
MER-BEOORDELING

**VOSSENBERGSELAAN – PRESIDENT KENNEDY-
PLEIN KAATSHEUVEL**

Gemeente Loon op Zand

16 januari 2025

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM 16 januari 2025
KENMERK 20240132HM

PROJECT De Westkant - Bruintje Beer Kaatsheuvel
PROJECTLEIDER RV

OPDRACHTGEVER De Bunte Vastgoed Zuid B.V.
PROJECTNUMMER 20240132

AUTEUR MT, HM





DISCLAIMER

© Rho Adviseurs B.V.

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs B.V., behoudens voor zover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

AVG

Onze producten worden vrijgegeven conform het protocol en eisen uit het kwaliteitssysteem van Rho Adviseurs B.V.. Daarbij wordt niet gewerkt met handtekeningen en/of parafen. In het kader van de AVG worden, voorafgaand aan publicatie of bij uitlevering aan derden, persoonsgegevens van derden in onze producten geanonimiseerd. In het belang van de advisering en herkenbaarheid worden bedrijfsgegevens van Rho Adviseurs B.V., namen, e-mailadres(sen) en telefoonnummer(s) van adviseur(s), zijnde auteur(s) van het rapport of de projectleider van het onderhavige project, niet geanonimiseerd.

INHOUD

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Mer-beoordeling	5
1.3 Leeswijzer	5
2. Plaats en kenmerken van het project	6
2.1 Plaats van het project	6
2.2 Kenmerken van het project	8
2.2.1 Huidige situatie	8
2.2.2 Beoogde ontwikkeling	8
2.3 Cumulatie	9
3. Kenmerken van de milieueffecten	10
3.1 Verkeer en parkeren	10
3.2 Geluid	11
3.3 Luchtkwaliteit	12
3.4 Omgevingsveiligheid	12
3.5 Bodem	13
3.6 Water	15
3.7 Ecologie	18
3.8 Geur	19
3.9 Cultuurhistorie en archeologie	20
3.10 Gezondheid	20
3.11 Duurzaamheid	22
3.12 Aanlegwerkzaamheden	23
4. Conclusie	24

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De Bunte Vastgoed Zuid B.V. is als initiatiefnemer voornemens de voormalige schoollocatie De Westkant aan de Vossenbergselaan 72 en de locatie van het kinderdagverblijf Buitengewoon aan het President Kennedyplein 2 te Kaatsheuvel te herontwikkelen. De opstallen op beide locaties worden gesloopt en 36 betaalbare koopwoningen, bestaande uit 22 appartementen en 14 grondgebonden woningen, worden gerealiseerd. De ontwikkeling sluit door het toevoegen van dit segment woningen aan op de grote actuele woningbehoefte in Kaatsheuvel.

Het beoogde initiatief is in strijd met het tijdelijk omgevingsplan van de gemeente Loon op Zand met daarin (onder andere) de beheersverordening 'Woongebieden Kaatsheuvel' (vastgesteld op 20 september 2012). Om deze reden dient het omgevingsplan te worden gewijzigd. In het kader van de beoogde ontwikkeling is een TAM-omgevingsplan opgesteld.

1.2 Mer-beoordeling

In Bijlage V van het Omgevingsbesluit (Ob) is aangegeven welke projecten mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Projecten die zijn genoemd in kolom 1 van deze bijlage zijn mer-beoordelingsplichtig in gevallen als genoemd in kolom 3 bij besluiten genoemd in kolom 4. Voor deze activiteiten moet worden onderzocht of deze aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. De criteria om dit vast te stellen zijn genoemd in bijlage III van Richtlijn 2011/92/EU (richtlijn m.e.r.). Samengevat zijn dit de kenmerken van een project, de locatie van een project en soort en kenmerken van de verschillende milieueffecten.

De initiatiefnemer van een in Bijlage V aangewezen project moet daarvan mededeling doen bij het bevoegd gezag, doorgaans het college van B&W. In die mededeling (vormvrij, meestal een aanmeldingsnotitie) is een beschrijving van het project en de locatie en de mogelijke milieueffecten opgenomen. Het bevoegd gezag beslist binnen zes weken of geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten en neemt de motivatie van dit besluit op in de motivering van het wijzigingsbesluit/omgevingsplan/de vergunning. Wanneer uit de mer-beoordeling blijkt dat belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden, is een volledige mer-procedure noodzakelijk.

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van in totaal 36 woningen. Een dergelijke ontwikkeling valt onder categorie J11 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen'. Hiervoor is een mer-beoordeling noodzakelijk bij de wijziging van het omgevingsplan. Deze aanmeldnotitie bevat deze mer-beoordeling.

1.3 Leeswijzer

Deze aanmeldingsnotitie:

- beschrijft in hoofdstuk 2 de plaats en omvang van het project;
- licht in hoofdstuk 3 de verwachte effecten voor de verschillende milieueffecten toe;
- geeft in hoofdstuk 4 de voorlopige conclusie weer voor de mer-beoordeling.

2. PLAATS EN KENMERKEN VAN HET PROJECT

2.1 Plaats van het project

Het projectgebied is gelegen aan de westzijde van de kern Kaatsheuvel. In onderstaand figuur is de ligging van het projectgebied weergegeven.



Figuur 2.1 Ligging projectgebied in de kern Kaatsheuvel (bron: PDOK)

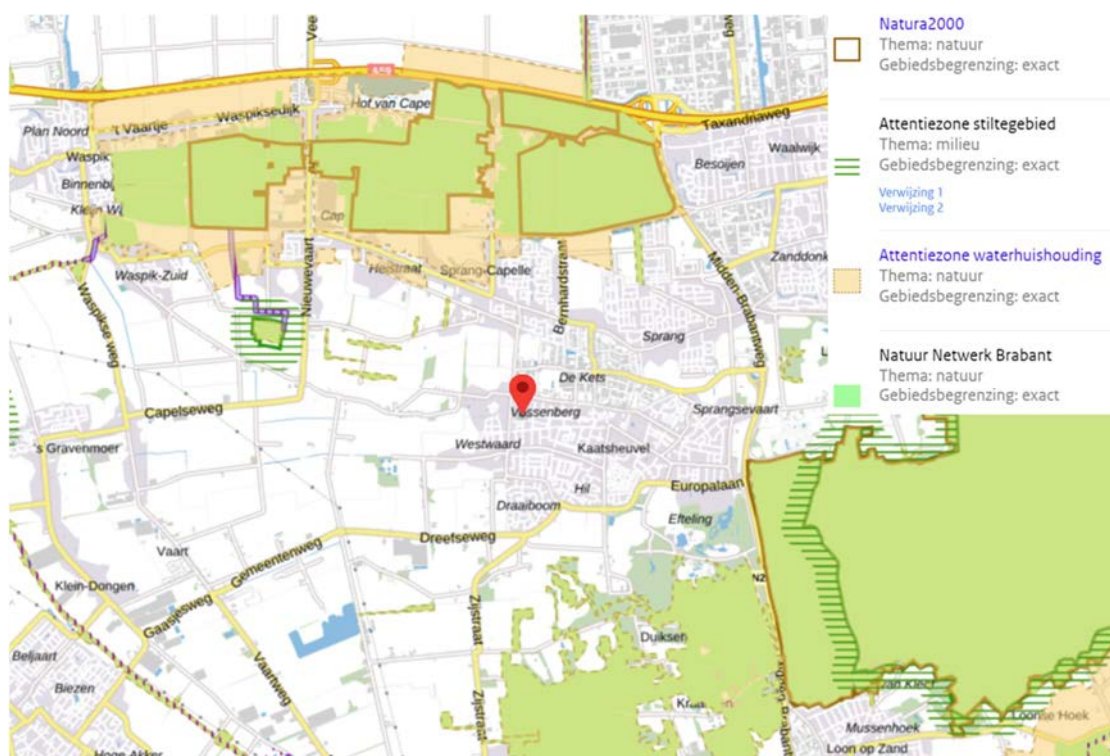
Het projectgebied bestaat uit twee deellootaties, het noordelijk deelgebied en het zuidelijk deelgebied. Het noordelijk deelgebied bevindt zich op de hoek van de Beethovenstraat en de Mozartstraat, tegenover het President Kennedyplein te Kaatsheuvel. Hier staat het pand van de voormalige basisschool 'De Westkant'. Aan de overzijde van de Beethovenstraat bevindt zich het zuidelijk deelgebied met het huidige kinderdagverblijf BuitenGewoon op de hoek van de Beethovenstraat, het President Kennedyplein en de Schubertstraat. Het projectgebied is kadastraal bekend als gemeente Loon op Zand, sectie L, nummers 1017, 1620 en 3856. Het plangebied heeft een grootte van circa 6.557 m². In onderstaand figuur is het projectgebied weergegeven.



Figuur 2.2 Afbakening projectgebied (bron: De Bunte Vastgoed Zuid B.V.)

Bijzondere gebieden en het opnamevermogen van het natuurlijk milieu

Het projectgebied is niet in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied gelegen. Verder bevindt het projectgebied zich niet in een stiltegebied. Het projectgebied vormt daarnaast geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000 of Natuurnetwerk Brabant. Het projectgebied ligt op circa 4,6 kilometer van het stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'Ulvenhoutse bos'. De dichtstbijzijnde delen van het Natuurnetwerk bevinden zich op circa 550 meter ten noordoosten van het projectgebied (zie figuur 2.3).



Figuur 2.3 Natura 2000 en NNB nabij de planlocatie (bron: Provincie Noord-Brabant)

2.2 Kenmerken van het project

2.2.1 Huidige situatie

Het projectgebied omvat als noordelijk deelgebied de schoollocatie op de hoek van de Beethovenstraat en Mozartstraat. In het zuidelijk deelgebied is het kindcentrum aanwezig op de hoek van de Beethovenstraat, het President Kennedyplein en de Schubertstraat.

2.2.2 Beoogde ontwikkeling

Bij het plan is uitgegaan van de randvoorwaarden en uitgangspunten zoals door gemeente en buurtbewoners zijn meegegeven. De wens is een duurzame woonomgeving te creëren in verbinding met het park, voor de juiste doelgroepen. Dit heeft geleid tot de volgende planopzet, waarbij 22 appartementen en 14 grondgebonden woningen worden gerealiseerd. In figuur 2.4 is de stedenbouwkundige situatietekening weergegeven.



Figuur 2.4 Stedenbouwkundige situatietekening (bron: GeWoon architecten)

In het noordelijk deelgebied is er op de hoek van de Mozartstraat en de Beethovenstraat gekozen voor een woongebouw met 22 appartementen in combinatie met 3 grondgebonden woningen in de Beethovenstraat. Door de rooilijnen van de bebouwing aan de Mozartstraat en de Beethovenstraat te volgen, wordt het straatprofiel volledig afgerond. De bouwmassa varieert van 2 lagen plat richting de buurpercelen tot 3 lagen plat als accent op de hoek. Aansluitend op het hoekaccent wordt de derde laag als spreekwoordelijke set back uitgevoerd, wat zorgt voor een vriendelijke overgang naar de naastgelegen woningen. Door de ontwikkeling als één bouwmassa te benaderen met verscheidene verspringende kleine accenten, ontstaat er een gevarieerd beeld wat aan zal sluiten bij het zuidelijk deelgebied.

In het zuidelijk deelgebied staat de beleving van het 'wonen in het park' centraal. Het gebied moet vanuit zijn omgeving een verbinding vormen met het Kennedyplein. Hier worden 11 grondgebonden woningen gerealiseerd. Door de bebouwingslijnen te refereren aan de huidige bebouwing, blijft de volledige groenzone intact. De beleving van het huidige park zal doorgezet worden in de groenzone, waarbij bestaande bomen geïntegreerd worden in het nieuwe plan. De woningen in het park bestaan uit 2 bouwlagen en hebben beperkte bouwhoogtes die variëren van 6,5 tot 7 meter. Daarnaast zorgen de verspringende rooilijnen voor een eigentijds en speels karakter.



2.3 Cumulatie

Voor zover bekend zijn er geen concrete ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van het projectgebied. Er is daarom geen sprake van een cumulatie van milieueffecten vanwege omliggende projecten.

3. KENMERKEN VAN DE MILIEUEFFECTEN

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste milieueffecten van de beoogde ontwikkeling beschreven ten opzichte van de referentiesituatie. De referentiesituatie bestaat uit de huidige feitelijke, legale situatie (dus passend binnen het planologisch kader) en autonome ontwikkelingen in en rondom het projectgebied. Autonome ontwikkelingen zijn ontwikkelingen die zich ook voordoen als het planvoornemen niet wordt uitgevoerd, bijvoorbeeld gevolgen van vastgesteld beleid, projecten waarover al definitieve besluitvorming heeft plaatsgevonden, andere redelijk zekere ontwikkelingen en bijvoorbeeld de autonome groei van het verkeer. De effectbeoordeling in dit hoofdstuk is gebaseerd op expert judgement/diverse onderzoeksrapporten/de informatie uit het TAM-omgevingsplan die voor de beoogde ontwikkeling is opgesteld.

3.1 Verkeer en parkeren

Huidige situatie en voorgenomen plan

Verkeer

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling is gebruik gemaakt van kencijfers afkomstig uit CROW-publicatie 744. Voor het bepalen van de te hanteren kencijfers wordt op basis van CBS-data voor de gemeente Loon op Zand een stedelijkheidsgraad van 'matig stedelijk' aangehouden. De ligging van het plangebied is gedefinieerd als 'rest bebouwde kom'. Uit de 'Uitwerking Parkeerbeleid Loon op Zand' bleek dat het midden van de bandbreedte dient te worden aangehouden.

Tabel 3.1 Verkeersgeneratie projectgebied bestaande en beoogde situatie

Bestaande situatie				
Functie	Aantal (m2)	Kencijfer	Verkeersgeneratie	
			Weekdag	Werkdag
Kinderdagverblijf (crèche)	631	33,15	209,2	292,8
Beoogde situatie				
Functie	Aantal	Kencijfer	Verkeersgeneratie	
			Weekdag	Werkdag
Koop, appartement, <75 m ² bvo	6	4,9	29,4	32,6
Koop, appartement, <75 m ² bvo	12	4,9	58,8	65,3
Koop, appartement, 75 – 100 m ² bvo	2	5,6	11,2	12,4
Koop, appartement, >100 m ² bvo	2	7,1	14,2	15,8
Koop, huis, tussen/hoek	14	7,1	99,4	110,3
Totaal beoogd	36		213	236,4
Toename (beoogd – bestaand)			+3,8	-56,4

De beoogde ontwikkeling zorgt voor een verkeersafname van 56 mvt/etmaal op een gemiddelde werkdag. Het verkeer gaat op in het heersende verkeersbeeld, vergelijkbaar aan de huidige situatie.

Parkeren

De parkeerbehoefte van de beoogde ontwikkeling is bepaald aan de hand van de gemeentelijke parkeernormen uit de 'Uitwerking Parkeerbeleid Loon op Zand'. Tabel 3.2 en 3.3 geven de parkeerbehoefte van de noordelijke en zuidelijke beoogde ontwikkelingen weer.

Tabel 3.2 Parkeerbehoefte beoogde situatie deelgebied noord

Functietype	Aantal	Parkeernorm		Parkeerbehoefte		Totaal
		Norm bewoners	Norm bezoekers	Bewoners	Bezoekers	
Woning klein 3, < 50 m2 GBO	6	0,7	0,2	4,2	1,2	5,4
Woning klein 2, 50 - 75 m2 GBO	12	1	0,3	12	3,6	15,6
Woning klein 1, 75 - 90 m2 GBO	2	1,4	0,3	2,8	0,6	3,4
Woningen midden, 90 - 135 m2 GBO	2	1,6	0,3	3,2	0,6	3,8
Woningen midden, 90 - 135 m2 GBO	3	1,6	0,3	4,8	0,9	5,7
Totaal	25					33,9

Tabel 3.3 Parkeerbehoefte beoogde situatie deelgebied zuid

Functietype	Aantal	Parkeernorm		Parkeerbehoefte		Totaal
		Norm bewoners	Norm bezoekers	Bewoners	Bezoekers	
Woningen midden, 90 - 135 m2 GBO	11	1,6	0,3	417,6	3,3	20,9

Bij het bepalen van de parkeerbehoefte dient altijd naar boven te worden afgerond, tenzij specifiek anders benoemd in het gemeentelijke parkeernormenbeleid. De gemeente Loon op Zand heeft geen specifieke regeling opgenomen omtrent het afronden van de parkeerbehoefte, waarmee de parkeerbehoefte van de beoogde ontwikkeling totaal 54,8 parkeerplaatsen bedraagt. Het gaat om een behoefte van 33,9 parkeerplaatsen voor het noordelijke projectgebied en 20,9 parkeerplaatsen voor het zuidelijke projectgebied. Op het noordelijke deel zijn er afgerond 34 parkeerplaatsen beoogd, en in het zuidelijke deel zijn er afgerond 21 parkeerplaatsen beoogd. Het project voldoet daarmee aan de parkeerbehoefte.

Effectbeoordeling

Gezien de afname in verkeersgeneratie en de capaciteit van de ontsluitende wegen, zal het verkeer op een goede manier kunnen worden afgewikkeld.

Conclusie

Er is vanuit het aspect verkeer en parkeren geen sprake van negatieve effecten.

3.2 Geluid

Huidige situatie

Bij de locatie voor een school en een kindcentrum is er sprake van functies die voor geluidhinder kunnen zorgen. In de huidige situatie wordt er geen gebruik meer gemaakt van de locatie en is er geen sprake van geluidproducerende activiteiten.

Voorgenomen plan

Woningen zijn geluidgevoelig. In dat kader is een onderbouwing van geluid door wegen, spoorwegen, industrieterreinen en activiteiten opgesteld.

Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

De locatie ligt vanuit overgangsrecht binnen het geluidaandachtsgebied van de omliggende gemeentewegen (30 km-wegen) zolang er nog geen basisgeluidemissie is vastgesteld (BGE). De toekomstige grens voor wegen waarvoor een BGE moet worden gesteld is bepaald op 2.500 mvt/etmaal. Op het moment dat BGE's zijn vastgesteld moeten de geluidaandachtsgebieden worden bepaald op basis van de gegevens van de BGE's.

De omliggende gemeentewegen zijn met name bedoeld voor bestemmingsverkeer met naar verwachting een intensiteit die ruimschoots beneden de 2.500 mvt/etmaal zal liggen. De directe omgeving van het plangebied wordt daarnaast gekenmerkt door een rustige woonfunctie en het geluid van drukke wegen op afstand wordt afgeschermd door bestaande bebouwing. Om deze redenen wordt gesteld dat kan worden voldaan aan de standaardwaarde van $L_{den} = 53$ dB voor gemeentewegen.

Tenslotte kan worden gesteld dat het plangebied niet gelegen is binnen een aandachtsgebied of zone van een spoorweg of industrieterrein.

Geluid door activiteiten

Omliggende bedrijven zijn op ruim voldoende afstand gelegen. Hierdoor is geen geluidhinder te verwachten.

Conclusie

Er kan worden gesteld dat er geen grenswaarden worden overschreden en het geluid aanvaardbaar wordt geacht.

3.3 Luchtkwaliteit

Huidige situatie en voorgenomen plan

Woningen worden niet gezien als activiteit waarvoor conform artikel 5.50 uit het Bkl een luchtkwaliteitstoets uitgevoerd moet worden. Daarnaast is de gemeente Loon op Zand niet aangewezen als aandachtsgebied voor fijnstof of stikstofdioxide. Een luchtkwaliteitsonderzoek kan dan ook achterwege blijven.

Het project maakt de realisatie van 36 woningen mogelijk. Dit aantal valt onder de grens van 1.500 woningen, die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Het project draagt dan ook niet in betekenende mate bij aan de toename van de hoeveelheid stikstofdioxide en fijn stof in de lucht.

Voor het bepalen van de luchtkwaliteit binnen het projectgebied is Atlasleefomgeving.nl geraadpleegd. In navolgende tabel zijn de concentraties weergegeven. Hieruit blijkt dat ter plaatse van het projectgebied de toetswaarden voor luchtkwaliteit zich ruimschoots onder de omgevingswaarden voor de jaargemiddelde concentraties NO_2 , PM_{10} en $PM_{2,5}$ bevinden.

Tabel 3.4 Concentraties luchtkwaliteit (bron: CIMLK)

	Omgevingswaarde (kalenderjaargemiddeld)	Maximale waarden toetspunten CIMLK
Stikstof (NO_2)	40 $\mu g/m^3$	13,3 $\mu g/m^3$
Fijn stof (PM_{10})	40 $\mu g/m^3$	17,2 $\mu g/m^3$
Fijn stof ($PM_{2,5}$)	25 $\mu g/m^3$	9,6 $\mu g/m^3$

Effectbeoordeling en conclusie

De concentraties luchtverontreinigende stoffen zullen de in het Bkl vastgestelde omgevingswaarden niet overschrijden. Zodoende is het gelet op de luchtkwaliteit aanvaardbaar de functie wonen aan de projectlocatie toe te delen.

3.4 Omgevingsveiligheid

Huidige situatie

Met behulp van de kaart 'Externe veiligheid' (figuur 3.1) kan in beeld worden gebracht welke risicobronnen zich in de omgeving van het projectgebied bevinden. Daarbij wordt gekeken naar risicovolle inrichtingen, buisleidingen voor het

vervoer van gevaarlijke stoffen en transportroutes over land (wegen, spoorwegen en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.



Figuur 3.1 Uitsnede kaart Externe Veiligheid met aanduiding projectgebied (bron: Atlas leefomgeving)

Uit de kaart blijkt dat het projectgebied niet binnen een plaatsgebonden risicocontour of het aandachtsgebied van een risicobron (risicovolle inrichtingen, transportroutes of buisleidingen) is gelegen.

De dichtstbijzijnde hoogspanningsverbinding bevindt zich op ongeveer 2,2 kilometer ten zuidwesten van het projectgebied. Het projectgebied is niet gelegen binnen het magneetzoneveld van deze verbinding.

Voorgenomen plan

Met dit project wordt niet voorzien in een nieuwe risicovolle activiteit. Wel worden kwetsbare gebouwen (woonfunctie) mogelijk gemaakt. De ontwikkeling vindt niet plaats binnen een aandachtsgebied.

Conclusie

Gelet op het voorgaande is het vanuit het oogpunt omgevingsveiligheid aanvaardbaar de betreffende functies waaronder wonen aan de projectlocatie toe te delen. Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen negatieve milieueffecten.

3.5 Bodem

Huidige situatie

In het kader van de beoogde ontwikkeling (bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie) is voor beide deellocaties (Vossenbergselaan 72 – 72a en President Kennedyplein 2 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Resultaten worden hieronder beschreven.

Vossenbergselaan 72

Zintuiglijke waarnemingen

Bij de uitgevoerde grondboringen is op basis van zintuiglijke beoordeling bij boring A01 een laag met puingranulaat aangetroffen in het traject 15-45 cm-mv. Verder zijn bij de boringen A01 (45-95), A09 (100-135), A12 (0-50) sporen van baksteen aangetroffen. Bij boring A11 (0-50) is een zwakke bijmenging met grind en sporen van stenen waargenomen.



Grond

Geconcludeerd kan worden dat de bovengrond van het speelplein voldoet aan de kwaliteitseisen voor de kwaliteitsklasse landbouw/natuur. De bovengrond van de parkeerplaats en het grasveld rondom het gebouw voldoet aan de kwaliteitseisen voor de kwaliteitsklasse industrie.

De ondergrond van het speelplein voldoet aan de kwaliteitseisen voor kwaliteitsklasse landbouw/natuur. De ondergrond van de parkeerplaats en het grasveld rondom het gebouw voldoet aan de kwaliteitseisen voor de kwaliteitsklasse industrie. Het grondwater is niet verontreinigd.

Opgemerkt dient te worden dat de toetsingen vooralsnog zijn uitgevoerd volgens tijdelijke kaders Omgevingswet in afwachting van formele vaststelling door Rijkswaterstaat medio 2024, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Toetsing hypothese

Gezien de verkregen resultaten van het onderzoek dient de gestelde hypothese "niet verdachte locatie" verworpen te worden. Gezien de geringe overschrijdingen is het echter gerechtvaardigd de gestelde hypothese te accepteren.

Algemeen

Op basis van het historisch onderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek kan gesteld worden dat op basis van vastgestelde kwaliteitsklassen voor zowel de boven- als de ondergrond van het speelplein wordt voldaan aan de eisen zoals gesteld in het gemeente omgevingsplan. Voor zowel de boven- en ondergrond van de parkeerplaats en het grasveld rondom het gebouw wordt niet voldaan aan de eisen zoals gesteld in het gemeente omgevingsplan.

De verkregen resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek dan wel het nemen van maatregelen.

Advies

De resultaten van het onderzoek vormen, met in acht neming van bovenstaande, geen belemmering de voorgenomen bouwplannen ter plaatse te realiseren. Geadviseerd wordt de resultaten van het onderzoek bij de aanvraag om omgevingsvergunning te voegen. Wel wordt opgemerkt dat bij boring A01 een laag met puingranulaat is aangetroffen, waarvan de herkomst niet bekend is. Het is te overwegen om deze laag nog aanvullend te onderzoeken voor wat betreft oppervlakte en milieuhygiënische kwaliteit. Naar verwachting is het gehele parkeerterrein voorzien van deze laag.

President Kennedyplein 2

Zintuiglijke waarnemingen

Bij de uitgevoerde grondboringen is op basis van zintuiglijke beoordeling bij boring A01 een laag met puingranulaat aangetroffen in het traject 15-45 cm-mv. Verder zijn bij de boringen A01 (45-95), A09 (100-135), A12 (0-50) sporen van baksteen aangetroffen. Bij boring A11 (0-50) is een zwakke bijmenging met grind en sporen van stenen waargenomen.

Grond

Geconcludeerd kan worden dat de bovengrond van het speelplein voldoet aan de kwaliteitseisen voor de kwaliteitsklasse landbouw/natuur. De bovengrond van de parkeerplaats en het grasveld rondom het gebouw voldoet aan de kwaliteitseisen voor de kwaliteitsklasse industrie.

De ondergrond van het speelplein voldoet aan de kwaliteitseisen voor kwaliteitsklasse landbouw/natuur. De ondergrond van de parkeerplaats en het grasveld rondom het gebouw voldoet aan de kwaliteitseisen voor de kwaliteitsklasse industrie.

Het grondwater is niet verontreinigd.

Opgemerkt dient te worden dat de toetsingen vooralsnog zijn uitgevoerd volgens tijdelijke kaders Omgevingswet in afwachting van formele vaststelling door Rijkswaterstaat medio 2024, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Toetsing hypothese

Gezien de verkregen resultaten van het onderzoek dient de gestelde hypothese "niet verdachte locatie" verworpen te worden. Gezien de geringe overschrijdingen is het echter gerechtvaardigd de gestelde hypothese te accepteren.

Algemeen

Op basis van het historisch onderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek kan gesteld worden dat op basis van vastgestelde kwaliteitsklassen voor zowel de boven- als de ondergrond van het speelplein wordt voldaan aan de eisen zoals gesteld in het gemeente omgevingsplan. Voor zowel de boven- en ondergrond van de parkeerplaats en het grasveld rondom het gebouw wordt niet voldaan aan de eisen zoals gesteld in het gemeente omgevingsplan.

De verkregen resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek dan wel het nemen van maatregelen.

Advies

De resultaten van het onderzoek vormen, met in acht neming van bovenstaande, geen belemmering de voorgenomen bouwplannen ter plaatse te realiseren. Geadviseerd wordt de resultaten van het onderzoek bij de aanvraag om omgevingsvergunning te voegen. Wel wordt opgemerkt dat bij boring A01 een laag met puingranulaat is aangetroffen, waarvan de herkomst niet bekend is. Het is te overwegen om deze laag nog aanvullend te onderzoeken voor wat betreft oppervlakte en milieuhygiënische kwaliteit. Naar verwachting is het gehele parkeerterrein voorzien van deze laag.

Voorgenomen plan

Met de beoogde ontwikkeling worden geen bodemvervuilende activiteiten mogelijk gemaakt.

Conclusie

Er is geen sprake van verontreinigingen die gesaneerd moet worden. Vanuit het aspect bodem zijn er geen negatieve effecten.

3.6 Water

Huidige situatie

Algemeen

Het plangebied is in totaal circa 6.557 m² groot en bestaat uit bestaande gebouwen ten behoeve van de maatschappelijke functies. Het plangebied is deels verhard. In het noordelijk deelgebied bedraagt het bebouwde oppervlak circa 1.040 m² en het oppervlak aan verharding circa 850 m². In het zuidelijk deelgebied bedraagt het bebouwde oppervlak circa 635 m² en het oppervlak aan verharding circa 1.000 m². In totaal bedraagt daarmee het verhard oppervlak 3.525 m².

Voorgenomen plan

Bodem en grondwater

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen gevolgen voor bodem en grondwater.

Waterkwantiteit

Er wordt uitgegaan van de volgende oppervlakteverdeling:

- Bebouwing: 1.796 m² (100% verharding);
- Openbaar groen: 2.127 m² (0% verharding);
- Private tuinen: 754 m² (50 % verharding);
- Verhard (parkeerplaats, inrit, paden etc.): 1.955 m² (100% verharding);

Conform deze uitgangspunten is sprake van een toekomstig verhard oppervlak van circa 4.128 m². Ten opzichte van de huidige situatie betekent dit een toename van 603 m². Dit betekent een benodigde compensatieopgave van (603 x 0,06) 36,2 m³.

Gezien het grote oppervlak aan groen krijgt veel water al direct de mogelijkheid te infiltreren in de bodem. Op de platte daken wordt daarnaast sedumbepplanting toegepast. Dit zorgt dat de waterstroom vertraagd wordt, omdat het water vasthoudt. Het water dat op maaiveldniveau terecht komt, zal de grond in lopen door de eventuele toepassing van wadi's en halfopen verharding. Alle parkeervakken in het plangebied worden uitgevoerd als grastegels. In het noordelijk deelgebied wordt een eventuele wadi aangelegd waar het hemelwater in wordt opgevangen en vervolgens kan infiltreren. In de parkachtige zone in het zuidelijk deelgebied worden waterdoorlatende paden aangelegd. In dit deelgebied worden, indien nodig, wadi's aangelegd. Daarmee zijn ruim voldoende maatregelen genomen om het hemelwater op een juiste manier te kunnen opvangen en verwerken.

Waterveiligheid

Het projectgebied is niet in de beschermingszone van een waterkering gelegen. De ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de waterveiligheid in de omgeving.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is het van belang om duurzame, niet-uitlogbare materialen te gebruiken, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Afvalwaterketen en riolering

Conform de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting,
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar RWZI.

Klimaatadaptatie

Het maaiveld bevindt zich op circa 4 meter boven NAP. Er is daarom weinig kans op overstromingen ter plaatse van de beoogde ontwikkeling. Door de hoogteligging in combinatie met de groene omgeving is ook de kans op wateroverlast bij hevige neerslag klein. Daarnaast is vanwege de grote hoeveelheid water en groen in de directe omgeving van het projectgebied de kans op hittestress beperkt.

Conclusie

De locatie is niet in een beschermingszone van een watergang of waterkering gelegen. Er is sprake van een minimale toename aan verhard oppervlak. Er worden ruim voldoende maatregelen getroffen om het hemelwater op een juiste manier op te vangen en te kunnen verwerken. Het maaiveld is op voldoende hoogte gelegen waardoor er weinig kans is op overstromingen. De beoogde ontwikkeling heeft met de realisatie van de waterberging geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

3.7 Ecologie

Huidige situatie gebiedsbescherming

Het werkingsgebied is geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied Langstraat ligt op circa 2 kilometer. Het werkingsgebied maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNN bevindt zich op een afstand van circa 1,3 kilometer.

Voorgenomen plan gebiedsbescherming

Met het rekenmodel Aerius (versie 2024.0.1) zijn berekeningen uitgevoerd om de mogelijke gevolgen van de ontwikkeling voor de stikstofdepositie binnen Natura 2000 in beeld te brengen, daarbij zijn de referentiefase, de realisatiefase en de gebruiksfase (na oplevering van de beoogde ontwikkeling) beschouwd. De invoer- en uitvoergegevens vanuit Aerius en bijbehorende memo zijn opgenomen in de bijlagen van het TAM-omgevingsplan.

Uit de berekening voor de realisatie- en gebruiksfase blijkt dat er geen toename is van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Op basis van de berekening zijn significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden in de realisatie- en gebruiksfase uitgesloten. De beoogde herontwikkeling is derhalve uitvoerbaar in het kader van de Omgevingswet.

Soortenbescherming

Voor de beoogde ontwikkeling is een quickscan soortenbescherming uitgevoerd, zie de bijlagen van de motivering. Uit het onderzoek blijkt dat in het plangebied zich mogelijke nestplaatsen bevinden. Het is aan te raden om te werken buiten het broedseizoen van de meeste vogels (grootweg 15 maart -15 juli), of te werken op een manier waarbij vogels in de directe omgeving niet aan broeden beginnen. Op deze manier kan zonder nader onderzoek, mitigatie of compensatie worden voorkomen dat verbodsbepalingen van de Soortenbescherming worden overtreden voor wat betreft algemene vogelsoorten. Daarnaast is nader onderzoek nodig voor vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen. Deze soorten kunnen in de deels te slopen bebouwing verblijf- en nestplaatsen hebben.

Nader onderzoek naar huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen

Het nader onderzoek naar huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen heeft plaatsgevonden en is te vinden in de bijlagen van de motivering. Er is binnen het plangebied één zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aanwezig. Er zijn geen jaarrond beschermde nesten van de huismus en gierzwaluw binnen het plangebied aanwezig. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is nodig op basis van de onderzoeksresultaten van het uitgevoerde aanvullend onderzoek voor artikel 3.5 2e lid (opzettelijk verstoren) en 4e lid (rust en voortplantingsplaatsen te beschadigen of vernielen) voor de gewone dwergvleermuis.

Conclusie

Op basis van de afstand tot beschermde natuur en de berekeningen van stikstofdepositie worden geen significant negatieve effecten op beschermde natuurgebieden zoals Natura 2000 of NNN verwacht. Voor de gewone dwergvleermuis is een ontheffing nodig. Daarnaast is het aan te raden om buiten het broedseizoen te werken. Hiermee kunnen negatieve effecten uitgesloten worden.

3.8 Geur

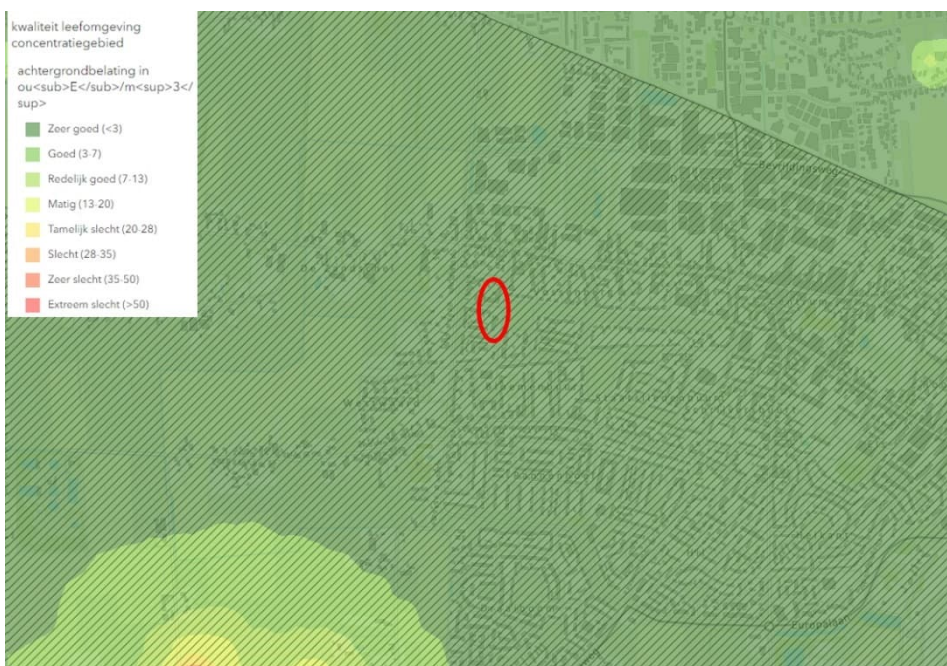
Huidige situatie en voorgenomen plan

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in een geurbelastende activiteit. Wel maakt het project woningen mogelijk, die volgens het Bkl geurgevoelig zijn. Hierna wordt dan ook getoetst of geur van activiteiten in de omgeving van invloed is op het woon- en leefklimaat ter plaatse van het projectgebied en/of geurbelastende activiteiten met gebruiksruimte eventueel in hun belangen worden geschaad.

Geurbelasting agrarische bedrijven

In de omgeving van het projectgebied zijn geen agrarische bedrijven met diercategorieën waarvoor een emissiefactor is vastgesteld gelegen. Daarnaast valt het projectgebied niet binnen een vaste afstand tot een veehouderij.

De totale geurbelasting (achtergrondbelasting geur) van alle veehouderijen in de omgeving kan worden beoordeeld aan de hand van de kaart 'Achtergrondbelasting geur' van Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (figuur 3.3). Uit onderstaande afbeelding blijkt dat de achtergrondbelasting ter plaatse als 'Zeer goed' ($< 3 \text{ ouE/m}^3$) wordt beschouwd. Zeker aangezien in een concentratiegebied, waarin het projectgebied zich bevindt, hogere waarden acceptabel zijn.



Figuur 3.3 Achtergrondbelasting geur ter plaatse van het projectgebied (bron: ODZOB)

Geur van overige activiteiten

Naast veehouderijen kan geur ook veroorzaakt worden door bijvoorbeeld een horecagelegenheid of bedrijvigheid (bijvoorbeeld voedingsmiddelenindustrie of mengvoederindustrie). Hiervoor gelden in beginsel geen landelijke regels (Bkl), maar een gemeente is vrij om hier zelf regels over op te nemen.

Het projectgebied is niet gelegen binnen 100 meter van een horecagelegenheid of bedrijf waar geur vandaan kan komen. Gelet op de aard en omvang van overige activiteiten in relatie tot de afstand tot het projectgebied is geurhinder van overige activiteiten niet te verwachten.

Conclusie

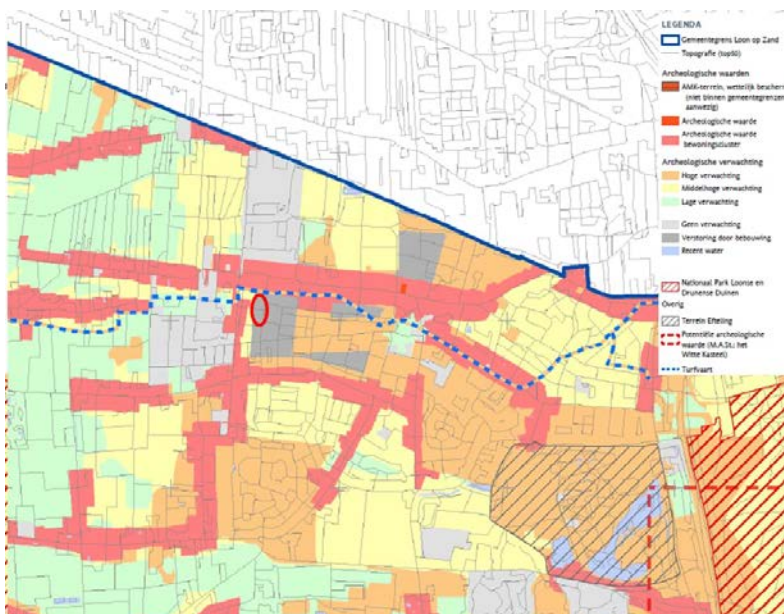
Vanwege het voorgaande is het ten aanzien van het aspect geur verantwoord om de functie wonen aan de projectlocatie toe te delen.

3.9 Cultuurhistorie en archeologie

Huidige situatie en planvoornemen

Archeologie

Voor het bepalen van de archeologische waarden van het projectgebied is de archeologische waardenkaart van de gemeente Loon op Zand geraadpleegd. Hieruit blijkt dat het projectgebied zich bevindt in een gebied waar geen verwachting geldt op de vondst van archeologische resten doordat de grond verstoord is door bebouwing (zie figuur 3.4). Daarom geldt geen archeologische onderzoekverplichting en zijn er vanuit dit oogpunt geen belemmeringen voor de planuitwerking.



Figuur 3.4 Archeologische waardenkaart ijzertijd-middeleeuwen (bron: gemeente Loon op Zand)

Cultuurhistorie

Het projectgebied is niet in een cultuurhistorisch- of archeologisch landschap gelegen. Daarnaast zijn geen historische elementen in of nabij het projectgebied aanwezig. In de omgeving aanwezige landschappelijke waarden en historische (lijn)elementen blijven behouden worden niet aangetast. Er zal op een acceptabele manier rekening gehouden worden met omliggende provinciale cultuurhistorische waarden.

Conclusie

Vanuit het aspect cultuurhistorie en archeologie zijn er geen negatieve effecten.

3.10 Gezondheid

Huidige situatie - gezondheidsbescherming

Een deel van de omgevingsaspecten heeft een gezondheidscomponent, waarbij het in de meeste gevallen gaat om gezondheidsbescherming. Gelet op de gestelde normen zijn er voor geen enkel omgevingsaspect (bijv. bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geluidhinder, geurhinder, omgevingsveiligheid) belemmeringen voor woningbouw op de projectlocatie.

Aanvullend wordt hierna alvast kort ingegaan op de volgende gezondheidsrisico's met oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties:

- Geitenhouderijen;
- Endotoxinen vanwege varkens- of pluimveehouderijen;
- Spuitzones vanwege gewasbeschermingsmiddelen.

Geitenhouderijen

Op basis van verschillende onderzoeken (Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO)) is aangetoond dat er verhoogde gezondheidsrisico's (verhoogde kans op longontsteking) zijn wanneer in de nabijheid (1,5 tot 2 kilometer) van een geitenhouderij wordt gewoond. Dit moet in overweging worden genomen in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Er bevindt zich een geitenhouderij op 2 kilometer afstand van het plangebied. Op het adres Dreefseweg 24 is er sprake van een geitenhouderij. De afstand tot de locatie is circa 1,4 kilometer en valt hiermee binnen een straal van 2 kilometer. Uit diverse studies blijkt dat in de omgeving van geitenhouderijen sprake kan zijn om verhoogde gezondheidsrisico's. Tot een afstand van 2 kilometer kunnen negatieve gezondheidseffecten optreden.

Bij de beoordeling van de potentiële gezondheidseffecten spelen onder andere de optredende concentraties fijn stof een rol. De bijdrage van geitenhouderijen aan de concentraties fijn stof zijn over het algemeen relatief laag, zeker in vergelijking tot bijvoorbeeld pluimveehouderijen. Er zijn vuistregels beschikbaar om te beoordelen of een veehouderij 'in betekende mate' bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen (Handreiking fijn stof en veehouderijen). Ter illustratie: bij een fijn stof emissie van 581.000 gram per jaar draagt een veehouderij op 100 meter afstand mogelijk 'in betekende mate' bij aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Voor de veehouderij aan de Dreefseweg is sprake van een emissie van 38.610 gram per jaar en de afstand tot het plangebied bedraagt minimaal 1,4 kilometer. De bijdrage van de veehouderij aan de concentraties fijn stof binnen het plangebied zal verwaarloosbaar zijn. Datzelfde geldt waarschijnlijk voor de endotoxinewaarde. Gezien de bedrijfssituatie en de minimale afstand zal deze binnen het plangebied onder de advieswaarde van 30 EU/m³ liggen. Dit aspect vormt derhalve geen belemmeringen voor de planvorming.

Endotoxinen vanwege varkens- of pluimveehouderijen

Op basis van de notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxinen toetsingskader 1.0 van Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) kan worden beoordeeld of er sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Dit is met name het geval bij omschakeling naar, nieuwvestiging of uitbreiding van dergelijke bedrijven. Voor de omgekeerde werking (realisatie van een kwetsbaar object zoals een woning in de omgeving van een dergelijke veehouderij) kan gebruik worden gemaakt van de afstandsbepaling uit het toetsingskader. Op basis daarvan kan worden bepaald of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot endotoxinen. De Omgevingsdienst adviseert om bij een situatie waarbij binnen een afstand van 250 meter van het te realiseren kwetsbare object een veehouderij is gelegen, de genoemde afstandsbepaling toe te passen. Als hieruit blijkt dat niet kan worden voldaan aan de afstand, dan adviseert de Omgevingsdienst negatief te besluiten op de ontwikkeling. Binnen 250 meter van het projectgebied komen geen varkens- of pluimveehouderijen voor. Voor dit project is er dan ook geen gezondheidsrisico gelet op endotoxinen.

Spuitzones vanwege gewasbeschermingsmiddelen

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Als gevolg van die afweging kan het nodig zijn om een spuitvrije zone aan te houden tussen gevoelige functies zoals woningen en percelen waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies wordt een afstand van 50 meter of meer, gemeten vanaf woonpercelen tot aan agrarische percelen waar gewasbeschermingsmiddelen toegepast (kunnen) worden, als aanvaardbaar gezien.

Voor de beoogde ontwikkeling, binnen het bestaand stedelijk gebied van Kaatsheuvel waarbij de afstand tot agrarische percelen ruimschoots 50 meter bedraagt, zijn er geen toenemende gezondheidsrisico's gelet op spuitzones. Ook worden de gebruiksmogelijkheden van agrarische gronden gelet op spuitzones niet (onevenredig) beperkt.

Planvoornemen - gezondheidsbevordering

Bij de afweging van de gezondheidsgevolgen kunnen ook gezondheidsbevorderende aspecten een rol spelen zoals bijvoorbeeld een groene leefomgeving, ruimte voor beweging, beschikbaarheid en toegankelijkheid van voorzieningen en sociale cohesie. De omvang van de projectlocatie en aard van het project zijn niet dusdanig dat het project breed bijdraagt aan gezondheidsbevordering. Toch kunnen een aantal aspecten ten aanzien van de ontwikkeling hieraan worden gerelateerd, te weten investering in een groene leefomgeving en de sociaalmaatschappelijke impact.

Met de oriëntatie van de bebouwing wordt de sociale cohesie tussen de bewoners van het plan en de wijk vergroot. Zowel de appartementen als de grondgebonden woningen hebben zicht op de openbare ruimte, hetgeen een positieve invloed heeft op de sociale veiligheid. Alle appartementen zijn levensloopbestendig. Het gebouw wordt voorzien van een liftinstallatie, waardoor de appartementen voor een ieder toegankelijk zijn. Bij de indeling van de appartementen kan er rekening gehouden worden met rolstoel- dan wel rollatortoegankelijkheid. Daarnaast kan er in de bad- en slaapkamer tevens rekening gehouden worden met voldoende draaicirkels, waardoor mensen langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen.

Met de beoogde ontwikkeling worden groenvoorzieningen toegevoegd, waarbij ook de aanleg van waterbergende voorzieningen voorzien is. Het aanzicht van de ontwikkeling wordt hiermee verbeterd en het heeft een positieve invloed op de aspecten biodiversiteit en klimaatbestendigheid. De directe nabijheid van het park draagt daarnaast bij aan de gezondheid van bewoners, door de diverse beweegmogelijkheden.

3.11 Duurzaamheid

Planvoornemen - effectbeoordeling

Energieconcept

De woningen zullen voldoen aan de geldende EPC-eisen en niet voorzien worden van een gasaansluiting. Alle woningen worden energiebewust uitgevoerd door toepassing van een uitstekende thermische schil, warmtepompen met lage temperatuur verwarming, een gebalanceerd ventilatiesysteem met WTW en voldoende zonnepanelen. In het stedenbouwkundig plan is daarnaast voldoende ruimte voor groen. Een versterking van groen levert een bijdrage aan het tegengaan van hittestress. Verder wordt binnen het plangebied maximaal ingezet op een duurzame, klimaatadaptieve en gezonde woon- en leefomgeving.

Klimaatbestendig

Gezien het grote oppervlak aan groen krijgt veel water al direct de mogelijkheid te infiltreren in de bodem. Op de platte daken wordt daarnaast sedumbepanting toegepast. Dit zorgt dat de waterstroom vertraagd wordt, omdat het water vasthoudt. Daarnaast heeft het een verkoelend karakter, waardoor het hittestress helpt tegen te gaan. Het water dat op maaiveldniveau terecht komt, zal de grond in lopen door eventuele toepassing van wadi's en halfopen verharding. Alle parkeervakken in het plangebied worden uitgevoerd als grastegels. In het noordelijk deelgebied wordt indien nodig een wadi aangelegd waar het hemelwater in wordt opgevangen en vervolgens kan infiltreren. In dit deelgebied worden indien nodig wadi's aangelegd. Daarmee zijn ruim voldoende maatregelen genomen om het hemelwater op een juiste manier te kunnen opvangen en verwerken.

Biodiversiteit

De vergroening van de openbare ruimte en de privétuinen bieden uitstekende mogelijkheden voor het creëren van meer biodiversiteit in de stedelijke omgeving (stadsnatuur). Er wordt daarom ingezet op zoveel mogelijk inheemse en gevarieerde beplantingen, zowel in de toepassing van bomen als ook struiken en vaste planten. Het groen komt ten gunste van het leefcomfort van bewoners en gebruikers. Deze beplantingen bieden schuil-, voeder- en voortplantingsmogelijkheden voor



insecten, vogels en andere kleine zoogdieren. Deze gevarieerde beplanting biedt tegelijkertijd een aantrekkelijke woon-, leef- en speelomgeving door alle seizoenen heen, met een hoge gebruiks- en belevingswaarde. Op het gebied van fauna wordt verder in het ontwerp aandacht besteed door het toepassen van vogel- en vleermuiskasten in de nieuw te realiseren woningen. Voor insecten worden in het ontwerp op diverse plekken bijenstenen toegevoegd en wordt door de toevoeging van inheems bloemzaadmengsel tevens gekeken naar insectvriendelijke beplanting.

Duurzaamheid

Een duurzame openbare ruimte is een openbare ruimte die aansluit bij de behoeften van de bewoners en gebruikers. Voor het projectgebied betekent dit dat het ruimtelijke en functionele concept doelgericht en consequent is uitgewerkt binnen een duidelijke visie. Helder keuzes op het gebied van verkeer, beleving en gebruik van het groen, toegankelijkheid en veiligheid waarborgen een duurzame ruimtelijke kwaliteit en functionaliteit van de openbare ruimte en de leefomgeving. Bij de inrichting van de buitenruimte wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen, zoals gebakken klinkers. Die zijn minder gevoelig voor vervuiling en verouderen mooi. Milieubelastende materialen worden zoveel mogelijk voorkomen of beperkt.

Gezond en prettig leefklimaat

Wonen in een groene omgeving draagt bij aan de gezondheid van bewoners. Mensen hebben minder vaak gezondheidsklachten, minder stress wordt ervaren en bewoners voelen zich in een groene wijk minder eenzaam en ervaren minder vaak een tekort aan sociale steun. Belangrijk uitgangspunt in het ontwerp van de woningen is daarom de verbinding met het naastgelegen park. Dit bevordert bovendien de sociale cohesie. In het noordelijk deelgebied zorgt de positionering en variatie tussen balkons en loggia's bij de woningen voor een goede balans tussen uitzicht en privacy en richten zich door hun vormgeving op de interactie van het 'Wonen aan het park'. In deelgebied zuid staat het versterken van de beleving van het 'Wonen in het park' centraal. De beleving van het huidige park zal doorgezet worden in de groenzone, waarbij bestaande bomen geïntegreerd worden in het nieuwe plan. De woningen richten zich maximaal op de groenzone en het Kennedyplein. De architectuur is ingezet om deze beleving te versterken. Zo hebben alle woningen een leefruimte grenzend aan het park. Openslaande deuren zorgen voor interactie tussen deze leefruimte en het park. Door het toevoegen van houten pergola's en terugliggende entrees wordt een prettige overgang tussen het publieke park en de privé woning gecreëerd. Zo wordt het groene gebied naar binnen getrokken, maar omkaderen ze tevens ook het privégebied. Franse balkons geven op de verdiepingen een open beleving van wonen in het park.

Toekomstwaarde

Met deze uitgangspunten past de planontwikkeling bij de opgave die in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is geduid, namelijk het waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving. Dit heeft zich ook vertaald in de Omgevingsvisie Loon op Zand 2040 waar naast het bouwen van woningen ook het verbeteren van verbindingen tussen wijken, het bevorderen van de gezondheid van de inwoners en het inrichten van de openbare ruimte voor ontmoeten en bewegen centraal staat. Kortom, een toekomstbestendig Loon op Zand. Dit alles komt samen in onderhavig plan. Door het wegnemen van de huidige gasverbruikende functies wordt de CO2 uitstoot daarnaast in de toekomst verkleind wat past bij de actuele klimaatdoelstellingen.

3.12 Aanlegwerkzaamheden

Voor de sloop- en aanlegwerkzaamheden van de beoogde ontwikkelingen kunnen tijdens de werkzaamheden milieueffecten optreden. Daarbij gaat het met name om geluidhinder, trillingen en verkeer gerelateerde effecten. Zo nodig worden maatregelen getroffen om overlast voor de directe omgeving zoveel mogelijk te beperken. Dit dient bij het uitwerken van de aanpak en fasering van de uitvoeringswerkzaamheden nader te worden geconcretiseerd. Gezien de tijdelijkheid van de werkzaamheden en de locatie, aard en omvang van het plan kunnen belangrijke negatieve milieueffecten uitgesloten worden.



4. CONCLUSIE

Uit de informatie in deze m.e.r.-beoordeling blijkt dat het projectgebied niet is gelegen in kwetsbaar gebied en/of gebied met een beschermde status. Verder leiden de aard en omvang van het project niet tot aanzienlijke milieueffecten. Voor de ontwikkeling zijn geen mitigerende maatregelen bekend. Het doorlopen van een volledige mer-procedure is niet noodzakelijk.