

ONTWERP

BESTEMMINGSPLAN LEOHENDRIK





BESTEMMINGSPLAN LEOHENDRIK GEMEENTE LOON OP ZAND

Planstatus

Datum

Plan identificatie

Auteur(s)

Ontwerp

29 - 11 - 2023

NL.IMRO.0809.BPLeoHendrik-ON01

Zoe Zeegers



Ordito b.v.

Postbus 94

5126 ZH

Gilze

E info@ordito.nl

T 0161 801 022

I www.ordito.nl

KVK 54811554



TOELICHTING



1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Bij het plan behorende stukken	5
1.5	Leeswijzer	5
2.	Bestaande situatie	6
2.1	Historie en ruimtelijke kenmerken	6
2.2	Plangebied	7
3.	Toekomstige situatie	9
3.1	Planbeschrijving	9
3.2	Parkeren en verkeer	11
4.	Beleidskader	13
4.1	Rijksbeleid	13
4.2	Provinciaal en regionaal beleid	15
4.3	Gemeentelijk beleid	18
5.	Randvoorwaarden	20
5.1	Archeologie	20
5.2	Bedrijven en milieuzonering	21
5.3	Bodemkwaliteit	23
5.4	Cultuurhistorie	23
5.5	Externe veiligheid	25
5.6	Flora en fauna	26
5.7	Geluid	29
5.8	Geur en gezondheid	30
5.9	Kabels en leidingen	32
5.10	Luchtkwaliteit	33
5.11	Mer-beoordeling	34
5.12	Water	35
6.	Juridische aspecten	38
6.1	Verbeelding	38
6.2	Planregels	38
6.3	Toelichting op de bestemmingen	39
7.	Uitvoerbaarheid	40
7.1	Economische uitvoerbaarheid	40
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40

Bijlagen

Bijlage 1: Bezonningsstudie
 Bijlage 2: Archeologisch bureauonderzoek
 Bijlage 3: Quicksan Wet natuurbescherming
 Bijlage 4: Stikstofberekening
 Bijlage 5: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
 Bijlage 6: Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.
 Bijlage 7: Verslaglegging klankbordgroep
 Bijlage 8: Verslag inspraak
 Bijlage 9: Verslag vooroverleg

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is de wens om de locatie Leo XIII-sstraat 2 – 28 (even) en Prins Hendrikstraat 1- 7 (oneven) te Kaatsheuvel in de gemeente Loon op Zand te herontwikkelen. Beoogd wordt om de bestaande 18 twee-onder-een-kapwoningen te slopen, waarna de nieuwbouw van 10 grondgebonden eengezinswoningen en 14 appartementen mogelijk is.

Ter plaatse vigeert de beheersverordening “Woongebieden Kaatsheuvel” van de gemeente Loon op Zand. De bestaande woningen zijn bestemd als ‘Wonen’ met de nadere aanduiding ‘twee-aaneen’. Het realiseren van meer woningen, ander woningtypen en een gewijzigde verkaveling past niet in de beheersverordening.

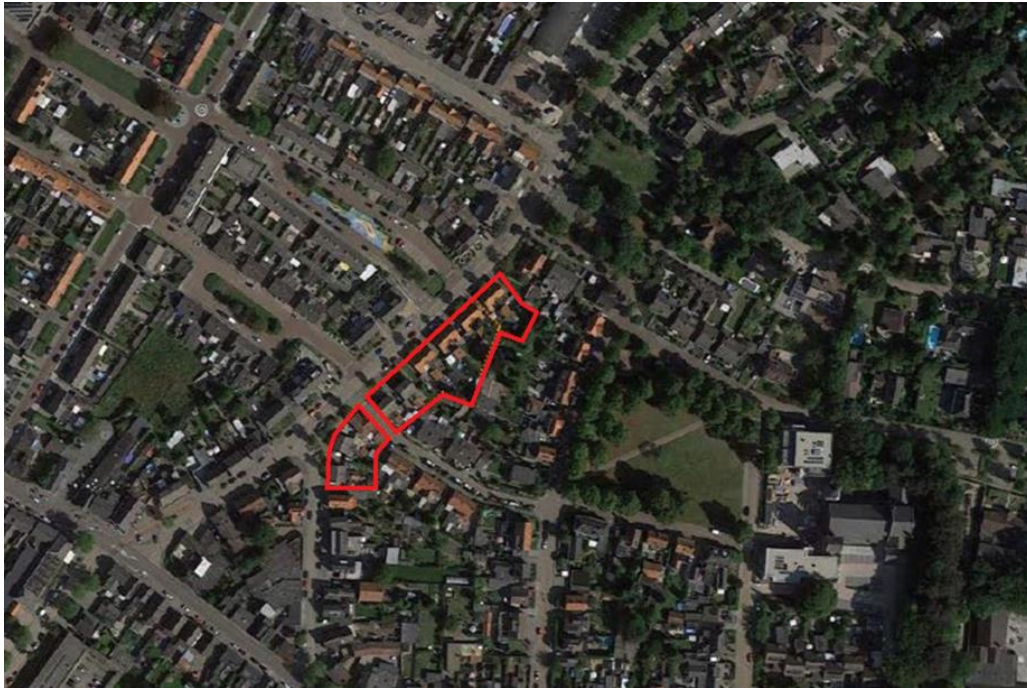
Om het beoogde bouwplan mogelijk te maken, dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Middels voorliggend bestemmingsplan wordt de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het oosten van de kern Kaatsheuvel in de gemeente Loon op Zand, aan de Leo XIII-sstraat en de Prins Hendrikstraat. De gemeente Loon op Zand is gelegen in het groene hart van de provincie Noord-Brabant, tussen de twee stedelijke gebieden Tilburg en Waalwijk. Aan de oostzijde van Kaatsheuvel bevindt zich de N261; de verbindingsweg tussen de twee stedelijke gebieden. Met daarachter het Nationaal Park De Loonse en Drunense Duinen. Dit is tevens een Natura 2000-gebied.

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Loon op Zand, sectie M, nummers 1095, 1256, 1410, 1415, 1416 en 1556 en heeft een totale oppervlakte van 3.483 m².

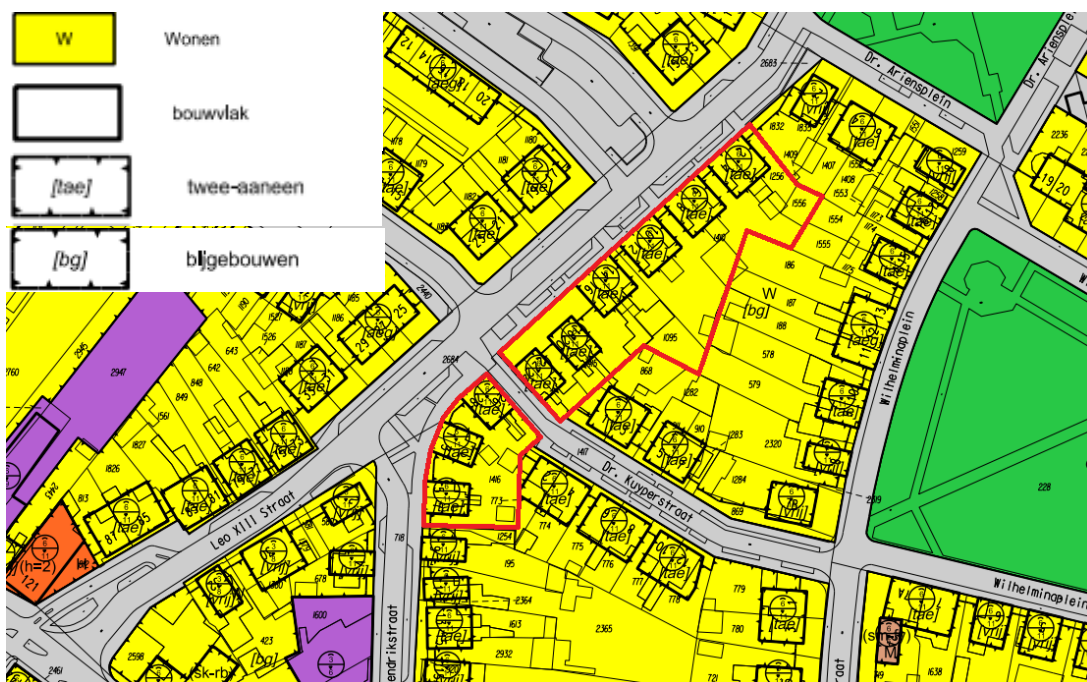
De begrenzing van het plangebied van het voorliggend bestemmingsplan wordt gevormd door het trottoir van de Leo XIII-Straat en de Prins Hendrikstraat aan de (noord)westzijde. Aan de noordzijde door de achtertuinen van de woningen langs het Doctor Ariensplein. De oostzijde wordt gevormd door de percelen van de woningen aan de Doctor Kuypersstraat en het Wilhelminaplein en de zuidzijde door de percelen van de woningen aan de Prins Hendrikstraat.



Liggig plangebied (plangebied rood omlijnd)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is de beheersverordening 'Woongebieden Kaatsheuvel' van toepassing, vastgesteld op 20 september 2012. Daarnaast vigeert ter plaatse de 'Parapluherziening Loon op Zand 2019, wonen', vastgesteld op 28 maart 2019.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan (plangebied rood omlijnd)

Woongebieden Kaatsheuvel

Op grond van de beheersverordening kent het plangebied de enkelbestemming 'Wonen' met een bouwvlak strak om de hoofdgebouwen heen, de bouwaanduiding 'twee-aaneen' en de maatvoeringsaanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte: 6 en 11 meter'.

Het achtererf kent de aanduiding 'bijgebouwen'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, aan-huis-gebonden beroepen, tuinen, erven en verhardingen en parkeervoorzieningen ten dienste van de bestemming.

Ter plaatse mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden opgericht, waarbij geldt dat hoofdgebouwen gebouwd dienen te worden overeenkomstig de aanduiding (twee-aaneen in onderhavig geval). Binnen het bouwvlak zijn gebouwen en daarbij behorende bouwwerken toegestaan. De goot- en bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal de hoogtes die ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' zijn aangegeven. Het hoofdgebouw dient daarbij voorzien te zijn van een kap, waarbij de dakhelling niet meer mag bedragen dan 65°. De afstand van een blok met aaneengebouwde woningen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3 m.

Bij een woning mogen bijgebouwen en overkappingen worden gerealiseerd. Hiervoor geldt dat bijgebouwen en overkapping zowel binnen het bouwvlak als ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen worden gerealiseerd, uitsluitend 2 meter achter de voorgevellijn. Afhankelijk of het bijgebouw aangebouwd of vrijstaand is, varieert de maximale respectievelijke goot- en bouwhoogte tussen de 3 en 4,5 meter. De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen ter plaatse de aanduiding 'bijgebouwen' mag:

1. voor bouwpercelen die niet groter zijn dan 750 m² niet meer bedragen dan 75 m²;
2. voor bouwpercelen die groter zijn dan 750 m² en niet groter zijn dan 1.000 m² niet meer bedragen dan 100 m²;
3. voor bouwpercelen die groter zijn dan 1.000 m² en niet groter zijn dan 1.500 m² niet meer bedragen dan 150 m²;
4. voor bouwpercelen die groter zijn dan 1.500 m² niet meer bedragen dan 200 m².

Parapluherziening Loon op Zand 2019, wonen

Gezien de recente ontwikkelingen in de jurisprudentie op het vlak van bewoning door meer dan één huishouden werd het raadzaam geacht het aantal woningen en de begrippen 'wonen' en 'huishouden' nader te definiëren in ruimtelijke plannen. In de begripsbepalingen ontbraken de begrippen 'wonen' en 'huishouden' en een regeling voor het aantal woningen. Door dit in alle geldende ruimtelijke plannen eenduidig op te nemen wordt de bedoeling op dit punt nader verduidelijkt. Daarnaast mogen recreatieverblijven uitsluitend recreatief gebruikt worden en is permanente bewoning niet toegestaan. In de praktijk blijkt permanente bewoning wel voor te komen. Het is niet wenselijk het strijdige gebruik ten aanzien van bewoning te legaliseren. Door de huidige begrippen in de diverse ruimtelijke plannen zou er onduidelijkheid kunnen ontstaan over het begrip permanente bewoning of bewoning. Derhalve zijn enkele begrippen toegevoegd om die onduidelijkheid in de toekomst te voorkomen.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Verbeelding:
Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de regels opgenomen juridische regeling.
- Regels:
In de regels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstallen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat binnen die bestemming mogelijk en/of toegestaan is.
- Toelichting:
In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van eventuele uitgevoerde onderzoeken opgenomen.

1.5 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit verschillende hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied, waarna in hoofdstuk 3 de beoogde toekomstige situatie wordt weergegeven. Een beschrijving van het relevante beleidskader op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau staat in hoofdstuk 4. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de (milieukundige) randvoorwaarden en onderzoeken aan de orde. De juridische opzet van het plan staat in hoofdstuk 6. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid worden in hoofdstuk 7 beschreven.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Historie en ruimtelijke kenmerken

Een kleine duizend jaar geleden behoorde het buurtschap Kaatsheuvel tot de heerlijkheid Venloen, de oude naam van gemeente Loon op Zand. Kaatsheuvel behoort samen met de kerkdorpen Loon op Zand en De Moer tot de gemeente Loon op Zand. Gelegen op een centraal kruispunt van handelswegen tussen de provincie Holland en Brabant, groeide de kernen van de gemeente. In de 13e eeuw groeide de exploitatie van de moergronden en turfgronden, dit was van groot economisch belang voor de inwoners. De kern Kaatsheuvel heeft zich ontwikkeld uit een buurtschap en wordt onder de naam 'Ketshovel' voor het eerst genoemd aan het begin van de 16e eeuw.

De eerste bebouwing bevond zich aan de noordzijde van het huidige dorp, aan de Hoofdstraat en deels aan de Gasthuisstraat. Aanvankelijk was turfwinning de grootste bron van werkgelegenheid. De economische groei resulteerde in de aanleg van een vaart die de gemeente Loon op Zand verbond met 's-Hertogenbosch. De kern Kaatsheuvel groeide hierdoor in omvang en aantal inwoners. Met de komst van de eerste kerk in Kaatsheuvel, omstreeks de 18e eeuw, volgde een verdere expansie van de omvang van de kern, voornamelijk gesitueerd in het huidige centrum en in het westen. Met de komst van de St. Jozefkerk in 1936 groeide ook het oostelijk deel van Kaatsheuvel. In het oostelijk deel van Kaatsheuvel zijn verschillende buurten ontstaan. De planmatige groei van Kaatsheuvel zette zich voort tot omstreeks het jaar 2000. Met de herontwikkeling van het centrumgebied en woningbouw op verschillende herontwikkelingsplekken in de kern werden er de afgelopen jaren weer volop nieuwe woningen in Kaatsheuvel gerealiseerd.

Van oudsher is de Leo XIII-straat onderdeel van het lint Vossenbergsche Vaart aan de zuidoostzijde van Kaatsheuvel. Dit lange lint liep vanuit het centrumgebied in zuidoostelijke richting waar het ter plaatse van het plangebied een bocht maakte om in noordoostelijke richting te lopen naar het knooppunt met de straatweg van Tilburg naar Waalwijk, op de grens met het grondgebied van Sprang-Capelle.

Ter plaatse van het plangebied takte een lintstructuur (de huidige Prins Hendrikstraat) aan die van noord naar zuid, richting het buurtschap Efteling. De aantakking van het lint gebeurde aan de noordzijde van de bocht van het lint Vossenbergsche Vaart. Direct grenzend aan dit knooppunt (aan de zuidzijde) lag bebouwing. Voor passanten vanuit het centrum van Kaatsheuvel naar het zuidelijke lint lag het knooppunt ongunstig. Om 'de bocht' te vermijden was al vroeg een zandpad aangelegd tussen het lint Vossenbergsche Vaart en het zuidelijke lint richting buurtschap Efteling.

Na het doortrekken van de Vossenbergsche Vaart naar de weg van Tilburg naar Waalwijk, in het verlengde van het voormalige zandpad, werd deze weg belangrijker. Voor de Tweede Wereldoorlog werden aan de Vossenbergsche Vaart (huidige Gasthuisstraat en Leo XIII-straat) en de Van Heeswijkstraat (de verlengde straat) bebouwing gerealiseerd. Aan de Prins Hendrikstraat werd de bebouwing in de jaren '50 van de vorige eeuw geïntensiveerd.

2.2 Plangebied

Het plangebied betreft de percelen Leo XIII-straat 2 – 28 (even) en Prins Hendrikstraat 1 – 7 (oneven) te Kaatsheuvel in de gemeente Loon op Zand. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Loon op Zand, sectie M, nummers 1095, 1256, 1410, 1415, 1416 en 1556 en heeft een totale oppervlakte van 3.483 m².

In het plangebied zijn 18 twee-onder-een-kapwoningen aanwezig, bestaande uit twee bouwlaag plus kap. De woningen kennen een goothoogte van circa 5 á 6 en een bouwhoogte van circa 8 meter.



Aanzicht plangebied vanaf de Leo XIII-straat



Aanzicht plangebied vanaf de hoek Leo XIII-straat - Prins Hendrikstraat



Bovenaanzicht bestaande situatie

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Planbeschrijving

Beoogd wordt om de bestaande woningen te slopen, waarna nieuwbouw mogelijk is. De bestaande woningen hebben te veel technische beperkingen om ze aan te kunnen passen aan de wensen en eisen van nu en in de toekomst.

Voor de mogelijke nieuwbouw is samen met Loods Architecten een stedenbouwkundige opzet opgesteld. De visie omvat 10 grondgebonden eengezinswoningen en 14 appartementen. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) heeft een positief advies gegeven over de stedenbouwkundige opzet.



Bovenaanzicht toekomstige situatie

De 10 grondgebonden eengezinswoningen betreffen rijwoningen, verdeeld over twee woonblokken met ieder vijf woningen. De woningen zullen bestaan uit twee bouwlagen met kap en een bijbehorende goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 11 meter. De 14 appartement worden beoogd aan de noordoostzijde van het plangebied. De appartementen worden, om te zorgen voor een betere overgang naar de aangrenzende woningen, deels in twee en deels in drie bouwlagen worden gerealiseerd met bijbehorende maximum bouwhoogtes van respectievelijk 7 en 10 meter.

De woonpercelen worden in het voorliggend bestemmingsplan bestemd als 'Wonen'. Elk woningblok krijgt een eigen bouwvlak met binnen het bouwvlak de bouwaanduiding van het type woning die beoogd worden: de grondgebonden woningen worden aangeduid met de bouwaanduiding 'aaneengebouwd'.

De appartementen worden aangeduid met de aanduiding 'gestapeld'. Bij de grondgebonden woningen wordt daarnaast de aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen op het achtererfgebied. Naast ruimte voor wooneenheden is rondom het appartementencomplex ook ruimte gereserveerd voor de realisatie van groenvoorzieningen, parkeerplaatsen en een erftoegangsweg. Daarnaast krijgt ook de hoek Leo XIII-Straat – Doctor Kuiperstraat een groene invulling.



Vogelvlucht voorzijde



Impressie

Het planvoornemen is in samenwerking met een klankbordgroep vormgegeven. Voor de locatie zijn meerdere bijeenkomsten georganiseerd voor de bewoners/omwonenden. Daarbij is uitgebreid gecommuniceerd tussen de initiatiefnemer en de betrokkenen. Op basis van de bijeenkomsten is het stedenbouwkundige ontwerp een aantal keer aangepast. Dit heeft geleid tot de volgende uitgangspunten voor het uiteindelijke ontwerp:

- Voor de grondgebonden woningen is onderzoek gedaan naar de uitvoering van de gevels. We willen in het nieuwbouwplan zoveel mogelijk het dorpskarakter behouden in de straat door de elementen die in het huidige vastgoed zitten, terug te laten komen. Zo komen de bestaande tuitgevels met schoorstenen terug in de nieuwe kopgevels. Daarnaast krijgen de koppen gevelopeningen die zorgen voor sociale veiligheid aan de Dr. Kuyperstraat. De entrees in de voorgevels zullen duidelijk te herkennen zijn.
- Het aantal parkeerplaatsen aan de straat wordt vermeerderd om te voldoen aan de parkeernorm van de gemeente. Voor de bewoners van het woongebouw is het parkeren gepland aan de achterkant van het gebouw op eigenterrein. Hierdoor zal het aantal auto's geparkeerd aan de straat niet enorm stijgen.
- In het nieuwe plan is het appartementengebouw dichter op het trottoir gezet om meer ruimte te creëren op het achterterrein en de afstand tot de perceelsgrenzen daarachter te vergroten. Daarbij zijn de parkeerplaatsen op het achterterrein dichter op het woongebouw geplaatst. Hierdoor ontstaat er ruimte voor een groene strook die bijdraagt aan de privacy voor de omwonenden. Verder is het woongebouw gedeeltelijk verlaagd. Het gebouw wordt aan de noordoostelijke kant voor een gedeelte twee laags. Om het zicht vanuit de tweede verdiepingsgalerijen naar de omliggende gebieden te beperken zal groene afscheiding worden geplaatst.

Ten behoeve van het planvoornemen is een bezonningsstudie uitgevoerd. Deze is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

3.2 Parkeren en verkeer

Parkeren

Ter waarborging van voldoende parkeervoorzieningen hanteert de gemeente Loon op Zand de nota 'Uitwerking Parkeerbeleid Loon op Zand', zoals het college van burgemeester en wethouders deze op 14 juni 2016 heeft vastgesteld. Op basis van het gemeentelijke parkeerbeleid kent het planvoornemen de volgende parkeerbehoefte:

	Aantal	Norm (incl. bezoek)	Parkeervraag
Appartementen (60 m ²)	14	1,3	18,2
Eengezinswoningen (5,4 m)	10	1,9	19
Totaal	24		37,2

Binnen het plangebied worden 41 parkeerplaatsen gerealiseerd. Parkeren wordt dus volledig opgevangen binnen het plangebied. Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling.

Verkeer

De gevolgen van de beoogde ontwikkeling op het verkeer worden bepaald op basis van de verkeersaantrekkende werking. Bij het in kaart brengen van de verkeersaantrekkende werking van het planvoornemen is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. Voor het planvoornemen dient uitgegaan te worden van de volgende kencijfers:

Functie	Eenheid	Norm
Huur, huis, sociale huur	Woning	4,5 – 5,3 mvt/etmaal
Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	Woning	3,2 – 4,0 mvt/etmaal

In de bestaande situatie zijn er 18 grondgebonden eengezinswoningen aanwezig. Dit betekent dat de verkeersaantrekkende in de huidige situatie minimaal 81 en maximaal 95,4 motorvoertuigen per etmaal bedraagt.

De verkeersgeneratie in de toekomstige situatie neemt toe van minimaal 81 en maximaal 95,4 motorvoertuigen per etmaal naar minimaal 89,8 en maximaal 109 motorvoertuigen per etmaal, dit betekent een toename van minimaal 8,8 en maximaal 13,6 motorvoertuigen per etmaal.

	Aantal	Norm	Verkeersbewegingen
Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	14	3,2 – 4,0 mvt/etmaal	44,8 – 56
Huur, huis, sociale huur	10	4,5 – 5,3 mvt/etmaal	45 – 53
Totaal	24		89,8 – 109

Het autoverkeer wordt afgewikkeld via de Leo XIII straat en Prins Hendrikstraat richting de Gasthuisstraat – Heikant – Europalaan, welke vervolgens het gebied richting omliggende gebiedsontsluitingswegen en de N261 (Midden-Brabantweg) ontsluiten. De omliggende straten hebben voldoende capaciteit om de toename in het aantal verkeersbewegingen te kunnen verwerken. Op basis van deze gegevens kan gesteld worden dat de bestaande infrastructuur in en rond het plangebied voor de beoogde ontwikkeling niet hoeft te worden aangepast.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is geheel opgenomen in deze nieuwe visie.

De Nationale Omgevingsvisie biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan het Rijk inspelen op de grote uitdagingen die voor hen liggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet het Rijk een proces in gang waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt.

Door het nationale karakter van de NOVI en de relatief kleine schaal van onderhavig plan, heeft het voornemen nauwelijks raakvlak met dit nationale kader. Met onderhavig planvoornemen zijn geen nationale belangen in het geding.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) borgt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen die deel uitmaken van het geldende nationale ruimtelijke beleid. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in provinciaal beleid en gemeentelijke bestemmingsplannen. Dat betekent dat het Barro voor de opgenomen onderwerpen regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequentie voor het plangebied.

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 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. De zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen.

Per 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. Met deze wijziging is de 'nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking' in werking getreden. In de nieuwe Ladder van duurzame verstedelijking zijn de eerste twee treden uit de bestaande Ladder samengevoegd en is de derde trede komen te vervallen.

Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Ladder duurzame verstedelijking, mits er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Een aantal aspecten zijn van belang om te bepalen of en hoe de ladder moet worden toegepast, waaronder de vraag of er sprake is van een stedelijk ontwikkeling en of de stedelijk ontwikkeling 'nieuw' is. Voor woningbouw geldt volgens de overzichtsuitspraak dat 'in beginsel' sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' als per saldo meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor wonen is daarmee de lijn getrokken dat vanaf 12 'nieuwe' woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Toetsing plangebied

Onderhavig bestemmingsplan betreft de sloop van 18 bestaande woningen, waarna ter plaatse 24 nieuwbouwwoningen worden gerealiseerd. Per saldo neemt het aantal woningen met 6 woningen toe. Onderhavige ontwikkeling betreft derhalve geen 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee niet van toepassing op het planvoornemen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt wel ingaan op zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan het planvoornemen.

Kwantitatieve behoefte

De meeste recente prognoses van de Provincie Noord-Brabant (de bevolkings- en woningbouwbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2020) laten zien dat de woningbehoefte hoger is dan eerder was voorzien. Vanwege de bevolkingsgroei en de groei van het aantal huishoudens is uitbreiding van de woningvoorraad nodig. Met dit plan worden 6 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. De toevoeging van woningen bevordert ook de doorstroming binnen de gemeente.

Kwalitatieve behoefte

Het plan bevat grondgebonden woningen en appartementen. Uit het meeste recente kwalitatieve woningbehoefteonderzoek (de bevolkings- en woningbouwbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2020) blijkt dat er behoefte is aan grondgebonden woningen en een groeiende behoefte aan gelijkvloerse woningen (appartementen met lift). Deze woningen zijn geschikt voor de groeiende doelgroep senioren, maar ook voor andere doelgroepen zoals kleine huishoudens en starters.

Daarnaast vallen de woningen in het sociale huursegment. Dit is positief, want de gemeente ziet dat er een grote behoefte is aan betaalbare woningen voor verschillende doelgroepen. Ook sluit dit plan aan bij de door de gemeenteraad ingediende motie 'betaalbare woningen'. De raad heeft de opdracht gegeven om bij ieder plan minimaal 25% sociale huur te bouwen. Daar voldoet dit plan aan. Bovendien is er een landelijke taakstelling, die vertaald wordt in regionale Woondeals, om meer sociale huurwoningen te realiseren. Met dit plan wordt een bijdrage geleverd aan die taakstelling.

Conclusie

Uit de bovenstaande toetsing blijkt dat het planvoornemen past binnen het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal en regionaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultuur, erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend hierop heeft de provincie alvast een provinciale omgevingsvisie gemaakt. Volgens de laatste informatie treedt de nieuwe Omgevingswet in 2022 in werking.

In december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De Omgevingsvisie geeft antwoord op de vraag hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien en waar Noord-Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijndoelen te halen. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De visie bestaat uit een basisopgave en vier hoofdpogaven voor de middellange en lange termijn. De basisopgave is werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. De vier hoofdpogaven komen voort vanuit de basisopgaven.

Het gaat om de volgende hoofdpogaven:

- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een klimaatproof Brabant
- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie

Om de doelen voortkomend uit de hoofdpogaven te bereiken zet de provincie Noord-Brabant in op een samenhangende ruimtelijke koers.

De beleidsmatige uitgangspunten van de visie zijn, voor de aspecten waarop het provinciaal belang in geding is, uitgewerkt in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is de vervanger van verschillende provinciale verordeningen, waaronder ook de Verordening ruimte. De Omgevingsverordening is op 25 oktober 2019 vastgesteld als eerste stap voordat de Omgevingswet in werking treedt.

De Interim Omgevingsverordening bestaat uit de samenvoeging van bestaande regels uit verschillende verordeningen.

De verordening is één van de uitvoeringsinstrumenten van de provincie om haar doelen te realiseren. In de Omgevingsverordening vertaalt de provincie kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Het plangebied valt volgens de Interim Omgevingsverordening binnen de onderstaande gebieden.

Vervolgens zijn de voor het plangebied eventueel relevante gebieden nader uitgewerkt:

- **Diep grondwaterlichaam**
(Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen);
- **Geen attentiezone waterhuishouding**
(Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen);
- **Verbod uitbreiding veehouderij**
(rechtstreeks werkende regels: landbouw);
- **Stalderingsgebied**
(rechtstreeks werkende regels: landbouw);
- **Bescherming Natura 2000**
(rechtstreeks werkende regels: landbouw);
- **Stedelijk gebied**
(Rechtstreeks werkende regels: landbouw & Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed);
- **Concentratiegebied**
(Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed);
- **Norm wateroverlast Stedelijk gebied**
(Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en –berging);
- **Normen wateroverlast**
(Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en –berging).

Stedelijk gebied (art. 3.42)

Voor het onderwerp duurzame stedelijke ontwikkeling zijn instructieregels voor gemeenten opgenomen. Hierin is opgenomen dat een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen binnen Stedelijk gebied een onderbouwing bevat dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en het een duurzame stedelijke ontwikkeling is. Het plangebied behoort bij de regio Midden-Brabant. Binnen deze regio wordt voornamelijk gestuurd op woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied en bestaand (leegstaand of leegkomend) vastgoed. Het planvoornemen sluit hierbij aan. Daarnaast betreft het planvoornemen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Dit is nader onderbouwd in de paragraaf 4.1 ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’.

Concentratiegebied (art. 5.18)

Gedeputeerde Staten stellen in overleg met de regio's ten minste eens per bestuursperiode relevante prognoses en analyses op, zoals in ieder geval een bevolkings- en woningbehoefteprognose, een prognose voor de ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen en een trendanalyse van de mobiliteitsontwikkeling, die richting gevend zijn voor de gezamenlijk te maken afspraken. Deze prognoses en analyses houden rekening met het principe van concentratie van verstedelijking.

Uit de overleggen in de regio Midden-Brabant blijkt dat de woningbehoefte (met name binnen bestaand stedelijk gebied) groot is en de komende jaren blijft deze behoefte aanwezig. Het planvoornemen sluit hiermee aan op de behoefte zoals staat beschreven in de prognoses van de regio Midden-Brabant.

Overige gebieden

De overige instructieregels en/of rechtstreeks werkende regels behorende bij de gebieden waar het plangebied onder valt zijn niet direct van toepassing op het plangebied en/of voornemen.

Naast de bovengenoemde artikelen dient het bestemmingsplan te voldoen aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies. Ofwel, het gestelde in artikel 3.5 t/m 3.8 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- a) Zorgvuldig ruimtegebruik;
- b) De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering;
- c) Meerwaardecreatie.

Het planvoornemen betreft een toedeling van functies binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing (bestaand stedelijk gebied), waardoor sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. De lagenbenadering betreft zaken welke in hoofdstuk 5 nader worden uitgewerkt, zoals archeologie, bodem en flora en fauna. Met het planvoornemen wordt hier zodoende in voldoende mate rekening mee gehouden. De meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in het gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het planvoornemen voorziet, door middel van het verkleinen van het woningtekort, in een combinatie van opgaven, waardoor er meerwaarde ontstaat.

Woondeal SRBT-Regio

In het eerste kwartaal van 2022 heeft het Rijk de Nationale Woon- en Bouwagenda uitgebracht, met als kerndoelen: beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit. Hierin stelt het Rijk dat er regionale woondeals moeten komen. In het voorjaar van 2022 heeft het Rijk aan de provincies gevraagd een Woonbod op te stellen om tot provinciale woningbouwafspraken te komen, die vertaald worden in regionale woondeals. Alle provincies hebben in het Woonbod het aantal te realiseren woningen in de periode tot en met 2030 aangegeven en de bijbehorende randvoorwaarden. Zo ook de provincie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft met de minister een handtekening gezet onder een totaal van 130.600 woningen in de periode t/m 2030. Hiervan moeten ruim 39.000 (netto) woningen worden gerealiseerd in de SRBT-regio (Stedelijke regio Breda – Tilburg). Deze opgave is gebaseerd op de taakstelling van het Rijk, waarbij een uitsplitsing is gemaakt op basis van de (provinciale) bevolkingsprognose

Elke gemeente neemt een aandeel van de regionale opgave van ruim 39.000 (netto) c.q. 43.000 (bruto/excl. sloop). Voor de gemeente Loon op Zand is de netto minimale opgave t/m 2026 vastgelegd op 659 woningen.

Het planvoornemen sluit hierbij aan. De toevoeging van 6 woningen voorziet in de regionale woningbouwbehoefte.

Conclusie

Uit de bovenstaande toetsing blijkt dat het planvoornemen past binnen het provinciale en regionaal beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Loon op Zand 2030 – 1^e herziening

De Structuurvisie Loon op Zand 2030 – 1^e herziening is door de gemeenteraad vastgesteld op 8 maart 2019. Uitgangspunt voor de ruimtelijke koers voor de komende jaren is het behouden en waar mogelijk versterken van de bestaande kwaliteiten en het op adequate wijze inspelen op trends en ontwikkelingen. De belangrijkste ambities van de gemeente zijn gericht op het:

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

Binnen de structuurvisie heeft de gemeente speciale aandacht voor woningbouw. Daarbij legt de gemeente het accent op vernieuwing van binnenuit, op inbreiding in plaats van uitbreiding. De gemeente sluit zich aan bij de Ladder voor duurzame verstedelijking die is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Ladder is reeds toegelicht in paragraaf 4.1. Voor onderhavige ontwikkeling hoeft de Ladder voor duurzame verstedelijking niet doorlopen te worden.

De gemeente Loon op Zand stelt twee ambities in het kader van wonen binnen de structuurvisie:

- Behoud van een dynamische samenleving;
- Zorgvuldig en stapsgewijs.

Om de drie dorpen van Loon op Zand leefbaar te houden is een evenwichtige bevolkingsopbouw van belang. Nieuwe ontwikkelingen zoals woningbouw zijn vooral een middel om dit te bereiken. De samenstelling van de samenleving is leidend in de keuzes die gemaakt worden rondom woningbouwontwikkeling. De bijzondere kwaliteiten die het wonen in de gemeente Loon op Zand aangenaam maken worden hiervoor benut. Een hoge ruimtelijke kwaliteit in bestaand en nieuw stedelijk gebied is daarbij van groot belang.

Zoals in heel Nederland verwacht ook de gemeente Loon op Zand een toenemende vergrijzing waardoor het aantal ouderen relatief toeneemt ten opzichte van jongere generaties. Eén van de belangrijkste doelstellingen binnen de structuurvisie is het behouden van een dynamische samenleving. Om deze doelstelling te behalen is het wenselijk om jonge mensen en jonge gezinnen voor de gemeente (en Kaatsheuvel) te behouden.

Beoogd wordt om de bestaande woningen te slopen, waarna nieuwbouw mogelijk is. De bestaande woningen hebben te veel technische beperkingen om ze aan te kunnen passen aan de wensen en eisen van nu en in de toekomst. Het planvoornemen betreft daarbij een vernieuwing van binnenuit (inbreiding). Daarnaast draagt de toevoeging van 6 sociale huurwoningen in de vorm van grondgebonden eengezinswoningen en appartementen bij aan de doelstelling om zowel jonge mensen en jonge gezinnen te behouden én gelijk te voorzien in voldoende woningen voor ouderen. Concluderend kan gesteld worden dat de voorgestelde ontwikkeling passend is binnen de structuurvisie van de gemeente Loon op Zand.

Woonvisie 2016-2025

Op 14 december 2016 is de woonvisie 'Duurzaam, gevarieerd en betaalbaar wonen in de gemeente Loon op Zand 2016-2025' vastgesteld. De Woonvisie is afgeleid van het regionale woningbouwprogramma van de provincie Noord-Brabant en het regionale samenwerkingsverband Midden-Brabant.

De woonvisie is opgesteld aan de hand van een centrale doelstelling. Het woonbeleid stimuleert een constante bevolkingsomvang en een evenwichtige bevolkingsopbouw als basis voor een zorgzame samenleving met vitale gemeenschappen. Deze zijn erop gericht om dreigende onevenwichtigheden te voorkomen en bestaande onevenwichtigheden te corrigeren. Naast de centrale doelstelling zijn een aantal subdoelstellingen opgesteld:

- Het voorkomen van krimp;
- Inspelen op de toename van het aantal kleine en oudere huishoudens;
- Aantrekken en behouden van starters en gezinnen, met name in Kaatsheuvel;
- Realisatie van goedkope en snel beschikbare huisvesting voor 'bijzondere doelgroepen';
- Inspelen op de hervorming van de langdurige zorg;
- Duurzaam (ver)bouwen.

Kwantitatief betekent dit voor de gemeente dat in de periode 2016-2025 circa, 70% van 770, nieuwe woningen aan de woningvoorraad moeten worden toegevoegd om krimp te voorkomen. Als een middel om de gemeenschappen van Kaatsheuvel, Loon op Zand en De Moer verder te versterken. Onderhavig bestemmingsplan biedt de planologische ruimte voor het realiseren van woningaanbod dat aansluit op de wens van de gemeente.

Het behouden van eigen karakter is één van de hoofddoelen voor de dorpskern Kaatsheuvel. De dorpskern is gegroeid aan en rond bebouwingslinten. Deze zijn kenmerkend voor de dorpskern. Met onderhavig initiatief wordt nieuwe woonbebouwing op een passende manier aan de woonwijk toegevoegd. Verouderde woningbouw wordt vervangen en maakt het mogelijk om een stedenbouwkundige verbetering aan de woonwijk toe te voegen.

Het plan sluit aan op de doelstelling uit de Woonvisie 2016 'Duurzaam, gevarieerd en betaalbaar wonen in de gemeente Loon op Zand', zoals het behouden en aantrekken van starters en gezinnen, het voorkomen van krimp en het inspelen op toename van het aantal kleine en oudere huishoudens.

Conclusie

Uit de bovenstaande toetsing blijkt dat het planvoornemen past binnen het gemeentelijk beleid.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Archeologie

Verdrag van Malta

In 1998 heeft het parlement het Europees Verdrag, inzake de bescherming van het archeologische erfgoed, goedgekeurd. Dit zogeheten Verdrag van Malta voorziet in een beperking van de risico's op aantasting van cultureel erfgoed. Dit kan door het archeologische erfgoed zoveel mogelijk in oorspronkelijke vindplaats te bewaren en door de integratie van archeologie in de ruimtelijke ordening.

Monumentenwet

De implementatie van het Verdrag van Malta is gekomen met het in werking treden van de Wet op de archeologische Monumentenzorg (Wamz) op 1 september 2007. De Wamz is een raamwet die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. Het belangrijkste uitgangspunt is het streven naar behoud van archeologische waarden in de bodem en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is, zodat de archeologische waarde beter conserveert.

Archeologische Waarden- en Verwachtingskaart gemeente Loon op Zand

De onderzoekslocatie ligt volgens de Archeologische Beleidskaart van de gemeente Loon op zand (2017) deels in de zone Beleids categorie 3 (hoge verwachting) en deels in de zone Beleids categorie 4 (middelhoge verwachting). Het uiterste zuidwestelijke deel ligt binnen de zone Beleids categorie 2b (gebied van archeologische waarde).

- Voor de Beleids categorie 2b geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 100 m² en een verstoringsdiepte vanaf 30 centimeter onder maaiveld.
- Voor de Beleids categorie 3 geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 500 m² en een verstoringsdiepte vanaf 50 centimeter onder maaiveld.
- Voor de Beleids categorie 4 geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en een verstoringsdiepte vanaf 50 centimeter onder maaiveld.

De hoogste beleidszone is leidend. De gemeente heeft middels deze kaart aangegeven dat er een archeologische onderzoeksplicht geldt.

Archeologisch onderzoek

De diepte van de toekomstige bodemverstoring is op dit moment onbekend, maar uitgaande van de aanleg van bouwputten voor de voorgenomen nieuwbouw zal de bodem waarschijnlijk tot in het archeologische niveau worden verstoord. Er wordt vooralsnog uitgegaan van een standaard funderingsdiepte zonder onderkeldering en met een bodemverstoring van ten minste 0,8 - 1,0 meter beneden maaiveld. De geplande werkzaamheden overschrijden de drempelwaardes die bij de archeologische verwachting horen. Door Aeres Milieu B.V. is derhalve een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Het archeologisch onderzoek is opgenomen als bijlage bij de toelichting.

Het doel van het archeologisch bureauonderzoek is het opstellen van een gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel voor de locatie. Dit verwachtingsmodel wordt op basis van historische kaarten en bekende landschappelijke en archeologische gegevens gevormd. Uit het gespecificeerde archeologische verwachtingsmodel komt naar voren dat voor het plangebied een middelhoge verwachting geldt voor vuursteenvindplaatsen uit de periode laat-paleolithicum tot en met het mesolithicum. Er geldt een middelhoge verwachting voor nederzettingsresten uit de periode neolithicum en de bronstijd. Mogelijk zijn resten verstoord als gevolg van turfwinning. Er geldt een lage verwachting voor nederzettingsresten uit de periode ijzertijd tot en met de volle middeleeuwen. Het veenlandschap bestaat uit een nat milieu en vormt geen gunstige plek voor bewoning. Er geldt een middelhoge verwachting voor nederzettingsresten uit de periode late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd, als het gebied in ontginning is gebracht en het plangebied nabij de historische bebouwingszones en de laatmiddeleeuwse Vossenbergsche Vaart ligt.

Conclusie

Op basis van deze gegevens wordt voor het plangebied een vervolgonderzoek geadviseerd in de vorm van een verkennend booronderzoek. Het doel van een verkennend booronderzoek is de intactheid van de bodem en de diepteligging van potentiële archeologische niveau(s) vast te stellen. Gezien de gronden momenteel nog bebouwd zijn, zal dergelijk onderzoek pas na de sloop van de bestaande woningen plaats kunnen vinden. Om de archeologische waarden te beschermen wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

De scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies is noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Op die manier wordt voorkomen dat bij nieuwe ontwikkelingen sprake kan zijn van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies en wordt voldoende zekerheid geboden aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Om te beoordelen of de afstand tussen milieubelastende functies en milieugevoelige functies acceptabel is, wordt aangesloten bij de richtafstanden zoals opgenomen in handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten).

De benodigde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijk gebieden. Het plangebied is aan te merken als 'rustige woonwijk'.

De minimale afstand per categorie is als volgt:

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Plangebied

Op het perceel Prins Hendrikstraat 6 is formeel nog een bedrijfspand aanwezig, waarin bedrijven in milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan. Op 13 oktober 2022 is echter het bestemmingsplan "Prins Hendrikstraat 6" vastgesteld, waarin de bedrijfslocatie herontwikkeling wordt naar 6 starterswoning. Derhalve is toetsing aan de publicatie 'bedrijven en milieuzonering' niet langer relevant ten opzichte van dit perceel. In de nabijheid van het plangebied komen verder de volgende bedrijven voor:

Locatie	Soort bedrijf/inrichting	Milieu-categorie	Richtafstand	Afstand tot dichtstbijzijnde plangebied
Van Heeswijkstraat 1	Hotel	1	10 meter	85 meter
Gasthuisstraat 115	Bakkerij	1	10 meter	110 meter
Gasthuisstraat 121	Cafetaria	1	10 meter	60 meter
Gasthuisstraat 140	Hotel	1	10 meter	140 meter
Gasthuisstraat 154	Slagerij	1	10 meter	90 meter

Gelet op de richtafstanden en de werkelijke afstanden van de aanwezige bedrijven in de omgeving, kan geconcludeerd worden dat de beoogde woningen op voldoende afstand van de nabijgelegen bedrijven zijn gelegen. Daarmee vormt de bedrijvigheid in de nabije omgeving geen belemmering voor het onderhavig planvoornemen. Andersom biedt het planvoornemen voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Conclusie

Op het gebied van bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor het plan.

5.3 Bodemkwaliteit

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een bestemmingswijziging te beoordelen. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting mogelijk is, moet ten minste een verkennend bodemonderzoek verricht worden. Afhankelijk van de conclusie van dit verkennend bodemonderzoek vindt een aanvullend bodemonderzoek plaats.

Onderzoek

In onderhavige situatie heeft het plangebied reeds een woonbestemming. Ervan uitgaande dat de nieuwe woningen binnen de bestaande woonbestemming worden gerealiseerd, is er geen sprake van een bestemmingswijziging. Een bodemonderzoek voor het ruimtelijke plan is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het ruimtelijke plan.

5.4 Cultuurhistorie

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, voornamelijk bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

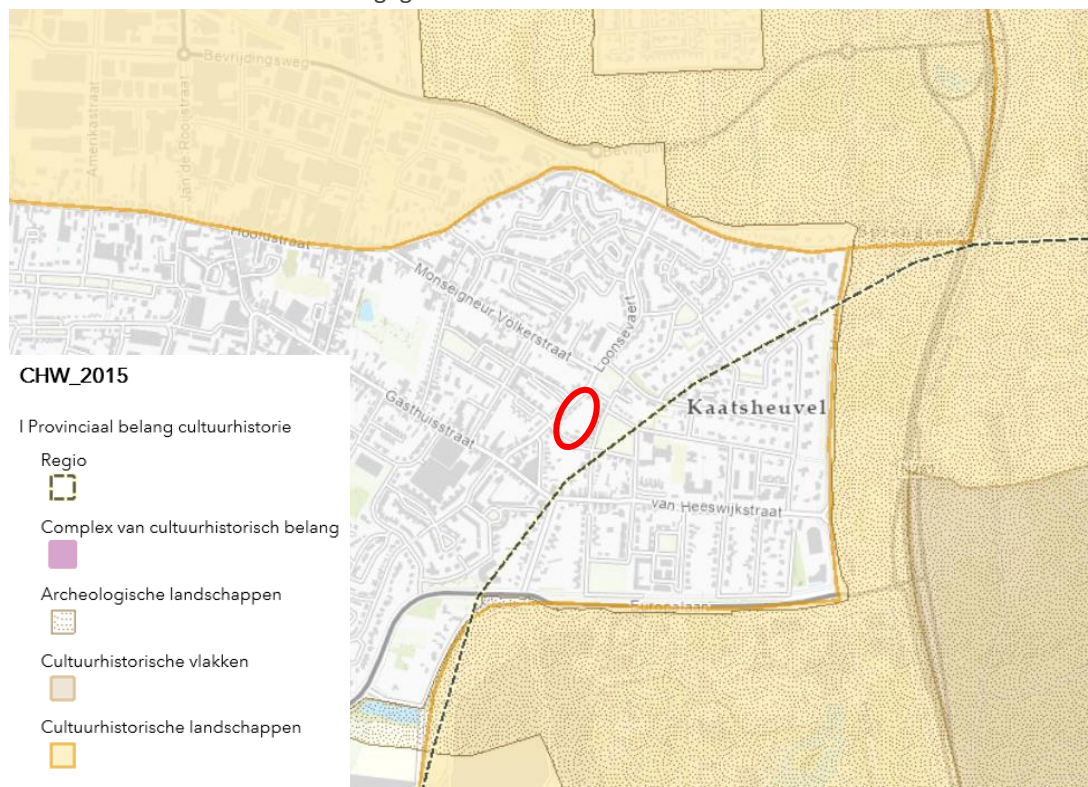
In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend.

Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2022 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Beleid provincie Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven.



Provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW, 2015)

Plangebied

Op de CHW is af te lezen dat het plangebied ligt in de regio 'Langstraat'. De Langstraat ligt op de overgang van zand, veen en klei. Vroeger bestond vrijwel het hele gebied uit veen. De oorspronkelijke relatie tussen de dorpen, het afwisselend open en besloten landschap en het water is in de Langstraat nog goed beleefbaar. Hierdoor is het hele gebied cultuurhistorisch waardevol. Ten noorden van de Winterdijk is de Langstraat opener en grootschaliger dan ten zuiden daarvan.

De natte omstandigheden als gevolg van de lage ligging en de sterke kwel leidt tot waardevolle flora en fauna van waterlopen en natte graslanden. Het westelijke deel heeft een landelijk karakter.

Hier liggen langgerekte lintdorpen met dorpse uitbreidingen rond de centra in een open landschap. Enkele kernen in de Langstraat hebben een sterke groei doorgemaakt: het oostelijke deel is verstedelijkt met de groei van Waalwijk, Sprang-Capelle en Kaatsheuvel. De structuur van de dorpen en de relatie tussen de dorpen en het landelijke gebied is hier minder goed herkenbaar. Daarnaast heerst er in het gebied een spanning tussen cultuurhistorie, natuurontwikkeling en landbouw. In het kader van de natuurdoelstellingen zijn bossen gerealiseerd terwijl de openheid een belangrijk historisch kenmerk is.

De ontwikkelstrategie voor dit gebied is:

1. Behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio.

Het plangebied ligt niet binnen één van de dragende structuren van de regio. Zodoende geldt het gestelde in de ontwikkelstrategie niet voor het plangebied en vormt de Cultuurhistorische Waardenkaart geen belemmering voor het planvoornemen.

Historische geografie – lijnen

De Leo XIII-sstraat is op de cultuurhistorische waardenkaart aangewezen als historische geografische ‘Lijn van redelijke hoge waarden’.

De beoogde woningen sluiten qua locatie en omvang aan op de bestaande woningen langs de Leo XIII-sstraat. Het planvoornemen is daarmee passend in het omringende ‘landschap’ en de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de historische geografische lijnen en historische zichtrelaties. Gesteld kan worden dat met het planvoornemen geen ontwikkelingen plaatsvinden welke in strijd zijn met de ontwikkelstrategieën behorende bij de Cultuurhistorische waardenkaart.

Overige cultuurhistorische informatie Rijksinformatie

Op de CHW zijn ook de indicatieve Archeologische waarden (Erfgoed informatie van het Rijk) af te lezen. Het plangebied valt niet binnen een overig cultuurhistorisch gebied.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling

5.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Het gaat hierbij om de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en water en door buisleidingen.

Plangebied

Transport over weg

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied lopen geen wegen die relevant zijn in het kader van vervoer van gevaarlijke stoffen in verband met externe veiligheid.

Transport over water

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied lopen geen vaarwegen die relevant zijn in het kader van externe veiligheid.

Transport over het spoor

Uit de risicoatlas voor vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor blijkt dat in het plangebied en de directe omgeving geen spoorwegen aanwezig zijn die relevant zijn in het kader van externe veiligheid.

Transport per buisleiding

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied lopen geen leidingen die relevant zijn in het kader van externe veiligheid.

Inrichtingen

De risicokaart van Noord-Brabant geeft aan dat binnen het plangebied geen risicovolle bedrijven aanwezig zijn die de externe veiligheid beperken. In de directe omgeving zijn ook geen bedrijven aanwezig die een risico met zich meebrengen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.6 Flora en fauna

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland.

Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden zijn 'Langstraat' en 'Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen'. De afstand van het plangebied tot deze Natura 2000-gebieden bedraagt respectievelijk 0,8 en 2,6 km.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) genoemd, is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter met elkaar en het omringende agrarische gebied verbinden. In het Natuurnetwerk Nederland liggen:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder 20 nationale parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren, meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

In het Natuurpact hebben de provincies met het Rijk afgesproken om tot 2027, 80.000 hectare natuur in te richten. Het NNN moet uiteindelijk samen met de natuurgebieden in andere Europese landen een aaneengesloten PanEuropees Ecologische Netwerk (PEEN) vormen.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Brabant (of ligt ertegenaan). Het plangebied ligt op circa 850 meter van het dichtstbijzijnde gelegen onderdeel van Natuurnetwerk Brabant. Gezien de relatief grote afstand tot het plangebied, het gebruik van het tussenliggende gebied en de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling, zijn geen negatieve effecten te verwachten op het Natuurnetwerk.

Beschermde planten en dieren

De Wnb kent drie algemene beschermingsregimes:

- Soorten vogelrichtlijn: dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn);
- Soorten Habitatrichtlijn: dit zijn soorten die genoemd worden in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd;
- Andere soorten: dit zijn soorten die genoemd worden in Bijlage A van de Wnb. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

De beschermde status van soorten kan echter per provincie verschillen. Provincies hebben de bevoegdheid om bij een provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten.

Voor soorten die ook niet in de bijlagen van de Wnb worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wnb) als vangnet. Op grond van deze bepaling moeten schadelijke handelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te beperken.

Quickscan Wet natuurbescherming

Door de voorgenomen ingreep is mogelijk sprake van negatieve effecten op beschermde soorten. Derhalve heeft Arcadis een Quickscan opgesteld om eventuele negatieve effecten op beschermde en benodigde vervolgstappen in het kader van de Wnb in beeld te brengen. De volledige rapportage is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Op basis van de Quicksan is vastgesteld dat binnen het plangebied en de directe omgeving beschermde soorten van de Wet natuurbescherming voorkomen. Het gaat om algemene broedvogels, broedvogels met een jaarrond beschermd nest, vleermuizen, algemeen grondgebonden zoogdieren, steenmarter en algemeen voorkomende amfibieën. Door toepassen van mitigerende maatregelen en rekening te houden met de zorgplicht kan een deel van de negatieve gevolgen voor beschermde soorten voorkomen of beperkt worden. Het toepassen van deze maatregelen tijdens de uitvoering van de werkzaamheden is niet vrijblijvend.

De noodzaak voor onderzoek, mitigatie en eventuele juridische stappen hangt af van de ingreep en het ruimtelijke plan betreffende aanwezige beplanting, bomen en inrichting infrastructuur zoals het verlichtingsplan.

Voor broedvogels met een jaarrond beschermd nest, gebouwbewonende vleermuizen en de steenmarter is aanwezigheid in dit stadium niet uit te sluiten. Voor deze soorten dient gehandeld te worden conform richtlijnen SMP; kwalitatief onderzoek, visuele/fysieke inspecties in- en uitpandig van de te slopen bebouwing en uitwerking van een ecologisch werkprotocol.

Stikstof

Met de uitspraak van de Raad van State (29 mei 2019) is het Programma Aanpak Stikstof komen te vervallen. Ieder project zal daarom moeten aantonen dat er geen sprake is van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstelling voor de kwalificerende soorten en habitattypen uit de dichtstbijzijnde stikstofgevoelige delen in de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden.

Voor het planvoornemen is een berekening gemaakt met behulp van de Aeries calculator 2023.0.1 (toegevoegd als bijlage bij de toelichting). Uit de berekeningen blijkt dat gedurende de aanleg- en gebruiksfase geen toename van de stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar is berekend. Dit houdt in dat, met betrekking tot stikstofdepositie, negatieve effecten op stikstofgevoelige habitat- en leefgebieden zijn uit te sluiten. De natuurlijke kenmerken van de stikstofgevoelige gebieden blijven onaangetast.

Het gebruik van werktuigen met minimaal stageklasse IV, waarbij AdBlue (6%) bij de diesel is toegevoegd bij werktuigen met een vermogen van 56 kW of groter, geldt als aanbestedingseis. Wanneer de uitgangspunten in dit onderzoek wijzigen, dan dient een nieuwe AERIUS-berekening te worden uitgevoerd. Het is namelijk in dat geval mogelijk dat een Wnb-vergunningsplicht toch noodzakelijk is.

Gezien de afstand tot het plangebied, het gebruik van het tussenliggende gebied, de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling en de uitkomst van de Aeries berekening, zijn geen negatieve effecten te verwachten op de flora en fauna in Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Op basis van de Quicksan is vastgesteld dat binnen het plangebied en de directe omgeving beschermde soorten van de Wet natuurbescherming voorkomen. Door het toepassen van mitigerende maatregelen en rekening te houden met de zorgplicht kan een deel van de negatieve gevolgen voor beschermde soorten voorkomen of beperkt worden. Voor broedvogels met een jaarrond beschermd nest, gebouwbewonende vleermuizen en de steenmarter is aanwezigheid in dit stadium niet uit te sluiten. Voor deze soorten dient gehandeld te worden conform richtlijnen SMP; kwalitatief onderzoek, visuele/fysieke inspecties in- en uitpandig van de te slopen bebouwing en uitwerking van een ecologisch werkprotocol.

5.7 Geluid

Beleid

Het aspect geluid speelt een belangrijke rol in de omgevingskwaliteit. Er bestaan verschillende geluidsbronnen die van invloed kunnen zijn op deze omgevingskwaliteit. Overlast van geluid op geluidsgevoelige functies dient te worden voorkomen.

In de Wet geluidhinder wordt onderscheid gemaakt tussen verkeers-, industrie- en spoorweglawaaai. Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van de wet iedere weg in beschouwing te worden genomen, met uitzondering van woonerven en 30 km/uur wegen. De te beschouwen wegen hebben een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden. De grootte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (binnenstedelijk of buitenstedelijk). Op grond van de Wet geluidhinder bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB op de gevels van geluidsgevoelige bestemmingen.

In artikel 1 van de Wet geluidhinder wordt een beperkt aantal type objecten aangemerkt als geluidsgevoelig object. Dit zijn: woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidsgevoelige gebouwen.

Onderzoek

Vanwege de ligging van het plangebied binnen de geluidzone van de Gasthuisstraat is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai noodzakelijk. Door K+ Adviesgroep is dergelijke onderzoek verricht. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de Leo XIII-straat, Prins Hendrikstraat, Doctor Kuiperstraat, Monseigneur Zwijsenstraat en Willem II-straat tevens opgenomen in het akoestisch onderzoek. Het volledige akoestisch onderzoek is opgenomen als bijlage bij de toelichting.

De geluidsbelasting ten gevolge van de Gasthuisstraat is maximaal 36 dB, inclusief aftrek artikel 110g. De waarde ligt daarmee onder de voorkeursgrenswaarde, waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Voor de overige wegen is sprake van een 30 km/h zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn deze wegen wel beschouwd en wordt ook het toetsingskader van de Wet geluidhinder gehanteerd.

Ten aanzien van de Leo XIII-straat zijn in een aantal waarneempunten gevelbelastingen vastgesteld hoger dan de 'voorkeursgrenswaarde'. De geluidsbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 59 dB, zonder aftrek artikel 110g. Zou die aftrek wel gehanteerd worden, dan is de geluidbelasting 54 dB, waarmee deze boven de voorkeursgrenswaarde zou liggen wanneer getoetst zou worden aan de Wet geluidhinder. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Omdat geen sprake is van een gezoneerde weg, hoeft ook geen hogere waarden ten aanzien van deze weg worden aangevraagd.

Ten aanzien van de Prins Hendrikstraat, de Doctor Kuiperstraat, de Monseigneur Zwijsenstraat en Willem II-straat worden de voorkeursgrenswaarden (incl. artikel 110g) niet overschreden, zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. Omdat er geen sprake is van gezoneerde wegen, hoeft ook geen hogere waarden ten aanzien van deze wegen te worden aangevraagd.

Formeel hoeven ten gevolge van de omliggende wegen geen maatregelen te worden getroffen aan de gevel. Uit het oogpunt van wooncomfort en gezondheid wordt echter wel geadviseerd maatregelen te treffen om een binnen niveau van 33 dB te garanderen. Daarnaast beschikt het beoogde bouwplan over ten minste één geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte. Gesteld kan worden dat ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.8 Geur en gezondheid

Het gezondheidsaspect heeft de laatste jaren steeds meer aandacht als het gaat om veehouderijen in de nabijheid van woningen en woonkernen. Met name de komst of de aanwezigheid van intensieve veehouderijen kan onrust veroorzaken over de gezondheid bij omwonenden. Mogelijke risico's voor de gezondheid kunnen worden veroorzaakt door fijnstof, stank, endotoxinen en zoönosen. Endotoxinen zijn deeltjes van bacteriën of schimmels die zitten in agrarisch stof.

Zoönosen zijn infectieziekten die van dieren op mensen overdraagbaar zijn. Voorbeelden hiervan zijn de vogelgriep, MRSA, BSE en Q-koorts. De huidige onderzoeken – bekend gemaakt vanuit Ministeries, RIVM, Gezondheidsraad of GGD - maken duidelijk dat er nog veel onbekend is en dat daarom nauwkeurige uitspraken over een eventuele directe relatie tussen nabijheid van veehouderij en effecten op de gezondheid van omwonenden nog niet mogelijk zijn.

Voor zover echte verbanden tussen gezondheidseffecten en veehouderij worden gevonden, hebben deze betrekking op de afstand tussen veehouderij en bewoning en op het aantal bedrijven binnen een zekere straal rond bewoonde gebieden. Uit de resultaten van huidige onderzoeken kan echter niet simpelweg worden geconcludeerd om welke afstand het gaat en bij welke concentraties gezondheidseffecten optreden.

Gezondheid

Omdat veel mensen zich afvragen of het (on)gezonder is om in de buurt van een veehouderij te wonen heeft het Rijksinstituut voor volksgezondheid en milieu (RIVM) onderzoek laten verrichten. Dit heeft geresulteerd in twee onderzoeksrapporten "Veehouderij en Gezondheid Omwonenden", kortweg VGO 1 uit 2016 en VGO 2 uit 2017. De belangrijkste resultaten uit deze onderzoeken zijn:

- Rond pluimveehouderijen en geitenhouderijen komen iets vaker longontstekingen voor;
- Bij mensen die dicht bij een veehouderij wonen komen astma en neusallergie minder voor;
- Mensen die in de buurt van veel veehouderijen wonen kunnen een verminderde longfunctie hebben.

Uit het VGO 2-rapport volgt verder dat er een verhoogde kans (29%) op longontsteking is binnen een straal van 1,5 tot 2 km van geitenhouderijen en 1 km van pluimveehouderijen. De precieze oorzaak van deze verhoogde risico's kan echter niet worden aangegeven door de GGD. Op dit moment gaat men ervan uit dat pas binnen enkele jaren meer concreet aangegeven kan worden of er oorzakelijke verbanden bestaan en wat deze inhouden.

In maart 2016 is de eerste versie van de Handreiking veehouderij en volksgezondheid verschenen. De handreiking bestaat uit een algemene onderbouwing op grond waarvan volksgezondheid meegenomen dient te worden in de ruimtelijke besluitvorming en besluitvorming in het kader van milieu. Vervolgens is een wijze van beoordeling uitgewerkt ('het stappenplan') om tot een zorgvuldige, praktische en uniforme beoordeling te komen of er een dusdanig verhoogd risico voor de volksgezondheid bestaat dat advisering vanuit de GGD wenselijk is.

Op deze manier wordt gestreefd om in Brabant, totdat er meer duidelijkheid is over een toe te passen (wettelijk) beoordelingskader, dan wel dat zich andere ontwikkelingen voordoen, gezamenlijk tot een breed gedragen werkwijze te komen die recht doet aan het belang van de volksgezondheid voor de burgers in de provincie. Inmiddels is de handreiking van maart 2016 geactualiseerd in de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0.

In september 2018 is een deelrapport 'Longontsteking in de nabijheid van geiten- en pluimveehouderijen; actualisering van gegevens uit huisartsenpraktijken 2014-2016' gepubliceerd. Dit rapport maakt deel uit van een reeks vervolgonderzoeken in het kader van het onderzoeksprogramma Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO 3). De resultaten van dit onderzoek wijzen, net als de voorgaande onderzoeken, op een associatie tussen het wonen in nabijheid van een geitenhouderij en een verhoogd risico op longontsteking. De associatie tussen een verhoogd risico op longontsteking en het wonen in de buurt van een pluimveehouderij blijkt, in de jaren die binnen deze actualisering zijn onderzocht, niet meer statistisch significant te zijn.

Het plangebied is niet gelegen binnen een cirkel van 2 km van een geitenhouderij. De dichtstbijzijnde geitenhouderij is gelegen aan de Dreefseweg en ligt op een afstand van circa 2,5 km van het plangebied. Daarnaast ligt het plangebied niet binnen een cirkel van 1 km van een pluimveehouderij. In het voorliggend bestemmingsplan zijn de gezondheidsrisico's naar verwachting niet groot. Er is geen sprake van een hoge concentratie van veehouderijen in de directe omgeving (niet-concentratiegebied).

Geur

Voor veehouderijen is het geurbeleid vastgesteld in de op 1 januari 2007 inwerking getreden Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv). De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag maken op een geurgevoelig object (zoals een woning). Daarbij wordt onderscheidt gemaakt tussen de ligging binnen en buiten de bebouwde kom

De Wgv bevat afstandsnormen die in acht moeten worden genomen. In artikel 3 van de wet zijn de ten hoogste toegestane geurbelastingen bepaald

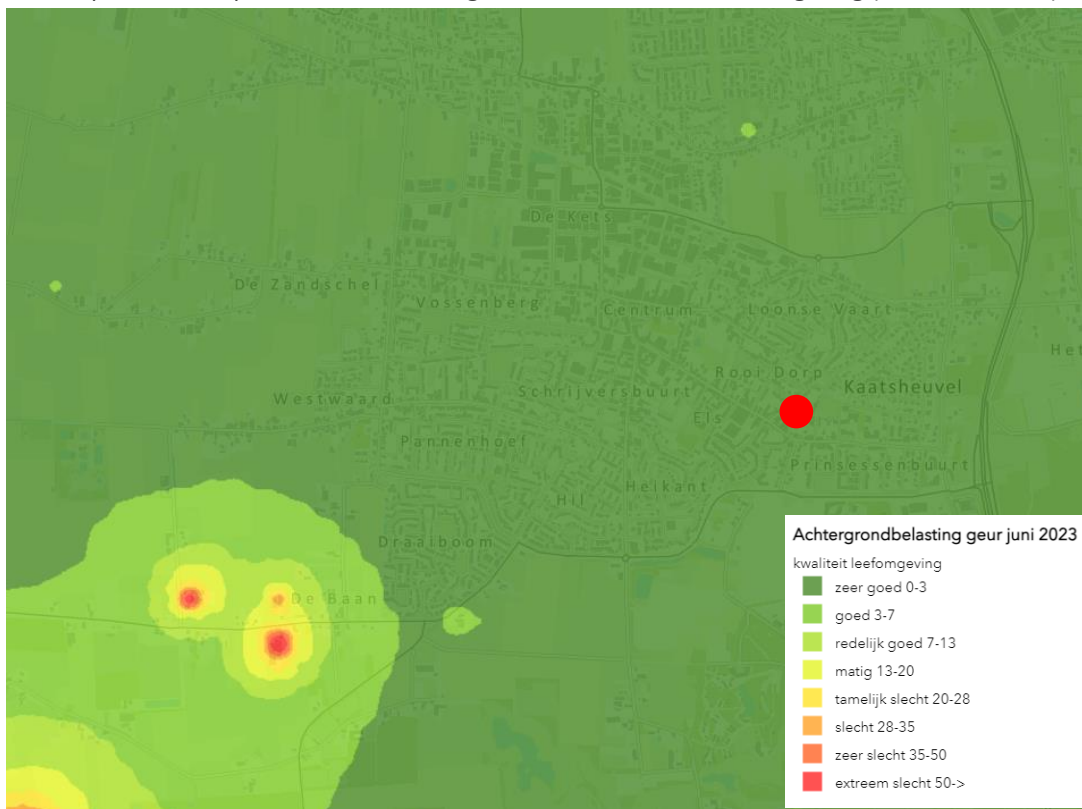
Locatie geurgevoelig object	Ten hoogste toegestane geurbelasting
Concentratiegebied, binnen bebouwde kom	3,0 O _{Ue} /m ³
Concentratiegebied, buiten bebouwde kom	14,0 O _{Ue} /m ³
Niet-concentratiegebied, binnen bebouwde kom	2,0 O _{Ue} /m ³
Niet-concentratiegebied, buiten bebouwde kom	8,0 O _{Ue} /m ³

Op basis van artikel 3.2 Wgv geldt dat de minimum afstand van een veehouderij tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom tenminste 100 meter dient te zijn. Wanneer het geurgevoelig object buitende bebouwde kom is gelegen dient deze afstand minimaal 50 meter te zijn.

Onderzoek

Het plangebied ligt binnen het stedelijk gebied van de Kaatsheuvel op aanzienlijke afstand van eventuele geurcontouren behorende bij (agrarische) bedrijvigheid. De dichtstbijzijnde (in bedrijf zijnde) veehouderij betreft de paardenhouderij aan de Tilburgseweg 25 te Sprang-Capelle. Deze is gelegen een afstand van circa 900 meter. Het plangebied ligt daarmee ruimschoots buiten de richtafstand van 100 meter ten opzichte van de omliggende veehouderijen

Om te bepalen of ter plaatse van sprake is van een goed woon- en leefklimaat wordt gebruik gemaakt van de kaart 'Achtergrondbelasting Geur' van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. Op deze kaart is de achtergrondbelasting in een concentratiegebied, veroorzaakt door de aanwezigheid van intensieve veehouderijen, opgenomen in odour units per kubieke meter. Uit deze kaart blijkt dat er op de locatie sprake is van een zeer goede kwaliteit van de leefomgeving (0 – 3,0 OUE/m³).



Uitsnede kaart 'achtergrondbelasting geur' (ODZOB, 2023)

Geconcludeerd kan worden ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat anderzijds het plan geen belemmering vormt voor nabijgelegen veehouderijen.

Conclusie

Het aspect geur en gezondheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.9 Kabels en leidingen

Op of in de directe nabijheid van de locatie zijn geen transportleidingen dan wel andere belangrijke kabels en leidingen gelegen, welke de realisatie van de beoogde ontwikkeling kunnen belemmeren.

Conclusie

De ligging van kabels en leidingen vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.10 Luchtkwaliteit

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse.

De belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Titel 5.2 Wet milieubeheer handelt over luchtkwaliteit, daarom staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'.

Met de 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)'.

In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het begrip NIBM is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof zijn in de navolgende tabel weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijnstof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Plangebied

Huidige situatie

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) is de concentratie fijnstof PM_{2,5} in 2025 (gegevens 2023) ter plaatse tussen de 6 en 8 µg/m³, de concentratie fijnstof PM₁₀ tussen de 14 en 16 µg/m³ en de concentratie stikstofdioxide (NO₂) tussen de 10 en 15 µg/m³. Op basis van de kaarten van het RIVM kan gesteld worden dat de luchtkwaliteit hiermee ruimschoots voldoet aan de gestelde grenswaarden.

Toekomstige situatie

De regeling NIBM geldt onder andere voor woningbouwlocaties die in het geval van één ontsluitingsweg niet meer dan 1.500 nieuwe woningen mogen omvatten. Bij twee ontsluitingswegen mogen uitbreidingslocaties niet meer dan 3.000 woningen bevatten.

Het plan betreft de realisatie van 6 'extra' woningen. De ontwikkeling ligt daarmee onder de NIBM-projectgrens. Gesteld kan worden dat het planvoornemen niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

5.11 Mer-beoordeling

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG – richtlijn milieueffectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrij m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-beoordelingsplichtig, in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG – richtlijn milieueffectbeoordeling.

Beoordeling

In het plangebied is sprake van de aanleg, wijziging of uitbreiding van een klein stedelijk ontwikkelingsproject. Het gaat in dit geval om het herontwikkelen van 18 bestaande woningen aan de Leo XIII-sstraat naar 24 nieuwe woningen: 10 grondgebonden woningen en 14 appartementen.

Het bouwen van woningen valt onder activiteit D.11.2 in bijlage II van het Besluit m.e.r. onder de term 'stedelijk ontwikkeling'. De drempelwaarde voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit met D.11.2. in bijlage II van het Besluit, vermeld:

- Een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- Een aangesloten gebied en 2.000 of meer woningen.

Het planvoornemen ligt ver beneden de drempelwaarde zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Omdat de voorgenomen ontwikkeling wel valt onder de noemer van een ‘stedelijk ontwikkelingsproject’, is een vormvrije m.e.r.-beoordeling verplicht. Hiertoe is een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling (opgenomen als bijlage bij de toelichting) opgesteld. De conclusie van de m.e.r.-beoordeling is dat het plan geen belangrijke negatieve gevolgen zal hebben voor de kenmerken van het gebied en voor het woon- en leefmilieu in de omgeving. Er worden geen negatieve effecten verwacht vanwege de ligging van het plangebied ten opzichte van gevoelige gebieden.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat geen belangrijke nadelige milieugevolgen worden verwacht en dat het opstellen van een MER niet noodzakelijk wordt geacht. In de notitie wordt het bevoegd gezag geadviseerd te besluiten dat er geen MER hoeft te worden vastgesteld.

5.12 Water

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit ruimtelijke ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Gezien de omvang van de locatie en de naar verwachting minimale toename/afname van het aandeel verhard oppervlak, is een beknopte watertoets noodzakelijk.

Huidige situatie

Waterkwantiteit

Het plangebied betreft de percelen Leo XIII-straat 2 – 28 (even) en Prins Hendrikstraat 1- 7 (oneven) te Kaatsheuvel. Het totale plangebied kent een oppervlakte van 3.483 m². Voor de huidige waterkwantiteit wordt ervan uitgegaan dat 80% van de woonbestemmingen bebouwd c.q. verhard (erfverharding) zijn.

Oppervlaktewater

In de huidige situatie is geen oppervlaktewater aanwezig binnen het plangebied. In de nabije omgeving bevinden zich eveneens geen watergangen.

Hemelwater

In de huidige situatie wordt de neerslag die in de plangebieden valt, via de bodem naar de watergangen afgevoerd. De afvoer van neerslag, afkomstig van de huidige daken, verloopt door lozing op het rioolstelsel.

Afvalwater

Het afvalwater van de bestaande woningen is aangesloten op het gemengde rioolstelsel.

Toekomstige situatie

Beoogd wordt om de bestaande 18 woningen te slopen, waarna 10 grondgebonden eengezinswoningen en 14 appartementen gerealiseerd worden. Daarnaast wordt de openbare ruimte (deels) heringericht met voornamelijk voorzieningen ten behoeve van het verblijfsverkeer en groen.

Waterkwantiteit

In onderstaande tabel is voor de huidige en toekomstige situatie de oppervlakteverharding inzichtelijk gemaakt. Het totale plangebied kent een oppervlakte van 3.483 m². Voor de huidige waterkwantiteit wordt ervan uitgegaan dat 80% van de woonbestemmingen bebouwd c.q. verhard (erfverharding) zijn. Voor de toekomstige situatie wordt voor de grondgebonden woningen eveneens uitgegaan van een bebouwings- c.q. verhardingspercentage 80% van de woonbestemming.

Voor de appartementen wordt uitgegaan van 100% van het bouwvlak en binnen de toekomstige groenbestemming wordt 15% ten aanzien van ondergeschikte verhardingen aangehouden.

	<i>Huidige situatie, circa (m²)</i>	<i>Nieuwe situatie, circa (m²)</i>
Wonen (bebouwd)	2.786	1.940
Verkeer – Verblijf	-	711
Groen (verhard)	-	80
<i>Totaal verhard</i>	<i>2.786</i>	<i>2.731</i>
Wonen (onbebouwd)	697	295
Groen (onverhard)	-	457
<i>Totaal onverhard</i>	<i>697</i>	<i>752</i>
Totaal	3.483 m²	3.483 m²

Het totaal verhard oppervlak neemt af met 55 m². Op basis van het beleid van het waterschap dient voor de toename van het verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² compenserende maatregelen te worden getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. Aangezien het verhard oppervlakte afneemt, zijn compenserende maatregelen op basis van het waterschapsbeleid niet nodig.

Wel zijn er maatregelen nodig voor een goede waterhuishouding, zoals opgenomen in het gemeentelijk Programma Water en Riolerings Loon op Zand 2021-2024. Hierin is bepaald dat bij wijzigingen in het verhard oppervlak als gevolg van reconstructies en afkoppelen van bestaande gebieden de gemeente kansen wil benutten voor een duurzame(re) verwerking van hemelwater. De gemeente streeft naar een bergingscapaciteit van 30 mm/m² verhard oppervlak bij een omvang van het projectgebied met een verhard oppervlak tussen 500 en 10.000 m². Op basis van het gemeentelijk beleid is derhalve een bergingscapaciteit van 81,93 m³ (2.731 m² x 0,03) nodig.

In het kader van het planvoornemen wordt de exacte uitwerking voor de wateroplossingen nog onderzocht. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan zal de wateroplossing uitgewerkt opgenomen worden. In het kader van het planvoornemen worden mogelijkheden onderzocht voor de realisatie van waterberging in het parkje, het aanpassen van het straatprofiel of een andere vorm van berging/vertraagde afvoer van hemelwater.

In de regels van dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Daarmee wordt zeker gesteld dat er een waterbergingsvoorziening wordt gerealiseerd waarbij de capaciteit minimaal 30 mm per m² verharding moet zijn. Daarmee wordt planologisch geborgd dat voldaan wordt aan het waterschaps- en gemeentelijk beleid.

Oppervlaktewater

Met de beoogde ontwikkelingen worden geen ingrepen in of nabij watergangen mogelijk gemaakt.

Afvalwater

De nieuwe woningen worden aangesloten op het bestaande gemeentelijke rioolstelsel. Het hemelwater en afvalwater zal daarbij gescheiden aangeboden te worden aan de gemeente volgens het bouwbesluit.

De technische kwaliteit van het bestaande stelsel is voldoende. Getoetst aan de doelstelling kan met betrekking tot de huidige situatie worden opgemerkt dat de afvoercapaciteit van het stelsel overal toereikend is.

Materiaalkeuze

Het gebruik van uitlogende materialen beïnvloedt de kwaliteit van het water negatief en dient voorkomen te worden (gedurende zowel de bouw- en gebruiksfase alsmede de inrichting van de openbare ruimte). Om diffuse verontreiniging van bodem en (grond)water te voorkomen zullen bij bouwwerkzaamheden duurzame en milieuvriendelijke bouwmaterialen worden toegepast.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

Dit hoofdstuk gaat in op de wijze van juridische vertaling in planregels van de voor het plangebied gewenste ontwikkeling.

Het bestemmingsplan kan worden gekarakteriseerd als een zogenaamde partiële herziening. In een dergelijke bestemmingsregeling ligt het accent vooral op het inpassen van een ontwikkeling in een groter bestemmingsplan. Dit plan heeft slechts een beperkt aantal bestemmingsregels en een eenvoudig kaartbeeld.

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding met de daarbij horende planregels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De verbeelding bestaat uit één kaartblad.

6.1 Verbeelding

Op de verbeelding is met behulp van de in de SVBP2012 bepaalde methode de bestemming van de gronden aangegeven. De bijbehorende bepalingen zijn vervolgens opgenomen in de planregels. De verbeelding visualiseert de planregels.

6.2 Planregels

De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

1. *Inleidende regels*, dit hoofdstuk bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft het artikel 'begrippen' waarin wordt toegelicht wat onder bepaalde begrippen wordt verstaan. Het tweede artikel is 'wijze van meten' waarin wordt toegelicht hoe de benoemde maatvoering moet worden gemeten.
2. *Bestemmingsregels*, in dit hoofdstuk worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen nader verklaard.
3. *Algemene regels*, in dit hoofdstuk worden regelingen opgenomen die zijn bedoeld voor meer dan één bestemming.
4. *Overgangs- en slotregels*, binnen de overgangsbepalingen wordt geregeld dat met het bestemmingsplan strijdige bouwwerken en plannen welke bestaan ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan mogen worden uitgevoerd, mits er geen veranderingen plaatsvinden in aard en omvang. In de slotregel wordt de officiële naam van het bestemmingplan genoemd, welke moet worden gebruikt om te verwijzen naar het plan.

6.3 Toelichting op de bestemmingen

Artikel 3 Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, voet- en fietspaden met daarbij behorende voorziening, inritten, speelvoorziening, water- en retentievoorzieningen, artistieke kunstwerken, nutsvoorzieningen en een hondenuitlaatplaats.

Artikel 4 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, aan-huis-gebonden beroepen, tuinen, erven en verhardingen. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeren', parkeervoorzieningen ten dienste van de bestemming met de daarbij behorende ontsluiting.

Er mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden opgericht binnen het bouwvlak. Daarbij is de bebouwingstypologie op de verbeelding aangeduid, waarbij een onderscheid is gemaakt in aaneengebouwde- en gestapelde woningen. Tevens is het maximum aantal woningen middels een aanduiding vastgelegd. In de regels zijn tevens regels voor bijgebouw en overkappingen, bouwen buiten bouwvlak en aanduidingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gesteld.

Artikel 5 Waarde – Archeologie

De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle archeologische informatie in de bodem.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f van het Besluit ruimtelijke ordening dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. De ontwikkelingen betreffen een particulier initiatief. Voornemens is dat een overeenkomst wordt opgesteld tussen de initiatiefnemer en de gemeente ten behoeve van de kosten. Hiermee wordt het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform Wro te worden opgesteld.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het planvoornemen is in samenwerking met een klankbordgroep vormgegeven. Voor de locatie zijn meerdere bijeenkomsten georganiseerd voor de bewoners/omwonenden. Daarbij is uitgebreid gecommuniceerd tussen de initiatiefnemer en de betrokkenen. De verslaglegging van deze gesprekken zijn als bijlagen bij de toelichting opgenomen.

De procedure als bedoeld in afdeling 3.4 Awb wordt voor dit bestemmingsplan gevolgd.

Inspraak en vooroverleg

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan “LeoHendrik” heeft op grond van de Inspraakverordening gemeente Loon op Zand heeft van donderdag 28 september 2023 tot en met woensdag 8 november 2023 voor iedereen ter inzage gelegen. Ook was het voorontwerpbestemmingsplan te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.loonopzand.nl.

Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn 13 inspraakreacties ingediend. De ontvangen inspraakreacties zijn samengevat en van een reactie voorzien. Het inspraakverslag is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Enkele reacties hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Vooroverleg

Over het voorontwerpbestemmingsplan is op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening overleg gevoerd met diverse (overheids)organisaties. Dit overleg vond plaats met de provincie Noord-Brabant, Waterschap Brabantse Delta, Brandweer Midden- en West Brabant, Rijkswaterstaat Zuid-Nederland, TenneT, Petrochemical Pipeline Services B.V. Het verslag hiervan is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Ontwerpfase en vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen.

Na de termijn van terinzagelegging beslist de gemeenteraad omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.