fijn zand tot circa 0.3 a 0.5 m-mv. Daaronder bevindt zich plaatselijk donkerbruin siltig matig humeus fijn zand en daaronder lichtgrijs siltig humusarm fijn zand tot 2.2 m-mv. Daaronder wordt donkerbruine humeuze leem aangetroffen.

Informatie over de geologie en geohydrologie van de diepe ondergrond is verkregen via de grondwaterkaart van Nederland van de Dienst Grondwaterverkenning TNO.

Het globale bodemprofiel ter plaatse is als volgt:

- 0 - 8 m-mv Deklaag, Nuenengroep en Holoceen, bestaande uit matig doorlatende fijne siltige zanden.
- 8 - 40 m-mv 1e watervoerende pakket, formaties van Veghel en Sterksel. Dit pakket bestaat voornamelijk uit middel grof tot uiterst grof, plaatselijk grindhoudend, zand.

De grondwaterstroming van het freatisch grondwater is op grond van het isohypsenpatroon noordelijk gericht. Het grondwater in het eerste watervoerende pakket stroomt eveneens in noordelijke richting.

Tijdens de veldonderzoeken is de waterdoorlatendheid (k- waarde) van de bodem in-situ niet onderzocht. Zoals bovenstaand is vermeld kan de bodem worden geclassificeerd als goed doorlatend. Op het perceel zijn 12 boringen uitgevoerd waarmee een representatief beeld van de bodemopbouw beschikbaar is. Op basis van die boringen is duidelijk dat de bodem tot een diepte van ruim 2m enkel bestaat uit zand. Eerst in de diepere laag is daarnaast nog leem aangetroffen.

De grondwaterstand is vastgesteld op een diepte van minder dan 1m.

Bij de ten behoeve van dit initiatief beoogde infiltratievoorziening (zie daarvoor de bijgevoegde tekening met de infiltratiekranten) is het infiltratie-oppervlak, de infiltratiecapaciteit en de ledigingstijd aangegeven. Daaruit blijkt dat er, gezien de grondsamenstelling, de waterdoorlatendheid en de toe te passen infiltratiekranten, geen problemen op dit onderdeel zijn te verwachten.

Dit beeld is nog eens versterkt door in het verleden uitgevoerde onderzoeken.

Voor de historische informatie over het perceel zijn de TOPO-tijdreis, het bodemonderzoeksarchief van Bakker Milieuadviezen en de website Omgevingsrapportage Noord-Brabant geraadpleegd.

Uit vermeld bodemonderzoeksarchief uit januari 2002 (projectnummer BM807-2002) is een onderzoek bekend op het noordelijk aangrenzende perceel Amerikastraat 11/11a. De bodemopbouw en waterdoorlatendheid laat geen wijzigingen ten opzichte van de huidige situatie zien.

Op de TOPO-tijdreis is te zien dat er in de jaren '80/90 vermoedelijk een loods op het terrein heeft gestaan. Ten zuiden van het perceel lag destijds een geasfalteerde parkeerplaats van een supermarkt.

Daarnaast is uit het bodemonderzoeksarchief een onderzoek bekend op het noordelijk aangrenzende terrein. Ook in dat onderzoek laat de bodemopbouw en waterdoorlatendheid geen wijzigingen ten opzichte van de thans beschreven situatie zien.

Ook van het ten oosten van het onderhavige perceel gelegen perceel Frankrijkstraat 9 is d.d. 1997 een onderzoeksresultaat bekend (bron: Omgevingsrapportage Noord-Brabant). Ook in dat onderzoek laat de bodemopbouw en waterdoorlatendheid geen wijzigingen ten opzichte van de thans beschreven situatie zien.

4.8 Verkeer

4.8.1 Verkeer

De ontsluiting van het bedrijfsverzamelgebouw vindt plaats op de Amerikastraat. De realisatie van zes units geeft per unit maximaal 10 motorvoertuigen per etmaal, in totaal dus 60. Dit zal de intensiteit op de Amerikastraat nauwelijks beïnvloeden.

Het is dan ook niet aannemelijk dat de ontsluiting van het bedrijfsverzamelgebouw op de Amerikastraat zal leiden tot een onevenredige belasting ervan. Ook de doorstroming op de kruispunten van de Amerikastraat met respectievelijk de Hoofdstraat, de Frankrijkstraat en de Belgiëstraat zal niet leiden tot knelpunten.

Ten aanzien van de aansluiting vanaf het perceel op de openbare ruimte zal afstemming plaatsvinden met de gemeente. Het voornemen is om te komen tot drie inritten met daartussen verharding.

4.8.2 Parkeren

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

Voor de functie 'bedrijfsverzamelgebouw' is op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid de parkeernorm 1,9 per 100m² bruto vloeroppervlak. Deze norm is inclusief het bezoekersaandeel van 0,3.

Elke bedrijfsunit kent een bruto vloeroppervlak van 197m² waarmee per unit 4 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd.

Voor het gehele bedrijfsverzamelgebouw, bestaande uit 6 bedrijfsunits, zijn in totaal 24 parkeerplaatsen benodigd.

De benodigde parkeerplaatsen zullen, conform hetgeen is aangegeven op de bouwtekening, op eigen terrein gerealiseerd worden waarmee aan de geldende parkeernorm wordt voldaan.

Conclusie

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

4.9 Flora en Fauna

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

In het kader van de Wet natuurbescherming heeft de provincie Noord-Brabant de Verordening natuurbescherming Noord-Brabant vastgesteld. In deze Verordening staan alle regels voor natuurbescherming in Brabant, zowel voor Natura 2000-gebieden als in het wild levende dieren en bossen of andere houtopstanden. Voor activiteiten die een schadelijk effect hebben op beschermde soorten dient een ontheffing of een vergunning te worden verkregen. Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met de eventuele aanwezigheid van beschermde planten en dieren in het projectperceel. Dit betekent concreet dat geïnventariseerd dient te worden of er

beschermde planten en dieren voorkomen, of er een ontheffing noodzakelijk is en zo ja, of het aannemelijk is dat die ontheffing ook kan worden verkregen. Is dit laatste niet het geval dan zou een ruimtelijke ontwikkeling niet plaats kunnen vinden.

De geplande wijziging heeft geen nadelige effecten op de beschermde natuurgebieden of de EHS. Een vergunning of ontheffing op grond van de Verordening natuurbescherming Noord-Brabant is niet aan de orde.

Wordt de planlocatie beoordeeld op de beschermde ongewervelden, zoals bepaalde vlinders, libellen, kevers en mieren, dan moet worden geconcludeerd dat deze geen natuurlijk ontwikkelde oevervegetaties of arme- of matig-voedselrijke vegetaties bevat. Beschermde soorten zijn vaak zeer specifiek in hun biotoopkeuze en afhankelijk van de aanwezigheid van (vaak zeldzame en kwetsbare) waardplanten of vegetaties.

Op de planlocatie ontbreken deze omstandigheden, waardoor ook geschikte biotopen voor deze beschermde ongewervelden ontbreken. Op basis van de aangetroffen omstandigheden kan worden geconcludeerd dat er geen beschermde soorten voorkomen.

Potentiële geschikte water- en oeverstructuren voor beschermde soorten ontbreken eveneens op de planlocatie zelf. Beschermde amfibieën- of vissoorten zullen hierdoor geen gebruik maken van het plangebied als voortplantingsgebied. De ontwikkeling is landgebonden en er zullen geen waterstructuren worden aangetast.

Desalniettemin is het in theorie mogelijk dat er in het plangebied enkele algemene amfibieënsoorten, zoals bruine kikker of gewone pad voorkomen. Hoewel deze soorten beschermd zijn worden zij niet bedreigd in hun voorkomen en staan vermeld als vrijgestelde soorten in de provincie Noord-Brabant.

Alle bewoonde nesten in het broedseizoen vallen onder de bescherming van de nieuwe Wet natuurbescherming. Gedurende de werkzaamheden zal rekening worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van vogels wordt voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren.

Er wordt geen standaardperiode gehanteerd voor het broedseizoen, maar globaal wordt uitgegaan van half maart tot half juli. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden op het moment dat er geen broedgevallen (meer) aanwezig zijn, is overtreding van de wet niet aan de orde.

Op de planlocatie zelf ontbreken opgaande groenstructuren zoals bomen en struiken. Directe verstoring van broedvogels is derhalve niet aan de orde. Gezien de kleinschaligheid van het project worden de effecten van de bouwwerkzaamheden op eventuele broedlocaties in de directe omgeving verwaarloosbaar geacht.

Het is mogelijk dat er een enkel individu van een beschermde soort op de locaties kan worden aangetroffen, zoals egel, mol, konijn, veldmuis en bepaalde spitsmuizen. Deze soorten zijn weliswaar beschermd, maar behoren in de provincie Brabant tot de vrijgestelde soorten. In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen hoeft voor deze soorten geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Op de planlocatie is geen potentieel geschikt habitat aanwezig. Alle soorten vleermuizen vallen onder de groep beschermde soorten. Op de planlocatie staan geen bomen of bebouwing. Potentiële vaste verblijfslocaties voor vleermuizen ontbreken op de locatie.

Stikstof

Op 1 juli 2021 is de wet tot wijziging van de Wet natuurbescherming en de Omgevingswet (stikstofreductie en natuurverbetering) in werking getreden. Met deze wijziging worden bepaalde activiteiten van de bouwsector vrijgesteld van een vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming.

Deze vrijstellingen zijn als volgt:

- het verrichten van een bouwactiviteit of een sloopactiviteit die het feitelijk verrichten van bouw- of sloopwerkzaamheden aan een bouwwerk betreft, met inbegrip van de daarmee samenhangende vervoersbewegingen;
- het aanleggen, veranderen of verwijderen van een werk, met inbegrip van de daarmee samenhangende vervoersbewegingen.

Voor het projectgebied is door Van den Berg Ruimtelijke Ordening d.d. 7 maart 2022 een AERIUS berekening opgesteld voor de realisatie- en de gebruiksfase of er mogelijk sprake is van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats binnen nabijgelegen Natura 2000 gebieden. Uit die Aeries berekening volgt dat in de toekomstige gebruiksfase geen sprake is van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr.

Er kan dus geconcludeerd worden dat er geen sprake is van significante stikstofdepositie. De realisatie van de nieuwbouw én het in gebruik hebben van het bedrijfsverzamelgebouw zal dan ook niet leiden tot mogelijke significante negatieve effecten op nabijgelegen Natura 2000 gebieden.

Conclusie

De conclusie is dat uit de met toepassing van AERIUS Calculator gemaakte berekening blijkt dat er geen rekenresultaten zijn, hoger dan 0,00 mol/ha/jaar.

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

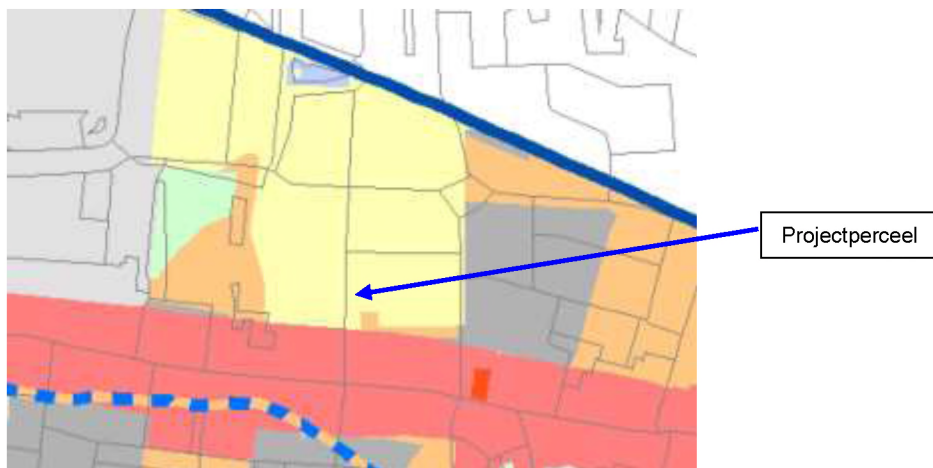
4.10 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

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

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

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



In de context van de onherroepelijke omgevingsvergunning bouw voor de realisatie van vier bedrijfswoningen met bijbehorende bedrijfsruimten op het projectperceel is bebouwing rechtstreeks toelaatbaar. Impliciet is daarmee aannemelijk dat er geen sprake van de aanwezigheid van archeologische waarden.

Verklaarbaar, want het projectperceel maakte in het verleden deel uit van een groter geheel, waarbij sprake was van een vrij intensieve bebouwing met een omvangrijke parkeervoorziening. Met de bouw en de sloop van de gebouwen zijn deze gronden dan ook al aanzienlijk geroerd. Daarmee is de kans op de aanwezigheid van archeologische waarden op perceelsniveau nihil.

Cultuurhistorie

Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant blijkt, dat het projectperceel is gelegen binnen een cultuurhistorisch landschap. Deze duiding doelt op de Langstraat en heeft als zodanig geen (negatieve) invloed hierop.



Conclusie

Gezien het wijzigen van een onherroepelijke omgevingsvergunning bouw ten behoeve van bedrijfswoningen met bedrijfsruimten naar een bedrijfsverzamelgebouw is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Gezien de historie van het projectperceel is, gezien eerdere verstoringen in en op de grond, allesbehalve aannemelijk dat sprake is van een archeologische verwachting.

Vanwege archeologie zijn er geen belemmeringen aanwezig voor dit planinitiatief.

Mochten desondanks tijdens de (graaf)werkzaamheden archeologische vondsten en/of sporen worden aangetroffen zal dit direct bij het bevoegde gezag, in dit geval de gemeente Loon op Zand, gemeld worden.

Cultuurhistorische waarden zijn niet in het geding.